

El sector educativo toma impulso en España, no solo por el auge de las residencias de estudiantes, también por las instituciones educativas que están apostando por activos de oficinas para instalar sus nuevos campus.



Higher Education

Spain | 2023

knightfrank.es/investigación-de-mercados



Curso 2021/2022

Nº matriculados centros universitarios públicos
1.090.000

ESPAÑA

Nº matriculados centros universitarios privados
249.300

Nº de municipios con centros universitarios

228



TOP MADRID 2022 LEASING DEALS

ALFONSO X | Arapiles, 13
13.820 m²

CUNEF | Almansa, 103
8.370 m²

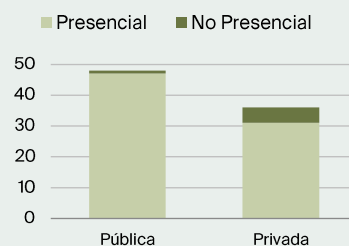
SCHILLER | Recoletos 35
3.220 m²

Overview

Actualmente en España existen cerca de 90 centros universitarios, un 5% más que hace cinco años. Durante el curso 2021/2022 casi el 60% han sido de la tipología pública aunque es en la privada donde se están creando nuevos centros educativos, cerca de un 15% más en los últimos cinco años, mientras que en el ámbito público se han mantenido. En cuanto al número de matriculados durante el curso 2021/2022, la región de Andalucía lidera el número de estudiantes en la educación pública seguida de la Comunidad de Madrid y de Cataluña, mientras que en la privada, la mayoría de matriculaciones se han dado en Cataluña, seguida de la región de Madrid y de la Comunidad Valenciana. Sin embargo, el mayor crecimiento de estudiantes en educación superior con respecto al curso anterior se ha dado en Canarias y en La Rioja, donde se han incrementado más de un 18% en el ámbito privado. Estas comunidades también lideran el crecimiento de matriculaciones en la pública pero aquí los crecimientos han sido mucho más contenidos, un 3,3% en La Rioja y un 2,5% en Canarias.

Nº centros universitarios por tipo y modalidad

España. Curso 2021-2022

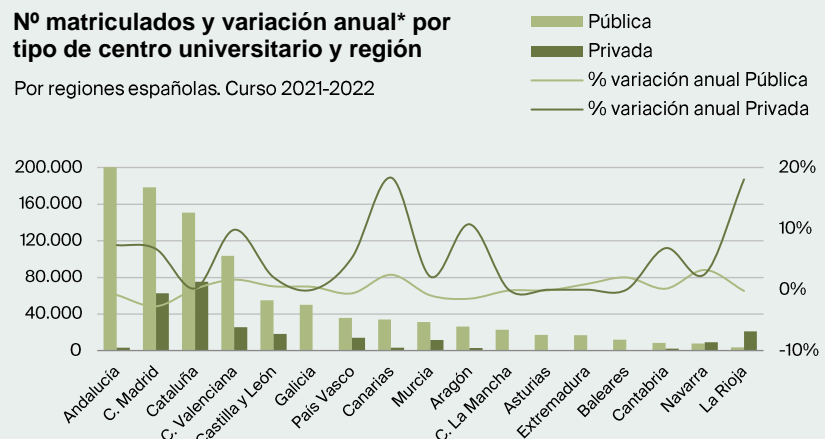


Fuente: Ministerio de Educación y Formación Profesional, SIU (Sistema Integrado de Información Universitaria) | Knight Frank Research.

El número de alumnos matriculados en los centros universitarios españoles privados ha aumentado en el último curso más de un 5%.

Nº matriculados y variación anual* por tipo de centro universitario y región

Por regiones españolas. Curso 2021-2022



Fuente: Fuente: Ministerio de Educación y Formación Profesional, SIU (Sistema Integrado de Información Universitaria) | Knight Frank Research. *Variación anual curso 2021-2022 vs 2020-2021.

