
Mercado

Las 'resis', una alternativa sin techo: el mercado crecerá un 4% en España en 2019

El mercado español ofrecía 93.500 plazas de alojamiento a los universitarios, tanto nacionales como internacionales, que demandan espacio en los 1.148 centros que operan en el país.

Jabier Izquierdo
16 jul 2018 - 04:57



Es complicado ponerle un techo al mercado de alojamiento para estudiantes en España. Con 1.148 centros de alojamiento para jóvenes universitarios repartidos por todo el país, incluyendo en ello residencias (963) y colegios mayores (185), **el mercado nacional acumulaba 93.500 plazas a cierre de 2017**. Una oferta que, sin embargo, “es pequeña en comparación con la demanda actual”, explica BNP Paribas Real Estate en un informe al que ha tenido acceso EjePrime. Por ello, las previsiones de la consultora internacional pasan porque este mercado alternativo crezca un 4% en España en 2019.

En los últimos años, el subsector ha registrado grandes operaciones, tanto de

compraventa de activos como corporativas. La más importante se dio a finales de 2017, cuando AXA Real Assets y Cbre Global Investment Partners invirtieron cerca de 400 millones de euros en la compra de la cartera completa de Resa, el vehículo especializado en residencias de estudiantes de Lázara. Tras la operación, el gestor **Greystar se convirtió en el rey de las resis españolas con 37 activos en propiedad (cuatro de ellos en fase de desarrollo)**. En total, más de 9.000 plazas pasaron de manos.

El traspaso de Resa no es sino consecuencia del apetito inversor, principalmente por parte de fondos internacionales, muchos de ellos especializados en el sector. Sólo en 2017, catorce residencias de estudiantes abrieron sus puertas, sumando 2.149 nuevas plazas al sector. Además, al ser un mercado muy fragmentado y con muchos propietarios, se están generando compras de grandes paquetes de camas que utilizan los nuevos *players* que aterrizan en España para iniciar sus planes de expansión.

AXA IM y Cbre Global Investment Partners pagaron el año pasado 400 millones de euros por la cartera de Resa, propiedad de Lázara

Este es el caso de Corestate, un fondo de inversión con sede en Luxemburgo que compró en 2016 una antigua residencia en Madrid con 260 habitaciones y 302 camas para rehabilitar el edificio y darle su sello personal. **Con el apoyo de Villar Mir, la sociedad desembolsó en este proyecto cuarenta millones de euros.** Mismo importe pagó un año antes la sociedad holandesa The Student Hotel por dos residencias barcelonesas (Melon District Marina y Melon District Poblesec), con un total de 600 habitaciones.

Estas operaciones lideradas por fondos internacionales demuestran la influencia que ya tiene y, sobre todo, tendrá el capital extranjero en el sector de las residencias de estudiantes. Buena parte de este interés por el mercado nacional radica en los Erasmus. España es el país europeo más demandado por los universitarios, por delante de Alemania, Reino Unido o Francia. Hace dos años, entre los Erasmus y los estudiantes internacionales en prácticas, aterrizaron en el país 45.813 jóvenes con necesidad de encontrar una cama para pasar el curso.

Dispersión geográfica

Otro de los grandes atractivos del mercado de residencias de estudiantes en España

es su dispersión geográfica. No sólo son interesantes Madrid y Barcelona: Málaga, Valencia, Sevilla, Salamanca o Granada son ciudades con una gran afluencia de estudiantes, muchos de ellos internacionales, cada año.

Madrid lidera el número de plazas para estudiantes, con 21.159 camas repartidas en 198 centros a cierre de 2017. Esta cifra supone un 23% del stock total de la oferta total del mercado en España. Además, se inauguraron cinco nuevos centros el pasado año en la capital, incrementando en 719 las plazas disponibles, lo que le permitió erigirse como la comunidad autónoma con un mayor número de aperturas.



Cataluña ocupa el segundo puesto en la lista de territorios con más camas para estudiantes. En total, esta comunidad finalizó 2017 con 170 centros y 14.177 plazas, acumulando el 14% del stock. A ella le siguieron en la tabla Castilla y León (donde Salamanca tiene especial relevancia) y Andalucía, con una cuota del 14% y el 12%, respectivamente.

Aunque Madrid, el Mediterráneo y el sur sean las puntas de lanza de este mercado, el norte de España se está mostrando muy activo en el desarrollo de proyectos de este tipo. La semana pasada, el fondo WP Carey pagó diez millones de euros en San Sebastián por un edificio de oficinas propiedad de Solvia que será reconvertido en residencia de estudiantes.

Y si la capital guipuzcoana es de interés para este mercado, en la vecina Bilbao, la gran mayoría de operadores de residencias que están presente actualmente en

España están pujando por los terrenos del Proyecto Termibús que están reservados para una nueva residencia de estudiantes.