

UNIVERSIDAD DE VALLADOLID

FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS

GRADO EN GEOGRAFÍA Y PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO



TRABAJO DE FIN DE GRADO

**EFFECTOS SOCIOECONÓMICOS DEL ALQUILER
ESTUDIANTIL EN EL BARRIO DEL OESTE
(SALAMANCA)**

Alumna: Carolina Francisco García

Tutor: José Prada Trigo

Curso 2024 – 2025

RESUMEN

En los últimos años, el Barrio del Oeste localizado en la ciudad de Salamanca ha experimentado una notable transformación como consecuencia del crecimiento de la población estudiantil. Este estudio se centra en comprender cómo la llegada masiva de los estudiantes está influyendo en la vida cotidiana del barrio, especialmente en aspectos como el mercado de alquiler, la convivencia vecinal y la identidad del entorno urbano.

A través de las encuestas dirigidas a vecinos, arrendadores y estudiantes, se observa una convivencia marcada por contrastes. Por un lado, los propietarios valoran positivamente la presencia estudiantil, asociándola a una fuente estable de ingresos y dinamismo económico. Por otro, muchos vecinos muestran preocupación por la pérdida de tranquilidad, el aumento de los precios del alquiler y el debilitamiento del tejido comunitario. Los estudiantes, en cambio, viven el barrio de forma temporal y funcional, con escasa implicación en su vida social o cultural, con lo que su dinámica es muy diferente a los residentes

Palabras claves: alquiler estudiantil, estudiantes universitarios, convivencia, Salamanca y Barrio del Oeste.

ABSTRACT

In recent years, the neighborhood of Oeste located in the city of Salamanca has undergone a remarkable transformation as a consequence of the growth of the student population. This study focuses on understanding how the massive arrival of students is influencing the daily life of the neighborhood, especially in aspects such as the rental market, neighborhood coexistence and the identity of the urban environment.

Surveys of neighbour, landlords and students show a coexistence marked by contrasts. On the one hand, landlords value the presence of students positively, associating it with a stable source of income and economic dynamism. On the other hand, many neighbors are concerned about the loss of tranquility, the increase in rental prices and the weakening of the community fabric. Students, on the other hand, live in the neighborhood in a temporary and functional way, with little involvement in its social or cultural life, so their dynamics are very different from those of the residents.

Keywords: student housing, university students, coexistence, Salamanca and Barrio del Oeste.

ÍNDICE

Índice de figuras.....	4
Índice de abreviaturas.....	6
1. INTRODUCCIÓN.....	7
1.1 Hipótesis y objetivos	11
1.2 Metodologías empleadas	12
2. REVISIÓN DE LA LITERATURA.....	13
2.1 Ciudades universitarias y procesos vinculados a la presencia de estudiantes....	13
2.2 La ciudad estudiantil orientada al consumo	17
2.3 Residencias y colegios mayores.....	19
3. CONTEXTUALIZACIÓN.....	22
3.1 Evolución reciente de Salamanca.....	22
3.2 El Barrio del Oeste como zona universitaria de Salamanca.....	32
4. ANÁLISIS Y RESULTADOS.....	38
4.1 Introducción.....	38
4.2 Perfil de los encuestados.....	42
4.3 Percepción general del fenómeno.....	45
4.4 Convivencia vecinal y transformaciones sociales derivadas de la presencia estudiantil.....	49
5. CONCLUSIONES.....	53
6. BIBLIOGRAFÍA.....	54
Anexo I: Encuestas a la población.....	60

