Las residencias de estudiantes, el negocio inmobiliario de moda - El Economista - 29/10/2015

Las residencias de estudiantes, el negocio inmobiliario de moda

El mercado apuesta por comprar edificios y convertirlos en este tipo de alojamientos para cubrir la demanda de estudiantes que cursan sus estudios en otras ciudades. Por su parte, los colegios mayores pierden alumnos por sus precios y horarios rígidos

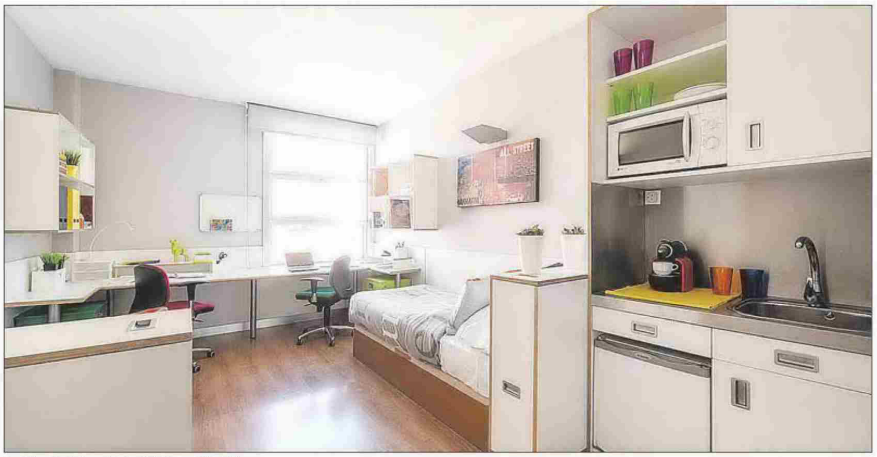
Noelia García. MADRID.

El sector de las residencias universitarias está en alza. Son inmuebles que pueden generar altas rentabilidades. Entre residencias (con horarios flexibles) y colegios mayores (la mayoría pertenecientes a congregaciones religiosas) hay 1.106 centros y 90.125 plazas, con lo que no se llega a cubrir ni el 56 por ciento de la demanda potencial. El 20 por ciento de las residencias son privadas y explotadas por sus propietarios y el 80 por ciento de titularidad pública en manos de las universidades o de instituciones religiosas gestionadas en régimen de concesión, lo que suma un parque de 94.000 llaves, según la consultora CBRE.

Actualmente, en España hay en construcción 4.000 nuevas habitaciones privadas de residencias de estudiantes. Estos activos ofrecen retornos muy superiores a los de sectores como las oficinas o el *retail*, donde las *yields* (rendimiento proporcional de los beneficios de una actividad económica) han sufrido una compresión superior a los 150 puntos básicos en menos de 18 meses, según CBRE. Además, las estimaciones de futuro son positivas, pues España está entre los primeros países en recepción de estudiantes Erasmus. Además, las escuelas de negocios como Ie, Esade o Iese tienen más de un 90 por ciento de alumnos internacionales, por lo que también necesitan alojamiento. Para 2016 habrá un incremento del 4,5 por ciento en el número de plazas. De los nuevos centros, todos privados, cuatro están en Madrid y uno en Barcelona.

Madrid, Barcelona, Salamanca, Valencia y Sevilla son las ciudades donde mayor número de residencias estudiantiles se concentra.

La británica Knightsbridge Student Housing acaba de adquirir la imprenta Sucesores de Rivadeneira, donde se encontraban las antiguas rotativas de la Gaceta de Madrid (en la madrileña Cuesta de San Vicente, en el centro de Madrid). La antigua redacción será transformada en una moderna residencia para estudiantes, con salas de estudio, gimnasio y espacios para el ocio. El grupo en España también está preparando otra gran apertura, la de El Faro, en la Plaza de Cristo Rey, y Claraval, Calle de San Bernardo y, por último, otra residencia de nueva construcción en Barcelona.



