

# TRANSPAR ENCY

SECTOR EDUCACIÓN  
ESPAÑA

A Cushman & Wakefield Research Publication

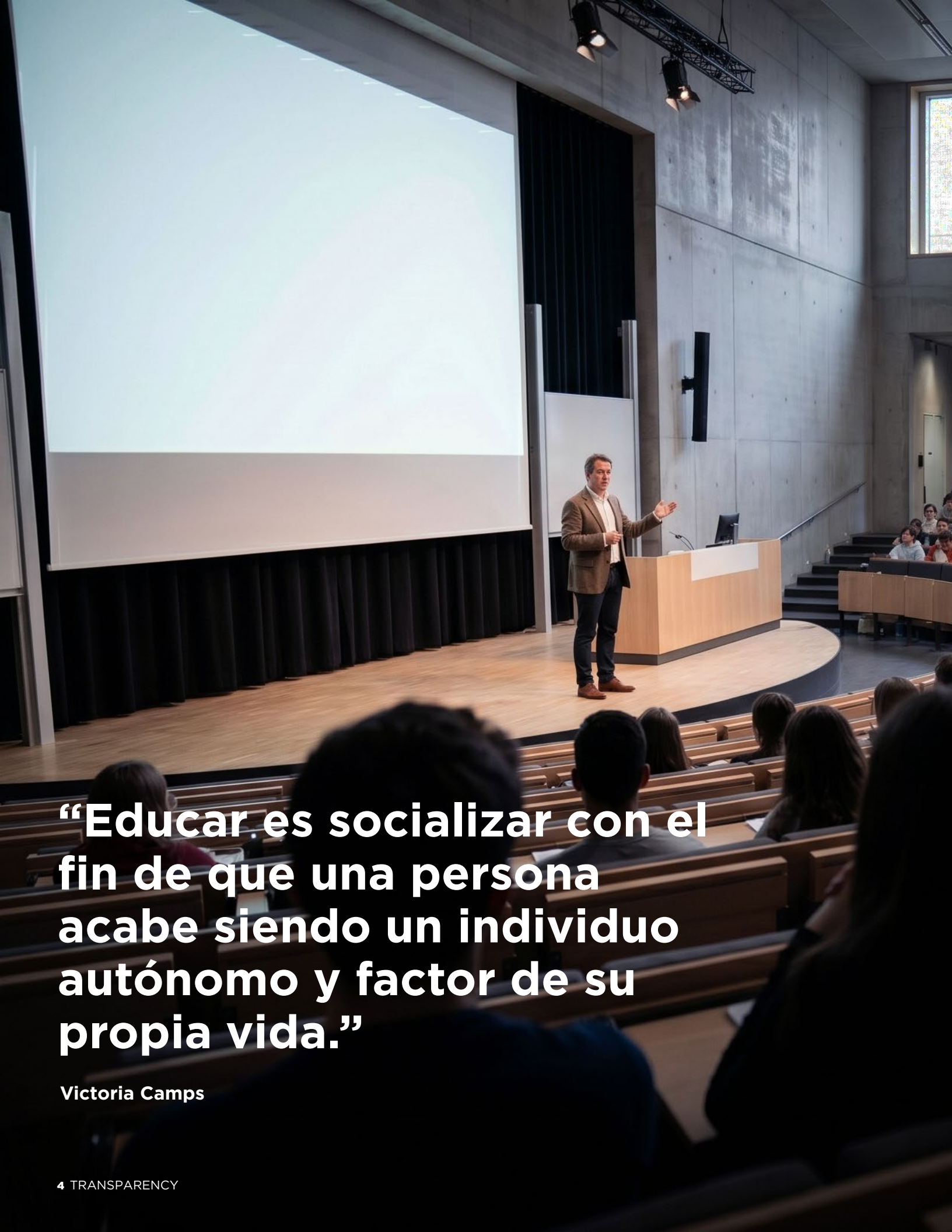
Abril 2025





## INDÍCE

<b>CONTEXTO</b>	05
<b>DE EEUU A ESPAÑA</b>	08
<b>EL REAL ESTATE DE LA EDUCACIÓN EN ESPAÑA</b>	10
<b>LABORATORIOS Y HUBS DE INNOVACIÓN</b>	18
<b>REGULACIÓN Y ESG</b>	20
<b>OTRAS CIUDADES</b>	22
<b>INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN</b>	24
<b>PERSPECTIVAS A MEDIO PLAZO</b>	26

A man in a brown blazer and dark trousers stands on a wooden stage, gesturing with his right hand while speaking at a light-colored wooden podium. Behind him is a large, blank white projection screen. The stage is set in a modern lecture hall with a curved wooden floor and a wall of large, light-colored concrete panels. In the foreground, the backs of several audience members' heads are visible, seated in wooden benches. The lighting is bright, with spotlights visible on the ceiling.

**“Educar es socializar con el fin de que una persona acabe siendo un individuo autónomo y factor de su propia vida.”**

**Victoria Camps**

# CONTEXTO: EL SECTOR DE LA EDUCACIÓN SUPERIOR EN ESPAÑA

En el curso 2022-2023, las universidades españolas registraron un total de 201.759 graduados en estudios de grado, 153.119 titulados en máster y 11.784 en programas de doctorado.

Estos datos reflejan la sólida capacidad del sistema universitario español para formar profesionales cualificados en todos los niveles de educación superior. Destaca el creciente protagonismo de las universidades privadas, que ya concentran el 52,6% de los titulados de máster, frente al peso históricamente mayoritario de las universidades públicas en los estudios de grado y doctorado. Esta tendencia pone de manifiesto la **diversificación de la oferta educativa** y la preferencia de muchos estudiantes por programas de máster privados, posiblemente debido a su especialización, flexibilidad o vinculación con el mercado laboral.

