

ALOJAMIENTO DE ESTUDIANTES Y CAPTACION INTERNACIONAL: DESAFÍOS Y OPORTUNIDADES EN ESPAÑA

2025

Dra. Cristina Grasset

Da. Bárbara García Menéndez

EDUESPAÑA



SPAIN
EDUCATION
PROGRAMS



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU



ICEX



Plan de Recuperación,
Transformación
y Resiliencia

Movilidad estudiantil y mercado inmobiliario internacional

La movilidad estudiantil se ha consolidado como uno de los fenómenos más influyentes en la configuración del mercado inmobiliario internacional. Cada año, millones de jóvenes se desplazan fuera de su país de origen para cursar estudios universitarios, programas de intercambio o especializaciones.

España es uno de los destinos preferidos de los estudiantes internacionales. La calidad de vida, la amplia oferta cultural y de ocio, el alto nivel de nuestras universidades y escuelas de negocio son, entre otros muchos, factores decisivos por los que cientos de miles de estudiantes internacionales eligen nuestro país cada año, con el impacto positivo que eso tiene en nuestro posicionamiento como país en el ámbito internacional. Somos un destino abierto, que acoge y que ofrece grandes posibilidades de desarrollo al talento.

Este flujo global de estudiantes genera una demanda constante y relativamente predecible de vivienda en ciudades académicas, lo que no sólo impacta en la vida cultural y social de las regiones receptoras, sino que también juega un papel decisivo en la dinámica de precios, la oferta de alojamientos y las políticas de desarrollo urbano.

Así, en muchas ciudades universitarias, la llegada continua de estudiantes extranjeros ha impulsado la construcción de residencias estudiantiles, complejos de student housing y modelos de alojamiento flexible orientados a estadías semestrales o anuales. A su vez, inversores internacionales han identificado este segmento como un mercado seguro y de alta rentabilidad, lo que ha intensificado la competencia por propiedades cercanas a campus, centros de investigación y zonas con buena conectividad. Esta tendencia ha contribuido tanto a la renovación urbana como al encarecimiento de ciertas áreas, generando debates sobre gentrificación y accesibilidad.

Sin embargo, la influencia de la movilidad estudiantil no es uniforme. En ciudades con políticas activas de vivienda asequible y planificación territorial, la demanda estudiantil se ha integrado sin distorsiones significativas. En otras, especialmente donde la oferta inmobiliaria es limitada, la llegada masiva de estudiantes internacionales puede presionar al alza los precios del alquiler y desplazar a residentes locales.

De este modo, las universidades, los gobiernos locales y el sector inmobiliario se ven obligados a articular soluciones conjuntas, como incentivos para la construcción de vivienda asequible, regulación de alquileres temporales o promoción de residencias públicas. En este sentido, las diferentes administraciones públicas españolas están actuando en todas las dimensiones del actual reto del acceso a la vivienda, que es común a un gran número de países europeos, para que haya una mayor oferta y sea más asequible.

A medida que la educación superior se globaliza y la competencia entre universidades aumenta, la relación entre movilidad estudiantil y mercado inmobiliario seguirá intensificándose. Contar con estrategias de planificación adecuadas será clave para aprovechar los beneficios económicos y culturales de este fenómeno sin comprometer la sostenibilidad urbana ni el acceso equitativo a la vivienda.

El presente estudio nos ofrece respuesta a todos estos asuntos de vital importancia para mantener el flujo de estudiantes internacionales en nuestro país.

Elisa Carbonell

Consejera delegada ICEX

RESUMEN EJECUTIVO

Este estudio tiene como objetivo explorar cómo un aumento sostenido en los costes de alojamiento podría influir en el crecimiento de la matriculación de estudiantes internacionales en las universidades españolas, considerando ambas tendencias como interdependientes. El análisis incluye: el panorama actual de los estudiantes internacionales, sus necesidades y expectativas de vivienda presentes y futuras, los principales actores y factores del mercado inmobiliario, y las estrategias adoptadas por los principales destinos académicos a nivel mundial. Las recomendaciones propuestas buscan ofrecer herramientas de inteligencia económica que fortalezcan la posición de España como un destino educativo de referencia.

España, uno de los principales destinos educativos del mundo, ha registrado un crecimiento sostenido en el número de estudiantes internacionales que eligen programas de calidad de distintas modalidades y duraciones. En el curso 2022-2023, el impacto económico de este sector superó los 6.300 millones de euros a nivel nacional, una cifra en constante aumento. Ese mismo año, 161.384 estudiantes internacionales matriculados en universidades españolas para cursar una titulación completa contaban con diversas opciones de alojamiento, incluyendo: familias anfitrionas, apartamentos compartidos, residencias universitarias y alojamientos gestionados por empresas privadas.

La movilidad internacional en la educación superior sigue creciendo y se estima que, para 2030, unos 9 millones de estudiantes se matricularán en instituciones fuera de sus países de origen. En este contexto, España debería mantenerse como uno de los destinos preferidos por su calidad, aunque los problemas de vivienda podrían frenar ese crecimiento. El alojamiento es un factor clave para los estudiantes internacionales, ya que influye en su comodidad, seguridad y en el nivel de inmersión cultural y académica. Aunque es difícil determinar el peso exacto de este factor en la elección del destino, es poco probable que los estudiantes opten por lugares donde encontrar una vivienda adecuada resulte complicado.

Un informe de CBRE (2024) señala que la calidad de vida y las sólidas instituciones educativas de Europa han atraído a un número creciente de estudiantes, quienes se enfrentan a una grave escasez de vivienda y alquileres cada vez más inasequibles. España, antes considerada económica, ha sufrido fuertes incrementos: entre 2018-19 y 2022-23, el coste medio mensual de vida para estudiantes internacionales subió un 76%. Según el Diario de Madrid, los precios de alquiler se han disparado un 74,6% en la última década. Las principales plataformas inmobiliarias reflejan aumentos recientes: Fotocasa registró un alza del 14% en 2024, mientras que Idealista informó de un 10,9% en 2025.

Para avanzar en su internacionalización, las universidades españolas deben afrontar el reto de la vivienda. Es imprescindible que asuman un papel activo: invertir en servicios de alojamiento, destinar recursos, ofrecer soluciones innovadoras y establecer alianzas público-privadas. Además, las opciones disponibles deben comunicarse a los estudiantes admitidos durante su proceso de decisión, mucho antes de su llegada a España. Garantizar una vivienda adecuada otorgará a las universidades una ventaja competitiva frente a las que no lo hagan, tanto a nivel nacional como internacional.

En un contexto global altamente competitivo, perder atractivo como destino supondría un coste elevado. Por ello, es fundamental la colaboración entre las partes implicadas para asegurar alojamiento y reducir las barreras de acceso, evitando así un descenso en la captación internacional. Una disminución de estudiantes extranjeros limitaría el impacto económico positivo del sector, generaría pérdida de empleo y reduciría las oportunidades de “Internacionalización en Casa” para quienes no pueden estudiar o trabajar en el extranjero.

ÍNDICE

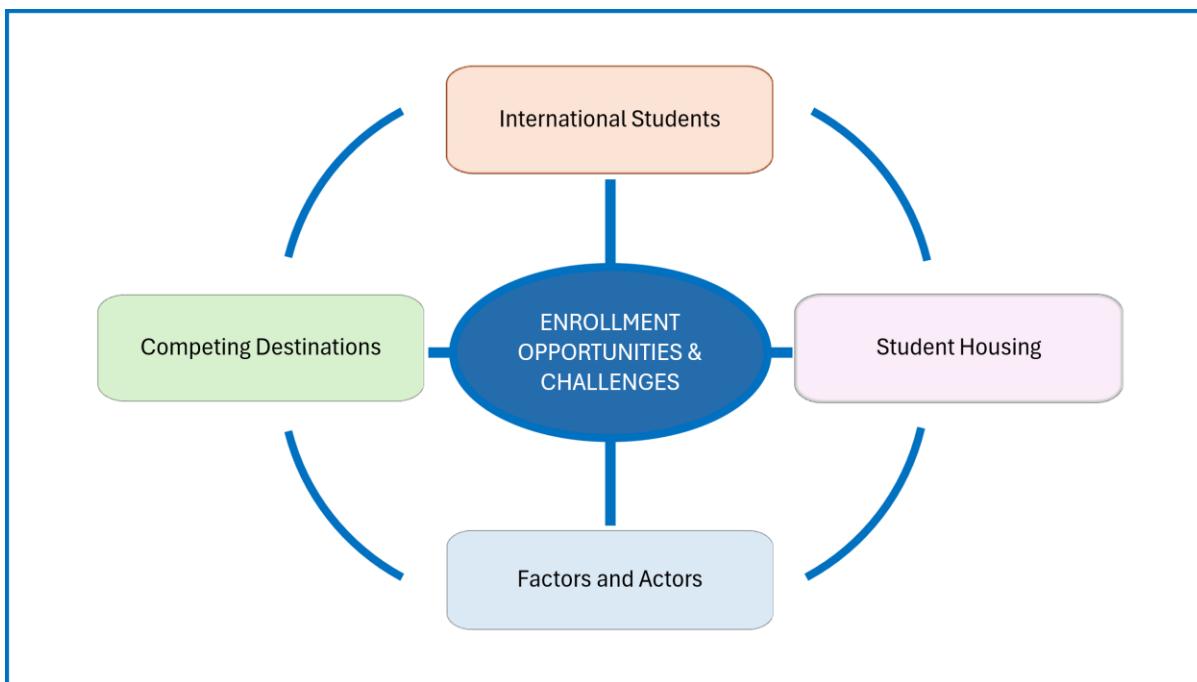
Contexto y alcance del estudio		p. 5
Estudiantes internacionales en España		p. 5
Alojamiento de estudiantes		p. 6
Factores y actores en el mercado inmobiliario español		p.10
	Factores	p.11
	Actores	p.12
Destinos competidores		p.16
	Alojamiento de estudiantes y captación internacional en España	p.18
Recomendaciones		p.19



CONTEXTO Y ALCANCE DEL ESTUDIO

Este estudio tiene como objetivo evaluar cómo un aumento sostenido en los costes de la vivienda afecta al crecimiento de la matrícula de estudiantes internacionales en las universidades españolas, considerando ambos factores como interconectados. Nuestro análisis abarca: el panorama de los estudiantes internacionales, las necesidades y expectativas de vivienda actuales y proyectadas, los principales actores y factores inmobiliarios, y las respuestas de los principales destinos educativos mundiales (véase Diagrama 1). El objetivo es desarrollar herramientas de inteligencia económica que refuercen la posición de España como destino educativo de primer nivel.

