

Residencias de estudiantes, cuando el alternativo más joven se hace mayor

Jeffrey Sújar, CEO de la filial especializada en residencias de Urbania, repasa los retos a los que se enfrentan estos activos inmobiliarios



Comentarios

Autor:  Jeffrey Sújar

04 noviembre 2019, 8:03

Vivimos tiempos interesantes, eufemismo que nos permite hablar de enormes cambios sin explicitar su carga de incertidumbre. Los inversores han visto cómo el 'retail', tradicional inversión refugio para momentos como este, está todavía reaccionando a la generalización del comercio electrónico. Las oficinas muestran incrementos de rentas insuficientes. Y muchas voces dicen que el residencial ha tocado techo; además, algunos de los grandes no están cumpliendo objetivos, y eso genera más incertidumbre. El resto de los sectores de inversión tienen rentabilidades bajas o negativas. Y es en este escenario donde las residencias aparecen en el horizonte de aquellos que siguen a la búsqueda de espacios donde encontrar un **producto inmobiliario con rentabilidad interesante y visión a largo plazo un poco más resistente a la coyuntura**.

Las residencias de estudiantes han pasado de estar metidas en la bolsa común de los llamados activos alternativos a merecer constituirse en una categoría en sí misma, con nombre propio. **Los fondos de inversión y las compañías de seguros las ven como un activo con menos riesgo y menos volatilidad** que otros con mayor arraigo y tradición. Esto ha generado un movimiento masivo de inversores y promotores buscando suelo y desarrollando proyectos para ponerlo a disposición del mercado en diversos formatos.

Algunos, la mayoría, han optado por lo más rápido y fácil: ir a **Reino Unido, que es el mercado más maduro con diferencia**, analizar qué se hace allí y copiarlo para implementarlo en nuestro país. El modelo británico tiene muchas cosas interesantes, pero, si decides aplicarlo directamente en España sin filtro, puedes equivocarte mucho.

Está por ver si nuestro país va a ser capaz de asimilar ese modelo y sus precios.

Las primeras residencias que se han puesto en marcha han tenido muy buena acogida, cierto. **El estudiante sabe que está pagando servicios y una ubicación excelente.** Pero precisamente en el precio podremos encontrar enormes diferencias entre lo que se puede pagar por estudiar en una ciudad o en otra. No puede tener el mismo precio una habitación en residencias de Madrid, Barcelona, Pamplona o Valencia, donde el precio del alquiler de un piso también es muy elevado, que en Granada, Salamanca o Santiago de Compostela.

Un modelo para la 'generación Z'

Si el modelo británico va a ser nuestra fuente de inspiración, debemos recordar que se concibió hace más de 15 años, una eternidad en la era digital. Y aquí es donde creemos que está el reto. **Debemos asumir el cambio de mentalidad y enfocarnos bien a ofrecer un producto que esté realmente pensado para la llamada 'generación Z'** o, mejor dicho: para los últimos de esa generación, gente que nació ya en el siglo XXI y que tiene unas expectativas radicalmente diferentes de sus hermanos mayores, los 'millennials'.

La 'generación Z' **no quiere la propiedad de nada y sí compartirlo todo**. Quieren experiencias nuevas, ser sorprendidos continuamente. Quieren flexibilidad, nada que los ate a un esquema fijo durante años, así que con ellos los formatos estáticos no funcionarán. Viajan más, y tienen una acusada conciencia social y ambiental. Esto les permite empatizar con causas como el feminismo o el cambio climático. **Tienen otra forma de ver el mundo y de vivir en él, así que debemos saber dar respuesta a eso.**

Publicidad

idealista

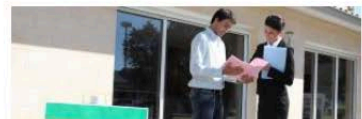
como en casa
en ningún sitio

#todoirabien

Lo más leído



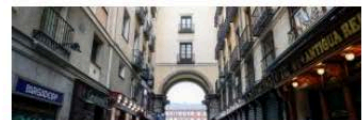
[El Gobierno ultima la suspensión del pago del alquiler en viviendas y locales por el coronavirus](#)



