

| | | | |
|--------------------------|-------------------|---------------------------------------|---|
| Tirada: 36.228 | Expansión | Superficie: 150 cm² |  |
| Difusión: 23.387 | | Ocupación: 18.13% | |
| (O.J.D) | Nacional | Diaria | |
| Audiencia: 81.854 | Economía | | |
| Ref: 11670286 | 2ª Edición | 04/02/2020 | 1 / 3 |
| | | Valor: 1.649,83 € | |
| | | Página: 2 | |

‘Boom’ en residencias de estudiantes

El sector de residencias de estudiantes está teniendo un fuerte desarrollo en Europa y España fue uno de los mercados más activos en 2019, con una treintena de operaciones según el análisis de la consultora JLL, y un volumen próximo a 1.000 millones de euros, que van desde la compra de suelo hasta la venta de residencias en funcionamiento. Según el último informe sobre el sector de DBK, en 2018 operaban en España 1.025 residencias para estudiantes, con 91.066 plazas, y algunas estimaciones hablan de una demanda posible de hasta 400.000 plazas. La dinamización del sector se ha producido al rebufo del desarrollo de las universidades privadas en España, algunas de las cuales han sido objeto de compra por operadores internacionales, y del aumento de la oferta de cursos. Según datos del antiguo Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (hoy dividido en dos) en 2018 había en España 1.047 centros universitarios entre escuelas y facultades, 532 institutos universitarios de investigación, 49 escuelas de doctorado, 57 hospitales universitarios y 75 fundaciones, con un total de 1,28 millones de alumnos de grado, 190.000 de máster y 71.500 de doctorado. El líder del sector en España es la británica Greystar con cerca de 10.000 plazas, procedentes en su mayoría de la compra en 2018 de Re-

sa, propietaria de 34 residencias en 20 ciudades. Otros operadores presentes en España son GSA, The Student Hotel, Xior, Vita Student y la reciente alianza entre el fondo canadiense Brookfield y Temprano Capital Partners, focalizada en España y Portugal. Como en el caso del sector hotelero, el sector apunta a un modelo de negocio con inversores interesados en el inmueble y operadores especialistas. Como activo inmobiliario, las residencias generan una rentabilidad del 4,75% en Madrid y Barcelona y del 5,25% en otras ciudades, en línea con los activos logísticos y las residencias de la tercera edad (5%), y por encima de hoteles (4%), locales comerciales (3,15%), oficinas (3,2%) y residencial (3,2%).

| | | | |
|--------------------------|------------------|---------------------------------------|---|
| Tirada: 36.228 | Expansión | Superficie: 613 cm² |  |
| Difusión: 23.387 | | Ocupación: 74.1% | |
| (O.J.D) | Nacional | Diaria | |
| Audiencia: 81.854 | Economía | | |
| Ref: 11670286 | 2ª Edición | 04/02/2020 | Página: 3 |
| | | | 2 / 3 |

Las residencias de estudiantes marcan récord con 1.000 millones de inversión

TREINTA OPERACIONES EN 2019/ El apetito de los fondos y la irrupción de firmas especializadas disparan la inversión, con Brookfield, Vita Student y el fondo belga Xior como grandes protagonistas.

Rebeca Arroyo, Madrid

El capital redobla su interés por las residencias de estudiantes que brillan como uno de los segmentos con mayor proyección del inmobiliario de los últimos años. La inversión cerrada y comprometida durante 2019 en este tipo de activos se disparó hasta los 990 millones de euros, lo que supone multiplicar por diez la cifra del año anterior e implica un récord en el mercado. Esta cifra incluye transacciones completadas durante el pasado ejercicio y opciones de compra que se irán ejecutando en los próximos años.

De acuerdo con un informe elaborado por la consultora JLL, el pasado año se cerraron 30 operaciones entre inversión directa y compra de suelo en España que supondrán el traspaso de 13.000 camas. Por volumen, se destinaron 852 millones de euros a la adquisición de residencias de estudiantes, una cifra que supera con creces los 36,8 millones de euros de 2018. Además, durante 2019 se invirtieron 138 millones de euros en suelos para futuros desarrollos, más del doble frente a la inversión de un año antes.

Esta cifra ejecutada y comprometida supera también el hito alcanzado en 2017, cuando se invirtió 560 millones gracias al traspaso de dos de las principales carteras del

Las transacciones han tenido lugar en proyectos que suman más de 13.000 camas

Barcelona acaparó el mayor número de operaciones en 2019, seguido de Sevilla y Madrid

mercado: Resa, controlada por CBRE GI, AXA y Greystar, y Nexo, en manos de la británica GSA.

Diversificación

Por geografías, Barcelona se coloca como la ciudad con más activos transaccionados, con ocho operaciones, seguido de Sevilla con seis y de Madrid con cinco. Otras plazas que también han suscitado el interés del inversor son Asturias, Guipúzcoa, Málaga, Navarra, Salamanca y Valencia.

Nick Wride, director de Living y Alternatives de JLL España, destaca que el registro récord del pasado año demuestra el interés de los inversores por esta tipología de activos. "El apetito del inversor se mantendrá durante 2020. El mercado español se consoli-

NUEVOS PROYECTOS EN MARCHA

Número de camas por comunidades autónomas.



Fuente: JLL

Expansión

dará como uno de los más interesantes, dinámicos y buscados dentro del segmento de residencias de estudiantes en Europa".