Cabe destacar, además, que la evolución positiva de la tasa de matriculación y graduación en España se complementa con una baja tasa de abandono en educación superior (14%), muy por debajo de la media de la OCDE y la UE, lo que refuerza la capacidad del sistema español para retener y graduar a sus estudiantes.\*

Este contexto favorece la empleabilidad de los titulados y contribuye a la mejora del capital humano en el país.

En cuanto a la distribución por género, las mujeres representan la mayoría en los estudios de grado (60,9%) y máster (59,8%), lo que evidencia una alta participación femenina en la educación superior. Sin embargo, su presencia disminuye ligeramente en los programas de doctorado, donde alcanzan el 49,8%, lo que indica una mayor paridad de género en este nivel, aunque aún persisten retos para lograr una igualdad total, especialmente en determinadas áreas STEM (Ciencia, Tecnología, Ingeniería y Matemáticas) donde la brecha de género sigue siendo significativa.

Esta tendencia coincide con la media europea, donde se observa una progresiva feminización en los primeros ciclos universitarios, pero una menor representación de mujeres en los niveles académicos más altos y en puestos de investigación



## Movilidad internacional

España es líder indiscutible en programas Erasmus, gestionando el 14% de todas las becas europeas concedidas en el marco de este programa de movilidad, lo que refleja su sólido posicionamiento como destino académico preferente dentro del Espacio Europeo de Educación Superior.

Durante el curso 2023-24, las universidades españolas recibieron a **159.000** estudiantes internacionales, una cifra que supone el doble en comparación con los datos de hace diez años, evidenciando el atractivo creciente del sistema universitario español tanto por su calidad educativa como por su diversidad cultural y oferta académica multilingüe.

A pesar de este notable aumento de estudiantes extranjeros, la mayoría opta por estancias temporales, como intercambios semestrales o anuales a través de programas de movilidad, en lugar de cursar titulaciones completas de grado, máster o doctorado. De hecho, solo un pequeño porcentaje de los estudiantes internacionales en España se matricula para obtener un título completo, lo que sitúa al país por detrás de otros grandes destinos europeos como Alemania o Francia en la captación de estudiantes de larga duración.

La presencia de estudiantes internacionales en las universidades españolas ha experimentado un crecimiento sostenido.

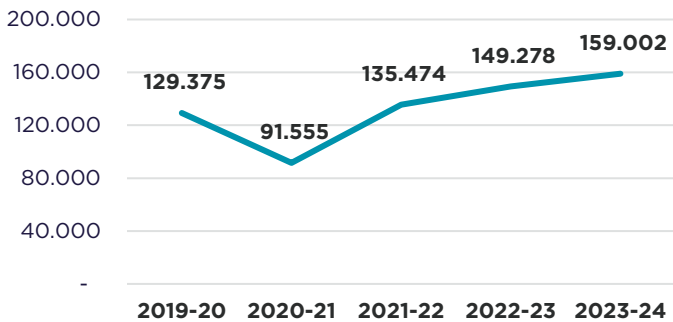
Conviene destacar que las universidades privadas concentran actualmente un 21% de estudiantes extranjeros, frente al 9% que acogen las universidades públicas. Esta diferencia puede estar relacionada con la oferta de programas más especializados y flexibles, la posibilidad de cursar titulaciones en inglés, así como una mayor adaptación a las demandas globales y a la internacionalización de los estudios.

Las universidades privadas, además, suelen facilitar los trámites administrativos y cuentan con estrategias

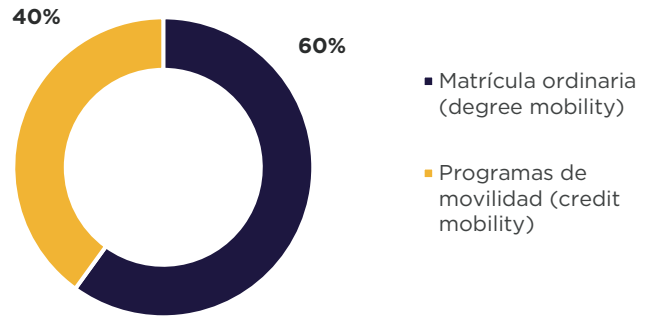
específicas para atraer talento internacional, lo que las convierte en una opción atractiva para estudiantes de todo el mundo.

En este contexto, el sistema universitario español se enfrenta al reto de incrementar no solo la movilidad temporal, sino también la matriculación de estudiantes internacionales en programas completos de grado, máster y doctorado. Para ello, se están implementando políticas de internacionalización, ampliando la oferta multilingüe y reforzando la cooperación institucional con universidades extranjeras, con el objetivo de consolidar a España como un destino académico de referencia tanto para estancias cortas como para estudios universitarios completos.

### Estudiantes internacionales - entrantes/curso académico



### Desglose estudiantes curso académico 2023-24



Fuente: Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (SIU). Estadística de internacionalización universitaria 2023-24.

Crece la movilidad bidireccional: **54.163** españoles estudiaron fuera en 2021-22 (+5% vs. prepandemia), principalmente en la UE. Las universidades privadas concentran más **estudiantes internacionales** (21%) que las públicas (9%).