Atractivo internacional

Durante el curso 2021/2022, el número de estudiantes en centros universitarios en España superó los 1,3 M de matriculaciones, de los que un 6% fueron internacionales (unos 85.000), sin tener en cuenta los estudiantes en máster, que supusieron alrededor de 55.000 más. A pesar de ser un dato muy inferior respecto a los estudiantes nacionales, su incremento anual histórico es muy significativo. Tras el desplome sufrido por la pandemia, durante el último curso los internacionales han aumentado casi un 10% frente al descenso del -0,4% del perfil nacional. La mayoría de los estudiantes internacionales están eligiendo la modalidad pública, aproximadamente un 65%. En cuanto a su nacionalidad, la mayor parte proviene de la Unión Europea, seguida de América Latina/Caribe y de Asia/Oceanía.

Variación anual estudiantes internacionales y nacionales

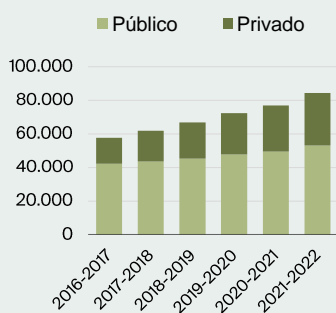
Sistema Universitario Español. %.
2016-2022



Fuente: Ministerio de Educación y Formación Profesional, SIUU (Sistema Integrado de Información Universitaria) | Knight Frank Research.

Estudiantes internacionales según tipo de centro

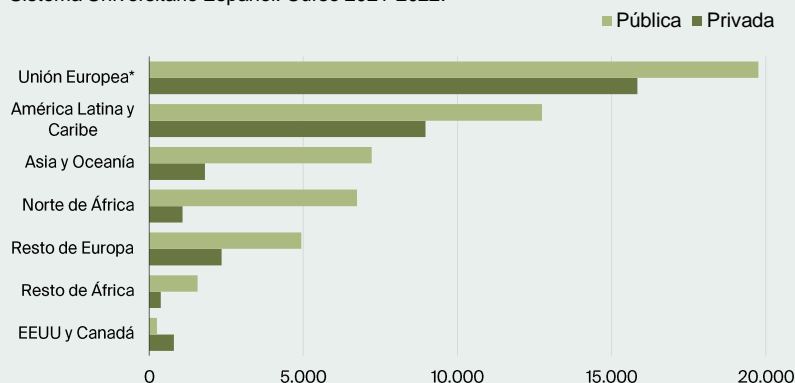
Sistema Universitario Español.
2016-2022



Fuente: Ministerio de Educación y Formación Profesional, SIUU (Sistema Integrado de Información Universitaria) | Knight Frank Research.

Estudiantes internacionales por zona de nacionalidad

Sistema Universitario Español. Curso 2021-2022.



Fuente: Ministerio de Educación y Formación Profesional, SIUU (Sistema Integrado de Información Universitaria) | Knight Frank Research. *No incluye España.

Los factores sociales, económicos y políticos de un país son fundamentales para atraer a los estudiantes extranjeros aunque en su mayoría la toma de decisión se basa principalmente en la calidad de la enseñanza, la reputación de sus instituciones educativas y los programas/becas que facilitan los intercambios internacionales. España ofrece una amplia oferta de centros donde se imparte educación superior, desde universidades privadas y públicas con sus centros adscritos, hasta escuelas o centros privados de educación superior. La adaptación de la formación impartida a los nuevos modelos de estudio y de trabajo, una mayor flexibilidad bajo las modalidades presencial, semipresencial u online así como una buena elección de los campus/instalaciones, están contribuyendo a que España se sitúe dentro de los mejores rankings de educación superior. Uno de los más prestigiosos, el ranking Shanghai, que analiza un total de 1.000 universidades, ha situado en 2022 a la Universidad de Barcelona en la horquilla de entre las 151 y 200 primeras posiciones a nivel mundial (1ª en el ranking nacional). Mientras el ranking anual del Financial Times posiciona a cinco escuelas de negocio ubicadas en España entre las 30 primeras europeas. Una de ellas, la ESCP Business School de Madrid, ha obtenido la tercera posición.

