

La falta de camas dispara la construcción de residencias de estudiantes en València - Levante - 13/08/2020

La falta de camas dispara la construcción de residencias de estudiantes en València

► La capital del Túria adelanta a Barcelona como área de inversión y tiene en marcha seis proyectos con 1.234 plazas

RAMÓN FERRANDO VALÈNCIA

■ La falta de camas ha disparado la construcción de residencias de estudiantes en València. La capital del Túria tiene la ratio de camas por número de universitarios más pequeña de España y ha adelantado a Barcelona como área de inversión. Los fondos y los operadores internacionales tienen en marcha seis proyectos con 1.234 plazas. El coste mensual de una residencia en el Cap i Casal es de 600 euros al mes tras incrementarse un 5,3 % en el último año.

Las cinco grandes universidades de Valencia (Universitat, Politécnica, Católica, Cardenal Herrera y Europea) tienen 104.369 alumnos de los que 8.350 (un 8 %) son extranjeros. La capital y su área metropolitana tienen actualmente 3.411 plazas en residencias de estudiantes, una oferta insuficiente para cubrir la demanda. La ratio de plazas es de una cama por cada 31 universitarios, según destaca un informe de la consultora JLL. Otras ciudades con déficit de plazas son Bilbao, Málaga, Sevilla y Madrid, aunque su situación es mejor. Por este motivo, se ha incrementado el interés de los inversores por construir residencias de estudiantes en València, Burjassot y Moncada. La falta de grupos especializados en residencias de estudiantes en venta ha hecho que los operadores estén creando sus propias carteras mediante el desarrollo o la adquisición de activos uno a uno.

Madrid es el principal punto de interés de los inversores en residencias de estudiantes seguido de València, Barcelona, Bilbao, Granada y Málaga. El informe de JLL incide en que València es un destino «muy popular» entre los estudiantes del programa Erasmus+. La Universitat de València tiene 2.603 estudiantes internacionales, la Universidad Cardenal Herrera CEU 2.191, la Politécnica 1.996, la Universidad Europea 480 y la Católica 260.



Residencia de estudiantes de lujo en la calle Francesc Cubells. J.L. BORT

Urbania transforma su establecimiento en un hotel

► La inmobiliaria Urbania tenía previsto abrir en la zona de la Patacona una residencia de estudiantes con 442 camas, pero finalmente ha transformado el proyecto en un hotel. La firma, que promueve el proyecto a través de su filial Syllabus, tuvo que cambiar el proyecto de residencia de estudiantes a establecimiento hotelero porque el

tipo de licencia requerida para este uso no se ajustaba a las características de la zona. El establecimiento se encuentra en el linde entre Alboraya y València (cerca de la Politécnica) y el campus de Tarongers) y está a 200 metros de la playa. El objetivo de la compañía es abrir en otoño y se va a convertir en el mayor hotel de València.

Operadores como Nexo Residencias, Global Student, Resa, WPCarey, Invesco, Axa, Valeo y Temprano Capital Partners rastrean el mercado valenciano para encontrar una oportunidad de inversión. El fondo español Stonefield Capital, que lidera Juan Pepa

(uno de los impulsores de Neinor), compró hace unos meses la residencia Galileo Galilei (valorada en 35 millones de euros). La residencia de estudiantes Galileo Galilei es el único colegio mayor que se encuentra dentro del campus de la Universitat Politècnica

de València. El inmueble formaba parte de la cartera de Liberty Living, uno de los mayores gestores de residencias de estudiantes de Reino Unido que es propiedad de CPPIB. Galileo Galilei cuenta con 520 camas repartidas en habitaciones individuales, dobles y triples que van desde los 603 euros a los 974 euros al mes.

Corestate Capital está promoviendo una residencia con 285 camas en 155 habitaciones en las inmediaciones del campus de Tarongers. El proyecto, que incluye piscina, lo va a operar la firma Youniq y la previsión es que abra sus puertas en 2022.

La operadora Micampus está a punto de inaugurar una residencia de 259 camas situada entre el campus de Tarongers y la Ciudad de las Ciencias.

El problema con el que se están encontrando los inversores es la falta de suelo y de proyectos de más de 150 habitaciones. Esta situación complica las operaciones porque estos operadores apuestan por inversiones fuertes. Lo ha-

La oferta actual es de una cama por cada 31 universitarios y la escasez de suelo complica los nuevos proyectos

cen por economía de escala. Un proyecto pequeño no les interesa porque no pueden obtener el retorno que buscan, advierten fuentes del sector inmobiliario.

Los operadores que peinan València y su área metropolitana en busca de oportunidades están interesados en proyectos situados junto a los campus universitarios o en la zona centro. Los precios de los suelos parten de 350 euros el metro cuadrado si están fuera de València y de 600 euros si se encuentran dentro de la ciudad.

En una situación normal, la ocupación de este tipo de residencias durante el curso universitario es del 95 % a pesar del alto precio que pueden llegar a valer. Un estudio para el próximo curso en la residencia Collegiate Marina Real de València puede llegar a costar 9.922 euros por 44 semanas de estancia (900 euros al mes).

A nivel nacional, el volumen de inversión en 2019 en residencias de estudiantes se situó en torno a los 500 millones de euros con operaciones destacadas como la alianza entre el operador Global Student y el gestor de fondos de inversión inmobiliaria con sede en Chicago Harrison Street o la compra por 85 millones que hizo la empresa belga Xior en un suelo y en la residencia de estudiantes Leonardo da Vinci de Madrid. Las inversiones en este tipo de activos han crecido un 66 % con respecto a 2018, cuando las operaciones en residencias fueron de trescientos millones de euros.