Diagrama 1: Diagrama de flujo del estudio



ESTUDIANTES INTERNACIONALES EN ESPAÑA

España, uno de los principales destinos del mundo desde hace décadas, ha experimentado un aumento continuado en el número de estudiantes internacionales matriculados en programas educativos de calidad de diversos tipos y duraciones¹. Algunos de los factores que hacen atractivo a este país son las matrículas y tasas competitivas, la diversidad de estudios, la calidad académica, la calidad de vida y la seguridad, los programas impartidos en inglés, el clima atractivo, la cultura y la oportunidad de dominar la lengua española².

¹ Grasset, C. & García Menéndez, B. (2024). *The economic impact of international students in Spain*. Recuperado el 2 de octubre, 2025, de: <https://assets.zyrosite.com/dWxbxkgbzLHxDqr/the-econ.-impact-of-internat.-students-in-spain-2024-ALp771wZ6Lhk3LL6.pdf>

² García Menéndez, B. & Karst, D. (2 octubre 2025). *Times to compete globally*, como parte del taller *Cómo maximizar la captación internacional en las universidades españolas*.

En el curso académico 2022-2023, el impacto económico de este sector a nivel nacional superó los 6.300 millones de euros, una cifra que ha ido aumentando desde 2012-2013³. De los 602.662 estudiantes internacionales que asistieron a programas educativos en España, el 38% permaneció durante el curso académico. Del 62% restante, la mayoría permaneció en España durante períodos de 4 semanas a 5,5 meses.

Los 161.384 estudiantes internacionales matriculados en universidades españolas para cursar un grado completo⁴ disponían de diversas opciones de alojamiento, entre las que se incluyen: estancias en familias; apartamentos compartidos; residencias de propiedad universitaria; y alojamiento gestionado profesionalmente por empresas privadas como RESA, Yugo, NIDO o Xior Student Homes. Utilizaron plataformas populares como Idealista, Spotahome y Uhomes, así como sitios web orientados a estudiantes como Students.com.

Los programas de estudios en el extranjero estadounidenses (Study Abroad) y los de lengua y cultura española oscilaron en duración entre 4 y 13 semanas⁵, con las organizaciones anfitrionas normalmente proporcionando alojamiento. Los participantes en Erasmus+, que permanecieron en España una media de 5,5 meses, contaban con cierto apoyo de las universidades de acogida y de asociaciones de la UE que formularon recomendaciones basadas en las experiencias y valoraciones de sus compañeros. A menudo recurrieron a los mismos proveedores que los estudiantes de programas de curso académico completo.

El crecimiento global de la movilidad en la educación superior continúa, y es probable que alrededor de 9 millones de estudiantes estudien en el extranjero en 2030⁵. En este escenario, España debería seguir siendo uno de los destinos de calidad preferidos, pero los problemas de vivienda podrían obstaculizar el crecimiento futuro.

ALOJAMIENTO DE ESTUDIANTES

La vivienda es un factor crítico para los estudiantes que estudian en el extranjero. El alojamiento afecta a la comodidad, la seguridad y al grado de inmersión cultural y aprendizaje. Si bien es difícil asignar un peso preciso a la vivienda a la hora de elegir un destino, es poco probable que los estudiantes seleccionen una ubicación donde encontrar un alojamiento adecuado resulte complicado.

En 2024, Keystone Education Group analizó datos recopilados de 27.400 estudiantes de todo el mundo a los que se preguntó sobre los factores más influyentes para estudiar en una universidad⁶: "el alojamiento fue una preocupación crítica para el 30% de los que planeaban estudiar en el extranjero. Este porcentaje refleja el énfasis cada vez mayor que se pone en asegurar opciones de vivienda convenientes, asequibles y fiables para estudiar en el extranjero" (véase Diagrama 2).

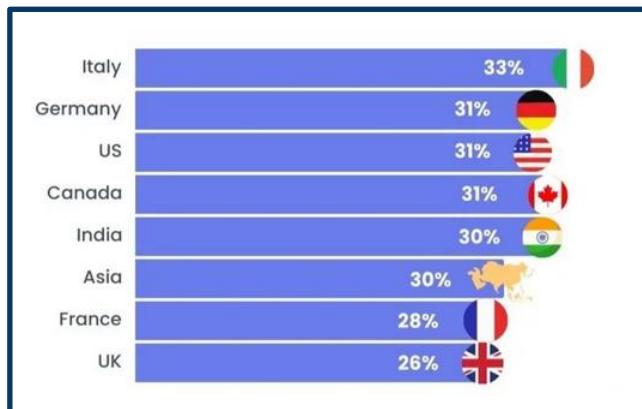
³ Grasset, C and Garcia Menendez, B. (2024). *The economic impact of international students in Spain 2024*. Recuperado el 20 de agosto de 2025, de: <https://assets.zyrosite.com/dWxbxkzbzLhxDEqr/the-econ.-impact-of-internat.-students-in-spain-2024-ALp771wZ6Lhk3LL6.pdf>

⁴ Número de estudiantes extranjeros matriculados en el Sistema Universitario Español (SUE) por tipo y modalidad de la universidad, zona de nacionalidad, nivel académico y sexo. Recuperado el 26 de diciembre de 2025, de: <https://tinyurl.com/UNIVBASE>

⁵ Véase UNESCO Net flow of internationally mobile students, en: <https://tinyurl.com/internationalsin2030> . Véase ICEF Monitor New analysis forecasts international student mobility through 2030, en: <https://monitor.icef.com/2025/07/new-analysis-forecasts-international-student-mobility-through-2030/>; See Mu, G.M., Soong, H. Scapegoating international students for the rental crisis? Insights from large-scale evidence (2017-2024) in Australia. High Educ (2025). <https://doi.org/10.1007/s10734-025-01397-0>

⁶ Keystone Education Group. *Accommodation: A Key Concern for International Students*. Recuperado el 10 de octubre de 2025, de: <https://www.keg.com/news/accommadation-a-key-concern-for-international-students>

Diagrama 2: Porcentaje de estudiantes internacionales que clasificaron la vivienda como un factor crítico para escoger una universidad



Adaptado de *Accommodation: A Key Concern for International Students*, Keystone Education Group (2025)

Mu y Soong⁷ proporcionan una perspectiva sólida sobre la importancia del factor vivienda en una experiencia de educación superior internacional: "La vivienda es tanto un espacio como un símbolo de refugio y seguridad, que proporciona un sentido de hogar. Para los estudiantes internacionales, este sentido de hogar tiene un 'efecto secundario' en su experiencia educativa y general en la sociedad de acogida" (p. 4).

Enumeran resultados de investigaciones y fuentes que respaldan su afirmación, incluyendo los siguientes:

- La investigación cuantitativa en Bélgica encontró una correlación significativa entre la satisfacción de los estudiantes internacionales con la vivienda y su satisfacción con el aprendizaje y la vida en el extranjero (Huisman et al., 2022).
- Por el contrario, entrevistas cualitativas con estudiantes internacionales en los Países Bajos revelaron su esfuerzo emocional durante el proceso de encontrar y preocuparse por el alojamiento, lo que erosionó su rendimiento académico y bienestar (Fang & van Liempt, 2021)
- Los hallazgos de la investigación australiana son en gran medida coherentes con los de los estudios europeos.
- La investigación cuantitativa en Australia reveló el impacto de la calidad, asequibilidad y seguridad de la vivienda en la ansiedad académica y el rendimiento de los estudiantes internacionales, particularmente en aquellos que sufren dificultades financieras y viven en alojamientos superpoblados con condiciones físicas inferiores y servicios vecinales deficientes (Hastings et al., 2023).
- Por el contrario, una encuesta cuantitativa (también en Australia) identificó que vivir en un alojamiento preferido, especialmente uno seguro y asequible, era uno de los predictores más fuertes del bienestar de los estudiantes internacionales (Corney et al., 2024).