Residencia Universitaria Galdós, en Madrid. EE

Madrid y Navarra, las comunidades autónomas más caras donde alojarse

El precio de las residencias varía en función de las instalaciones y si es de carácter público o privado. Las primeras oscilan entre 950 euros al mes, en Madrid (comunidad más cara) y las otras en torno a los 1.050 euros. Navarra es la segunda región más cara (890 euros/mes), seguida de País Vasco (883 euros/mes). En España, el precio medio por habitación en piso compartido es de 256 euros, según Uniplaces, con Madrid a la cabeza como la ciudad más cara, con 443 euros de media, seguida de Barcelona, con 380 euros de media; alquileres que bajan sensiblemente por ejemplo en Granada, con 173 euros de precio medio. Además, las demandas de las estudiantes son muy básicas: wifi y buena comunicación con el campus universitario, sobre todo. Las nuevas residencias se ajustan también a todos los bolsillos. Las Residencias Vitium son cuatro residencias de estudiantes de lujo en Madrid ubicadas en las mejores zonas de la capital, desde 600 euros. También los alojamientos se reinventan para captar más público. Por ejemplo, el hotel Neo Magna es una nueva fórmula de alojamiento que busca universitarios. Nació en 2014, en el barrio de Salamanca, con la intención de acoger a estudiantes que, en vez de compartir piso u optar por residencias con horario y restricciones, se han decantado por un hotel. La filosofía de este centro gira en torno a un 'hogar' joven y con ambiente internacional, tanto para estancias cortas como para cursos académicos completos.

EN 2016 HABRÁ UN AUMENTO DEL 4,5% EN EL NÚMERO DE PLAZAS. DE LOS NUEVOS CENTROS, TODOS PRIVADOS, CUATRO ESTÁN EN MADRID Y UNO EN BARCELONA

La razón del éxito de las residencias de estudiantes es su rentabilidad, que está entre un 5 y un 6 por ciento anual. El nicho de este negocio surgió hace poco más de 13 años. Hasta entonces, el mercado estaba controlado por órdenes religiosas y por las universidades en el sector público. Por su parte, los colegios mayores no van tan boyantes como los años anteriores a la crisis, ha habido un descenso de sus matriculaciones por razones económicas, hasta un 50 por ciento de media. Los motivos son económicos, las familias no pueden desembolsar hasta más del doble del salario mínimo de los españoles, unos 1.200 euros al mes. Los universitarios se deciden cada vez más por compartir piso, porque resulta más barato, pero la primera vez que van a una ciudad nueva (estudiantes de otras comunidades u otros países) se decantan por residencias o colegios donde se "obligan" a conocer a otros jóvenes. Según Uniplaces, un portal de reservas de alojamiento para estudiantes, los españoles que estudian fuera de sus ciudades quieren vivir cerca de la universidad (84 por ciento) y prefieren no hacerlo en residencias universitarias. Solamente un 11 por ciento elige la opción de residencia o colegio mayor. Sin embargo, sus homólogos británicos se decantan por este tipo alojamientos en un 36 por ciento, y los franceses en un 22 por ciento.

Mercado internacional

El mercado inmobiliario británico está más acostumbrado a la compra-venta de residencias de estudiantes y quizá por ello ha protagonizado algunas de las operaciones más importantes, según CBRE.

En Holanda, las instituciones públicas solo tienen el 40 por ciento del parque de residencias estudiantiles, mientras que el otro 60 por ciento de las 400.000 plazas del país está en manos de inversores privados y grandes plataformas gestoras propiedad de fondos de inversión especializados.

En Alemania, dada la gran demanda de estudios en todos los niveles educativos, diferentes instituciones públicas están incrementando el parque público con unas 11.300 nuevas llaves, que suponen tan sólo un 5 por ciento del *stock* nacional (234.000 plazas). Además, promotores privados, en los próximos 12 meses, duplicarán su oferta, llegando a sacar 25.000 plazas.