Índice de figuras

Figura 1: Localización de la provincia de Salamanca.....	7
Figura 2: Mapa actual de la ciudad de Salamanca y del área de estudio	9
Figura 3: Evolución del número de matriculados en la USAL y UPSA.....	10
Figura 4: Área Urbana de Salamanca.....	24
Figura 5: Evolución de población censal de Salamanca.....	26
Figura 6: Pirámide de población del AU de Salamanca.....	28
Figura 7: Renta neta media por hogar en 2022.....	30
Figura 8: Configuración de barrios de Salamanca.....	31
Figura 9: Facultades en Salamanca.....	33
Figura 10: Densidad de población por secciones censales en Salamanca.....	34
Figura 11: Perfil del Barrio del Oeste y de Salamanca.....	35
Figura 12: Fachada decorada en la plaza del Oeste.....	36
Figura 13: Proyecto Armario (Calle Granero).....	37
Figura 14: Escarabajo (Calle Asturias).....	37
Figura 15: Ortofoto de la ciudad de Salamanca en 1956.....	40
Figura 16: Ortofoto de la ciudad de Salamanca en 1973-1983.....	40
Figura 17: Ortofoto de la ciudad de Salamanca en 2000.....	41
Figura 18: Ortofoto de la ciudad de Salamanca en 2023.....	41
Figura 19: Procedencia de los estudiantes.....	42
Figura 20: Tiempo que vive en la vivienda actual.....	43
Figura 21: Estudiantes que dejarán la actual vivienda.....	43
Figura 22: Motivos por lo que dejarán la vivienda.....	44
Figura 23: Tiempo que llevan viviendo los vecinos y arrendadores en el barrio....	45
Figura 24: Razones por las que empezaron a arrendar.....	45

Figura 25: Visión de la llegada de estudiantes.....	46
Figura 26: Motivos por los que no arriendan.....	47
Figura 27: Elección de piso por parte de los estudiantes.....	47
Figura 28: Distintas percepciones de los encuestados.....	48
Figura 29: Efectos percibidos por parte de los arrendadores.....	49
Figura 30: Percepciones de los estudiantes por parte de los vecinos.....	50
Figura 31: Consecuencias desde la perspectiva del arrendador.....	51
Figura 32: Consecuencias desde la perspectiva de los vecinos.....	52

Índice de abreviaturas

- AUF: Área Urbana Funcional
- AVE: Alta Velocidad Española
- HMO: Houses of Multiple Occupancies
- IDECyL: Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León
- INE: Instituto Nacional de Estadística
- IRPF: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
- PBSA: Purpose Built Student Accommodation
- UNESCO: Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura
- UPSA: Universidad Pontificia de Salamanca
- URJC: Universidad Rey Juan Carlos
- USAL: Universidad de Salamanca
- ZOES: Asociación de la Zona Oeste

1. INTRODUCCIÓN

Salamanca es un municipio y ciudad española situada en el suroeste de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Esta provincia limita al norte con la provincia de Zamora, al este con la provincia de Ávila, al sur con la provincia de Cáceres y al oeste con Portugal (véase Figura 1). Esta ciudad cuenta con 143.954 habitantes en el año 2023 (INE, 2023).



Figura 1. Localización de Salamanca

La historia de Salamanca comenzó hace unos 2,700 años en la Primera Edad del Hierro, con una pequeña aldea de agricultores en el cerro de San Vicente, junto al río Tormes. Con el tiempo, la aldea se expandió hasta abarcar el Teso de las Catedrales, y en el siglo IV a.C. ya se consolidaba como la ciudad celtibérica de Salmantica (Ayuntamiento de Salamanca, s.f).

En el año 220 a.C., la ciudad prerromana de Salmantica, en la que habitaban unas cinco mil personas, fue conquistada por el general cartaginés Aníbal Barca, que marcó el inicio de la presencia romana en la zona. Con la caída del Imperio Romano en el siglo V, la ciudad comenzó un período de declive, acentuado por las invasiones germánicas. Durante la época musulmana, Salamanca quedó en una "tierra de nadie" entre los reinos cristianos del norte y los musulmanes del sur, sufriendo repetidas incursiones. En el siglo XI, el conde Raimundo

de Borgoña, yerno del rey Alfonso VI (1040-1109) repobló la ciudad con francos y gallegos y restauró la sede episcopal en 1102 con el obispo Jerónimo Visque.

El siglo XIII trajo transformaciones significativas: Alfonso IX de León otorgó fueros, atrayendo inmigrantes, incluyendo una comunidad judía, y en 1218 se fundaron los Estudios Generales, base de la futura Universidad de Salamanca. La universidad es de las más antiguas de Europa y la más antigua de España. Las Escuelas Mayores, construidas en el siglo XV, son uno de los edificios más emblemáticos de la Universidad de Salamanca. Su famosa fachada plateresca, un ejemplo sobresaliente del estilo renacentista español, destaca por su rica ornamentación.