⁷ Mu, G.M., Soong, H. Scapegoating international students for the rental crisis? Insights from large-scale evidence (2017–2024) in Australia. *High Educ.* (2025). <https://doi.org/10.1007/s10734-025-01397-0>

- Los estudiantes internacionales a menudo citan el alojamiento como una de sus principales preocupaciones. En Europa, el coste del alojamiento y la dificultad para encontrarlo fueron clasificados respectivamente por los estudiantes internacionales como el tercero y el menos satisfactorio de los ámbitos (Tribal i-graduate, 2023).

Los problemas de vivienda estudiantil están muy extendidos en los países de destino tradicionales que se enfrentan a una crisis del alquiler, donde las poblaciones internacionales influyen y son influidas por los mercados locales moldeando la dinámica socioeconómica y cultural de las comunidades de acogida⁸. Rayon y Vespa (2023) examinan los desafíos y proponen nuevas iniciativas tras "numerosos informes de estudiantes de toda Europa expresando preocupación por las condiciones graves de vivienda"⁹.

Un informe de CBRE de 2024 destaca que las sólidas instituciones educativas y la calidad de vida de Europa han atraído a un número creciente de estudiantes que se enfrentan a una grave escasez de vivienda y alquileres inasequibles¹⁰. España, que en su día se consideraba económica, ha experimentado fuertes aumentos de costes: entre 2018-19 y 2022-23, los gastos medios mensuales de vida de los estudiantes aumentaron un 76%¹¹, el Diario de Madrid informa de que los precios del alquiler se han disparado un 74,6% en la última década¹²; y datos recientes de las principales plataformas inmobiliarias muestran las subidas más recientes: Fotocasa registra un aumento del 14% en 2024¹³, mientras que Idealista informa del 10,9% en 2025¹⁴.

En 2025 Susana Carrizosa destaca los problemas de vivienda no solo para los internacionales sino también para los españoles que estudian en otras Comunidades Autónomas. En un mercado tenso, señala la limitada disponibilidad de alquileres, los insuficientes espacios en residencias de estudiantes y el creciente interés de los fondos de inversión globales en el alojamiento estudiantil construido con fines específicos (*Purpose-Built Student Accommodation*, PBSA)¹⁵.

Varias tendencias han contribuido a las difíciles condiciones de alojamiento a las que se enfrentan actualmente los estudiantes internacionales. En un informe del Banco de España, Ángel Gavilán afirma

⁸ Mu, G.M., & Soong, H. Scapegoating international students for the rental crisis? Insights from large-scale evidence (2017–2024) in Australia. *High Educ.* (2025). <https://doi.org/10.1007/s10734-025-01397-0>

⁹ Rayon, J. & Vespa, M. (July 11, 2023), *Research Snapshot: European student housing*. Retrieved July 20, 2025, from: <https://www.eaie.org/resource/research-snapshot-european-student-housing.html>

¹⁰ European student housing: The growing demand for PBSA in a constrained market (CBRE, Nov. 2024). Retrieved July 2025, from: <https://www.cbre.com/insights/reports/european-student-housing-the-growing-demand-for-pbsa-in-a-constrained-market>

¹¹ Grasset, C. & Garcia Menendez, B. (2024). *The economic impact of international students in Spain*. Retrieved on October 2, 2025, from: <https://assets.zyrosite.com/dWbxkgbzLHxDqr/the-econ.-impact-of-internat.-students-in-spain-2024-ALp771wZ6Lhk3LL6.pdf>

¹² Malagon, P. (Feb. 5, 2024). El Diario de Madrid: *Las razones de por qué el precio del alquiler ha subido un 74,6% en diez años*. Retrieved August 10, 2025, from: <https://www.eldiariodemadrid.es/articulo/economia/razones-que-precio-alquiler-ha-subido-746-diez-anos/20240205103937071062.html>

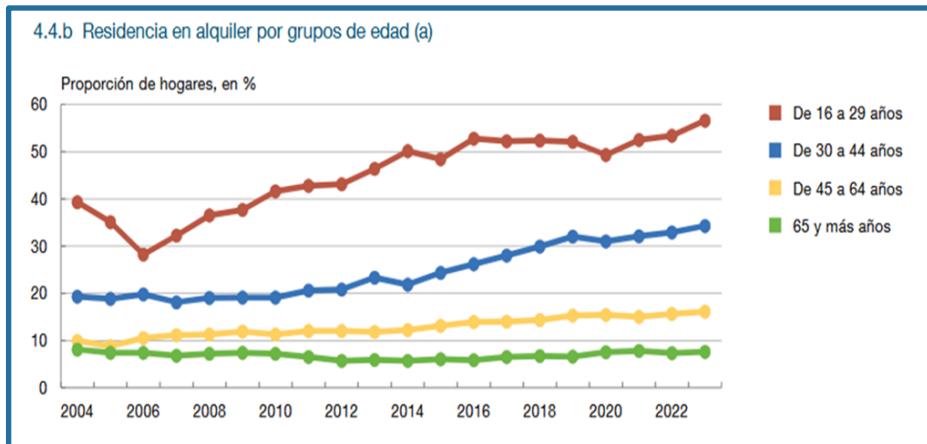
¹³ Lopez, A. (January 15, 2025). *El alquiler sube un 14% en 2024, la subida más alta desde 2018 en España*. Retrieved August 10, 2025, from: <https://blogprofesional.fotocasa.es/el-alquiler-sube-un-14-en-2024-la-subida-mas-alta-desde-2018-en-espana/>

¹⁴ Marrero, D. (October 1, 2025). *El alquiler termina el verano con una subida del 10,9% anual*. Retrieved October 12, 2025, from: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/10/01/862047-el-alquiler-termina-el-verano-con-una-subida-del-10-9-anual-asi-esta-en-tu-ciudad>

¹⁵ Carrizosa, S. (6 de septiembre de 2025). *La odisea de los estudiantes para encontrar un alojamiento en septiembre*. Recuperado el 14 de octubre, 2025, de: <https://elpais.com/economia/negocios/2025-09-06/la-odisea-de-buscar-alojamiento-en-septiembre.html>

que entre 2004 y 2022, España experimentó un **aumento significativo en la proporción de viviendas ocupadas por inquilinos¹⁶**, particularmente entre inquilinos jóvenes de 16 a 29 años (véase Gráfico 1).

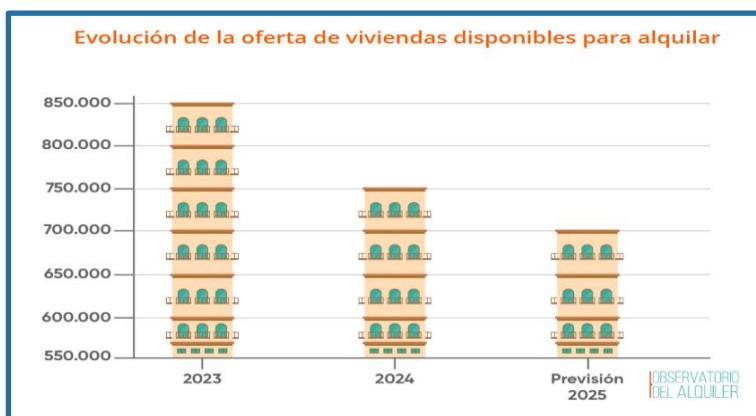
Gráfico 1: viviendas de alquiler por grupo de edad (2004 a 2022)



Adaptado de *El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad*, Banco de España (2024)

Un informe del Observatorio del Alquiler, entidad que recopila y analiza datos del sector, concluye que una **caída continuada en la oferta de propiedades de alquiler** ha llevado a una escasez de inventario que "empuja los precios al alza y aumenta la competencia entre los inquilinos por el acceso a una vivienda"¹⁷ (véase Gráfico 2).

Gráfico 2: evolución de las viviendas disponibles para alquilar en España (2023 a 2025)



Adaptado del Observatorio del Alquiler. *Un año de zonas tensionadas: sus efectos en el mercado del alquiler*