[Guía para comprar una casa en plena crisis del coronavirus](#)



[Moratoria del alquiler: cómo se puede articular esta medida que ya está sobre la mesa del Gobierno](#)



[Qué pasa si el inquilino deja de pagar el alquiler por el cierre de su negocio ante el coronavirus](#)



[La economía española después del coronavirus: recesión, paro y con la deuda y el déficit disparados](#)

Opinión



[Cuando Hacienda ni siquiera se preocupa de 'guardar las formas'](#)



[La importancia de fijar una renta adecuada para el alquiler por los propietarios](#)

Es la generación de la comunidad, y cada vez más operadores hablan de generar una experiencia en ese entorno que llaman comunidad. Lo común, lo compartido. El concepto no es fácil ni obvio: buscan la autenticidad, así que, para crear esa comunidad, no bastará con proponerles una parrilla de contenidos y actividades.

El modelo se tiene que adaptar a parámetros nunca considerados en el sector y que ahora serán determinantes. Son una generación conectada, quizá algo esclavos de redes, así que todo lo que ocurra, todo lo que les propongamos, deberá ser 'instagramable'. Desde el diseño de la habitación hasta los espacios de estudio o de relación van a tener que enfocarse en esa nueva forma de pensar y de vivir. Quieren una habitación propia, con baño, y una wifi potente con un ancho de banda gigante. Pero también necesitan espacios donde ver juntos la nueva temporada de 'Stranger Things' o el último capítulo de series que aún no están ni en la imaginación de los guionistas más sagaces de Netflix.

Comunidades más sanas, menos tóxicas

No se está hablando mucho de otro aspecto importante, hasta cierto punto tabú, y es cómo poner a su disposición todos los medios a nuestro alcance para que puedan controlar con éxito momentos de frustración, estrés y ansiedad que pueden darse cuando abandonas el hogar y te vas a una ciudad desconocida. **Mudarse es caro y complicado, pero sobre todo es muy solitario.**

Nuestro objetivo también debería ser que esa experiencia sea el buen comienzo de una nueva aventura, eliminando los problemas y facilitando la vida en los aspectos básicos que tanto estrés generan, en un ambiente cordial y familiar. Debemos incorporar equipos profesionales multidisciplinares, capaces no sólo de gestionar la residencia en términos materiales, sino también de detectar problemas que pueden desencadenar en determinadas personas ansiedad o depresión. Desterrar las novatadas crueles que siguen siendo noticia periódicamente, las agresiones de cualquier tipo o el 'bullying' nos ayudará a construir comunidades más sanas, más libres y menos tóxicas.

Porque todo esto también redundará en el objetivo de los estudiantes y sus familias. **A la residencia no sólo se va a disfrutar, sino también a estudiar.** Insonorización, mobiliario, espacios de estudio individual y compartido, incluso el ambiente, todo debe estar diseñado para facilitar el máximo rendimiento. Mejor que en tu propia casa, sí, pero como en casa.

Jeffrey Sújar es CEO de Syllabus by Urbania, es ingeniero de caminos con más de 20 años de experiencia en real estate, y explorador de nuevas formas de vivir (en) las ciudades.



[Ver comentarios / Comentar](#)



IRPH hipotecas: lo que necesitas saber sobre la sentencia europea



La nueva exención de la vivienda en alquiler

idealista

Comprar Alquilar Compartir

Viviendas	A Coruña
Obra nueva	Álava/Araba
Vacacional	Albacete
Habitación	Alicante
Oficinas	Almería
Locales o naves	Andorra

[Pon tu anuncio gratis](#) [Buscar](#)



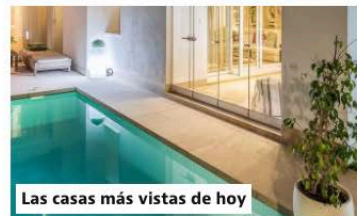
Pisos grandes
a precios bajos

Ranking: 15 pisos grandes y baratos



Escapadas rurales
con sol y calor

Vacacional: 15 casas rurales para disfrutar del buen tiempo



Las casas más vistas de hoy