España ofrece una experiencia muy atractiva para el estudiante internacional por su riqueza cultural y social y también gracias a sus reputados centros educativos.

SHANGAI RANKING 2022

| UNIVERSITY | NATIONAL RANKING | WORLD RANKING |
|--------------------------|---------------------|-------------------------|
| Universidad de Barcelona | 1 | en la horquilla 151-200 |
| Autónoma de Barcelona | en la horquilla 2-5 | en la horquilla 201-300 |
| Complutense de Madrid | en la horquilla 2-5 | en la horquilla 201-300 |
| Universidad de Granada | en la horquilla 2-5 | en la horquilla 201-300 |
| Universidad de Valencia | en la horquilla 2-5 | en la horquilla 201-300 |

FINANCIAL TIMES BUSINESS SCHOOL RANKING 2022

| BUSINESS SCHOOL | EUROPEAN RANKING |
|--|------------------|
| ESCP Business School (Madrid) | 3 |
| IESE Business School (Barcelona y Madrid) | 6 |
| IE (Madrid y Segovia) | 10 |
| ESADE Business School (Barcelona y Madrid) | 17 |
| EADA Business School | 27 |

Rethinking learning spaces

La arquitectura y el diseño interior de los edificios tienen una gran influencia para el buen desarrollo de la función para la que han sido concebidos.

En el caso de la educación existen múltiples estilos de edificaciones, desde centros universitarios que están ubicados en lugares históricos, e incluso protegidos, hasta edificios modernos que albergan instalaciones de última generación. La concepción interior es también otro aspecto a tener muy en

cuenta en base a los objetivos que se buscan.

Los espacios físicos juegan un papel importante en un entorno donde se persiguen aspectos como la colaboración, la concentración, la creatividad, la inspiración o la motivación. Un diseño exterior atractivo con un espacio bien aprovechado e interesante y unas buenas infraestructuras se convierten ahora en fundamentales para los centros educativos, donde se ha demostrado que cuidar estos aspectos mejora el rendimiento estimulando el aprendizaje de los estudiantes.

Universidad de Salamanca



Universidad más antigua de España y la quinta más antigua de Europa. Edificio del siglo XV.

Universidad de Navarra



Con más de 110 hectáreas de terreno, la universidad es líder en investigación científica.

IE University Tower | Madrid



Tercer campus vertical más grande del mundo. 180 m² de altura y 50.000 m².

Universidad Camilo José Cela | Madrid



En el CBD y bajo los criterios ESG, en sus 11.300 m² existe espacio de trabajo en exterior y *wellness*.

Características principales en los nuevos espacios educativos

ALTAMENTE DOTADOS
TECNOLÓGICAMENTE



CON ZONAS ATRACTIVAS QUE MOTIVEN
LA COLABORACIÓN/COMUNICACIÓN
ENTRE EL ALUMNADO



INSPIRADORES PARA EL
DESARROLLO PERSONAL



CON BUENA
LOCALIZACIÓN Y BIEN
COMUNICADOS



CON ESPACIOS QUE
FAVOREZCAN EL DESARROLLO
DE LA INVESTIGACIÓN



DOTADOS DE ESPACIOS
ABIERTOS Y AL AIRE LIBRE



ADAPTADOS PARA EXPERIENCIAS,
PUESTA EN ESCENA,
PRESENTACIONES...

