



Uniplaces

**El Mercado
del Alquiler
a Estudiantes
en 2017
España**

Un mercado en crecimiento

El mercado de alojamiento para estudiantes tiene muchos desafíos en España. En primer lugar, la convivencia con el auge del alquiler turístico, un mercado muy fragmentado y la digitalización son retos que España tiene que asumir en este 2018 para asegurar una experiencia satisfactoria para los estudiantes que vengan a nuestro país.

España sigue liderando el ranking como país receptor de Erasmus y además cada vez atrae a más estudiantes americanos y asiáticos. Esto ha despertado el interés de muchos inversores inmobiliarios y vamos a ver grandes operaciones en el sector del alojamiento para estudiantes en este 2018.

Ante esto, los propietarios han de innovar y apostar por unos procesos más rápidos, simples y seguros.

Mariano Kostelec
Co-Fundador de Uniplaces



Índice

1. Introducción	4
2. El Mercado del Alquiler a Estudiantes en 2017	5
3. Análisis por Ciudad	
Barcelona	
Demanda por tipología	6
Barrios más populares	7
Condiciones del alquiler	8
Madrid	
Demanda por tipología	9
Barrios más populares	10
Condiciones del alquiler	11
Valencia	
Demanda por tipología	12
Barrios más populares	13
Condiciones del alquiler	14
4. Perfil del estudiante	15
Países de Origen	16
Motivo de la Estancia	17
5. Reflexiones para el 2018	18

Introducción

Este informe pretende analizar el mercado español del alquiler a estudiantes a través de Uniplaces durante el 2017. La primera sección del informe presenta una visión general acerca de los números clave del año.

En la segunda sección, el análisis es dividido por ciudades, especialmente por las tres principales ciudades españolas: Barcelona, Madrid y Valencia. Además de la tendencia en cuanto a las reservas, nos referimos también a qué zonas de las ciudades son las más buscadas por los estudiantes, así como los valores medios de renta comparados en 2016, para complementar el desarrollo general. Además, también analizamos las condiciones del alquiler de los propietarios españoles.

En la tercera y última sección, echamos un vistazo al perfil de los estudiantes que optaron por estudiar en España y respondemos varias preguntas: ¿Qué tipo de estudiantes llegan a nuestro país? ¿De dónde vienen? ¿Cuánto gastan en renta y cuánto tiempo se quedan?

Metodología

Todos los datos del informe presente fueron obtenidos de la base de datos de Uniplaces y son basados en los contratos de alquiler y en las informaciones proporcionadas por los estudiantes en el momento de realizar la reserva. Han sido analizados el número de alquileres, la duración de las estancias, los gastos del alojamiento, la tipología de las propiedades alquiladas, las nacionalidades de los inquilino y los alquileres en las principales ciudades españolas.

El Mercado de Alquiler para Estudiantes en España



79 Millones
de Noches Reservadas por Estudiantes



1,5 Millones
de Estudiantes



€ 382 Millones
en Contratos

España

Duración media de las estancias:	5,5 meses
Renta media:	546€
Estudiantes internacionales:	88%
Número de nacionalidades:	116
Reservas con los gastos incluidos:	68%

Análisis por Ciudad

Barcelona

Búsqueda por tipología



1,24%
Cama



79,42%
Habitacion



19,34%
Propiedad
entera

Las habitaciones siguen siendo el tipo de oferta más reservada por estudiantes. El precio más reducido comparado con las propiedades enteras pero manteniendo un cierto nivel de privacidad hace que las habitaciones sean la tipología favorita de estos inquilinos. El número de camas reservado permanece bajo, ya que los estudiantes no quieren compartir habitación durante varios meses.