# DE EE.UU A ESPAÑA

## Top 10 destinos preferidos por los estudiantes originarios de EE.UU Comparativa cursos académicos 2022/23 vs 2023/24

Ranking	Destino	2022/23	2023/24	% del Total	% Cambio
Estudiantes estadounidenses estudiando en el extranjero		<b>280,716</b>	<b>298,180</b>	<b>100.0</b>	<b>6.2</b>
1	<b>Italia</b>	<b>41,840</b>	<b>45,067</b>	<b>15.1</b>	<b>7.7</b>
2	España	32,648	36,826	12.4	12.8
3	<b>UK</b>	<b>35,018</b>	<b>36,450</b>	<b>12.2</b>	<b>4.1</b>
4	<b>Francia</b>	<b>17,096</b>	<b>16,740</b>	<b>5.6</b>	<b>-2.1</b>
5	<b>Japón</b>	<b>9,675</b>	<b>11,217</b>	<b>3.8</b>	<b>15.9</b>
6	<b>Irlanda</b>	<b>9,780</b>	<b>10,218</b>	<b>3.4</b>	<b>4.5</b>
7	<b>Alemania</b>	<b>9,324</b>	<b>9,682</b>	<b>3.2</b>	<b>3.8</b>
8	<b>Grecia</b>	<b>6,006</b>	<b>6,782</b>	<b>2.3</b>	<b>12.9</b>
9	<b>Australia</b>	<b>6,135</b>	<b>6,509</b>	<b>2.2</b>	<b>6.1</b>
10	<b>Korea del Sur</b>	<b>5,909</b>	<b>6,184</b>	<b>2.1</b>	<b>4.7</b>

Fuente: Open Doors Report

En 2025, España sigue consolidándose como un país clave dentro de los flujos internacionales de movilidad educativa. Con una población total de **47.336.448** habitantes, de los cuales un **10,8%** corresponde a jóvenes entre 15 y 24 años, el país mantiene una presencia relevante en los intercambios académicos globales.

Según los datos del informe Open Doors, España ocupó en 2024/25 el puesto número 20 como país de origen de estudiantes internacionales que viajan a Estados Unidos, y ascendió al segundo lugar como destino preferido por los estudiantes estadounidenses que realizan programas de estudio en el extranjero durante 2023/24.

En el curso 2024/25, un total de **9.229** estudiantes españoles estudiaron en Estados Unidos, cifra que refleja un crecimiento continuado respecto a los años anteriores.

Por su parte, **36.826** estudiantes estadounidenses eligieron España como destino para estudiar en

2023/24, confirmando la fuerte atracción del país para este tipo de programas.

En cuanto al nivel académico, los estudiantes internacionales procedentes de España en EE. UU. se distribuyen de la siguiente manera:

- **44,6%** cursan estudios de grado
- **21,9%** de posgrado
- **18,6%** participan en programas sin título
- **15,0%** realizan prácticas profesionales u oportunidades vinculadas a OPT (Optional Practical Training).

Por tipo de institución, la gran mayoría de estudiantes españoles en EE. UU. se matricula en universidades con programas de doctorado (72,8%), seguidas por instituciones de máster (15,1%), universidades de grado (7,3%), associate colleges (3,5%) y centros de especialización (special focus institutions) con un 1,4%.

En términos de titularidad, la distribución es prácticamente equilibrada: **48,9%** de los estudiantes eligen instituciones privadas y **51,1%** públicas.

En el contexto estadounidense, los estados que más estudiantes internacionales reciben —incluyendo españoles— son California, Nueva York, Illinois, Massachusetts y Florida, lo que refleja la fuerte concentración educativa y académica de estas áreas.

La contribución económica de los estudiantes internacionales procedentes de España alcanzó los 473 millones de dólares en 2024, según datos del Departamento de Comercio de Estados Unidos.





# EL “REAL ESTATE” DE LA EDUCACIÓN EN ESPAÑA

La demanda inmobiliaria en el ámbito universitario español está marcada por la necesidad de espacios modernos, flexibles y adaptados a los nuevos modelos educativos.

España se ha consolidado en las últimas décadas como uno de los principales referentes europeos en educación superior, tanto por el tamaño y diversidad de su sistema universitario como por su capacidad de adaptación a los retos internacionales.

El país cuenta con una red amplia de universidades públicas y privadas repartidas a lo largo de todo el territorio, que ofrecen una variada oferta académica en constante evolución para responder a las demandas de una sociedad globalizada y a las necesidades del mercado laboral.

La apuesta por la calidad educativa, la internacionalización y la integración en el Espacio Europeo de Educación Superior han sido pilares fundamentales para posicionar a España como un destino atractivo, no solo para el estudiante nacional, sino también para miles de jóvenes extranjeros que buscan formación universitaria de excelencia en un entorno culturalmente rico y diverso.

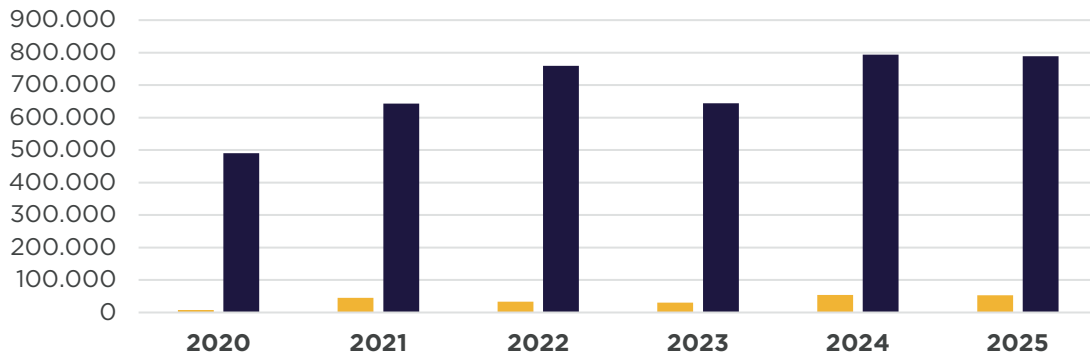
Las universidades buscan campus que integren zonas de aprendizaje, convivencia y servicios, priorizando la proximidad a centros urbanos y el acceso a transporte público. El modelo tradicional de campus aislado está evolucionando hacia ecosistemas abiertos, donde la colaboración con empresas y centros de investigación es clave. La calidad de las instalaciones, la sostenibilidad y la capacidad de adaptación a nuevas tecnologías son factores diferenciales para atraer talento y mejorar la experiencia estudiantil.