Reversivo

Operaciones como la *joint venture* entre Temprano y Brookfield supusieron un reversivo para el mercado de las residencias de estudiantes. En concreto, el fondo de capital canadiense, junto con los fundadores de Temprano, Neil Jones y James Preston, han puesto en marcha una sociedad conjunta que aglutinará, como primer paso, 1.000 plazas operativas repartidas en tres activos en Madrid, Valencia y Barcelona.

El acuerdo incluye, además, opciones de compra para ampliar su cartera en los pró-

ximos años. La *joint venture* controlará, entre operativas y en desarrollo, 7.500 plazas en la península ibérica, de las que 5.500 estarán en España, y se convertirá en el segundo mayor gestor de activos en el país por detrás de Resa.

Otro de los protagonistas del año fue el grupo belga Xior, que aterrizó en España con la compra de una residencia de estudiantes que la promotora Life está construyendo en el Campus del Besòs de la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC), junto al Fòrum, por 25 millones. Poco

Se prevé sumar cerca de 14.000 camas adicionales en nuevos proyectos en 2020 y 2021

después, Xior adquirió la residencia de estudiantes Leonardo da Vinci, ubicada en el campus de la Universidad Europea de Madrid (UEM), en Villaviciosa de Odón (Madrid), donde además levantará otra residencia con una inversión total de 85,4 millones.

También Vita Student eligió Barcelona para su desembarco en el país. El grupo británico se ha hecho con dos licencias para abrir residencias en el distrito 22@ y en Les Corts, con un total de 650 plazas. El objetivo de la compañía es invertir 350 millones en la apertura de cinco residencias de estudiantes en la ciudad en cinco años.

Asimismo, operadores presentes en el mercado, como Corestate, han aprovechado el momento dulce que atraviesa

POTENCIAL

En España hay más de 1.025 residencias para estudiantes operativas, con un total de **91.066 plazas**, según los datos de DBK de 2018.

el sector para rotar inmuebles en cartera a la vez que siguen invirtiendo en nuevos activos. Así, el fondo luxemburgués vendió a la firmabritánica Global Student Accommodation (GSA) la residencia Youniq Madrid, por unos 50 millones.

El interés inversor ha provocado que las rentabilidades se hayan reducido considerablemente, si bien los rendimientos siguen por delante de otros segmentos.

Rentabilidad

En concreto, las residencias de estudiantes generan una rentabilidad del 5,25% en las ciudades secundarias y del 4,75% en Madrid y Barcelona. En estos dos mercados, la rentabilidad *prime* es la misma que los activos logísticos y similar a las residencias de la tercera edad (5%). Por el contrario, está por encima de los hoteles (4%), oficinas (3,25%) o residencial (3,25%) y locales comerciales (3,15%).

La oferta de nuevas camas se incrementará en los próximos años gracias a los proyectos en marcha. De acuerdo con los datos que maneja JLL, actualmente existen cerca de 14.000 camas en desarrollo que se sumarán al mercado durante 2020 y 2021.

Según los últimos datos disponibles de DBK, en 2018

> Pasa a pág. siguiente

Tirada: **36.228**
Difusión: **23.387**
(O.J.D)
Audiencia: **81.854**
Ref: **11670286**

Expansión

Nacional **Diaria**
Economía
2ª Edición **04/02/2020**

Superficie: **316 cm²**
Ocupación: **38.2%**
Valor: **3.463,36 €**
Página: **4**



3 / 3



El grupo inversor belga Xior aterriza en España

El grupo inversor belga Xior desembarcó en España el pasado año con la compra de la residencia del Campus Diagonal-Besòs de la UPC (en la imagen), situada junto al Fórum de Barcelona. Además ha comprado la residencia Leonardo Da Vinci, en el campus de la Universidad Europea de Madrid, donde proyecta levantar otro inmueble.



Brookfield entra en Temprano para hacerla crecer

Brookfield irrumpe en Temprano. El fondo canadiense alcanza un acuerdo con los socios fundadores de Temprano, Neil Jones y James Preston, para crear una nueva sociedad que incluirá 1.000 plazas en tres residencias en funcionamiento y sumará a futuro 6.500 plazas más en España y Portugal. En la imagen, TSL Diagonal Alto, en Esplugues del Llobregat (Barcelona).

< Viene de pág. anterior

operaban en España 1.025 residencias para estudiantes, con un total de 91.066 plazas. La mayoría corresponde a residencias universitarias, con 844 centros y 68.479 plazas, mientras que los colegios mayores sumaban 181 centros y 22.587 plazas.

Nuevos entrantes

Wride explica que hay grandes fondos e institucionales como la alemana Patrizia o la estadounidense BlackRock interesados en este tipo de activos. "En los próximos años, y según se vayan incorporando nuevas plazas en funcionamiento a la oferta, otros inversores que apuestan por volumen entrarán en este mercado en España", añade.

En cuanto a los formatos, el director de Living y Alternativas de JLL España explicó que la tendencia es incluir habitaciones individuales en for-

La rentabilidad de estos activos se reduce al 4,75% en las zonas 'prime' de Madrid y Barcelona

mato clúster con baño privado y servicios comunitarios. "Se opta en algunas residencias, sobre todo en aquellas que están fuera de los centros universitarios, por poner más foco en los servicios añadidos y menos en la pensión completa", apunta.

Por otra parte, operadores especializados se lanzan a la gestión de activos de terceros. Por ejemplo, Greystar, socio inversor de Resa y operador de sus activos, alcanzó un acuerdo con Urbania para encargarse de la comercialización, marketing, administración y gestión integral de las propiedades de Syllabus.