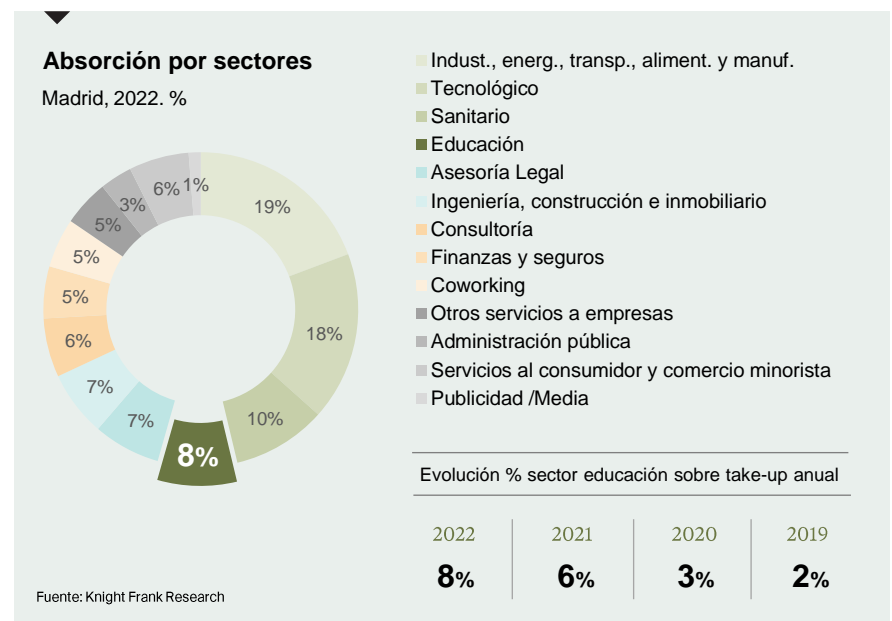


INTERCONECTADOS MUNDIALMENTE
CON OTROS CAMPUS /
PROFESORADO INTERNACIONAL



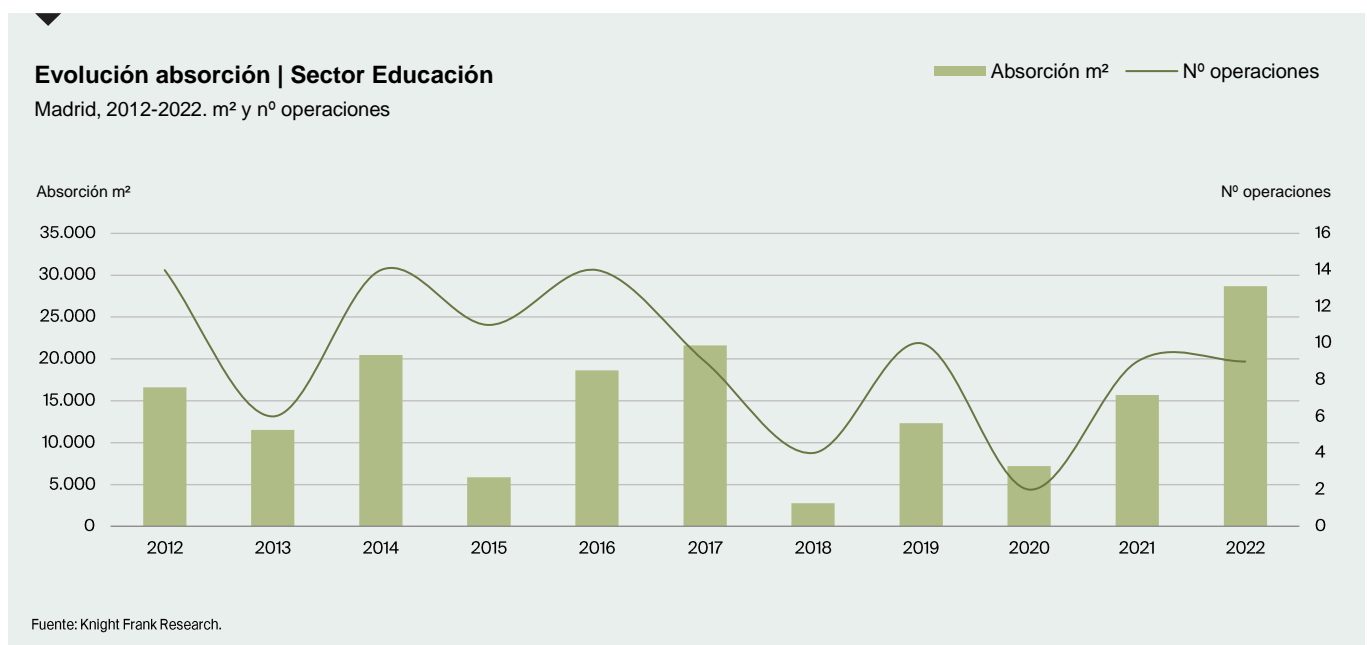
El sector educativo en el alquiler de oficinas en Madrid