Barrios Más Populares



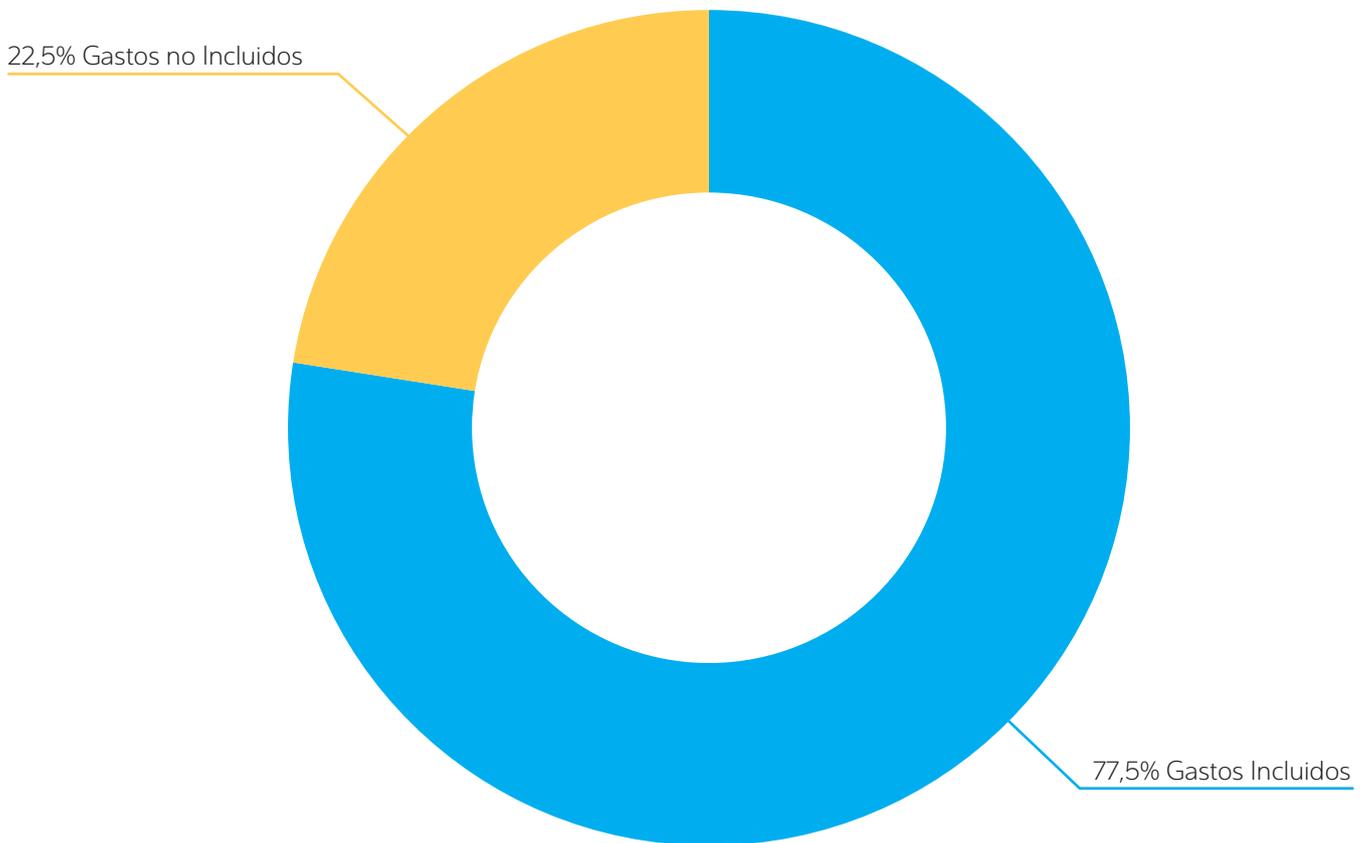
Barrios en Barcelona

Barrios en Barcelona	Reservas	Renta media 2017 (€)	Barrios en Barcelona	Reservas	Renta media 2017 (€)
1. E. de L'Eixample	8%	444 (-1)	6. L'Hosp. de Llob.	4%	342 (+15)
2. Sants	6%	396 (+10)	7. El Clot	3%	415 (+55)
3. El Barri Gòtic	5%	497 (+61)	8. Fort Pienc	3%	444 (+26)
4. D. de L'Eixample	4%	463 (+3)	9. El Guinardó	3%	407 (+43)
5. La S. família	4%	430 (+49)	10. El Raval	3%	477 (+14)

Sin ser una sorpresa, Esquerra de l'Eixample fue la zona más escogida por los estudiantes. Su céntrica localización, su excelente conexión en transporte público, así como los pisos con numerosas habitaciones característicos de la zona han hecho de Esquerra de l'Eixample el destino predilecto entre los estudiantes.

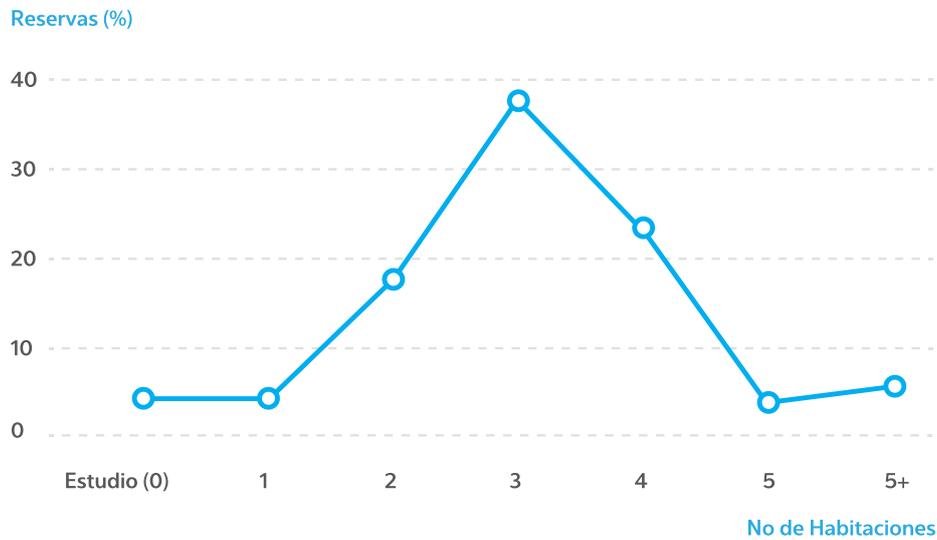
A parte de la referida anteriormente, todas las otras zonas registraron un aumento del precio medio de la renta entre 2016 y 2017. Algunas fueron especialmente significativas, como la zona de Sagrada Família, El Clot o El Guinardó, con un aumento medio del precio de la renta mensual de aproximadamente 61€, 55€ y 43€ respectivamente.

Condiciones del alquiler en Barcelona: ¿Gastos incluidos?

