Grandes fondos buscan comprar residencias de ancianos y estudiantes en la Comunitat - Las Provincias - 03/05/2018

Grandes fondos buscan comprar residencias de ancianos y estudiantes en la Comunitat

Primorial Reim adquiere seis centros de La Saleta, Urbania tiene 200 millones para gastar y llegan nuevos proyectos

:: Á. MOHORTE

VALENCIA. La inversión inmobiliaria tiene muchas facetas y no siempre los mayores rendimientos están en las actividades más llamativas o conocidas. Mientras buena parte de los inversores se concentran en la vivienda para adquisición o alquiler, además en el suelo industrial o del logístico, lo cierto es que hay subsector especializado que ofrecen mayores mayores rentabilidades y que se han disparado en España, de forma concreta en la Comunitat.

Se trata de la adquisición de inmuebles para residencias de anciano o de estudiantes. La especialización de los inversores que controlan este negocio es muy alta, al igual que es abultado el dinero que mueven. En 2017 se ha invertido en esta actividad en todo el país 560 millones, diez veces más que un año antes. Al igual que ha ocurrido con el resto de subsectores, esta actividad se orienta hacia la Comunitat debido a que otros mercados principales como Madrid y Barcelona tienen ya menos desarrollo, después de haber crecido mucho o despertar inseguridad, como ocurre tras el desafío soberanista catalán.

«La inversión en activos alternativos es una tendencia claramente al alza de los últimos tiempos, y en Valencia especialmente. Con este tipo de inversión se consiguen mayores rentabilidad que con los productos más tradicionales como oficinas, locales comerciales o espacios para logística», asegura Álvaro Payá Serratosa, consultor del Área Capital Markets de Olivares Consultores Inmobiliarios.

En un extremo de la balanza están las residencias de ancianos, un negocio muy dinámico desde hace tiempo por el envejecimiento de la población en Europa y con fuerte presencia internacional tanto en la gestión, como ocurre en La Saleta-Geroresidencias (donde el fondo belga Armonea es el accionista de referencia desde 2016), así como en la propiedad del activo inmobiliario.

Residentes en un centro para la tercera edad en Valencia. :: GUILLERMO CARRION

Sobre esto último, a mediados de abril el fondo francés Primorial Reim adquirió seis centros a La Saleta y adjudicó su gestión inmobiliaria a BNP Paribas junto a un paquete de inmuebles de similares características en Italia, Irlanda y España. No es la primera gran operación y se prevé que se sucedan otras a medio plazo, especialmente en la costa.

Destino favorito

Por otra parte, durante 2017, las residencias de estudiantes captaron 11 veces más inversión que un año antes. La causa es sencilla: España es de forma ininterrumpida desde el año 2001, el país europeo más elegido para realizar los cursos Erasmus. Y no se trata de únicamente el tirón de algún centro en concreto: 10 de las 20 universidades más demandadas en este programa por los estudiantes extranjeros están ubicadas en España.

En este contexto, la ciudad de Valencia fue uno de los destinos favoritos de los Erasmus, teniendo en cuenta que la Universitat de València y la Universidad Politécnica de Valencia fueron el tercer y el séptimo destino más demandados por estos estudiantes.

Desde Olivares destacan la importante demanda de este tipo de activos que ha puesto sobre la mesa importantes operaciones. Éste es el caso de la oferta de venta de la mayor residencia de Valencia, la Galileo Galilei, actualmente en manos del fondo de pensiones canadiense CPPIB, y que busca un nuevo propietario.

Valencia se refuerza frente a Barcelona como destino de los estudiantes Erasmus

Arrendar estos activos es más rentable que las oficinas, locales o centros logísticos

Sin embargo, no sólo se trata adquirir o vender lo ya edificado, sino también ampliar la planta. En ese sentido, hay diversas propuestas en estudio en la Avenida de Taronjers, la vía que separa dos de los campus de la universidades públicas de la capital.

A su vez, Syllabus, filial especializada en este negocio de la sociedad inversora Urbania, ha adquirido en Alboraya un edificio de 22.000 metros cuadrados próximo a la playa de la Patacona y al Campus de Vera para concluir su construcción y hacer de complejo a partir de 2020 la mayor residencia de estudiantes de la capital con 440 habitaciones. Urbania reconoce que dispone de 200 millones para invertir activos alternativos y busca elevar el número de habitaciones en cartera 4.000 en un plazo de tres años, principalmente en Madrid, Málaga y Valencia.