La capital española se ha convertido en el foco donde proliferan las grandes escuelas de negocio, se crean nuevos centros adscritos a las universidades existentes, o se dan nuevas localizaciones mejores para los centros ya existentes. La reputación que tiene la ciudad para vivir y el stock de edificios de oficinas de calidad con los que cuenta, o la posibilidad de rehabilitarlos de forma óptima, está motivando que el sector educativo, privado fundamentalmente, entre con fuerza en el mercado de las oficinas de la ciudad, algo que antes no ocurría. Madrid es una ciudad que ofrece grandes oportunidades para sus recién graduados ya que las grandes ciudades suelen contar con mayores colaboraciones con empresas de su entorno lo que favorece su inserción más temprana al mercado laboral. Además, los estudiantes tanto nacionales como internacionales, ven en la ciudad una buena oferta educativa, que ha sabido adaptarse a los nuevos modelos tanto de materias impartidas como de formas de estudio (presencial, a distancia o híbrido) a la vez que incluye una amplia oferta cultural y gastronómica en una ciudad



en la que se disfruta de casi unas 3.000 horas de sol al año. A cierre de 2022 el sector educativo ha representado un 8% de la absorción total en el mercado de oficinas de Madrid, seis puntos porcentuales más que lo registrado en 2019 y siendo el cuarto sector con mayor contratación anual en gran auge actualmente como el tecnológico o el sanitario. Por superficie contratada, la educación ha superado los 28.600 m² absorbidos, el mayor volumen con diferencia, que se ha registrado en la última década.

Esta superficie se reparte en nueve operaciones siendo la de mayor envergadura la realizada en Arapiles 13, donde la universidad Alfonso X ocupará cerca de 14.000 m² en un edificio exclusivo de oficinas. También ha destacado durante el año CUNEF alquilando cerca de 8.500 m² en la calle Almansa con el propósito de ocupar todo el complejo, compuesto por cuatro edificios, próximamente. Analizando la evolución por zonas de la capital donde se está alquilando espacio para un fin docente, se observa que



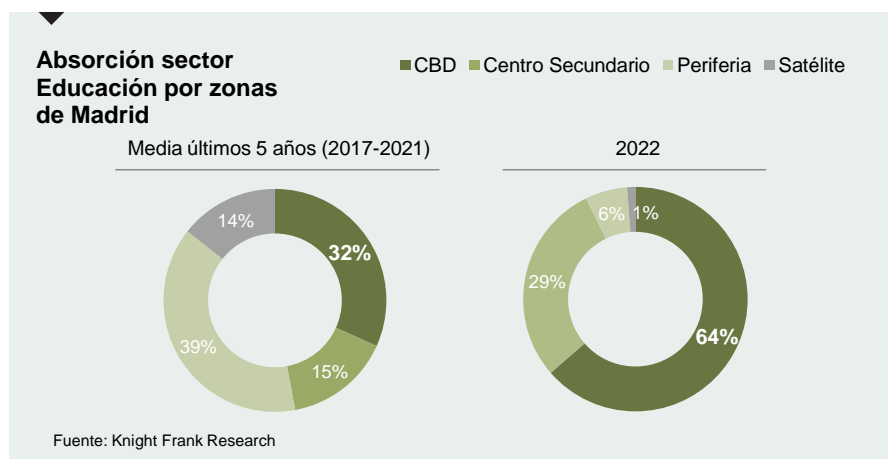
durante el último año casi el 65% de la contratación se ha dado en la zona prime de la ciudad, el CBD, seguido por el Centro Secundario con cerca de un 30%, y de forma más residual se localiza ya fuera de la M-30. Comparando estas cifras con la media de los cinco años anteriores (2017-2021) se puede observar el cambio de tendencia para este tipo de centros. Estos datos reflejan la apuesta de la universidad, privada por el momento, por mejorar sus ubicaciones. Además de la localización se está optando por edificios de última generación o que ofrezcan posibilidades de rehabilitación para conseguir un uso educativo bajo unas premisas de calidad, que a su vez posicionan a la firma que está tras la operación.