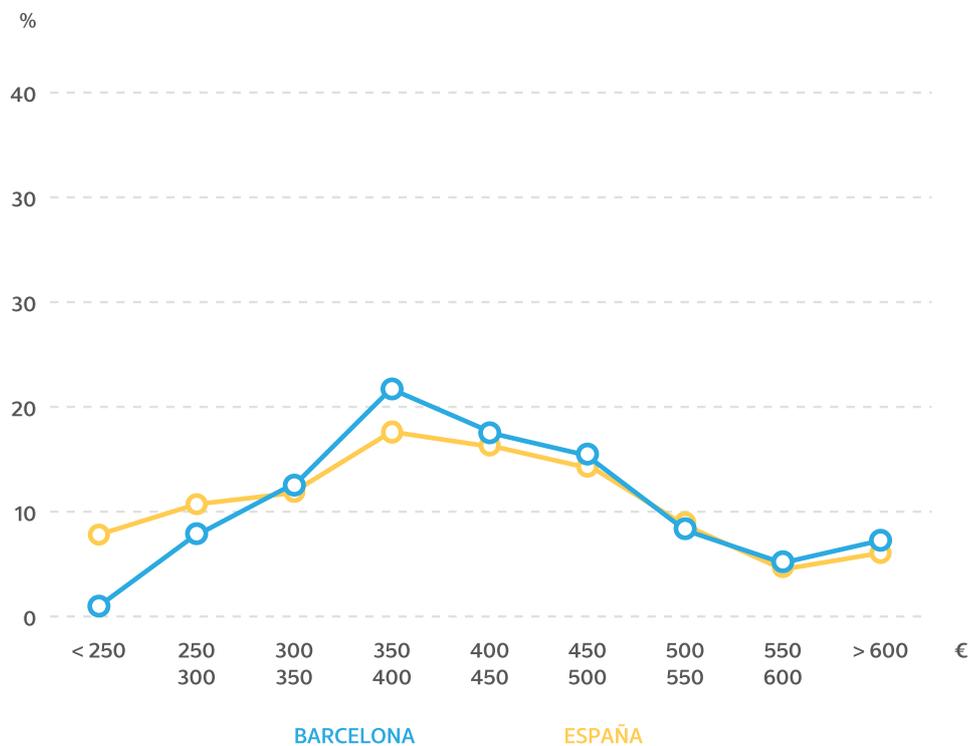


Muchos propietarios se preguntan si los gastos de gas, agua y electricidad deben o no ser incluidos en el precio de la renta. Los números son claros en el gráfico: la gran mayoría de los propietarios opta por incluirlos. En Barcelona, cerca del 78% de las reservas incluyen los gastos en el precio de la renta.

Los gastos incluidos en el precio de la renta son una condición muy atractiva para los estudiantes, por una cuestión de expectativa: pueden saber anticipadamente el valor total mensual que tendrán que pagar y además solo realizarán un pago al mes en lugar de varios pagos de diferentes valores. Por estas razones es natural que esta condición sea la preferida por este tipo de inquilino.



Los apartamentos con 3 y 4 habitaciones son los que más peticiones de reserva reciben en Barcelona concentrando más del 60% de las peticiones, mientras que aquellos apartamentos con más habitaciones no despiertan tanto interés entre los clientes.



Como se puede observar en el gráfico, Barcelona sitúa un porcentaje mayor de las ofertas en un rango de precios superior a la media española pero a partir del rango 450-500 mantienen un comportamiento similar.

Madrid

Búsqueda por tipología



1,38%
Cama



83,79%
Habitación



14,83%
Propiedad
entera

Igual que en Barcelona, las habitaciones privadas continúan siendo la principal tipología de alojamiento alquilada por los estudiantes en Madrid. Aun así, a pesar de no ser una diferencia muy significativa, el número de propiedades enteras alquiladas en Madrid es 5% más bajo que en Barcelona.

Barrios Más Populares

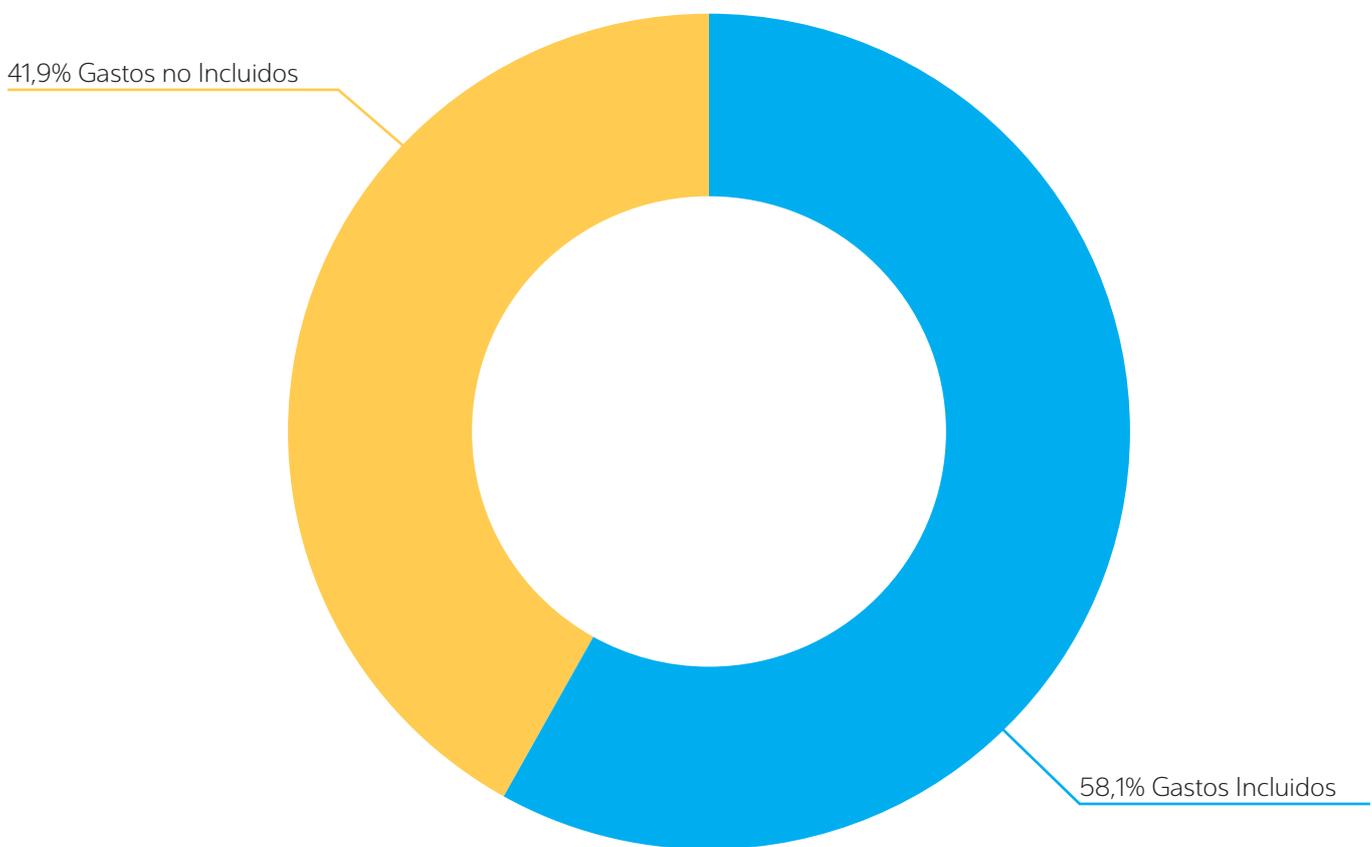


Barrios en Madrid	Reservas	Renta media 2017 (€)			
1. Sol	7%	490 (+15)	6. Trafalgar	3%	486 (+27)
2. Malasaña	6%	488 (+13)	7. La Latina	3%	497 (+50)
3. Argüelles	5%	460 (-29)	8. Tetuán	3%	388 (+7)
4. Austrias	5%	509 (+19)	9. Letras	2%	484 (+31)
5. Lavapiés	4%	442 (-5)	10. Ríos Rosas	2%	452 (-4)