La irrupción del sector educación en la demanda de espacios de oficinas tuvo lugar hace ya unos cuantos años, siendo un fenómeno relativamente discreto que respondía a las necesidades particulares de un mercado bastante nicho. No obstante, la creciente evolución que dicha demanda ha mostrado desde la pandemia hace que hoy en día tanto inversores como propietarios y ocupantes empiecen a mostrar interés en este incipiente sector, volviéndose su análisis especialmente relevante. Durante los últimos cinco años, la demanda de espacios de oficinas por parte del sector educación ha sufrido un incremento bastante significativo tanto en Madrid como en Barcelona, mostrando una evolución claramente positiva y una tendencia que muy probablemente continúe su senda alcista en el futuro.



### Madrid & Barcelona

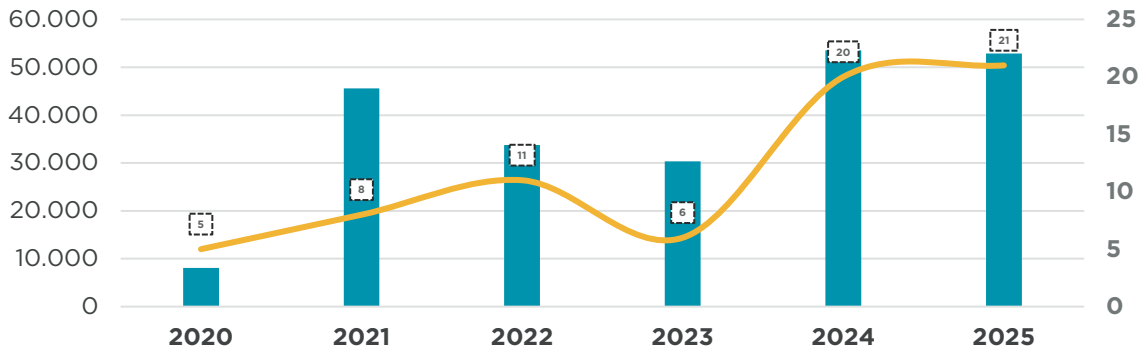
■ Absorción sector educación ■ Absorción resto de sectores



Fuente: Cushman & Wakefield

### Madrid & Barcelona

■ Absorción sector educación — N° operaciones sector educación



Fuente: Cushman & Wakefield

Las empresas del sector educación poseen una característica bastante genuina y es que, en su interés por los espacios de oficinas, pueden distinguirse dos finalidades de uso que hacen que la naturaleza de su demanda sea completamente diferente:

**1.** Cuando la finalidad de uso de las oficinas es exclusivamente interna, es decir, los **espacios son utilizados únicamente por parte de los trabajadores de la empresa**, el perfil de la demanda es similar al de otros sectores más habituales, como el de servicios profesionales. Esto ocurre en empresas del sector educación que solo imparten **formación online** o en aquellas con el tamaño suficiente como para tener edificios específicos para sus empleados, como UNIR (Universidad Internacional de la Rioja).



**2.** Cuando la finalidad de uso de las oficinas es principalmente externa, es decir, la mayoría de los **espacios están destinados a ser utilizados por los alumnos**, el perfil de la demanda se vuelve ciertamente particular, puesto que no se enfoca en facilitar la comodidad de los empleados si no en resultar atractivo para los clientes y adecuado para el servicio que se les presta. Esto ocurre en los centros educativos que imparten **formación de manera presencial**, y es lo más frecuente.





Tanto en Madrid como en Barcelona la superficie media para este tipo de operaciones se sitúa por encima de los **3.000 m<sup>2</sup>**, una cifra muy superior a las del resto de sectores y que se explica por una fuerte asimetría en la distribución de los m<sup>2</sup> alquilados.

Más que la existencia de operaciones muy grandes, que también hay, es la ausencia de operaciones pequeñas lo que eleva la superficie media, algo que claramente responde a las necesidades del sector.

### Superficie media por sector



Fuente: Cushman & Wakefield Research, RCA

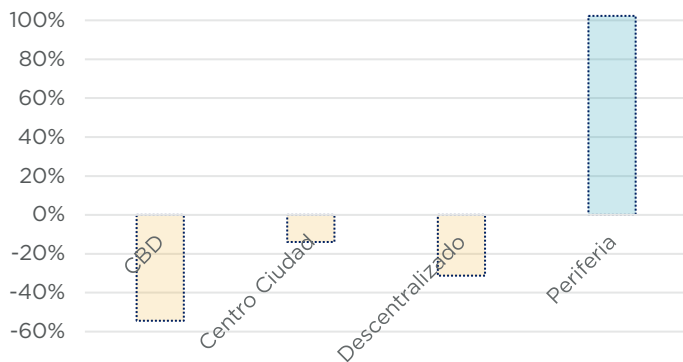




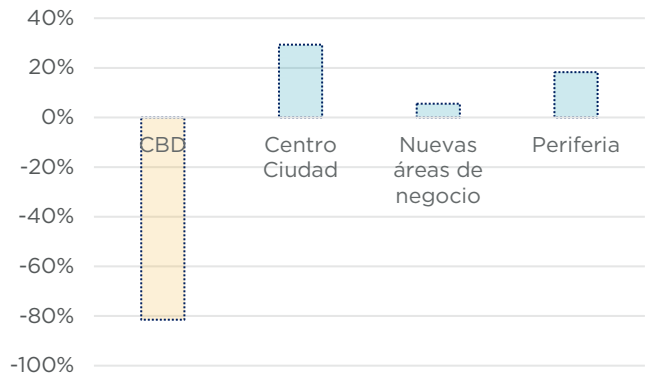
Tanto el hecho de necesitar espacios con una superficie de tamaño medio-alto, como el propio modelo de negocio por el que se rigen, influye también en las zonas de las ciudades que demanda este sector. Si se compara la distribución de las operaciones llevadas a cabo por centros educativos con el resto de los sectores, se observa claramente una menor predisposición a alquilar en el CBD. En concreto, en Madrid, el número de operaciones firmadas en la

Periferia es un 102% superior al que cabría esperar si el perfil de la demanda fuese similar al de otros sectores. Por su parte en Barcelona, tanto la Periferia como el Centro Ciudad, con desviaciones positivas del 18% y el 29% respecto al resto de sectores, son las zonas que compensarían la menor demanda en el CBD. No obstante, cabe destacar que los centros de formación más elitistas pueden seguir estrategias de diferenciación basadas en la contratación de ubicaciones exclusivas.

