SOLID investments

EL MERCADO DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES- Noviembre 2018

El Mercado de residencias de estudiantes está siendo muy activo en todo este 2018, no solamente en rehabilitaciones de edificios y cambios de uso, sino también en compra de suelo para el desarrollo de nuevas residencias. España es un destino muy atractivo para los estudiantes, siendo las principales ciudades demandadas: Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Granada, Salamanca, Murcia, y también Zaragoza, Bilbao y Málaga.

Según la consultora inmobiliaria **JLL**, los desarrollos futuros en las principales ciudades universitarias añadirán **10.000 camas más en el 2020**.

A nivel europeo, España es uno de los países que ha experimentado un crecimiento más elevado, con operaciones por valor de 600 millones de euros a cierre del 2017, *Fuente: European Student Accomodation, Cushman & Wakefield*. Según esta misma consultora la oferta en España es aún escasa, y hay consenso en el sector de que este mercado se mostrará más resistente en ciclos bajistas, ya que depende menos del sector laboral y de consumo, y también del mercado nacional. Se trata pues de un mercado internacional exigente dominado por un reducido número de operadores privados, y en el que el parque tradicional de los colegios mayores se ha quedado anticuado.

Las cifras de demanda que se manejan son: 1,5 millones de estudiantes en España, de los cuales un 15% vive fuera de sus residencias habituales, y 113.000 estudiantes internacionales.

Para competir en este mercado, se imponen estrategias de actualización, de modernización y de calidad de los espacios tradicionales, el estudiante se ha sofisticado y busca nuevas experiencias y servicios. Para ponerlo en negro sobre blanco, ya no le sirven las habitaciones dobles y la cocina como zona común. El estudiante de hoy en día demanda espacios para bicicletas, recepción, lavanderia, sala de juegos., conexión de alta velocidad internet, la cartera de servicios puede aumentar dependiendo de las “estrellas” de la residencia.

Otra cuestión a tener en cuenta, es la subida de los alquileres residenciales en España en estos dos últimos años, potenciado efectivamente por los alquileres turísticos, por mucho que este hecho sea negado por el Tribunal para la Defensa de la Competencia. Este incremento de los precios de los alquileres de vivienda favorece el creciente mercado de residencias para estudiantes, y debería ser aprovechado por los operadores privados. Pero ojo, esta subida es un arma de doble filo, pues si sigue incrementando los estudiantes podrían elegir otros países donde el coste de vivir no sea tan alto.

Desde el punto de vista de la financiación el segmento de las residencias se ha convertido en el último año en uno de los segmentos estrella del sector inmobiliario español (JLL). Han entrado desde fondos especializados hasta el negocio del private equity que ya tenían experiencia en otros países. La banca esta empezando a ver con mucho interés este tipo de operaciones, más las consolidadas -inmueble que se actualiza y se adapta o cambia el uso-, que las de desarrollo – las que se inician desde la compra de suelo hasta la construcción de la residencia.- Y más las

de las grandes ciudades- en Madrid todo el mundo quiere invertir.- que las de las ciudades secundarias (Sevilla, Valencia o Granada).

Como conclusión, según Reno Cardiff de Cushman & Wakefield, para los inversores España es un mercado atractivo por la combinación de 3 factores: “el buen nombre de las Universidades reconocidas internacionalmente, la capacidad de atraer estudiantes de todo el mundo, y la escasez de alojamientos de calidad para los estudiantes internacionales”.