Sol es el centro geográfico de España y el epicentro turístico de Madrid. A pesar de la falta de universidades en sus inmediaciones, el número elevado de alojamiento para estudiantes, su centralidad y la excelente comunicación en transporte público (a veinte minutos de las principales universidades de la ciudad) enriquecen esta zona y la convierten en el destino predilecto de los estudiantes que llegan a la capital española. Del 2016 al 2017, Sol registró una subida media del precio de la renta mensual cerca del 15€.

Con excepción de Argüelles y Lavapiés, todas las zonas madrileñas experimentaron un aumento del precio medio de la renta. La Latina, Letras y Trafalgar merecen un destaque especial, con un aumento medio cerca de 50€, 32€ y 27€, respectivamente.

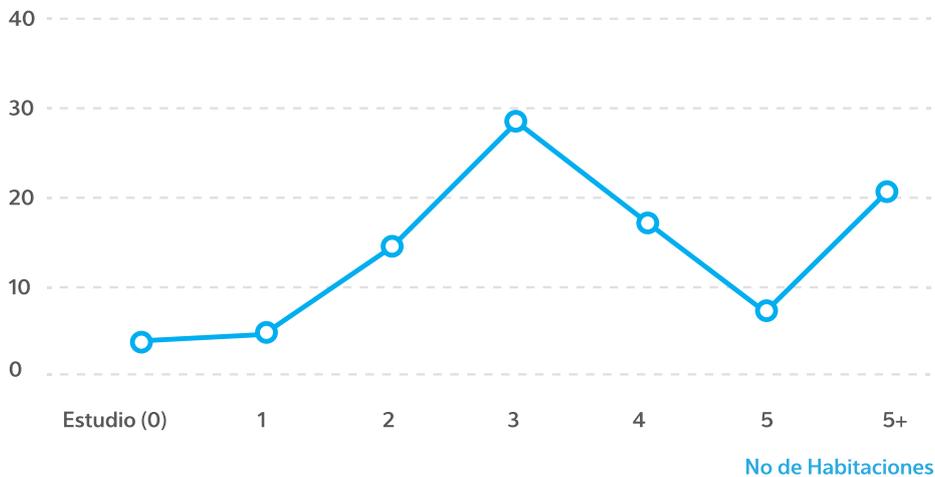
Condiciones del alquiler en Madrid: ¿Gastos incluidos?



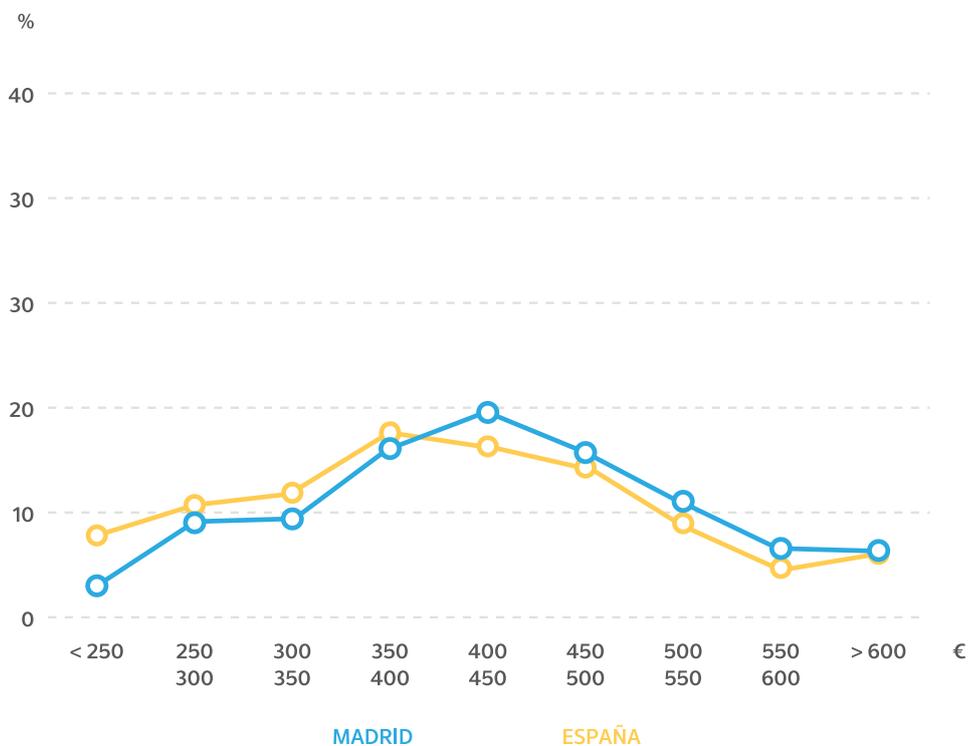
En lo referente a incluir los gastos en el precio de la renta, existe una pequeña disparidad entre Barcelona y Madrid.

A pesar de que más de la mitad prefiere incluirlas, muchos de los propietarios madrileños prefieren no incluir los gastos de gas, agua y electricidad en la renta final.

Reservas (%)



En Madrid la distribución de peticiones de reserva está más repartida, si bien las casas con 3 dormitorios son las más reservadas, al existir una oferta superior de residencias que en Barcelona, las peticiones que van a alojamientos de +5 habitaciones concentran un porcentaje más elevado que en Barcelona



En Madrid, la oferta de pisos está más repartida entre los diferentes rangos de precios. Ninguno concentra más del 20% del volumen de habitaciones (a diferencia de Barcelona). El comportamiento es más similar a la media de España.