**Perfil de la demanda en Madrid**



**Perfil de la demanda en Barcelona**

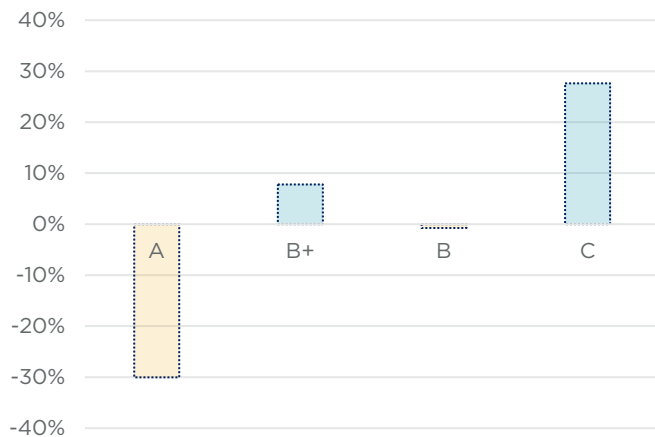


Fuente: Cushman & Wakefield

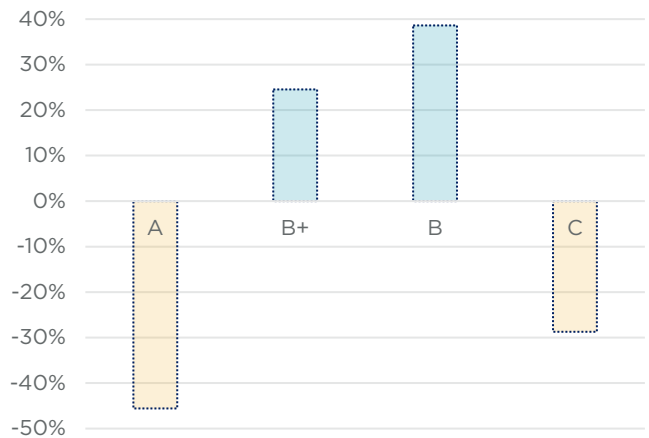
Un análisis similar para el grado de los inmuebles que demanda el sector educación revela que su distribución también es considerablemente diferente a la del resto de sectores. De los datos analizados se desprende el sector considera una mejor opción ocupar espacios de grado B+, o tiende a ocupar edificios de grado B y C no por una menor exigencia en términos de calidad, sino

como parte de una estrategia que combina el arrendamiento de inmuebles con potencial de mejora y la inversión posterior para actualizar y optimizar sus instalaciones, elevando así el grado del activo. La estrategia dependerá siempre del mercado objetivo al que se dirijan sus servicios.

**Perfil de la demanda en Madrid**



**Perfil de la demanda en Barcelona**



Fuente: Cushman & Wakefield

Con todo ello y conjugando los resultados en torno a una perspectiva coherente, el análisis de las últimas operaciones del sector educativo sugiere que se trata de un inquilino que busca superficies amplias, en zonas bien conectadas, pero con un precio asequible y dentro de edificios que tengan o puedan llegar a tener una calidad suficiente para prestar sus servicios.

Parece abrirse una buena oportunidad de repositionar inmuebles para aquellos propietarios e inversores que profundicen en el análisis de este sector y sean capaces de entender cómo alinear las necesidades de los centros formativos con las posibilidades de su cartera de activos.

### Algunas de las principales operaciones del sector educación registradas recientemente en Madrid y Barcelona:

#### MADRID

Año	Ocupante	Edificio	Zona	Superficie m <sup>2</sup>
2025	Universidad CEU San Pablo	Edificio Montepincipe Calle Patones 1 - Alcorcón	Periferia	4,782
2025	Icade - Universidad Pontificia Comillas	Calle Mateo Inurria 25-27 - Madrid	Centro Ciudad	3,172
2024	Instituto FP Claudio Galeno	Calle Bronce 29 - Arganda Del Rey	Periferia	9,586
2024	Udit Estudios Superiores Internacionales SI	Edificio Aragón Calle de Alcalá 506 - Madrid	Descentralizado	6,532
2024	Esade Business School	Calle de Valle de la Fuenfría 3 - Madrid	Periferia	4,802





**BARCELONA**

Año	Ocupante	Edificio	Zona	Superficie m <sup>2</sup>
2025	Metrodora Formación Profesional Sa	Edificio Link Carrer de Pamplona 113 - Barcelona	Descentralizado	6,687
2025	Institute For Study Abroad Spain SI	Casa Tecla Carrer de Casp 24-26 - Barcelona	Centro Ciudad	5,840
2025	International Schools Database SI	Midtown Bcn Calle Joan Austria 109 - Barcelona	Descentralizado	4,760
2025	Thepowermba Team SI	Gall Carrer del Gall 20-22 - Esplugues de Llobregat	Periferia	4,502
2024	Italica Academy Spain SI	Carrer d' Ausiàs Marc 36-40 - Barcelona	Centro Ciudad	1,383



# LABORATORIOS Y HUBS DE INNOVACIÓN

La transformación de los campus universitarios incluye la creación de espacios especializados, como laboratorios de última generación y hubs de innovación.

