

---

Mercado

# Las residencias de estudiantes, negocio de 'diez': España superará las 100.000 camas en 2019

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 y una inversión de 560 millones de euros. 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.

---

Jabier Izquierdo  
4 may 2018 - 04:57



Las residencias de estudiantes se postulan como la nueva gallina de los huevos de oro del *real estate*. Sus rentabilidades, sobre el 5,25%, superan con holgura las de retail, oficinas e incluso los alquileres, tan en auge en los últimos tiempos. Si a esto se le suma que España cuenta con la mayor comunidad de estudiantes Erasmus, el futuro cercano de este segmento del mercado alternativo es prometedor. Ya se cuentan por

---

1 / 4

<https://www.ejeprime.com/mercado/las-residencias-de-estudiantes-negocio-de-diez-espana-superara-las-100000-camas-en-2019>

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.

---

---

decenas los fondos y operadores internacionales que están desarrollando proyectos de este tipo en el país, confiados en que se trata de un negocio de *diez*. Tras una inversión de 560 millones de euros en 2017, la oferta de camas en el país, actualmente cifrada en 93.563 unidades, crecerá un 1,5% este año. Para el próximo ejercicio, **la consultora JLL prevé que en España haya más de 100.000 habitaciones disponibles para universitarios**, principalmente, extranjeros.

Actualmente, la brecha entre la oferta y la demanda en las residencias de estudiantes españolas se sitúa en 380.000 plazas. Una problemática que se espera cambie próximamente, debido al apetito inversor, conector de la amplia necesidad que hay en el país y el auge de los alquileres y sus cláusulas, que expulsan a muchos estudiantes de la fórmula tradicional del piso compartido.

Aunque la mayoría de universidades públicas ofrecen alojamientos en ubicaciones cercanas a sus campus, la alta demanda permite a muchos operadores especializados en el segmento de las residencias aliarse con fondos de inversión para la apertura de nuevos centros. El riesgo en el negocio es mínimo y las ganancias, elevadas. **El 5,25% de rentabilidades *prime* que registraba este segmento a cierre de 2017 sólo fue superado por el de logística, que discurre por autopista al 5,5%**. Por detrás quedaron activos tradicionales como el residencial, que contaba con rentabilidades de 3,75%; los alquileres, que registraba un margen del 4,5% en este indicador, o el mercado retail, que generaba rentabilidades del 4,25% a 31 de diciembre de 2017, según un informe de JLL.

## **Las residencias generan rentabilidades del 5,25% en España, superando al mercado residencial, al de oficinas y al de retail**

En cifras concretas, **España saludó al 2018 con 1.148 residencias universitarias y colegios mayores, catorce más que un año antes**. De todos estos centros, la gran mayoría, 963, son residencias, frente a los 185 colegios mayores que se reparten por todo el país. 2.149 camas se añadieron en 2017 al *stock* de las residencias universitarias, que ha crecido un 3,5% desde 2015. Sin embargo, **el gran auge se espera para dentro de dos años, ya que para 2019 el incremento será de un 7,7%, con una oferta que alcanzará las 110.936 camas**.

El auge de este mercado proviene, sobre todo, del inversor privado. Fondos como AXA Real Assets, Cbre GI y Temprano Capital, o grandes operadores como GSA o The Student Hotel

---

ya operan en España con proyectos que cuentan con ambiciosas inversiones. Los dos primeros *players*, AXA y Cbre GI, sellaron el pasado año la compra de la mayor cartera de residencias del país, propiedad de Resa, por la que pagaron cerca de 500 millones de euros. Esta operación permitió a la operadora Greystar, aliada con los fondos, convertirse en el rey de este mercado en España.

#### **Madrid: la ciudad más universitaria y la más cara**

Madrid es la capital de España y, también, el epicentro de las universidades. Esto le ha permitido ser **la ciudad del país con más residencias y colegios mayores, 142**, lo que ha generado un crecimiento en la oferta de alojamiento a estudiantes, con más de 17.500 camas registradas a cierre de 2017.



**El precio medio en una residencia privada de la capital española asciende a 846 euros al mes.** Una renta casi cien euros más cara que la que se percibe en **Barcelona (778 euros)**, que cuenta con **77 centros y 9.517 camas**. Ambas ciudades son las más representativas del país, si bien comienzan a emerger otros territorios donde las operadoras apuestan por este mercado. Granada, como ciudad Erasmus del sur de España, y la mediterránea Valencia se están postulando como dos enclaves interesantes para la inversión en este segmento.

La pequeña ciudad nazarí acumula 34 residencias y colegios mayores que dan alojamiento a 2.876 estudiantes con un precio mucho más competitivo que las grandes capitales: 421 euros al mes de media. En Valencia, cuentan con 24 centros

---

que dan servicio a 2.655 universitarios de todo el mundo, que pagan alrededor de 526 euros al mes por habitación.

Sin embargo, las cifras del mercado de residencias de estas ciudades aumentarán próximamente, ya que en todas ellas existen proyectos en marcha para la edificación de nuevos activos. Diversos operadores y fondos de inversión, atendiendo a las demandas actuales de los estudiantes (instalaciones modernas, zonas comunes completas y servicios de última tecnología), **están levantando nueve centros en Madrid, en las que se ofrecerán 2.554 camas**; seis residencias en Barcelona, con 1.810 camas; cuatro en Granada, con 862 camas; y dos más en Valencia, donde se aumentará en 792 la oferta para estudiantes.