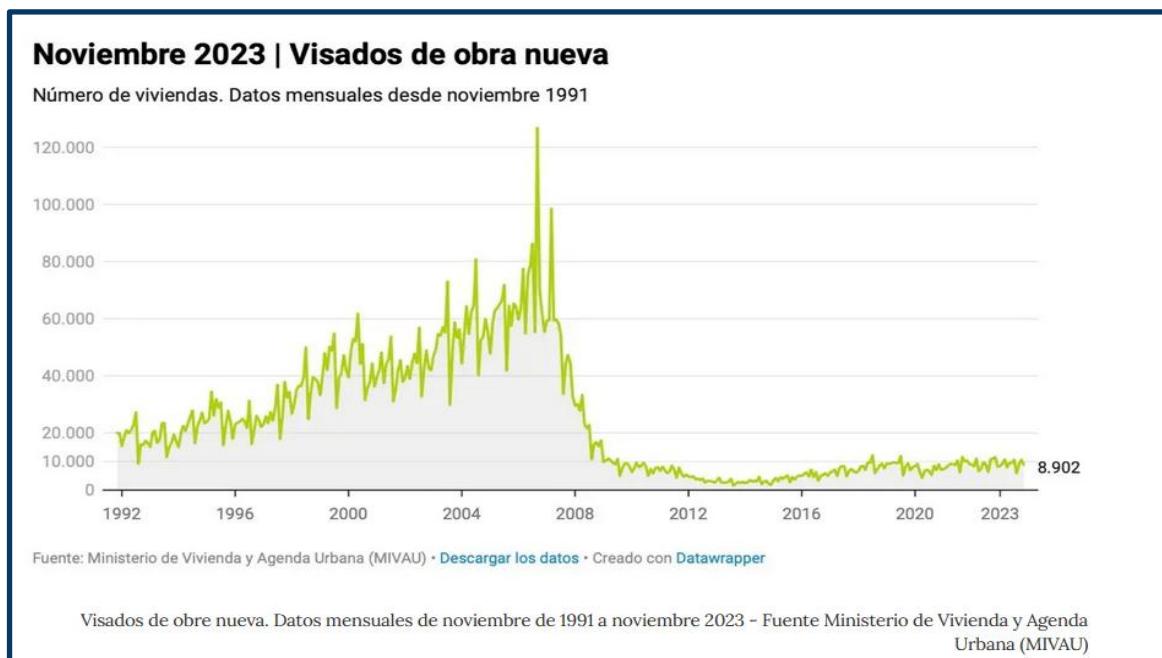
¹⁶ Gavilán, A. (27 de abril, 2024), *El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad* (p. 239). Recuperado el 30 de julio de 2025, de:

https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/23/Fich/InfAnual_2023_Cap4.pdf

¹⁷ Observatorio del Alquiler. *Un año de zonas tensionadas: sus efectos en el mercado del alquiler*. Recuperado el 2 de septiembre, de <https://observatoriodelalquiler.org/un-ano-de-zonas-tensionadas-sus-efectos-en-el-mercado-del-alquiler/>

El proceso de **obtención de una licencia de construcción se ha vuelto muy complejo**, con los promotores teniendo que cumplir normativas de la UE, nacionales, autonómicas y locales, y tratando simultáneamente con varias agencias públicas que a menudo son lentas en su respuesta. En su artículo de 2024¹⁸, Patricia Malagón comparte datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana sobre el número de licencias concedidas para construir nuevas viviendas, mostrando aumentos mínimos en los permisos concedidos desde 2016 hasta 2023 (véase Gráfico 3).

Gráfico 3: número de licencias de construcción residencial concedidas



Adaptado de Malagon, P. (5 febrero 2024), *Las razones de por qué el precio del alquiler ha subido un 74,6% en diez años*

CBRE es una empresa inmobiliaria global comprometida con hacer realidad "el potencial de nuestros clientes, profesionales y socios mediante la construcción de las soluciones inmobiliarias del futuro"¹⁹. Su división de Investigación ha publicado informes sobre vivienda estudiantil en la UE, describiendo un escenario en el que **los propietarios prefieren alquilar a profesionales**, que tienen una menor rotación y mayores presupuestos, dejando a los estudiantes internacionales fuera del sector del alquiler privado.

FACTORES Y ACTORES INMOBILIARIOS EN ESPAÑA

Tras nuestra revisión cualitativa de documentos de instituciones públicas y privadas con sede en España, surgieron cuatro categorías como determinantes del panorama actual de la vivienda: **Tendencias Económicas, Oferta Limitada, Desafíos Regulatorios y Fuerte Demanda** (véase Diagrama 3). Aunque analizar las causas fundamentales del aumento de los precios de la vivienda está fuera del alcance de

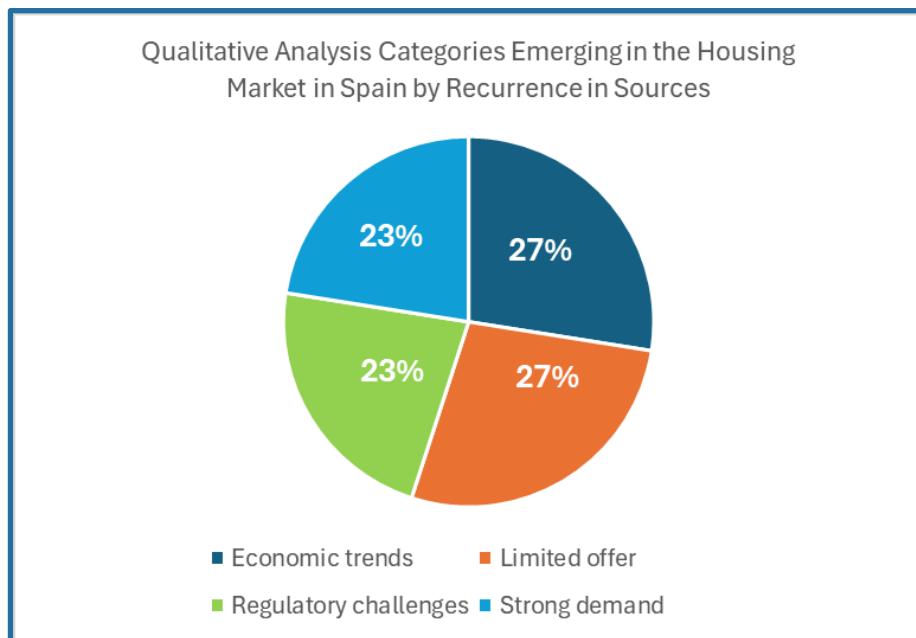
¹⁸ Malagón, Patricia (5 Feb., 2024). El Diario de Madrid: *Las razones de por qué el precio del alquiler ha subido un 74,6% en diez años*. Recuperado el 10 de agosto, 2025, de:

<https://www.eldiariodemadrid.es/articulo/economia/razones-que-precio-alquiler-ha-subido-746-diez-anos/20240205103937071062.html>

¹⁹ Recuperado el 3 de septiembre, 2025, de: <https://www.cbre.es/en-gb/about-us>

este estudio, estos cuatro factores informan el contexto del entorno al que se enfrentan los estudiantes internacionales.

Diagrama 3: factores emergentes del análisis cualitativo de documentos



Factores

Los siguientes párrafos describen los cuatro factores emergentes, clasificados y definidos por el número de términos recurrentes en cada categoría.

Tendencias Económicas

La economía española está creciendo más rápido que la de la mayoría de los países de la UE, impulsada por un fuerte turismo, inversión extranjera —particularmente en la Comunidad de Madrid, que ha atraído más del 50% de las entradas nacionales en los últimos años—, una sólida financiación de la UE y una mejora del mercado laboral.

Sin embargo, persisten desafíos: el desempleo sigue estando por encima de la media de la UE; los costes de la vivienda están aumentando más rápido que los ingresos, ampliando la brecha de asequibilidad; y la productividad se queda atrás de otras naciones europeas. Además, España se enfrenta a presiones sociales y económicas más amplias, como la incertidumbre geopolítica, la persistente inflación subyacente y el envejecimiento de la población²⁰.

²⁰ Roldan, T. (2025). Informe económico y financiero #36. *Vivienda: un reto central para los próximos años*. Recuperado el 22 de noviembre, 2025, de: <https://www.esade.edu/en/news/political-fragmentation-sluggish-productivity-and-housing-the-main-challenges-facing-spains#:~:text=According%20to%20the%20Esade%20Economic%20and%20Financial,Government's%20ability%20to%20implement%20counter%2Dcyclical%20fiscal%20measures>

Oferta Limitada

Los términos recurrentes relacionados con la limitada oferta de vivienda apuntan a varias causas: procesos de desarrollo urbano largos y complejos, escasez de trabajadores de la construcción, un cambio hacia alquileres turísticos a corto plazo —particularmente en las principales ciudades y zonas costeras— y el aumento de los costes de los materiales. En conjunto, estos factores resultan en una construcción per cápita más baja en comparación con el resto de la UE.

Desafíos Regulatorios

Los cambios legislativos recientes han llevado a una disminución en la actividad de construcción y han hecho que los propietarios sean reacios a listar unidades de alquiler. Obtener una licencia de construcción se ha vuelto muy complejo (véase Gráfico 3), ya que los proyectos deben cumplir con regulaciones de la UE, nacionales, regionales y locales, tratando simultáneamente con varias administraciones. Faltan incentivos públicos, y las frecuentes modificaciones regulatorias han creado incertidumbre jurídica. Además, los controles de alquiler en zonas de alta demanda han reducido aún más el inventario disponible.

Fuerte Demanda

En los últimos cuatro años, España ha experimentado un fuerte aumento en los precios de compra y alquiler de viviendas, impulsado en gran medida por el crecimiento demográfico alimentado por una afluencia de trabajadores extranjeros²¹. Según un informe del Instituto Elcano, estos trabajadores están empleados principalmente en los sectores de hostelería, construcción, agricultura y asistencia social²². A medida que la economía española continúa fortaleciéndose, se espera que la actual proporción de residentes nacidos en el extranjero —19%— crezca aún más. Sin medidas urgentes para abordar la escasez de vivienda, esta tendencia ejercerá una presión aún mayor sobre el mercado inmobiliario.