Valencia

Búsqueda por tipología



0,22%
Cama



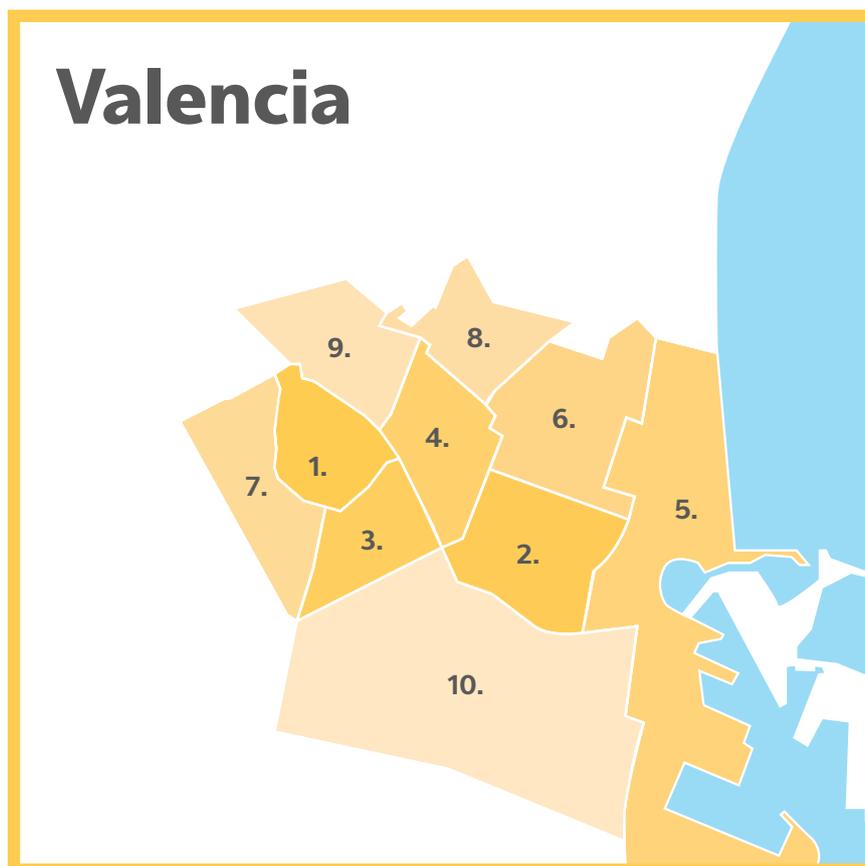
89,16%
Habitación



10,62%
Propiedad
entera

La ciudad de Valencia sigue la tendencia y refuerza la evidencia de que las habitaciones privadas son la tipología favorita por los estudiantes.

