

Los activos alternativos, una tendencia inmobiliaria en alza impulsada por la demanda de estudiantes y mayores

Ricardo Martí-Fluxá, Presidente De ACI 27/09/2021



Los activos alternativos viven un buen momento y ya se han posicionado como una apuesta interesante para los inversores. Afrontamos esta mitad del año con un panorama más alentador en todos los sentidos, tanto desde el punto de vista económico como del sanitario, tras contener la incidencia de la pandemia, esa enfermedad que ha cambiado exponencialmente nuestras vidas, pero de la que saldremos y estamos saliendo reforzados. Las **residencias de universitarios** y las **destinadas al público senior** van a ser un buen ejemplo de esta recuperación en el sector inmobiliario.

La crisis provocada por el coronavirus nos ha vuelto a demostrar que diversificando las inversiones se pueden afrontar mejor las situaciones complejas. En este tiempo hemos visto cómo operadores nacionales e internacionales se han decantado por activos alternativos que ofrecen una rentabilidad más segura e independiente de la coyuntura del momento y de la "salud" del mercado. Y como muestra, un dato: se estima **más de un 4% de rentabilidad** en el caso de las residencias para seniors.

Los modelos de convivencia y comunidad que proponen ambos activos van muy en consonancia con el aprovechamiento de recursos e integran la visión medioambiental responsable en la que estamos inmersos a nivel global. A esto hay que añadir que nuestro país necesita aumentar estas plazas, al no haber oferta suficiente. En otros casos, estos proyectos requieren una rehabilitación al ser el actual un parque antiguo y que no está

adaptado en ocasiones a las necesidades de sostenibilidad y eficiencia que demanda el mercado.

Este aumento del interés por estos activos alternativos no implica el que los activos tradicionales hayan perdido su atractivo, ya seguimos avanzando con paso decidido hacia la recuperación y el crecimiento. Se trata en realidad de activos con unas características específicas que requieren de un especial conocimiento, más profundo y especializado, para tomar decisiones de inversión adecuadas y rentables. Aquí es conveniente subrayar la labor que desde ACI realizan nuestras consultoras inmobiliarias como asesoras y guías de inversores que están valorando qué camino deben seguir y por qué tipología de inmuebles les conviene seguir apostando. No es aventurado indicar que nuestros asociados tienen en sus manos impulsar el mercado inmobiliario y delimitar hacia dónde evolucionará.



Por un lado, en estos meses hemos visto cómo una tendencia del negocio inmobiliario está siendo las residencias de estudiantes. Con las mejores perspectivas, las universidades y centros de estudio ponen en marcha un nuevo curso con mayor presencia en las aulas. Ante los altos precios de los alquileres en grandes ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia o Sevilla, es frecuente que los estudiantes opten por buscar una residencia o un colegio mayor. Diversas fuentes apuntan que actualmente nuestro país no llega a tener 100.000 plazas, mientras que **casi medio millón de estudiantes precisan alojamiento**; hay, por tanto, un desfase y una demanda no atendida.

Por otro lado, España tiene una de las esperanzas de vida más elevadas a nivel mundial. Y una población senior, cada vez más activa, con nuevas inquietudes y necesidades que pueden ser atendidas por nuevos proyectos de establecimientos enfocados al colectivo senior. La Organización Mundial de la Salud recomienda un ratio de cinco plazas por cada 100 personas mayores de 65 años, pero la realidad es que **nuestro país está más cerca de las 4 camas por cada 100, una de las tasas más bajas de nuestro continente**. En total, España no alcanza las 400.000 plazas.

El mercado inmobiliario ofrece por tanto dos oportunidades en las que continuar creciendo, sumándose así a ese impulso para la economía y con efectos positivos en el mercado laboral. Por último, apostar por estos activos alternativos implicaría actualizar

nuestro parque residencial a las necesidades de la población de todas las edades, dando servicios e infraestructuras actualizadas a los jóvenes y a las personas de mayor edad.