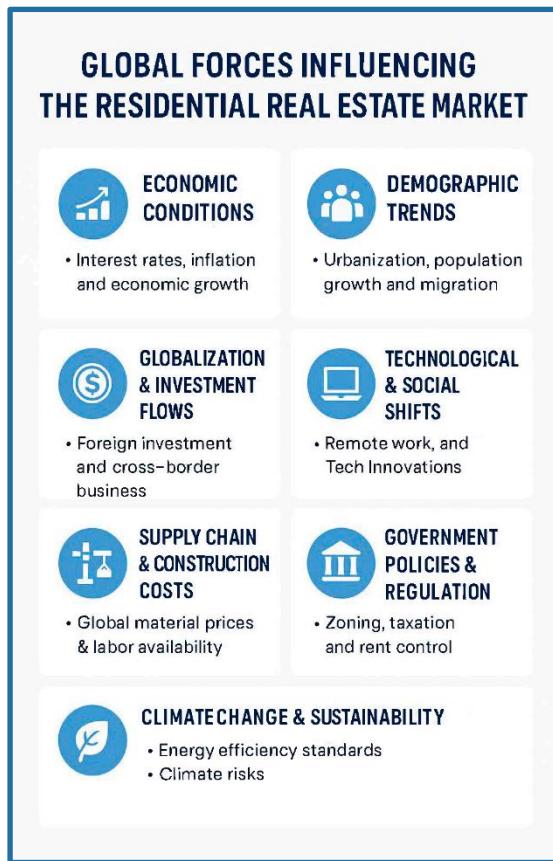
Actores

El número de fuerzas globales que dan forma al llamado mercado del "living", así como la diversidad de sus áreas de influencia, es considerable (véase Diagrama 4). En esta sección, nos concentraremos en aquellos actores que, según nuestro análisis de documentos, tienen más probabilidades de ejercer un impacto significativo en el contexto español. Nuestro enfoque no se centra simplemente en su presencia, sino en las prioridades estratégicas y los mecanismos a través de los cuales influyen en la dinámica del mercado, los marcos regulatorios y el comportamiento del consumidor. Al identificar a estos actores clave y sus áreas de énfasis, pretendemos proporcionar una comprensión más clara de las fuerzas que podrían redefinir el mercado del *living* en España en los próximos años.

²¹ Álvarez Ondina, P. (2 julio 2025), *El desajuste entre oferta y demanda determina el comportamiento del mercado inmobiliario español*; Gavilán, Ángel (27 abril 2024), *El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad* (p. 239); Instituto Nacional de Estadística (INE) (11 noviembre 2025). *Estadística Continua de Población (ECP). Datos provisionales*

²² Chislett, W. (16 septiembre, 2025). *Foreign workers power economic growth*. Recuperado 15 noviembre 2025, de: <https://www.realinstitutoelcano.org/en/commentaries/foreign-workers-power-economic-growth/>

Diagrama 4: fuerzas globales y sus áreas de influencia



Inversores Institucionales

En un documento del Banco Central Europeo (BCE) de 2025, Bandoni et al. informan sobre el papel cada vez más importante que desempeñan los inversores institucionales en los mercados inmobiliarios residenciales europeos²³. Aún se desconoce cómo esta tendencia supranacional influirá en el mercado, pero, según la fuente, los inversores institucionales son actores que pueden tener un impacto sustancial en la economía española y en la fijación de precios de los activos inmobiliarios.

Esto plantea la posibilidad de que sus acciones puedan impulsar resultados agregados del mercado y pueden cambiar cómo y qué choques macro financieros se transmiten a los precios de la vivienda. La presencia de inversores institucionales en este mercado ha aumentado constantemente durante la última década (véase Gráfico 4) y nuestra comprensión de si influyen y cómo lo hacen en la dinámica del mercado sigue siendo limitada (p. 5)²⁴.

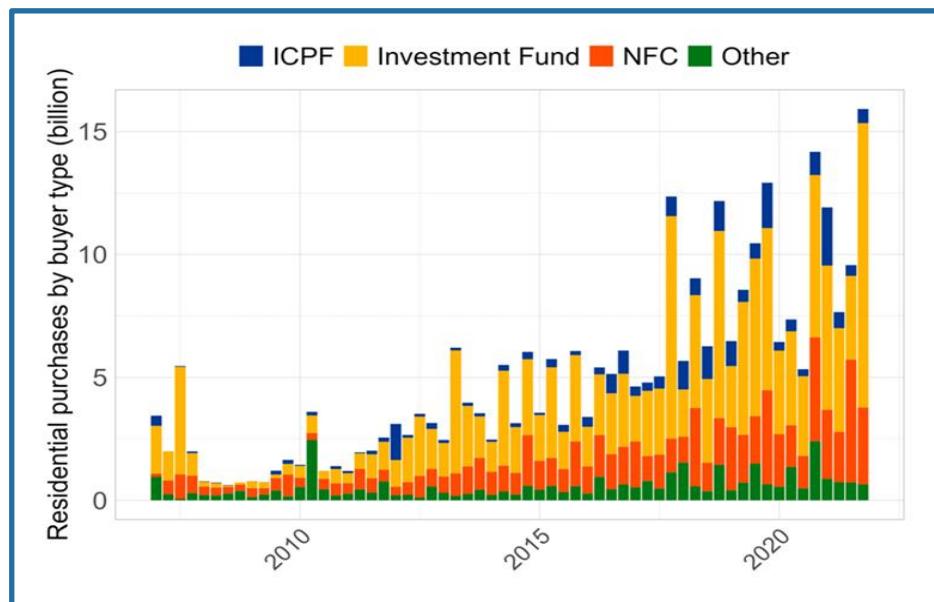
²³ Bandoni, E.; De Nora, G.; Giuzio, M.; Ryan, E.; Storz, M. (2025): *Institutional investors and house prices*, ECB Working Paper, No. 3026, ISBN 978-92-899-7111-9

Recuperado el 8 de agosto, 2025, de:

<https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpwps/ecb.wp3026~8b2199688d.en.pdf>

²⁴ Bandoni et al (2025)

Gráfico 4: Crecimiento en las compras de activos inmobiliarios residenciales por compradores tales como fondos de inversión y empresas



Adaptado de Bandoni et al (2025), *ECB Working Paper Series N° 3026* (p. 5): *Total euro amount of residential real estate purchases by institutional investors from 2007 to 2022 in the euro area, broken down by type of buyer*. En el gráfico, ICPF significa compañías de seguros y fondos de pensiones y NFC significa corporaciones no financieras.

Carlos Lospitao describe un mercado donde los promotores inmobiliarios eran, tradicionalmente, empresas familiares de tamaño pequeño a mediano, que ahora han sido superadas por corporaciones más grandes, a menudo multinacionales, como Neinor, Aedas o Metrovacesa²⁵. Las empresas que cotizan en bolsa tienen una gran capacidad de construcción, están dirigidas por expertos financieros y han estado construyendo un número mucho menor de propiedades. Las viviendas construidas en España disminuyeron de 600.000 en 2006 a 90.000 en 2024²⁶.

En el mismo artículo de Idealista, el autor afirma que "los fondos de inversión extranjeros han sido actores clave en la revitalización del mercado inmobiliario español" a través de su adquisición de propiedades embargadas por los bancos. Aunque criticadas por sus compras de activos a precios bajos, las estrategias de inversores institucionales como Blackstone, Cerberus y Lone Star han activado el sector y han resultado rentables²⁷.

La influencia de los inversores institucionales se extiende más allá de las ventas hacia el mercado del alquiler, donde han colaborado con empresas locales en proyectos de construcción para alquilar (*built-to-rent*, BTR). Ejemplos de asociaciones relevantes incluyen GIC (Singapur) y Azora, y Nuveen (EE.UU.) y Kronos. Los llamados *servicers*, que gestionan propiedades de bancos y fondos de inversión, también han

²⁵ Lospitao, C. (24 octubre, 2024). *Fondos de inversión y capital extranjero, los nuevos líderes del sector inmobiliario en España*. Recuperado el 24 de julio, 2025, de:

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/empresas/2024/10/22/820697-fondos-de-inversion-y-capital-extranjero-los-nuevos-lideres-del-sector-inmobiliario>

²⁶ Ibid

²⁷ Ibid

ganado protagonismo en los últimos años. Empresas como Aliseda, Servihabitat y DoValue gestionan grandes carteras de propiedades y desempeñan un papel clave en los alquileres inmobiliarios (¶ 8)²⁸.

Regulaciones e incentivos gubernamentales

La legislación y las regulaciones gubernamentales influyen significativamente en la oferta y la demanda inmobiliaria en cualquier país²⁹. Los gobiernos desempeñan un papel clave en la solución de los desafíos sociales y económicos. Sus responsabilidades incluyen implementar medidas económicas, agilizar procesos complejos de desarrollo urbano, reducir la incertidumbre jurídica y gestionar políticas de control de alquileres que pueden desalentar los alquileres de propiedades. Además, deben asignar recursos para garantizar el acceso a la vivienda para una población en crecimiento. Estas tareas recaen en las personas que ocupan puestos políticos.

Financiación pública de la UE otorgada a intermediarios financieros privados

El 7 de julio de 2025, el BCE anunció la asignación de 410 millones de euros a dos intermediarios financieros privados en España, Buenavista Infrastructures y Arcano Partners, hacia un *nuevo impulso para el despliegue del Fondo de Resiliencia Regional, financiando vivienda asequible, desarrollo urbano y turismo sostenible*³⁰.

