



► 4 Octubre, 2015

SAVIA NUEVA PARA LAS RESIDENCIAS

La fuerte demanda universitaria, sobre todo la de europeos, empuja a España a construir 4.000 nuevas habitaciones

SANDRA LÓPEZ LETÓN

Las residencias de estudiantes han salido reforzadas de la crisis. Las inauguraciones están a la orden del día en este sector que no ha tenido más remedio que reciclarse. El estudiante, ahora más sofisticado, demanda centros más grandes –por encima de las 200 llaves–, más modernos y con más servicios (zonas comunes amplias, catering, *office center*, wifi, gimnasio...). Ya no basta el simple alojamiento, sobre todo para los europeos, que reclaman una gestión más profesionalizada y estándares internacionales. “Actualmente hay en construcción en España unas 4.000 nuevas habitaciones privadas”, señala Patricio Palomar, director de inversiones alternativas de CBRE España. Nuevos aires para una oferta existente, no siempre de calidad.

El nuevo modelo de residencia que en los últimos años se construye y demanda en España es el que tiene estudios y apartamentos, individuales o dobles, que cuentan con zona de descanso y de estudio, cocina equipada, baño privado, climatización, teléfono, cerradura mediante tarjeta magnética y conexión a Internet. “Los alojamientos de tipo apartamento se están convirtiendo en el nuevo atractivo de los principales demandantes. Ofrecen mayor intimidad en un ambiente universitario a un precio muy competitivo”, detalla Gema de la Fuente, directora de Research en Savills España.

Un modelo que trata de plantar cara a su principal competidor, las viviendas compartidas. Más de la mitad de la demanda de estos pisos procede de jóvenes estudiantes y el 53,4% del total corresponde al rango de edad entre los 18 y 25 años, según pisos.com. Su principal baza es el menor coste.

El precio de los alojamientos universitarios varía en función de las instalaciones y servicios, la titularidad del centro (pública o privada) y el modelo de habitación (tradicional o apartamento). La Comunidad de Madrid es la más cara, tanto en públicos (950 euros al mes), como en privados (1.050 euros). El segundo puesto lo ocupa Navarra, con una media de 880 euros y en tercera posición está el País Vasco, con 833 euros mensuales.

Si se tiene en cuenta la demanda potencial, resulta que en España faltarían plazas para alojar

a todos esos universitarios que se plantean cursar sus estudios en el país. Entre residencias y colegios mayores suman 1.106 centros y 90.125 plazas, según los últimos datos a cierre de 2014 de DBK. Este número solo “cubriría el 56% de la demanda potencial. Hay una demanda potencial de cerca de 141.000 estudiantes frente a poco más de 90.000 plazas disponibles”, según de la Fuente.

POBLACIÓN QUE CRECE

La consultora CBRE contabiliza un parque de unas 94.000 llaves, de las cuales aproximadamente 52.000 están localizadas en las cinco principales ciudades universitarias, que son Madrid, Barcelona, Salamanca, Valencia y Sevilla.

Que la demanda siga ganando enteros se debe al incremento del 1,7% de universitarios tras el inicio de la crisis. “Desde el año 2008 el número de matriculaciones creció de manera constante, impulsado principalmente por el aumento de estudiantes de más de 30 años”, dice Isabel Abella, analista de Savills España.

Pero los que tiran con más fuerza son los internacionales. España cuenta con cuatro de las diez ciudades más demandadas por estudiantes europeos que desean acceder al programa Erasmus (Madrid, Barcelona, Sevilla y Salamanca), cuenta Palomar. Aunque en los últimos diez años los extranjeros se han duplicado, todavía existe un gran recorrido, ya que solo representan el 3,5%

HAY 90.000 PLAZAS PARA UNA DEMANDA POTENCIAL DE 141.000 ESTUDIANTES

EL UNIVERSITARIO, AHORA MÁS SOFISTICADO, DEMANDA CENTROS MÁS GRANDES (MÁS DE 200 LLAVES)



Dos universitarias en el interior de su habitación en una de las residencias de Resa.