Así ha sido en el caso de la universidad americana Schiller que ha alquilado más de 3.200 m² para su campus madrileño, en un edificio histórico en pleno centro de la ciudad, en Paseo de Recoletos. La evolución de este sector que está repercutiendo de forma favorable en el mercado de oficinas de Madrid, también se está dando en otras ciudades españolas. En Barcelona una institución docente ha cerrado un alquiler de 13.000 m² en el complejo Kudos Innovation Campus Inneo, propiedad de Starwood Capital, en el municipio de San Joan Despí. Esta transacción ha representado la operación de mayor superficie en el mercado de oficinas catalán de 2022.

◆◆

La educación superior está apostando por unos campus mejor centralizados y en mejores edificios, algo que hace unos años no era tan prioritario. Estos factores forman parte de la búsqueda de la excelencia en los nuevos modelos de educación, ofreciendo mejores experiencias y una mayor motivación para sus alumnos, además de una mejor representatividad.

◆◆



TOP 3 OPERACIONES LEASING SECTOR EDUCACIÓN | 2022



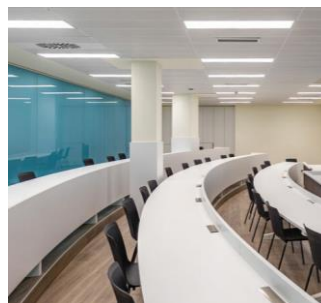
C/ ARAPILES, 13

- Inquilino: Universidad Alfonso X
- Superficie: 13.820 m²
- Renta: confidencial
- Tipo de edificio: exclusivo
- Propiedad: Eptisa



C/ ALMANSA, 103

- Inquilino: Universidad CUNEF
- Superficie: 8.370 m²
- Renta: 20 €/m²/mes
- Tipo de edificio: exclusivo
- Propiedad: Merlin Properties



C/ PASEO RECOLETOS, 35

- Inquilino: Schiller University
- Superficie: 3.220 m²
- Renta: 27,1 €/m²/mes
- Tipo de edificio: exclusivo
- Propiedad: Reale Seguros

Durante los primeros meses de 2023 se ha dado una relevante operación del sector. La Universidad Camilo José Cela ha alquilado más de 8.000 m² de espacio en el CBD en el edificio ubicado en Juan Hurtado de Mendoza, 4, propiedad de Royal Met.

¿Cómo ven los grandes inversores de todo el mundo el sector de la educación?

Knight Frank's Attitudes Survey, la encuesta sobre tendencias y actitudes que recoge el estudio *The Wealth Report*, se basa en las respuestas de más de 500 bancos privados, asesores de riqueza y oficinas familiares que representan una riqueza combinada de más de 2,5 billones de dólares estadounidenses.

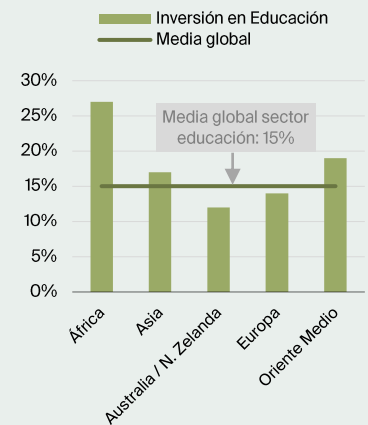
A la pregunta sobre en qué rama del sector inmobiliario están invirtiendo, un 15% de media de todos los encuestados seleccionó el sector educativo. África fue el continente con un porcentaje mayor, un 27%, mientras que el resto de zonas registró alrededor de un 15-20%.