Los acuerdos fueron posibles gracias a una contribución del Fondo de Resiliencia Regional, parte del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España y financiado por Next Generation EU. Más específicamente, esto fue facilitado por el lanzamiento de un nuevo instrumento gestionado por el EIB (European Investment Bank) para canalizar financiación a través de intermediarios financieros para respaldar el desarrollo urbano y el turismo sostenible³¹ (¶2).

Aproximadamente 3 semanas después, el 30 de julio de 2025, el BCE anunció la adjudicación de 230 millones a otras dos empresas privadas, A & G y Urbania Partners³². Según el BCE, "Estos acuerdos marcan un paso más adelante en el despliegue del Fondo de Resiliencia Regional, específicamente el instrumento diseñado para promover el desarrollo urbano y el turismo sostenible"³³.

Los 640 millones de euros concedidos por el BCE a intermediarios financieros privados deberían tener un impacto en el mercado inmobiliario residencial de España en los próximos cinco años. Esta política del BCE parece reforzar "el predominio de los fondos de inversión" en el mercado inmobiliario, y "podría tener

²⁸ Lospitao, C. (24 octubre, 2024). *Fondos de inversión y capital extranjero, los nuevos líderes del sector inmobiliario en España*. Recuperado el 24 de julio, 2025, de:

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/empresas/2024/10/22/820697-fondos-de-inversion-y-capital-extranjero-los-nuevos-lideres-del-sector-inmobiliario>

²⁹ Dykusova, Anastasia and Golovina, Elena (2019). *How will changes in legislation affect the real estate market?*. Recuperado el 2 de agosto, 2025, de: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1757-899X/667/1/012022/meta>

³⁰ New boost for Regional Resilience Fund rollout, financing affordable housing, urban development and sustainable tourism. Recuperado el 20 de agosto, de: <https://www.eib.org/en/press/all/2025-273-new-boost-for-regional-resilience-fund-rollout-financing-affordable-housing-urban-development-and-sustainable-tourism>

³¹ Ibid

³² Spain: Regional Resilience Fund provides €230 million to finance agreement signed by EIB with A&G and Urbania Alpha to promote affordable housing, urban development and sustainable tourism. Recuperado el 20 de agosto 2025, de: <https://www.eib.org/en/press/all/2025-307-spain-regional-resilience-fund-provides-eur230-million-to-finance-agreement-signed-by-eib-with-ag-and-urbania-alpha-to-promote-affordable-housing-urban-development-and-sustainable-tourism>

³³ Ibid

implicaciones más amplias para los mercados inmobiliarios de la zona euro"³⁴. El público merece saber cómo se utilizan los fondos de los contribuyentes y exigir responsabilidades tanto a los financiadores como a los receptores para hacer que el mercado de la vivienda sea más accesible, incluyendo para los estudiantes internacionales.

DESTINOS COMPETIDORES

Comparar escenarios entre países que son destinos tradicionales para estudiantes internacionales ayuda a identificar desafíos comunes y acciones efectivas para abordarlos (véase Tabla 1).

Tabla 1: Desafíos comunes entre destinos

Issue	USA	UK	Canada	Australia	France	Germany	Netherlands	Spain
High Rental Costs	Severe in major cities (NYC, SF)	Very high in London	Rising sharply	Significant increase	High in Paris, moderate via CROUS	Moderate but rising	High and Rising	High in Madrid & Barcelona
Housing Shortages	Urban areas affected	Severe in university towns	Severe due to PBSA shortage	Severe in metro areas	Increasing demand in cities	Chronic shortage	Shortage of 400,000 homes	Severe undersupply
Legal/Contract Complexities	Varies by state	Guarantor often required	Lease rules vary	Strict tenancy laws	High for non-EU, help via Campus France	Complex documentation	High	Frequent disputes (deposits, noise)
Cultural/Language Barriers	Moderate	Moderate	Moderate	Moderate	Moderate	High for non-German speakers	High	High for non-Spanish speakers
Safety & Fraud Risks	High in off-campus rentals	High in private listings	High in private listings	High in private listings	Moderate through Campus France	Moderate	High, scam listings	Moderate (risk of scams)

¿Cómo están abordando los destinos competidores los desafíos de alojamiento?

Un análisis comparativo de cómo los actores están abordando los desafíos de vivienda produjo los siguientes resultados (véase Diagrama 5).

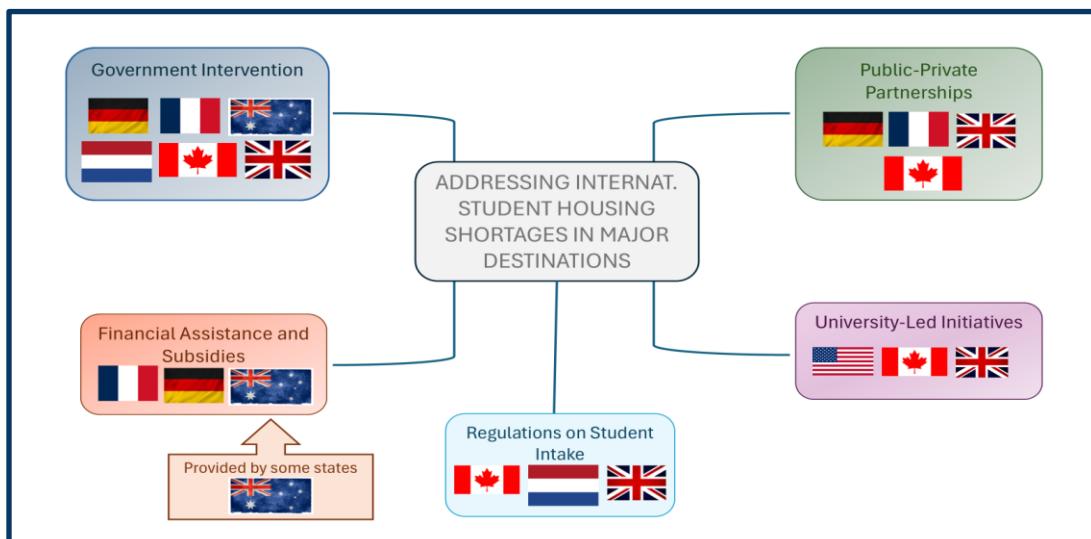
1. Intervención gubernamental

Este es el tema más dominante que aparece en múltiples países, con gobiernos nacionales intentando resolver la escasez de vivienda aumentando el inventario y aprobando incentivos (Alemania y Francia), restringiendo la admisión de internacionales (Países Bajos y Canadá), o usando una combinación de ambos —en Australia el gobierno nacional requiere que las universidades garanticen vivienda segura antes de la matriculación, mientras que los gobiernos estatales proporcionan financiación y recursos de apoyo. En el Reino Unido, el gobierno se ha comprometido a construir 1,5 millones de viviendas en 5 años, y cobrará una tarifa especial a los internacionales a partir de 2028.

³⁴ ECB Paper Working Series Number 3026, p. 4. Recuperado el 25 de agosto, 2025, de: <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpwps/ecb.wp3026~8b2199688d.en.pdf>

- Alemania: Subvenciones, revisiones de leyes de construcción, programas de vivienda juvenil, incentivos de inversión privada
 - Francia: Ayuda de vivienda APL, vivienda CROUS, iniciativas de Campus France
 - Países Bajos: Reducción de la admisión, limitación de programas en inglés, sanciones, recortes presupuestarios
 - Australia: Las universidades deben garantizar vivienda; subvenciones estatales y servicios de información
 - Canadá: Restricciones de visado; subvenciones locales y agencias de apoyo
 - Reino Unido: Promesa del gobierno de construir 1,5 millones de viviendas en 5 años; y nueva tarifa para estudiantes internacionales en 2028.
2. Alianzas y Colaboración: En los países enumerados a continuación, encontramos intentos de desarrollar opciones adicionales a través de la colaboración entre universidades, gobierno y el sector privado.
 - Alemania: Incentivos de inversión privada
 - Francia: Campus France + CROUS + plataforma Lokaviz
 - Canadá: Asociaciones con propietarios/administradores de propiedades
 - Reino Unido: Conversaciones hacia la colaboración entre gobierno, autoridades locales, universidades
 3. Asistencia financiera y subvenciones
 - Francia: a través de APL y CROUS
 - Alemania: Subvenciones de construcción, programas de alojamiento juvenil
 - Australia: Subvenciones estatales (por ejemplo, Study NT)
 4. Iniciativas lideradas por universidades
 - EE.UU.: Inversiones en vivienda y aumento del apoyo de la oficina de estudiantes internacionales
 - Canadá: Defensa de más vivienda, asequibilidad, incentivos de construcción
 - Reino Unido: Conversaciones con las partes interesadas
 5. Regulaciones sobre la admisión de estudiantes: Algunos gobiernos están gestionando la demanda controlando el número de estudiantes, utilizando diferentes métodos, tales como:
 - Países Bajos: Límites a los estudiantes internacionales y límites a los programas impartidos en inglés
 - Canadá: Limitación del número de visados de estudiante
 - Reino Unido: Establecimiento de una tarifa de entrada para estudiantes internacionales (2028)

Diagrama 5: Enfoques comparativos para los desafíos de alojamiento estudiantil



Alojamiento de estudiantes y captación internacional

Los siguientes párrafos describen el escenario español en las mismas áreas donde otros países de destino importantes están tomando medidas para abordar los desafíos de vivienda.