Estos espacios son esenciales para fomentar la investigación, la transferencia tecnológica y la colaboración entre universidades, empresas y centros científicos.

Ejemplos destacados son el **Madrid Science & Innovation District (MASID)** y el **Barcelona Science & Innovation District (BASID)**, que suman más de 137.000 m<sup>2</sup> dedicados a I+D, laboratorios y oficinas de alta tecnología. El Parc Científic de Barcelona es otro referente europeo, con más de 34.000 m<sup>2</sup> de laboratorios y una comunidad de más de 3.400 profesionales en sectores como biotecnología, salud y TIC.

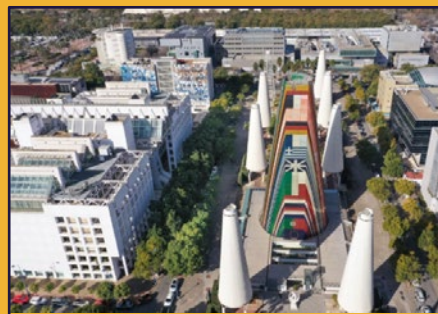


# Principales proyectos en España

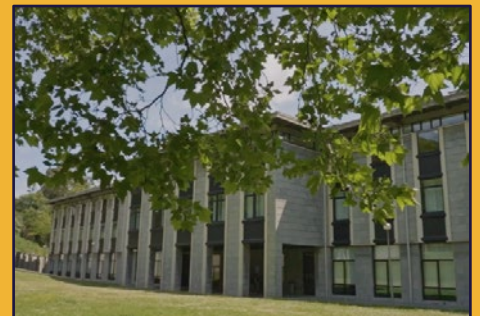
Proyecto	Ciudad	Tipo de espacio	Inversor/Operador	Año
Ampliación Parc Científic de Barcelona	Barcelona	Laboratorios y oficinas de alta tecnología	Parc Científic de Barcelona / inversores privados	2024
Madrid Science & Innovation District (MASID) - Fase 2	Madrid	Hubs de innovación y coworking universitario	Consortio MASID / fondo internacional	2025
Biohub VLC	Valencia	Laboratorios de biotecnología	Ayuntamiento de Valencia / fondo nacional	2023
Hub de Innovación Digital DeustoTech	Bilbao	Hubs de innovación digital	Universidad de Deusto / inversor privado	2024
Parque Científico Cartuja - Sevilla Tech Park - Nueva ampliación	Sevilla	Laboratorios y oficinas para startups	Gestora Cartuja / SOCIMI	2025



Biohub VLC - València



Parque Científico Cartuja Tech Park - Sevilla



Hub de Innovación Digital DeustoTech - Bilbao



Parc Científic - Barcelona



MASID - Madrid

# REGULACIÓN Y CRITERIOS ESG

El sector de la educación en España se encuentra en plena transformación, impulsada tanto por la digitalización como por la creciente demanda de infraestructuras modernas y sostenibles. Universidades, centros de formación y hubs de innovación digital están liderando la adaptación hacia nuevos modelos educativos y de gestión de espacios, integrando la tecnología y promoviendo la colaboración entre el sector público y privado. Las universidades españolas han intensificado su

apuesta por la innovación, desarrollando hubs tecnológicos y laboratorios de emprendimiento que fomentan la transferencia de conocimiento y el desarrollo de startups. Ejemplo de ello son los hubs de innovación digital promovidos en colaboración con inversores privados, así como las ampliaciones de parques científicos como el de Cartuja en Sevilla, que ofrecen espacios de laboratorio y oficinas para jóvenes empresas tecnológicas.

Universidad	Nombre del hub/espacio	Ubicación	Áreas principales	Colaboraciones destacadas
<b>Universidad de Sevilla</b>	Parque Científico y Tecnológico Cartuja	Sevilla	Laboratorios, oficinas para startups, innovación tecnológica	Gestora Cartuja, SOCIMI, inversores privados
<b>Universidad Politécnica de Madrid</b>	Hub de Innovación UPM	Madrid	Emprendimiento, transferencia de conocimiento, digitalización	Empresas tecnológicas, sector público
<b>Universidad de Barcelona</b>	Barcelona Science Park	Barcelona	Bioteología, TIC, startups universitarias	Inversores privados, empresas del sector salud
<b>Universidad Autónoma de Madrid</b>	UAM Innovation Hub	Madrid	Innovación social, digitalización, investigación aplicada	Centros de investigación, sector privado
<b>Universidad de Valencia</b>	Hub de Innovación UV	Valencia	Emprendimiento, sostenibilidad, tecnologías emergentes	Empresas locales, administraciones públicas

La planificación y desarrollo de nuevos espacios educativos está sujeta a una normativa urbanística específica que garantiza la integración de los equipamientos en el entorno urbano y el cumplimiento de requisitos funcionales y de seguridad. Las licencias para la construcción y reforma de instalaciones educativas suelen exigir la adaptación a estándares arquitectónicos modernos, así como la consideración de la accesibilidad y la eficiencia energética.

En los últimos años, los criterios ESG (ambientales, sociales y de gobernanza) han cobrado especial relevancia en la gestión de activos educativos. Las universidades y centros formativos están implementando políticas de sostenibilidad ambiental, como la optimización del consumo energético, el uso de materiales ecológicos y la gestión responsable de residuos. Además, se promueve la inclusión y la diversidad como pilares fundamentales del desarrollo educativo.