Barrios Más Populares

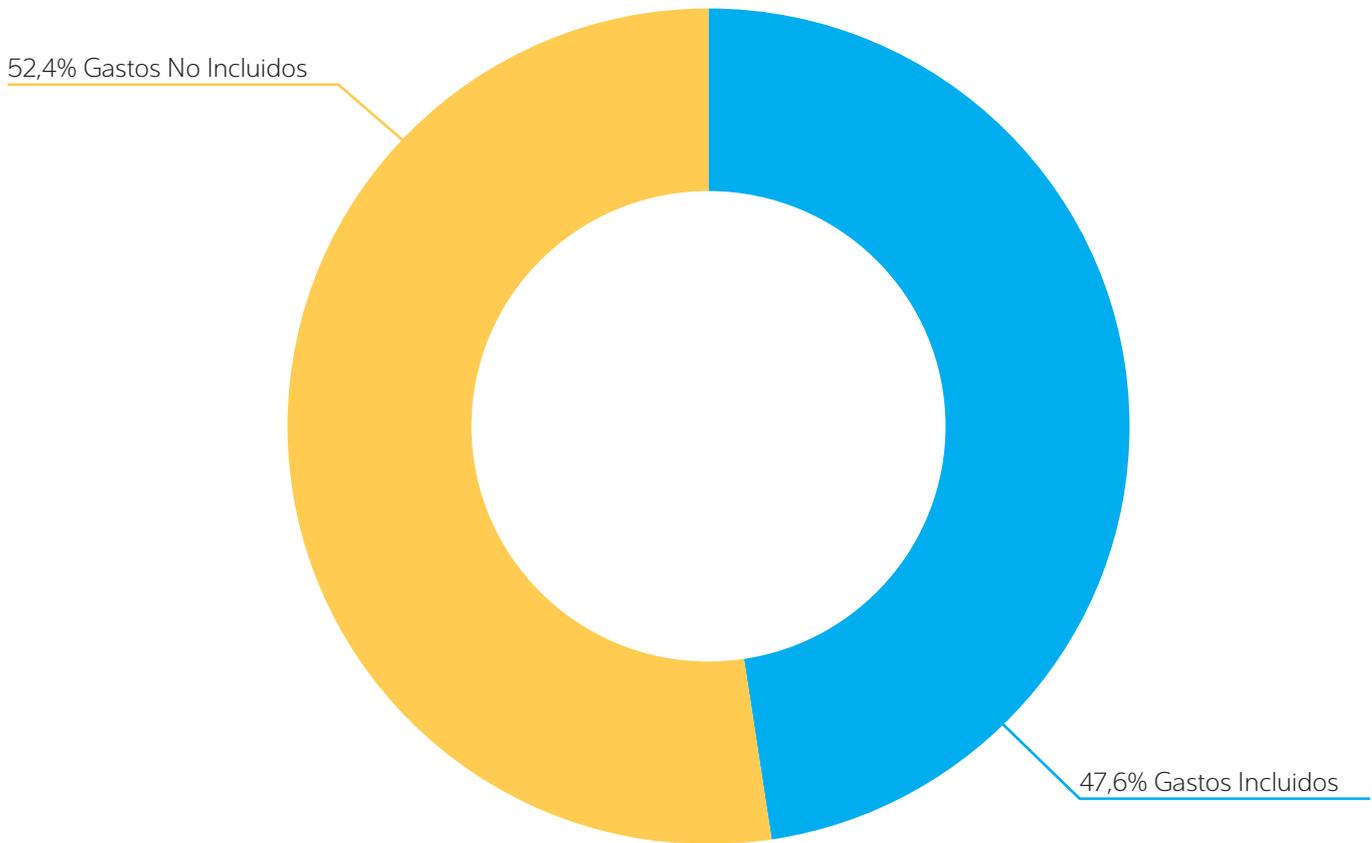


Barrios en Valencia	Reservas	Renta media 2017 (€)			
1. Ciutat Vella	16%	305	6. Algirós	8%	239
2. Camins al Grau	15%	245	7. Extramurs	5%	269
3. L'Eixample	13%	301	8. Benimaclet	4%	210
4. El Pla del Real	10%	247	9. La Saïdia	4%	240
5. Poblats Marítims	10%	227	10. Cuatre Carreres	4%	315

Dada su proximidad con varias facultades de la ciudad y su centralidad, Ciutat Vella es la zona preferida de los estudiantes que estudian en esta ciudad española. Siguiendo la ley de la oferta y la demanda, la zona experimentó un aumento del precio medio de la renta de casi 25€ del 2016 al 2017.

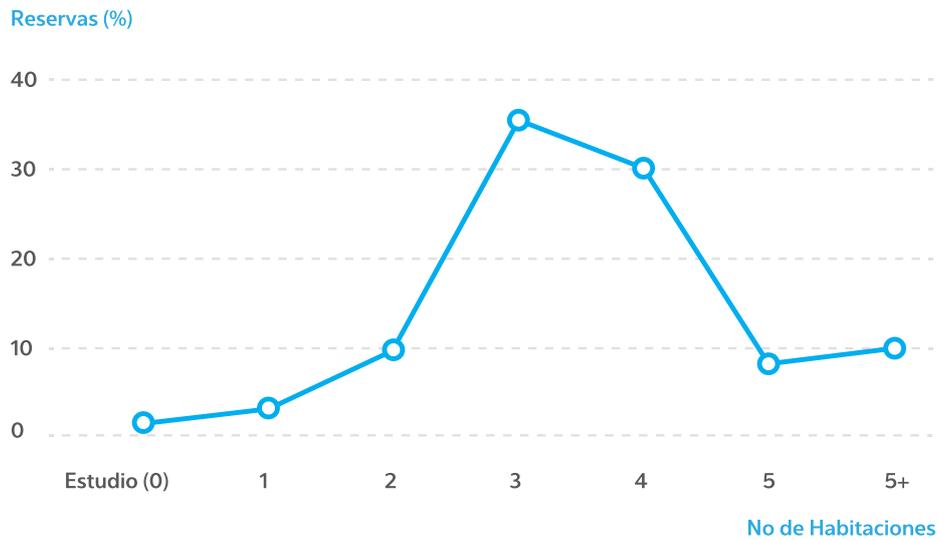
Comparando con Barcelona, es 66% más barato alquilar una habitación o una propiedad entera en Valencia. Con Madrid, la diferencia es aún más elevada, ya que alquilar una habitación o una propiedad entera en la capital de la Comunitat Valenciana es 80% más barato que en la capital del país.

Condición del alquiler en Valencia: ¿Gastos incluidos?

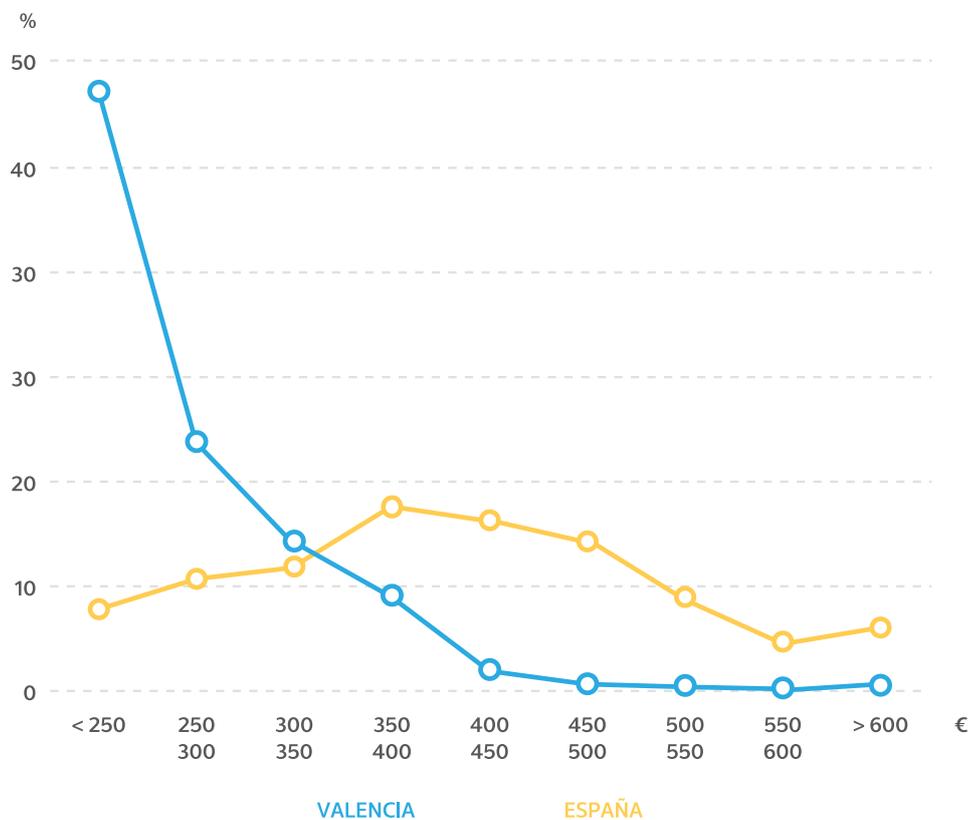


Cuando toca incluir los gastos en el precio de la renta, la ciudad de Valencia destaca en relación a las dos mayores ciudades de España.