Tras la crisis del siglo XIV y los conflictos feudales del siglo XV, Salamanca entró en el siglo XVI con el objetivo de convertirse en una ciudad renacentista destacada en la Península. La prosperidad económica basada en el comercio, la lana y las rentas agrícolas elevó su población a 25,000 habitantes. Esta época dorada cultural se prolongó hasta el siglo XVII, coincidiendo con el Siglo de Oro español, y atrajo a figuras como Francisco de Vitoria, fray Luis de León, Miguel de Cervantes o Lope de Vega.

Sin embargo, la ciudad entró en decadencia con una nueva crisis demográfica y social que solo favoreció a la oligarquía eclesiástica. A pesar de ello, se construyeron importantes edificios barrocos, como la Clerecía y la Plaza Mayor. Durante la Guerra de Independencia, Salamanca sufrió un fuerte deterioro, pero después comenzó a revitalizarse con la llegada del ferrocarril y reformas urbanísticas, incluyendo la renovación de su Universidad bajo el rectorado de Miguel de Unamuno.

En la Guerra Civil, Salamanca fue brevemente sede del cuartel general franquista y en 1940 el papa Pío XII fundó la Universidad Pontificia de Salamanca (en adelante UPSA). Tras la guerra y una larga posguerra, la Universidad recuperó su papel central en la vida de la ciudad. Finalmente, con la aparición de la democracia en el país, la ciudad experimentó un auge como centro universitario, cultural y turístico, y en el año 1988 fue reconocida por la UNESCO (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura) como Ciudad Patrimonio de la Humanidad (*op.cit*)

A lo largo de su historia, Salamanca ha sufrido diversos cambios que han definido su diseño urbano. Las transformaciones han afectado tanto en la estructura arquitectónica como en la organización del espacio, adecuándose a las demandas de cada época. A partir del siglo XX, la ciudad ha sufrido un crecimiento más allá de su casco histórico, con barrios y áreas

residenciales modernas que se expanden hacia la periferia, estas zonas se han desarrollado así para situar a una población que va en aumento (véase Figura 2).

