

Las residencias de estudiantes abren el apetito a los inversores - CincoDías - 02/11/2017



Las residencias de estudiantes abren el apetito a los inversores

Récord histórico en los últimos 12 meses, impulsado por la rentabilidad

España protagoniza dos de las mayores operaciones

ALFONSO SIMÓN
MADRID

Las residencias de estudiantes se han convertido en un claro objetivo para los inversores. La razón más contundente es la alta rentabilidad que ofrecen frente a otras alternativas en un entorno de tipos de interés bajos en Estados Unidos y Europa. La tendencia se refleja perfectamente en los números, ya que el pasado año se batió el récord destinado a compras de estos inmuebles.

En los últimos 12 meses, hasta agosto, se llegó a 16.500 millones de euros en inversión en compras de alojamientos universitarios en el mundo, un 5,4% más que el año anterior, marcando un nuevo récord, según el informe *World Student Housing* de la consultora inmobiliaria Savills.

"Inversores institucionales, fondos soberanos y de pensiones se lanzaron sobre carteras en una búsqueda global de inversiones en un entorno de bajas rentabilidades (*yields* en la jerga del sector inmobiliario)", explica Paul Tovestín, director asociado de Savills World Research.

El informe recoge el diferencial en rentabilidad de este tipo de activos inmobiliarios respecto a bonos a 10 años, que va desde el 3,7% en Londres hasta el 4,7% en Holanda. En el caso español, ese diferencial es precisamente uno de los más altos, ya que el *yield* de las inversiones en residencias de estudiantes se sitúa en el 5,75%, frente al 1,5% de los bonos a 10 años. La rentabilidad de estos activos es también mayor que la obtenida en las viviendas en alquiler (4,4%) y de oficinas (3,5%).

Las entidades más compradoras son habitualmente los grandes fondos internacionales. El mayor de todos, el fondo soberano de Singapur GIC. Le siguen el de pensiones de Canadá CPPIB, el promotor Mapletree –también de Singapur–, y dos propietarios y operadores de alojamientos: Scion (EE UU) y GSA (de Emiratos Árabes Unidos).

Precisamente GSA ha protagonizado una de las grandes operaciones recientes en España. Este propietario compró al fondo británico Oaktree –que en los últimos años ha apostado por la promoción de este tipo de inmuebles en nuestro país– la cartera de Nexo Residencias. Aunque no trascendió el precio de la operación, incluyó 914 plazas repartidas en tres residencias en funcionamiento, y otras 1.320 en proyectos en construcción. Además, el grupo anunció

que invertirá 500 millones en los próximos cinco años en España.

La otra gran operación, estimada en más de 400 millones, fue la venta en septiembre de la empresa Resa, el gran operador y propietario del país. Las gestoras AXA IM Real Assets y CBRE Global Investors –representando a varios clientes– compraron 37 activos al grupo Azora y Corporación Financiera Alba.

Respecto a España, el estudio señala que los operadores son de pequeña escala, en gran parte por el sistema de colegios mayores propiedad de las universidades y por las "organizaciones religiosas que gestionan solo un activo" como figura más común. El informe destaca asimismo la importancia cada vez mayor de la educación superior en todo el mundo, con una migración creciente. Por ejemplo, los datos de Savills apuntan a que el 7% de los 1,5 millones de universitarios en el país son extranjeros, entre los que destacan colombianos, italianos y peruanos. También explica que la necesidad de alojamiento es una tendencia imparable, una "inversión anticíclica" y calcula que en la UE hay proyectos de promoción por 1.000 millones.

350

euros hasta los 1.300 euros es el coste mensual del alojamiento universitario en España, según Savills.