A pesar de que los estudiantes prefieren alquilar las habitaciones o propiedades enteras con los gastos incluidos en la renta, un poco más de la mitad de los propietarios valencianos optan por no hacerlo. Apenas un 48% de los propietarios de la ciudad mediterránea escogen incluir los gastos de gas, agua y electricidad en la renta mensual.

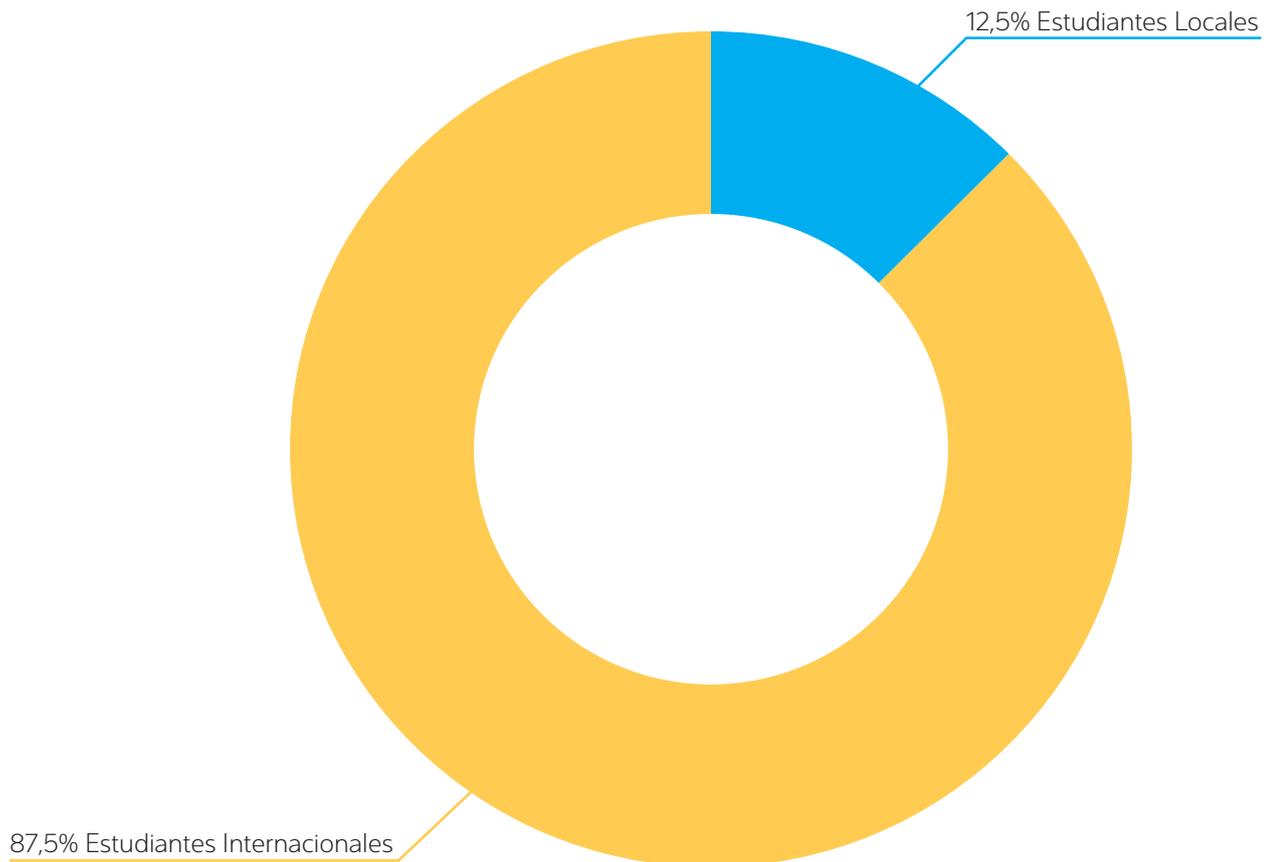


En Valencia los pisos de 3 y 4 habitaciones concentran más de la mitad de las peticiones de reservas, teniendo una distribución más parecida a la de Barcelona.



Perfil de los estudiantes

Estudiantes Internacionales vs. Estudiantes Locales



El gráfico clarifica que España es un destino cada vez más popular para quien estudia fuera de su país de origen. En 2017, cerca del 88% de las reservas en España fueron hechas por estudiantes internacionales. Cuando comparamos con países de Europa central, o hasta con el mercado americano, las propinas reducidas o el coste de vida más barato y, naturalmente, el clima agradable, convierten a España en el destino elegido.

Países de Origen

Dentro de las 116 diferentes nacionalidades que alquilan alojamiento en España a través de Uniplaces, estas son las 10 más comunes. Los estudiantes de nacionalidad francesa se encuentran en primer lugar, representando casi un 13% de todos los estudiantes

Tres otras nacionalidades destacan: los estudiantes norteamericanos, los mexicanos y los colombianos. Estos dos últimos reflejan la creciente tendencia de estudiantes venidos de América Latina a estudiar en España, principalmente motivados por la lengua castellana y por la oportunidad de enriquecer sus currículums profesionales en Europa.