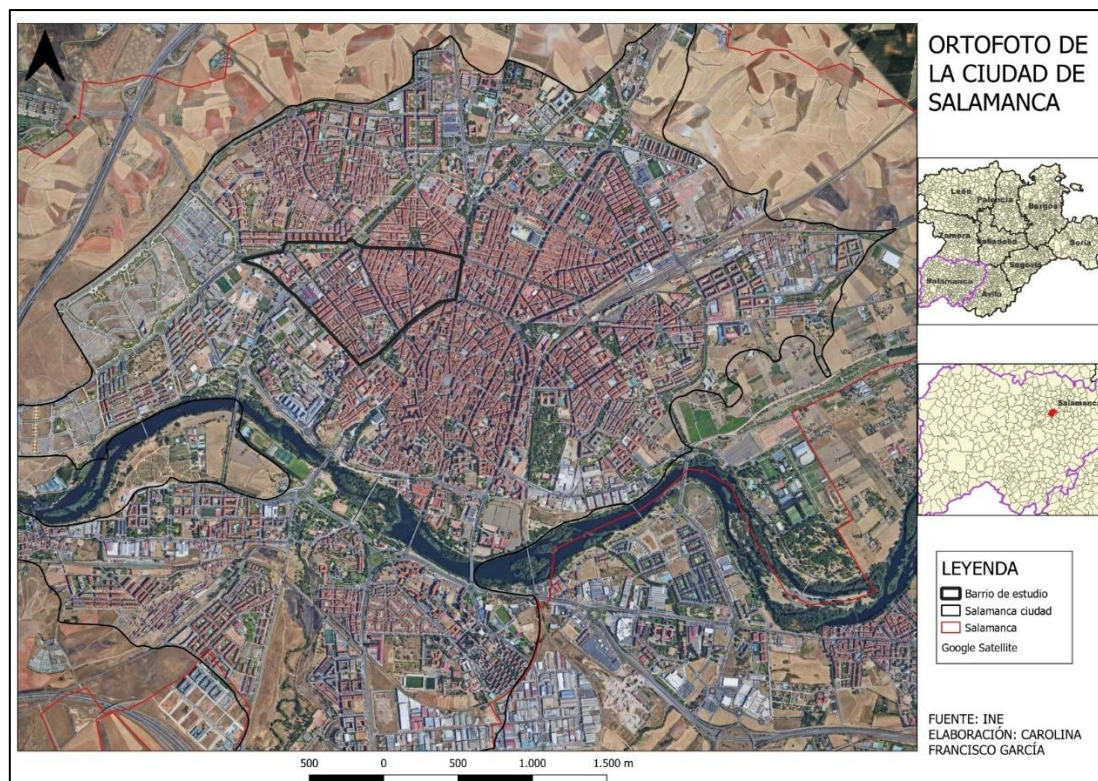


Figura 2. Mapa actual de la ciudad de Salamanca y del área de estudio

Durante siglos, Salamanca ha fortalecido su imagen como una de las ciudades universitarias más relevantes de España, ya que atrae cada año a miles de estudiantes de todo el mundo. Este ámbito académico prestigioso ha convertido a Salamanca en un epicentro estudiantil, con una población universitaria considerable que influye significativamente en la vida y economía de la ciudad. Salamanca es la provincia más elegida por parte de los estudiantes que no sean de esta propia provincia (27,3%), además recibe estudiantes de todas las provincias españolas, pero destacan los de la propia Comunidad Autónoma, primero los vallisoletanos y les siguen los burgaleses y leoneses (Fernández, 2023).

La ciudad cuenta con dos universidades, una pública, la Universidad de Salamanca (USAL), y otra privada, la Universidad Pontificia de Salamanca (UPSA), por lo que Salamanca se convierte en un espacio donde la diversidad académica y la historia se vinculan para ofrecer a los jóvenes una experiencia única. La oferta académica en Salamanca no sólo es amplia, con 45 grados y 79 másteres en la universidad pública y 28 grados y 11 másteres en la privada, sino que también ofrece programas que no se encuentran en muchas otras ciudades, como

es el caso de los grados de Farmacia, Biotecnología, Piloto de Aviación Comercial y Operaciones Aéreas u Odontología. Esto atrae a estudiantes de todas partes que buscan carreras menos comunes o disciplinas específicas.

En la USAL, el número de estudiantes matriculados ha aumentado desde 1985 hasta 1999 (Figura 3), después de este año ha descendido el número de alumnos y esto puede atribuirse a varios factores, desde la baja natalidad en el país, que reduce el número de jóvenes en edad universitaria, hasta la preferencia de muchos jóvenes por estudiar grados superiores con un retorno laboral más rápido. Además, la oferta de becas para estudiar en el extranjero ha aumentado debido a la creciente competitividad académica, y el alza en los precios de alquiler lleva a muchos estudiantes a optar por continuar sus estudios en su ciudad de origen.

En cambio, la UPSA ha aumentado el número de alumnos matriculados desde 1989 hasta el año 2004. A partir de este año se observa que se reduce el número de alumnado en esta universidad hasta 2010, momento en el que la cifra del alumnado se estabiliza. Este equilibrio se debe, en parte, a una oferta académica amplia e interesante que incluye programas en áreas con alta demanda laboral, pero que se estabilizan en el contexto de un crecimiento demográfico débil. La UPSA se caracteriza por clases reducidas, lo que facilita un vínculo estrecho entre el profesor y estudiante, y así favorece un entorno de aprendizaje más personalizado. Además, esta universidad ha proporcionado opciones de clases semipresenciales, facilitando que los estudiantes puedan compatibilizar sus estudios con otras responsabilidades. Otro beneficio es la ausencia de nota de corte, lo que hace más accesibles algunas titulaciones en comparación con la USAL.