Entre 2022 y 2025, la **Intervención Gubernamental** en España ha hecho que los procesos de visado y admisión sean más complejos para los estudiantes no comunitarios. El 20 de junio de 2025, el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones anunció el programa *EduBridge to Spain*³⁵, destinado a atraer a estudiantes internacionales "bloqueados" (sic) por políticas restrictivas de EE.UU. Sin embargo, en diciembre de 2025, no hay datos disponibles sobre su impacto, como el número de matriculaciones de estudiantes, financiación, dotación de personal o detalles operativos. Cuando iniciativas como *EduBridge to Spain* permanecen indocumentadas, corren el riesgo de ser percibidas como gestos simbólicos centrados en la propaganda en lugar de ofrecer resultados tangibles.

Las Comunidades Autónomas también desempeñan un papel crucial en el acceso de los estudiantes internacionales a la vivienda a través de sus competencias en planificación urbana y política de vivienda. Pueden facilitar el acceso mediante ayudas financieras, regulación del alquiler y la creación de oferta de vivienda pública, u obstaculizarlo mediante regulaciones restrictivas, falta de vigilancia del mercado o incapacidad para adaptarse a la demanda específica. Ejemplos de ayuda financiera para vivienda estudiantil incluyen el *Bono Alquiler Joven* de Madrid³⁶ y el programa *Inturjoven* de Andalucía³⁷. Por el contrario, la regulación de precios de alquiler de Barcelona ilustra una política con impactos negativos en la vivienda estudiantil, habiendo reducido la oferta sin bajar los precios³⁸.

Las **alianzas y colaboraciones**, en todo el ámbito de la educación superior, han contribuido enormemente a orientar los nuevos requisitos hacia regulaciones más realistas para minimizar la pérdida de candidatos internacionales. En enero de 2023, la Universidad Carlos III, una prestigiosa universidad pública de Madrid, y SEPIE, la agencia pública para la internacionalización de la educación, organizaron una reunión de todas las partes interesadas en obtener apoyo para que se suspendiera la legislación restrictiva. Con más de cien asistentes, que representaban todo tipo de actores en España y otros países de la UE, tras muchos meses de defensa tanto pública como privada, los participantes lograron su objetivo.

Asistencia financiera y subvenciones

No existe asistencia financiera a nivel nacional para candidatos internacionales que planean realizar un grado en una universidad en España. Solo hay un número limitado de becas MAEC-AECID para

³⁵ *El Gobierno ofrecerá una vía rápida a los estudiantes extranjeros bloqueados por las políticas de EEUU para continuar sus estudios en España* (20 junio 20, 2025). Recuperado el 30 de junio, de <https://www.inclusion.gob.es/w/el-gobierno-ofrecera-una-via-rapida-a-los-estudiantes-extranjeros-bloqueados-por-las-politicas-de-eeuu-para-continuar-sus-estudios-en-espana>

³⁶ Recuperado el 10 de diciembre, 2025, de: <https://sede.comunidad.madrid/ayudas-becas-subvenciones/ayudas-alquiler-jovenes-0>

³⁷ Recuperado el 10 de diciembre, 2025, de: https://www.inturjoven.com/intranet/servicios/s124/quienessomos.asp&sa=D&source=docs&ust=1765459794241204&usg=AOvVaw0hmrZGaK8osAfgVLr_V6Y-

³⁸ Observatorio del Alquiler. Un alquiler a dos velocidades: Barcelona lidera la caída de oferta y no logra bajar los precios. Recuperado el 10 de diciembre, 2025, de: <https://observatoriodelalquiler.org/un-alquiler-a-dos-velocidades-barcelona-lidera-la-caida-de-oferta-y-no-logra-bajar-los-precios/#:~:text=09/07/2025-.Un%20alquiler%20a%20dos%20velocidades:%20Barcelona%20lidera%20la%20ca%C3%A1da%20de,no%20logra%20bajar%20los%20precios>

funcionarios públicos a tiempo completo para completar ciertos tipos de títulos de posgrado³⁹. Varias universidades sí tienen becas por mérito para internacionales, pero no son fáciles de localizar ya que los candidatos necesitan navegar por los sitios web de las instituciones para encontrarlas. No se ha hecho ninguna provisión en España para compensar el aumento en los costes de vivienda para los estudiantes internacionales.

Iniciativas lideradas por universidades

Algunas universidades están construyendo residencias adicionales en el campus; otras ofrecen una variedad de opciones no tradicionales, y algunas están buscando acuerdos con empresas que invierten y/o gestionan PBSA. Las instituciones son reacias a compartir su planificación estratégica y, si lo hacen, quieren permanecer en el anonimato. Nuestro análisis se basa en datos confidenciales compartidos por universidades asociadas y en datos públicos publicados en sus sitios web.

El alcance de nuestro estudio no permite una revisión completa de los sitios web de todas las universidades en España pero, entre las universidades públicas que han identificado el alojamiento como una prioridad para los internacionales está la Universidad de Oviedo, donde hay una combinación de residencias universitarias, estancias en familias, habitaciones en pisos compartidos, covivienda con personas mayores locales, ayuda financiera para alquilar una vivienda y asistencia a través de la Oficina Municipal de Vivienda de la ciudad de Gijón⁴⁰. Si bien puede haber otras instituciones públicas y privadas con una gama similar de opciones, la Universidad de Oviedo establece un ejemplo en la concienciación de su liderazgo sobre la relevancia de este servicio.

Regulaciones sobre la admisión de estudiantes

Si bien no hay limitaciones en las políticas de admisión de estudiantes declaradas por el gobierno español actual, las regulaciones que han complicado aún más el acceso (requisitos de admisión) y los procesos de visado son una indicación de que no hay interés en facilitar la matriculación de internacionales en las universidades españolas. Esto es una contradicción con el programa nacional *EduBridge to Spain*⁴¹ anunciado por La Moncloa en junio de 2025, con un número no revelado de participantes, requisitos, procedimientos, etc.

RECOMENDACIONES

La vivienda es una piedra angular de la experiencia de educación superior internacional, ya que influye directamente en el éxito académico, la integración cultural y el bienestar general. Para las generaciones actuales y futuras, el alojamiento no es solo un lugar para dormir, se ha convertido en la base para construir redes sociales, adaptarse a una nueva cultura y mantener la salud mental. Una opción de alojamiento adecuado debe fomentar un sentido de pertenencia, reducir el estrés y proporcionar acceso

³⁹ Recuperado el 18 de noviembre, 2025, de:

<https://www.exteriores.gob.es/Embajadas/tegucigalpa/es/Comunicacion/Noticias/Paginas/Articulos/Convocatoria-de-Becas-de-la-Cooperaci%C3%B3n-Espa%C3%B1ola-MAEC-AECID-2024-2025.aspx>

⁴⁰ *Housing for International Students*, Universidad de Oviedo. Recuperado el 18 de noviembre, 2025, de:

<https://www.uniovi.es/en/estudia/movilidad/extranjeros/alojamiento>

⁴¹ *The Government of Spain will offer a fast track for foreign students blocked by US policies to continue their studies in Spain*. Recuperado el 22 de junio, 2025, de:

<https://www.lamoncloa.gob.es/lang/en/gobierno/news/paginas/2025/20250620-us-students-blocked.aspx#:~:text=The%20proposal%2C%20called%20EduBridge%20to%20Spain%2C%20is.activities%20with%20high%20added%20value%2C%22%20said%20Saiz.>

a recursos que apoyen el aprendizaje y el crecimiento personal. Por el contrario, una vivienda inadecuada puede llevar al aislamiento, la tensión financiera y los desafíos académicos, obstaculizando así no sólo la captación sino también la retención de estudiantes internacionales.

Los candidatos cualificados no se matricularán en programas académicos en España a menos que tengan acceso a vivienda que satisfaga sus necesidades y expectativas. Las instituciones educativas deben tomar conciencia de la necesidad imperativa de proporcionar opciones de alojamiento de calidad que sean competitivas en precio y gestionadas profesionalmente. Su oferta de *Living*, que sea conveniente, flexible y asequible, al tiempo que proporcione oportunidades de inmersión cultural e interacción entre pares, **debe estar en primer plano de sus iniciativas de captación**.

Para reforzar sus esfuerzos de internacionalización, las universidades españolas deben abordar el desafío de la vivienda. Las instituciones deben asumir un papel activo invirtiendo en servicios de alojamiento, dedicando recursos, ofreciendo soluciones creativas y estableciendo alianzas público-privadas. Las opciones de alojamiento disponibles deben comunicarse a los estudiantes admitidos durante su proceso de toma de decisiones, mucho antes de su llegada a España. Las universidades que logren garantizar una vivienda adecuada obtendrán una ventaja competitiva sobre las que no lo hagan, tanto dentro de España como frente a otros países de destino.

En noviembre de 2024, CBRE publicó *European student housing: The growing demand for PBSA in a constrained market*⁴², donde los autores documentan que la escasez de vivienda en las ciudades y los altos precios han impulsado el interés de los inversores hacia el PBSA⁴³ (véase Gráfico 5). Los estudiantes internacionales necesitan flexibilidad, servicios y comodidades que solo pueden estar disponibles en vivienda estructurada gestionada, como "una solución construida con fines específicos que atiende a las necesidades y preferencias específicas de los estudiantes"⁴⁴. Describen un subsector, dentro del *living residencial*, donde hay una gama más amplia de inversores que se están volviendo activos, o que buscan serlo.