Francia

Ranking	1 (13%)
Estancia Media (meses)	4,8
Renta Media	492€

Italia

Ranking	2 (9%)
Estancia Media (meses)	4,2
Renta Media	464€

Alemania

Ranking	3 (8%)
Estancia Media (meses)	4,4
Renta Media	489€

Gran Bretaña

Ranking	4 (8%)
Estancia Media (meses)	5,9
Renta Media	563€

Holanda

Ranking	5 (6%)
Estancia Media (meses)	4,3
Renta Media	528€

EUA

Ranking	6 (5%)
Estancia Media (meses)	4,5
Renta Media	600€

Portugal

Ranking	7 (5%)
Estancia Media (meses)	4,7
Renta Media	527€

México

Ranking	8 (3%)
Estancia Media (meses)	4,2
Renta Media	517€

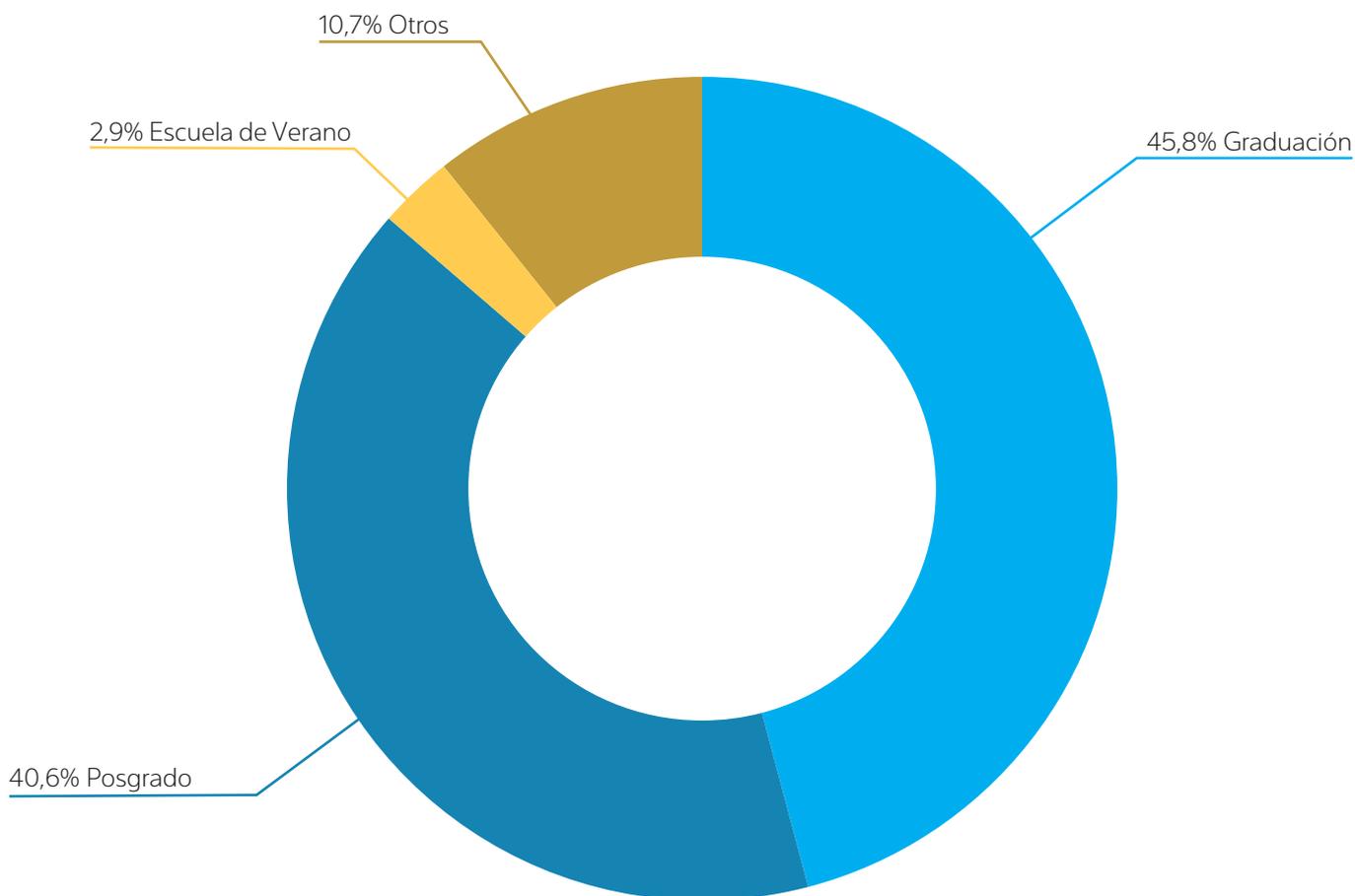
Bélgica

Ranking	9 (2%)
Estancia Media (meses)	5,1
Renta Media	561€

Colombia

Ranking	10 (2%)
Estancia Media (meses)	4,1
Renta Media	445€

Motivo de la estancia



A gran mayoría de los estudiantes (86%) que alquilan con Uniplaces tiene el propósito de estudiar un grado o un posgrado.

Referente al alojamiento para estudiantes, la búsqueda es estacional, alcanzando los niveles más altos antes del inicio de los semestres lectivos.

De media, los estudiantes reservaron su alojamiento con un mes de antelación, con vista de entrar en sus nuevos pisos o habitaciones en Septiembre, periodo correspondiente al primer semestre, y en Febrero, correspondiente al segundo.

Reflexiones para 2018

El mercado del alojamiento para estudiantes va a ser en 2018 uno de los sectores de más auge en la industria inmobiliaria en España. El mercado cada vez se profesionaliza más y se digitaliza como bien se puede comprobar en que más del 80% de las reservas de habitaciones se hicieron online en 2017.

El 2018 va a traer la aparición de nuevas formas de alojamiento centrado en facilitar la vida al estudiante, aportar valor añadido a la experiencia al inquilino y crear comunidad. Esperamos en este año la aparición de proyectos residenciales muy interesantes en ciudades como Madrid, Barcelona y Valencia combatiendo fricciones que dificultan la movilidad internacional.

En cuanto a precios, esperamos una normalización de los pisos destinados al alquiler a estudiantes debido al incremento de la oferta en ciudades como Madrid y Valencia.

En definitiva, desde Uniplaces creemos que este 2018 va a ser muy fructífero y que cada vez más estudiantes internacionales van a tener una mejor experiencia en nuestro país.

Samuel Toribio

Director de Marketing Uniplaces, España

samuel@uniplaces.com



Uniplaces

Book it. Live it.