Respecto a los criterios relacionados con factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG) que se tienen

en cuenta a la hora de evaluar una propiedad para invertir, e independientemente del uso al que se vaya a destinar, un 57% de media ha contestado que la fuente de energía de la que se alimenta el edificio es uno de los factores más relevantes, seguido de la oportunidad que ofrezca el inmueble para ser rehabilitado, elegido por un 33% de los encuestados. Los materiales utilizados y su repercusión en la huella de carbono, la accesibilidad y el impacto social son los siguientes de la lista, con alrededor de un 30%. Las acreditaciones que tenga el edificio así como los medios con los que cuenta para la carga de vehículos eléctricos son relevantes para un 25% de los encuestados aproximadamente. Por último, las instalaciones para bicicletas han sido seleccionadas por un 9% de los encuestados.

Inversores por nacionalidad que están invirtiendo en sector Educación

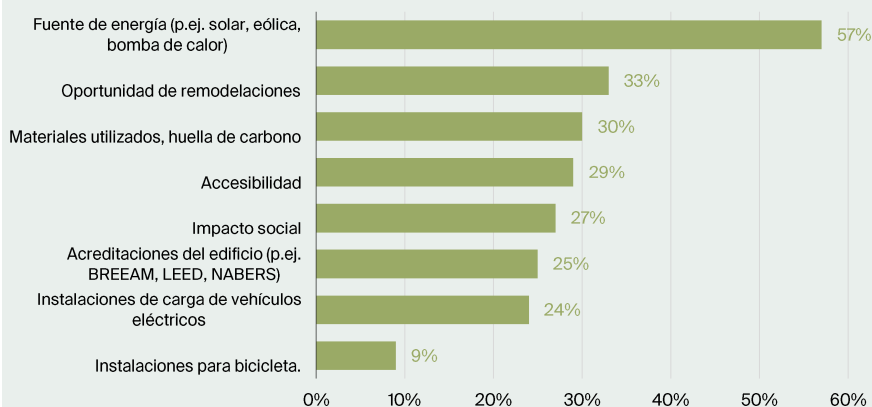
The Attitudes Survey. 2022



Fuente: Knight Frank The Wealth Report 2023.
*The Attitudes Survey se basa en las respuestas de más de 500 bancos privados, asesores de riqueza y oficinas familiares que representan una riqueza combinada de más de 2,5 billones de dólares estadounidenses. La encuesta se realizó durante noviembre de 2022.

¿Qué criterios relacionados con el ESG en propiedades evalúan los inversores?

The Attitudes Survey. 2022



Fuente: Knight Frank The Wealth Report 2023.
*The Attitudes Survey se basa en las respuestas de más de 500 bancos privados, asesores de riqueza y oficinas familiares que representan una riqueza combinada de más de 2,5 billones de dólares estadounidenses. La encuesta se realizó durante noviembre de 2022.

Estos criterios cobran especial importancia en los centros educativos donde la climatización, iluminación, equipación tecnológica, etc, están a pleno rendimiento durante gran parte de la jornada. El caso de la Universidad Autónoma de Barcelona es un buen ejemplo, estando considerada como una de las más ecológicas del mundo, ha conseguido en los últimos años una reducción energética de más del 60% y un descenso del consumo de agua un 90% inferior a otras edificaciones similares.

La inversión en el mercado docente español

Si hay un mercado con un gran recorrido aún en España y que ofrece una gran estabilidad y rentabilidad ese es el de la educación. Cabe destacar que este segmento tiene la característica de ser contracíclico, por lo que cuando vivimos una crisis económica este sector experimenta un auge, ya que se ha visto que ante estas situaciones la población, por norma general, tiende a querer mejorar su nivel formativo y consecuencia de ello es que los inversores comienzan a poner su foco en él.