LOS GESTORES INTERNACIONALES ENTRAN EN EL NEGOCIO

La principal transacción por volumen que ha tenido lugar en los primeros seis meses del año ha sido la adquisición de una cartera de dos residencias en Barcelona de Melon District (Poble-Sec y Marina) por parte de The Student Hotel, plataforma adquirida por la gestora de fondos estadounidense Perella a fina-

les de 2014. Estas dos residencias, que pertenecían a BBVA, suman 597 llaves y 152 plazas de aparcamiento, además de unos 3.465 metros cuadrados explotados como negocios de restauración adjuntos.

En Madrid, dos importantes concesiones en la Ciudad Universitaria han cambiado de titularidad. También en la

capital se ha iniciado la construcción de la futura residencia El Faro, de 370 llaves, que será explotada por The Student Housing y que está ubicada en el número 2 de la calle Isaac Peral, frente al Hospital Universitario Fundación Jiménez Díaz. Este mismo operador gestionará también otro proyecto aún mayor, de 570 llaves, que tiene en desarrollo en Barcelona. Ambas promociones supondrán una inversión total de 52 millones de euros, según CBRE.

del total de matriculaciones. Los de la Eurozona y Latinoamérica y el Caribe registran el mayor volumen, un 43% y un 27% respectivamente.

Los expertos están convencidos de que el mercado de alojamientos universitarios dará alegrías en los próximos años. Para 2016, CBRE calcula un incremento del 4,5% en el número de plazas.

Entre los centros incorporados recientemente al mercado, todos privados, destacan cuatro en Madrid y uno en Barcelona. Los de la capital son tres edificios residenciales reconvertidos en alojamientos de estudiantes y la reforma integral del antiguo colegio mayor Santa María del Estudiante, que se ha incorporado a la cartera de Resa. Esta firma, integrada en el equipo de Azora (matriz de la socimi Hispania Activos Inmobiliarios), es el operador más fuerte del mercado, con 8.000 plazas distribuidas en 32 residencias. Esta empresa trabaja con concesiones o derecho de superficie de instituciones públicas y privadas por 50 años.

En septiembre ha inaugurado la residencia Vallehermoso (Madrid) y la Barcelona Diagonal, que suman 450 nuevas plazas. En 2016 está previsto que inau-

LOS ALOJAMIENTOS TIPO APARTAMENTO SON EL NUEVO ATRACTIVO DE ESTE MERCADO

MADRID ES LA URBE MÁS CARA, TANTO EN CENTROS PÚBLICOS COMO PRIVADOS

gure otros dos centros con 400 plazas en la calle Claudio Coello de Madrid y en el barrio de Les Corts de Barcelona. Otro titán, este británico, es la firma The Student Housing, que tiene 1.901 llaves en desarrollo en Madrid, Alcalá de Henares y Barcelona.

Pero las residencias no solo están en el punto de mira de los estudiantes. Sus buenas ren-

tabilidades les han convertido en el producto inmobiliario de moda en Europa y los gestores internacionales están tomando posiciones.

LA INVERSIÓN DE MODA
 “En la primera mitad de este año, tres de las diez mayores operaciones de inversión inmobiliaria en Europa han sido sobre carteras de residencias de estudiantes, lo que las ha convertido en uno de los productos de moda para los inversores”, cuenta Patricio Palomar, de CBRE España. A los segmentos habituales de inversión (oficinas, *retail*, hoteles, industrial y logística) se han incorporado otros nichos como estaciones de servicio, producto sanitario (clínicas o residencias de la tercera edad) y alojamientos de estudiantes. Estos últimos activos ofrecen retornos muy superiores a las oficinas. Las residencias situadas en el área urbana de las principales ciudades –que cuentan con una o varias universidades importantes con las que tienen acuerdos y sean un foco de atracción para estudiantes internacionales– brindan rentabilidades de entre el 5,8% y el 6%, según Savills España. En los secundarios ronda el 7%.