El Estado y las comunidades autónomas ofrecen diversos programas de incentivos y financiación para la modernización del sector educativo. Estas ayudas incluyen subvenciones para la digitalización, la rehabilitación de infraestructuras y la investigación en nuevos métodos pedagógicos. Asimismo, existen colaboraciones público-privadas que facilitan la creación de nuevos espacios de innovación y la captación de inversión para proyectos educativos.

La transformación de la infraestructura universitaria se concentra en campus urbanos y hubs de innovación con fuerte orientación a STEM (Science, Technology, Engineering, and Mathematics) y biosanitarias. Algunos ejemplos como: IE Tower (Madrid) como campus vertical de última generación; UAX (Universidad Alfonso X) y CUNEF Universidad.



# OTRAS CIUDADES

En otras ciudades españolas, se observa una clara tendencia hacia la especialización y modernización de los espacios universitarios.

Por ejemplo, en Valencia y Bilbao, las universidades están apostando por la creación de centros dedicados a la investigación aplicada y la colaboración con empresas tecnológicas, facilitando la empleabilidad de los graduados. Además, tanto Zaragoza como Granada han implementado programas de internacionalización que favorecen la movilidad estudiantil y la captación de talento extranjero. Estas iniciativas reflejan el compromiso de las instituciones por adaptarse a las exigencias del mercado laboral y fomentar la diversidad académica.

**Málaga**, además de consolidarse como un polo universitario y tecnológico en plena expansión, ha experimentado un notable crecimiento en su comunidad estudiantil, con un incremento aproximado del **15%** en la última década. Este dinamismo responde en gran parte a la presencia de la **Universidad de Málaga (UMA)**, que ha fortalecido su oferta académica y ha impulsado la investigación y la colaboración con empresas tecnológicas, especialmente en el Parque **Tecnológico de Andalucía (PTA)**, uno de los principales hubs de innovación del sur de Europa.

La ciudad se ha convertido en un referente para estudiantes nacionales e internacionales, gracias a sus acuerdos de movilidad, programas de doble titulación y la creciente presencia de empresas multinacionales del sector tecnológico y digital. Este entorno favorece la empleabilidad de los graduados y la transferencia de conocimiento entre la universidad y el tejido productivo local. En paralelo, el mercado de alojamiento para estudiantes (PBSA) ha mostrado rentabilidades netas notables, situándose en el rango del **5-6%**, según análisis sectoriales recientes. Esta rentabilidad se explica por la alta demanda de alojamiento derivada del crecimiento del alumnado, la internacionalización académica y la limitada oferta de residencias de calidad en la ciudad.

Por otro lado, Málaga destaca por su calidad de vida, su clima mediterráneo y una amplia oferta cultural y de ocio, factores que contribuyen a su atractivo como destino universitario. La ciudad también está apostando por la sostenibilidad y la innovación urbana, integrando estándares ESG en el desarrollo de nuevas infraestructuras educativas y residenciales.





**Sevilla**, reconocida por su rica tradición académica, ha logrado consolidar su posición como uno de los referentes universitarios en España. La ciudad alberga instituciones de gran prestigio como la Universidad de Sevilla, que cuenta con varios siglos de historia y una amplia variedad de titulaciones. En los últimos años, destaca especialmente la ampliación de la oferta en ciencias de la salud, con la incorporación de nuevos grados y másteres relacionados con la medicina, enfermería, farmacia y otras disciplinas afines. Este impulso responde tanto a la demanda creciente de profesionales sanitarios como a la apuesta por la innovación y la excelencia académica.

Además, Sevilla se distingue por su calidad de vida, respaldada por un clima agradable, una magnífica gastronomía y un entorno urbano que combina historia y modernidad. La ciudad ofrece una amplia oferta cultural que incluye monumentos emblemáticos como la Giralda, el Real Alcázar y la Plaza de España, así como una programación constante de festivales, conciertos y exposiciones. Esta riqueza cultural, junto con la vida universitaria activa, convierte a Sevilla en un destino especialmente atractivo para estudiantes nacionales e internacionales.

En el ámbito académico, la internacionalización también está presente en Sevilla, gracias a acuerdos de intercambio y programas Erasmus que permiten la movilidad estudiantil y el intercambio de conocimiento. Asimismo, la ciudad está apostando por la modernización de sus campus y la creación de nuevos espacios dedicados a la investigación y la colaboración con empresas, lo que favorece la empleabilidad de los graduados y el desarrollo de proyectos innovadores.

Por último, Sevilla ofrece un entorno favorable para la vida estudiantil, con residencias universitarias modernas, zonas verdes y una oferta de ocio diversa, que incluye desde deportes hasta actividades culturales y sociales. Todo ello refuerza el atractivo de la ciudad como enclave universitario, capaz de combinar tradición, innovación y calidad de vida.

La convergencia entre crecimiento académico, demanda internacional y profesionalización del PBSA está configurando un nuevo mapa de oportunidades. El énfasis en estándares ESG, la innovación de campus urbanos y la expansión en ciudades secundarias sugieren un ciclo de inversión sostenido a medio plazo.

# MERCADO DE INVERSIÓN



En el desarrollo y gestión de espacios universitarios especializados, destacan varios actores clave. Los fondos de inversión, tanto nacionales como internacionales, desempeñan un papel fundamental al aportar capital para la creación y modernización de laboratorios y hubs de innovación.

Las SOCIMIs (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) han incrementado su presencia en el sector, impulsando la profesionalización y la eficiencia en la gestión de activos. Por su parte, los operadores especializados, incluidos gestores de parques científicos y empresas de facility management, facilitan la explotación y el mantenimiento de estos espacios, asegurando altos estándares de calidad y adaptabilidad tecnológica.

El volumen de inversión en espacios universitarios especializados ha experimentado un notable crecimiento en los últimos años, especialmente en subsegmentos como laboratorios de biotecnología, hubs de innovación digital y oficinas para startups.

