
Un buen ejemplo es el auge de las residencias de estudiantes, sobre todo en Europa y Estados Unidos. En estos países, **los inversores internacionales consideran que estos inmuebles son una apuesta segura, estable y resistente ante una posible recesión**. La demanda crece y las previsiones indican que se mantendrá.

Los activos alternativos permiten al inversor mantener una rentabilidad estable

El sector, eso sí, no registró grandes avances en Asia Pacífico, donde las residencias de estudiantes todavía no son valoradas como inversión. Sin embargo, el estudio de Cushman&Wakefield destaca que **algunos fondos regionales han empezado a interesarse en promover este tipo de activos en Japón y Australia**, debido al creciente aumento de estudiantes internacionales en estos dos países.

La subida de la demanda, sin duda, es uno de los factores que ha provocado un aumento de la inversión en este tipo de activo alternativo en España. **El país es el líder europeo del programa Erasmus y actualmente cuenta con 166.000 estudiantes internacionales**, muchos de ellos procedentes de Latinoamérica.

Por volumen de inversión, el activo alternativo más atractivo a escala global continúa siendo la promoción de viviendas protegidas para el alquiler. La mayor parte de la inversión se focalizó en Estados Unidos y Canadá, debido a la estructura de su mercado residencial donde los fondos han apostado tradicionalmente por este tipo de activos.

El aumento de estudiantes internacionales dispara la demanda de residencias de estudiantes en España

Eso sí, el atlas de inversión global de Cushman&Wakefield destaca que, en términos relativos, **el incremento más pronunciado se registró en Europa, con una subida del 14,1% en 2018**. Los datos de la consultora indican que la promoción residencial destinada al alquiler protegido cada vez despierta más el interés de los inversores europeos.

En el sector hotelero, el crecimiento de la inversión se registró, sobre todo, en Estados Unidos y Asia Pacífico. En ambos mercados los volúmenes de inversión alcanzaron los

niveles máximos de los últimos años. En Asia Pacífico el incremento fue impulsado por el aumento de las operaciones de activos individuales, mientras que, en Estados Unidos, en 2018, hubo grandes transacciones de carteras hoteleras.

En Europa, España fue el segundo mercado con más volumen de inversión, sólo superado por el de Reino Unido. **La industria hotelera española recibió 4.860 millones de euros, un 24% más que en 2017**, según datos de la consultora Christie&Co. Esta cifra, además, situó la inversión hotelera en España por delante de la de Alemania por primera vez.

La industria hotelera española cerró 223 transacciones en 2018, alcanzando los 4.860 millones

En total, durante el año pasado en España se cerraron 223 transacciones hoteleras, frente a las 185 del ejercicio anterior. **Por el tipo de inversor, un 65% del capital fue extranjero y un 53% vino procedente de fondos de inversión.**

El informe de la consultora destaca que, como en Estados Unidos, la cifra de inversión aumentó debido a las transacciones de carteras y activos significativos, y destaca la operación protagonizada por Blackstone. El fondo estadounidense compró la socimi Hispania, con una cartera de 46 hoteles, por 1.900 millones de euros.

El incremento global de la inversión en el conjunto de los considerados activos alternativos contrasta con el descenso registrado en el sector de los parkings y las residencias para personas mayores durante el año pasado.

La inversión global en parkings y residencias para personas mayores bajó en 2018

En primer lugar, **la inversión en el sector de los parkings cayó un 42,4% en 2018**, una cifra que se explica por el gran resultado registrado en el ejercicio anterior. De hecho, el número de mercados que registraron transacciones disminuyó un 43,8%. Así, por ejemplo, en Europa sólo se cerraron operaciones en tres de las grandes ciudades del

continente, según los datos del estudio de Cushman&Wakefield.

La caída de la inversión en aparcamientos contrasta con la alta rentabilidad de este tipo de activo, que supera el 6% en Madrid y Barcelona. Así, los párking privados de varias plantas siguen despertando el interés de los inversores internacionales, sobre todo si están ubicados en los centros de las grandes capitales. El motivo: el auge del uso compartido de automóviles y las crecientes restricciones de tráfico en las principales ciudades europeas.

En cuanto a las residencias para personas mayores, la inversión disminuyó globalmente en términos relativos en 2018, aunque el volumen de inversión se mantuvo por encima del promedio de los últimos diez años. De hecho, la provisión mundial de hogares asistenciales sigue siendo insuficiente, **una tendencia que se revertirá cuando, coincidiendo con el envejecimiento de la población en Asia, Europa y América del Norte; aumente la demanda y el gasto en salud,** según Cushman&Wakefield.