
Mercado

De Greystar a GSA, ¿quién es quién en el mercado de las residencias de estudiantes en España?

Con rentabilidades del 5,5%, el mercado de las residencias de estudiantes se ha convertido en el nuevo *El Dorado* del *real estate*. Un largo listado de fondos extranjeros están comenzando a invertir en este sector en España, que prevé aumentar su oferta de alojamientos en casi un 10% hasta 2019.

Jabier Izquierdo
27 ago 2018 - 05:00



Fondos y operadores anglosajones predominan en la oleada de capital extranjero que está atacando el sector de las residencias de estudiantes, un mercado que en España alcanzan rentabilidades del 5,5%. Sólo en 2017, la inversión creció de cincuenta millones a 600 millones de euros.

Este mercado alternativo ha incrementado un 3,5% su oferta en el país desde 2015, tras cerrar el pasado ejercicio con 93.563 camas en el mercado. Las previsiones apuntan a un crecimiento de este negocio de otro 1,5% este año

y de hasta un 7,7% a cierre de 2019, según datos de la consultora JLL. Pero, ¿quiénes son los fondos que dominan el sector? ¿Y quiénes faltan por *matricularse* en el nuevo *El Dorado* del *real estate*?

El culmen de la nueva oleada de inversión internacional en el sector de las *resis* españolas se vivió a finales de 2017. **Resa era hasta diciembre el rey del mercado del alojamiento para universitarios en el país.** Lo fue durante años, bajo el brazo de la patrimonial Lazora (Azora), hasta que llegó la *joint venture* formada por los fondos AXA Real Assets y Cbre Global Investment Partners y puso encima de la mesa cerca de 500 millones de euros. Entonces, los 37 activos de la compañía, repartidos entre 33 edificios y cuatro suelos por desarrollar, pasaron a manos del operador especializado Greystar, socio de AXA Real Assets y Cbre GI.

En 2017 se selló la mayor operación hasta la fecha en España, con la venta de la cartera de Resa a Greystar por 500 millones

El trono de Greystar sigue firme, pero tiene tras de sí una larga lista de *players* que quieren tambalear su posición de privilegio. Los operadores británicos GSA y Collegiate, o la gestora de fondos luxemburguesa Corestate, quieren adueñarse del primer puesto en el mercado y han lanzado ambiciosos planes de crecimiento en España.

GSA invertirá 300 millones de euros en el mercado nacional en nuevas adquisiciones, tal y como adelantó EjePrime. El plan de este gigante internacional de las residencias de estudiantes es gestionar 10.000 camas en los próximos cinco años en España. De momento, la compañía cuenta con dos proyectos en marcha en Barcelona, con una inversión de treinta millones de euros, y ya trabaja en su entrada en Madrid, además de explorar otras ciudades como Salamanca o capitales del sur y el norte del país.

Por su parte, Collegiate se alió a comienzos de año con el grupo español Temprano Capital para entrar en Barcelona, tal y como adelantó EjePrime. El operador gestionará la residencia de estudiantes del complejo Finestrelles, en Esplugues de Llobregat, adquirida por Temprano el pasado otoño, su tercer activo después del que ya posee en Madrid y Valencia. Ahora, la compañía busca oportunidades en Bilbao, Málaga y Granada.



Desde Luxemburgo voló a la universidad española Corestate. Igual que los más de 473.000 estudiantes universitarios que aterrizan anualmente en el país en busca de alojamiento, el fondo busca *matricularse* en el sector. Tras poner en marcha sus dos primeros proyectos, en Madrid (abrirá en septiembre) y Sevilla, ahora **ultima la compra de un suelo en el que desarrollar 400 camas. El objetivo de la gestora es llegar al top 3 de residencias en 2020 con más de mil camas repartidas por el país** y, para ello, ya analiza media docena más de terrenos.

The Student Hotel es otro de los grandes *players* europeos que han puesto su foco en España. El operador holandés tiene en España un plan de inversión de 240 millones de euros y cuenta ya con dos activos en Barcelona y en 2019 estrenará su primer proyecto en Madrid.

La ‘resi’ española que cotiza en el MAB

Aunque buena parte del capital que invierte en el mercado de residencias de estudiantes en España proviene del extranjero, el inmobiliario nacional también quiere tener una parte del pastel. The Loftown o Syllabus, un vehículo especializado creado por Urbania International, son dos claros ejemplos del apetito nacional por entrar en este sector alternativo.

Desde el pintoresco barrio de Gràcia de Barcelona comenzó su andadura The Loftwon. Presidida por Santiago de Cruilles, la compañía cuenta ya con dos proyectos más en la capital catalana en los que ha realizado una inversión de 24 millones de euros

, tal y como adelantó EjePrime, y estudia su entrada en otras ciudades del país como Madrid, Girona o Valencia.

Por su parte, **Syllabus es uno de los inversores más activos en el panorama actual del mercado de residencias de estudiantes**. Creado el pasado abril por Urbania, este vehículo cuenta con *gas* para invertir hasta 200 millones de euros en el desarrollo de nuevas residencias en España. Para ello ha fichado al exdirectivo de Hill International Jeffrey Sújar, que comanda esta sociedad, que ya ha comenzado con compras en Valencia y Málaga.

Además, el mercado universitario en España vive tal auge que ya hay hasta una residencia que cotiza en bolsa. El Mercado Alternativo Bursátil (MAB) dio la bienvenida el pasado diciembre al parque a Student Properties, una sociedad con un único activo en cartera, situado en el barrio Salamanca de Madrid.

Los ‘players’ que están por llegar

Durante este año y, sobre todo, el que viene, nuevos *players* se asomarán a la ventana de las residencias universitarias. Este es el caso del gigante estadounidense CA Ventures, que tiene a España en su punto de mira dentro de un plan de inversión en Europa de 500 millones de euros.

Además, el grupo belga Life, el fondo de inversión estadounidense Round Hill o el operador británico Amro, que busca socio en el mercado nacional para invertir hasta 300 millones para crear una cartera de 5.000 camas en el sur de Europa, son otros inversores institucionales que quieren *sacar nota* en España.