BONARD es una firma de investigación y asesoría estratégica con cobertura global, que proporciona acceso a un mapeo preciso, transparente y sistemático del mercado inmobiliario de alquiler con un enfoque específico en vivienda estudiantil, así como experiencia en la producción de debida diligencia comercial altamente detallada y otros tipos de evaluaciones para todas las clases de activos residenciales de alquiler⁴⁵. A través de su plataforma e informes, "ofrecen datos fiables y perspectivas para respaldar la toma de decisiones estratégicas de gobiernos, inversores, fondos, promotores y operadores". Los resultados de su reciente encuesta de inversores revelan que "ven potencial en el mercado de vivienda estudiantil en una amplia área geográfica. Los destinos del sur de Europa e ibéricos, incluidos Italia, España y Portugal, continúan clasificándose entre los mercados más atractivos para los inversores"⁴⁶.

⁴² European student housing: The growing demand for PBSA in a constrained market (CBRE, Nov. 2024). Recuperado julio 2025, de: <https://www.cbre.com/insights/reports/european-student-housing-the-growing-demand-for-pbsa-in-a-constrained-market>

⁴³ Ibid

⁴⁴ Ibid

⁴⁵ David Navarro, Comunicación personal, 22 de diciembre 2025

⁴⁶ BONARD, *Student Housing Investor Intentions Survey 2025* (19 de marzo, 2025). Recuperado el 30 de agosto 2025, de: <https://www.bonard.com/insights/student-housing-investor-survey-2025>

Gráfico 5: Hoja de ruta de todos los acuerdos activos y potenciales para aumentar el PBSA para estudiantes internacionales



Adaptado de CBRE: *European student housing: The growing demand for PBSA in a constrained market*

Según Laura Pérez-Corredor, de CBRE, "La disponibilidad limitada de camas para estudiantes en toda Europa está creando un grave desequilibrio entre oferta y demanda, que se muestra en las altas tasas de ocupación y las extensas listas de espera para muchos activos de PBSA"⁴⁷. En este contexto, a la espera del cierre del cuarto trimestre, 2025 ya se posiciona como el año más fuerte registrado en términos de inversión en España, impulsado tanto por la venta de plataformas operativas completas como de activos individuales respaldados por capital institucional centrado en estrategias prime de bajo riesgo⁴⁸. El principal desafío del Living seguirá siendo la oferta, que sigue siendo insuficiente para satisfacer la demanda estructural impulsada por la formación de hogares, tensando el acceso a la vivienda. Este desequilibrio está reforzando la posición del sector como el destino preferido para la inversión en Europa⁴⁹.

Las universidades deben actualizar continuamente los datos de captación para desarrollar planes estratégicos que tengan éxito en atraer números crecientes de estudiantes internacionales. La toma de decisiones basada en datos y la capacidad de predecir la evolución del mercado de captación global constituirán la base del éxito. Como ejemplo, según Studyportals —una plataforma que sirve como motor de búsqueda para estudiantes, para programas de estudios internacionales, becas, etc., y análisis que pueden usarse como herramienta de captación para universidades—, hay un interés creciente de candidatos que buscan completar programas de posgrado en negocios online e híbridos en España (véase

⁴⁷ European student housing: The growing demand for PBSA in a constrained market (CBRE, Nov. 2024) (p. 2). Recuperado julio 2024, de: <https://www.cbre.com/insights/reports/european-student-housing-the-growing-demand-for-pbsa-in-a-constrained-market>

⁴⁸ Perez Corredor, L. Comunicación personal 15 diciembre 2025

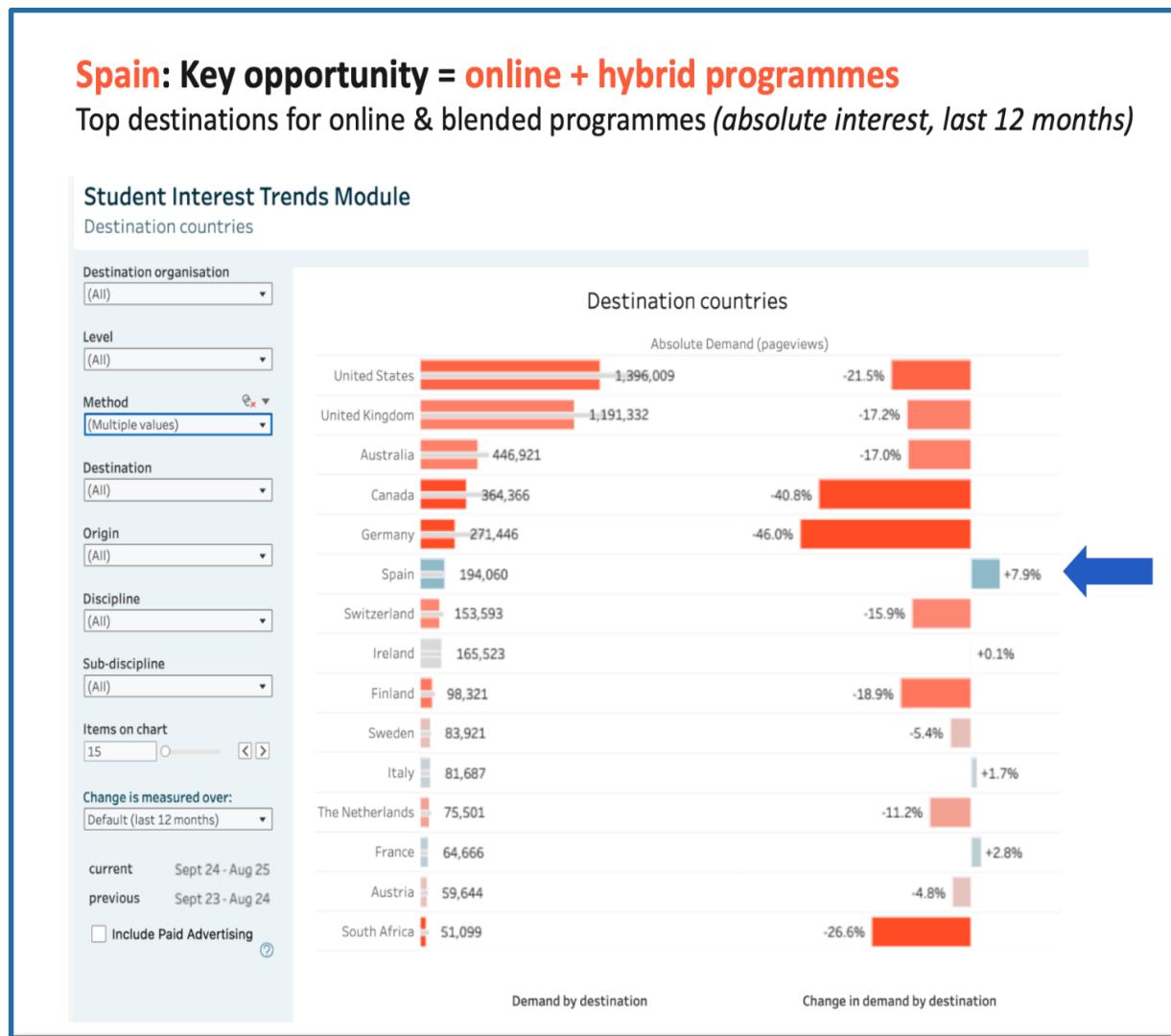
⁴⁹ Ibid

Gráfico 6). Esto podría ser una reacción a las complejidades de conseguir vivienda adecuada y asequible y obtener visados.

España, como país, **debe definir su postura —acogedora o restrictiva—** hacia los estudiantes internacionales. La incertidumbre actual, impulsada por legislación pendiente, cambios regulatorios frecuentes, procesos de admisión complejos y mensajes públicos contradictorios, socava los esfuerzos de captación de las universidades. Mientras tanto, los gobiernos de países como Alemania y Francia implementan activamente medidas para impulsar la matriculación internacional.

Aunque este estudio se centra en el impacto en las universidades que captan candidatos internacionales de titulación completa (grado y máster), los desafíos de alojamiento y acceso también afectan a los participantes en Erasmus+, estudiantes de *Study Abroad* de EE.UU. y otras cohortes que consideran programas educativos, disuadiendo a muchos de elegir España como destino.

Gráfico 6: Datos de los principales destinos en Studyportals, clasificados por interés de los estudiantes



Adaptado de [Studyportals](#): escenario de oportunidad para Másteres en Negocios híbridos en España (agosto de 2025)

En un mercado global altamente competitivo, perder nuestra posición como destino preferido tendría un alto coste. Es esencial que las partes interesadas colaboren para garantizar vivienda adecuada y reducir las barreras de acceso, evitando así un descenso en la captación internacional. Una caída en el número de estudiantes internacionales limitaría el impacto económico positivo del sector, que aportó al menos 6.300 millones de euros al PIB en 2022-2023. Además, supondría pérdida de empleo y eliminaría la oportunidad de “Internacionalización en Casa” para los ciudadanos españoles que no pueden estudiar o trabajar en el extranjero.

A 30 de diciembre, 2025 / CG & BGM