
Empresa

De AXA a Nuveen: los inversores destinan 300 millones en residencias de estudiantes en España

Fondos institucionales y compañías especializadas luchan por controlar un mercado fragmentado y emergente gracias al aumento de la demanda, la escasez de oferta y la alta rentabilidad de los activos, que supera el 5,25%.

Roger Arnau
25 mar 2019 - 04:54



Apostar por las residencias de estudiantes en España ya no es tan alternativo. Desde hace un año y medio este mercado ha vivido una auténtica transformación. AXA, Invesco y Nuveen, tres de los grandes inversores institucionales, se han lanzado a desarrollar y gestionar este tipo de activos que consideran que son una apuesta segura, fiable y con una alta rentabilidad.

1 / 4

<https://www.ejeprime.com/empresa/de-axa-a-nuveen-los-inversores-destinan-300-millones-en-residencias-de-estudiantes-en-espana>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

Así, la inversión en residencias estudiantiles en España alcanzó cerca de 300 millones de euros en 2018, según Cushman&Wakefield. La consultora inmobiliaria, además, prevé que esta cifra se supere a cierre del presente ejercicio gracias a unas **operaciones centradas sobre todo en la adquisición de suelo o la compra de edificios antiguos** para el desarrollo o la rehabilitación de estos activos.

España cuenta actualmente con 1,6 millones de estudiantes, y se calcula que cerca del 15% son usuarios potenciales de las residencias. El interés por el país crece entre los universitarios extranjeros día tras día, pero con un parque de sólo 95.000 camas, el 6% de todos los alumnos matriculados, el mercado de las residencias tiene todavía mucho camino por recorrer. Sobre todo, porque la media europea se sitúa en el 15% y un mercado maduro como el de Reino Unido alcanza el 24%.

Faltan residencias: España cuenta con 1,6 millones de estudiantes y sólo 95.000 camas

La creciente demanda, la poca oferta y la alta rentabilidad son los tres principales motivos que han convencido a muchas compañías a apostar por este activo alternativo, “entrando, de lleno, a una fase de promoción de residencias en España”, según ha explicado Miles Leonard, socio del departamento de *valuation&advisory* de Cushman&Wakefield a EjePrime.

El mercado todavía está muy fragmentado y entre las empresas que están invirtiendo en España hay de dos grandes tipos: **los inversores institucionales con perfil internacional**, como AXA, Nuveen o Invesco; y, por otro, **inversores europeos especialistas en residencias estudiantiles en el norte de Europa**, como las británicas GSA y Collegiate, la holandesa The Student Hotel y la alemana Corestate.

Precisamente, este mismo mes se han anunciado dos nuevas grandes alianzas que pronto irrumpirán en el mercado. La gestora de fondos estadounidense Nuveen y la promotora austriaca Value One han creado un vehículo de inversión para desarrollar y gestionar residencias universitarias en toda Europa, con España, también, en el punto de mira. **Las dos compañías han anunciado una inversión inicial de 600 millones de euros a escala global.**

Nuveen y Value One invertirán 600 millones a través

de una ‘joint venture’

Por otra parte, **las inversoras Invesco Real Estate y Urbania Internacional han creado una joint venture que destinará 250 millones de euros para el desarrollo de residencias de estudiantes en España**, unos activos que gestionará Syllabus, la filial de Urbania que ya cuenta con tres residencias en Madrid y otras dos en Málaga y Valencia.

“El objetivo es desarrollar el modelo de residencias anglosajón a España, con espacios modernos y zonas colaborativas, proyectos muy parecidos a la revolución coworking”, apunta Pablo Méndez, director nacional de *capital markets* de Savills Aguirre Newman. Méndez asegura que “como este modelo no existía en España, ahora se está desarrollando, y, así, más del 90% de la inversión se destina a suelo o edificios en rehabilitación”.

De hecho, la consultora Savills Aguirre Newman calcula que en 2019 se van a cerrar unas veinte grandes operaciones en este segmento del mercado inmobiliario, **que puede significar una inversión de más de 2.000 millones de euros en total durante los próximos años.**

Los diez primeros operadores concentran sólo el 12% de la oferta de camas

El fenómeno de las residencias de estudiantes en España empezó a finales de 2017 con la primer gran operación corporativa en este segmento del mercado español: **joint venture formada por AXA, CBRE Global Investment y Greystar compró Resa por cerca de 500 millones de euros.** Resa es el principal operador del mercado español, con 35 residencias y 9.000 camas en todo el país.

Desde entonces, **una decena de compañías están luchando por hacerse con el dominio de este mercado que sigue estando muy atomizado:** “los primeros diez operadores de España sólo concentran el 12% de la oferta de camas”, explica Miles Leonard. El socio del departamento de *valuation&advisory* de Cushman&Wakefield apunta que “los próximos años serán de concentración para decidir quien acaba controlando este segmento inmobiliario”.

La rentabilidad de los activos es uno de los principales argumentos para las compañías inversoras. **Las residencias de estudiantes, actualmente, están dando una rentabilidad del 5,25% en España**, una cifra que está por encima del 3,3% del retail *high street*

, el 3,5% de las oficinas *prime* y del 4,25% de los centros comerciales. Sólo los activos logísticos, con una rentabilidad del 5,5%, cuentan ahora mismo con un mayor retorno, según los datos de Cushman&Wakefield.

España necesita 100.000 camas nuevas para absorber la demanda de los estudiantes internacionales

Las residencias de estudiantes son un activo emergente. **España cuenta con 166.000 estudiantes internacionales y es el líder europeo del programa Erasmus.** El clima, los precios, la vida cultural y el nivel académico del país son los principales puntos fuertes para seguir atrayendo a los miles de estudiantes extranjeros que cada año se matriculan en las universidades del país.

Las previsiones indican que la demanda continuará en Madrid y Barcelona, pero también en ciudades universitarias españolas como Salamanca, Granada, Sevilla, Valencia o Bilbao, donde la oferta sigue siendo escasa. **“Se necesitan 100.000 camas nuevas para absorber la demanda actual”**, asegura Pablo Méndez. De hecho, el director nacional de *capital markets* de Savills Aguirre Newman destaca que “las 50.000 camas que se están desarrollando actualmente son insuficientes, hay demanda para duplicar esta cifra durante los próximos años”.