Madrid y Barcelona concentran más del 60 % de la inversión total en infraestructuras de I+D universitarias en España, impulsadas por iniciativas como el Madrid Science & Innovation District (MASID) y el Barcelona Science & Innovation District (BASID), que en conjunto suman más de 137.000 m<sup>2</sup> dedicados a laboratorios y oficinas de alta tecnología. Además, el Parc Científic de Barcelona destaca como un referente europeo, albergando más de 3.400 profesionales en sectores punteros como biotecnología, salud y TIC. Entre las operaciones recientes en el segmento de Life Sciences en España destaca la entrada de Colonial mediante la compra mayoritaria de Deeplabs, plataforma pionera en activos de ciencia e innovación.

A ello se suma la actividad de fondos especializados como Stoneshield Capital, ampliando carteras en hubs consolidados como el Madrid Science & Innovation District (MaSID), así como la entrada de inversores internacionales, como el grupo francés Atland, a través de adquisiciones de activos vinculados a la salud con contratos de largo plazo. Estas operaciones reflejan el creciente interés inversor por un segmento caracterizado por demanda estructural y perfiles de rentabilidad estables a largo plazo.

Sin embargo, mercados emergentes como Valencia, Bilbao y Sevilla están ganando protagonismo, impulsados por la creación de nuevos parques científicos y la colaboración público-privada. Por ejemplo, el Parc Científic de la Universitat de València ha experimentado un crecimiento del 20 % en los últimos cinco años y actualmente acoge más de 80 empresas y grupos de investigación. En Bilbao, la apuesta por el desarrollo del Parque Científico de Bizkaia ha supuesto la incorporación de más de 10.000 m<sup>2</sup> de nuevos laboratorios y oficinas en los últimos tres años. Sevilla, por su parte, ha consolidado su posición con proyectos como el PCT Cartuja, que reúne a más de 500 entidades y genera alrededor de 24.000 empleos directos e indirectos. Estas ciudades ofrecen oportunidades atractivas para inversores que buscan diversificar y anticiparse al crecimiento de la demanda. El incremento de la colaboración entre universidades y empresas, la disponibilidad de suelo y el apoyo institucional a la innovación tecnológica han contribuido a que el

volumen de inversión en estos mercados emergentes se haya duplicado desde 2020. Además, se observa una tendencia al alza en la demanda de espacios flexibles y adaptados a nuevas metodologías de investigación, lo que abre la puerta a la creación de hubs temáticos y laboratorios especializados en áreas como inteligencia artificial, energías renovables y salud digital. Los vehículos de inversión más utilizados en este segmento incluyen fondos inmobiliarios, SOCIMIs y joint ventures entre operadores privados y entidades universitarias.

Los modelos de colaboración público-privada (PPP) se han consolidado como una fórmula eficaz para movilizar recursos y compartir riesgos, permitiendo la construcción y gestión de infraestructuras innovadoras mediante concesiones, arrendamientos y contratos de gestión. La flexibilidad de estos modelos facilita la adaptación a las necesidades cambiantes de la comunidad universitaria y favorece la transferencia de conocimiento entre los sectores público y privado.



# PERSPECTIVAS A MEDIO PLAZO: RETOS Y OPORTUNIDADES

De cara a los próximos 3-5 años, el sector de la educación en España enfrentará varios desafíos:

- la **adaptación** a un entorno demográfico cambiante
- la **competencia** internacional por talento
- la **digitalización** de la enseñanza
- la necesidad de infraestructuras resilientes y **sostenibles**.

Sin embargo, estos retos también abren la puerta a oportunidades inéditas, especialmente para quienes sepan anticipar la evolución de la demanda y apostar por proyectos alineados con las nuevas expectativas de los estudiantes.

El énfasis en la profesionalización del sector PBSA, la colaboración público-privada para el desarrollo de residencias y la integración de estándares ESG serán factores determinantes para el éxito de las futuras inversiones. La convergencia entre crecimiento académico, movilidad internacional y transformación urbana consolidará el papel del sector universitario como motor de innovación y dinamismo económico en España.

En síntesis, el sector universitario español ofrece un horizonte de crecimiento sostenido y transformación estructural, con un impacto directo sobre el mercado inmobiliario de espacios de muchos tipos, alojamiento para estudiantes, espacios para la formación, investigación....

Para inversores, gestores educativos y urbanistas, resulta clave monitorizar las tendencias demográficas, anticipar los flujos de movilidad internacional y apostar por desarrollos que integren innovación, sostenibilidad y flexibilidad.

La expansión hacia ciudades secundarias, la modernización de infraestructuras y la adopción de criterios ESG serán las palancas fundamentales para capturar el valor de este nuevo ciclo de inversión en educación superior.





Para ampliara la información:

**ALFREDO COLLAR**

Partner  
Head of Office Agency Spain  
[alfredo.collar@cushwake.com](mailto:alfredo.collar@cushwake.com)

**MARTA ESCLAPÉS**

Partner  
Head of Research & Insight Iberia  
[marta.esclapes@cushwake.com](mailto:marta.esclapes@cushwake.com)

**ENRIQUE GONZÁLEZ**

Research Analyst  
Research & Insight  
[Enrique.Gonzalez2@cushwake.com](mailto:Enrique.Gonzalez2@cushwake.com)

**Contacto medios**

**JENNY PIZARRO**

Head of Business Development Southern Europe  
Marketing, Comms & Research  
[jenny.pizarro@cushwake.com](mailto:jenny.pizarro@cushwake.com)

**ALESSANDRO DI COSTANZO**

Graphic Designer  
Marketing, Comms & Research  
[alessandro.dicostanzo@cushwake.com](mailto:alessandro.dicostanzo@cushwake.com)

@CushWakeSPAIN

**ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2024, the firm reported revenue of \$9.4 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com).

© 2026 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)