Aunque no son muchas las operaciones registradas en este sector, en los últimos años se han firmado compras relevantes como la realizada por el fondo Permira de la Universidad Europea a la compañía Laureate Education, por 770 millones de euros, aunque la compra incluyó también los campus de Valencia y de Canarias y las lusas *Universidade Europeia in Portugal* y el *Instituto Portugues de Amnistracao de Marketing* en Portugal. Otra de las grandes operaciones que ha dado en este sector es la alianza de la Universidad Alfonso X El Sabio con la gestora británica de riesgo CVC a través de su Fondo VII, operación que rondó los 1.100 millones de euros.

◆◆
El segmento educativo tiene un carácter contracíclico, crece ante las crisis económicas porque la población tiende a querer mejorar su nivel formativo.
 ◆◆

ÚLTIMAS OPERACIONES INVERSIÓN SECTOR EDUCACIÓN EN ESPAÑA(*)

| AÑO | NOMBRE | CIUDAD | COMPRADOR | VENDEDOR |
|------|--------------------------------|-------------|----------------------------|------------------------------------|
| 2017 | Cartera Nace School | Varias (**) | Providence Equity Partners | Magnum Capital Industrial Partners |
| 2018 | Universidad Europea de Madrid | Madrid | Fondo Permira | Laureate Education |
| 2018 | Campus Universidad Europea | Madrid | Patrimonial Reim | Montepino |
| 2019 | Universidad Alfonso X El Sabio | Madrid | CVC Capital Partners | Confidencial |
| 2019 | King's College | Madrid | Inspired | Confidencial |
| 2020 | Colegio Mirabal | Madrid | Inspired | Confidencial |
| 2020 | Toulouse Business School | Barcelona | Perial AM | Henderson Park y Hines |

Fuente: El Confidencial / El Economista / Exitoeducativo / Inmobiliario Mes a Mes y Eje Prime.
 *Incluye colegios
 **La compra del portfolio incluyetambién otros colegios del grupo ubicados fuera de España

Nos gustan las preguntas, si tiene una sobre nuestra publicación, o si desea asesoramiento sobre propiedades, nos encantaría escucharle.

Publicaciones recientes

Research

Rosa Uriol

Head of Research

+34 600 919 114

Rosa.Uriol@es.knightfrank.com

Agency Office

Raúl Vicente

Associate, Head of Office Agency

+34 600 919 023

Raul.Vicente@es.knightfrank.com

Capital Markets

Elaine Beachill

Director of BTR, Retail & Hospitality

+34 600 919 016

Elaine.Beachill@es.knightfrank.com



Wealth Report 2023



Oferta educativa – Madrid prime

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en **español:** knightfrank.es/investigacion-de-mercados y en **inglés:** knightfrank.com/research

Knight Frank Research proporciona asesoramiento estratégico, servicios de consultoría y previsiones a un amplio abanico de clientes en todo el mundo, incluidos promotores, inversores, organismos financieros, instituciones corporativas y cualquier otra tipología de cliente con necesidades inmobiliarias específicas. Aviso importante: © Knight Frank España, S.A.U. 2023. El presente informe se publica a efectos meramente informativos, sin por ello animar al lector a confiar en la información contenida en el mismo. Si bien se han observado los parámetros más estrictos a la hora de preparar la información, el análisis, las opiniones y las previsiones presentadas en este informe, Knight Frank España, S.A.U. no asume responsabilidad alguna por los posibles daños que se deriven del uso, dependencia o referencia al contenido de este documento. Cabe señalar que, en calidad de informe general, este documento no refleja necesariamente la opinión de Knight Frank España, S.A.U. sobre un proyecto o inmueble determinado. No se permite la reproducción de este informe -ni en su totalidad ni en parte- sin el consentimiento previo por escrito de Knight Frank España, S.A.U. en relación con la forma y el contenido en el que se presenta el informe. Knight Frank España es una Sociedad Anónima Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con C.I.F. A-79122552. Nuestro domicilio social se sitúa en Suero de Quiñones 34, 28002 Madrid.