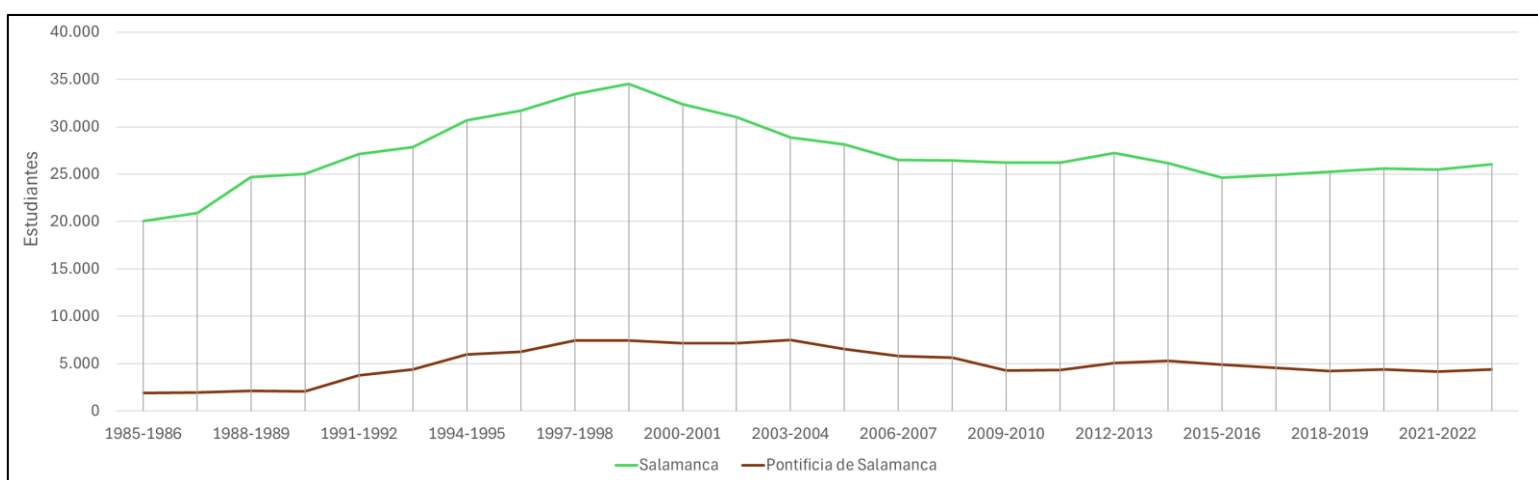


Figura 3. Evolución del número de alumnos matriculados en la USAL y UPSA (1985-2024). Elaboración propia.

Fuente: Consejería de Educación Dirección de Universidades e Investigación (JCYL)

Dada la rica tradición universitaria de Salamanca, que ha sido una de las más antiguas y prestigiosas de Europa, su historia y el valor de su patrimonio académico han generado una demanda constante de turistas y estudiantes que, cada año, llegan a la ciudad para disfrutar de su oferta cultural y educativa. Esta riqueza, junto con la gran cantidad de estudiantes que se trasladan a la ciudad para realizar sus estudios, ha tenido una repercusión relevante en el mercado inmobiliario, especialmente en lo que respecta al arriendo de viviendas. La demanda creciente de alojamiento estudiantil ha provocado una presión sobre los precios de la vivienda, en este caso en las zonas cercanas a la universidad (Barrio del Oeste u Hospital) y al casco antiguo. Esto ha llevado a un fenómeno en el que los arrendadores se centren en especial en los estudiantes universitarios como inquilinos, lo que, en muchos casos, ha provocado una subida en los precios de alquiler.

1.1 Hipótesis y objetivos

La hipótesis de este estudio sostiene que la creciente demanda de alojamiento por parte de estudiantes universitarios en Salamanca está influyendo en el aumento de los precios del alquiler, especialmente en las áreas cercanas a la universidad. Esta situación genera dificultades de accesibilidad para los vecinos y estudiantes, estimuladas por factores económicos y la competencia con otros arrendatarios. Además, las políticas de vivienda y los modelos de alojamiento actuales en Salamanca no satisfarían adecuadamente las necesidades de la comunidad estudiantil, lo que limita sus opciones de vivienda y dificultaría su permanencia en la ciudad. Por lo tanto, esta investigación tiene como objetivo general analizar e interpretar los efectos socioeconómicos y sobre la vivienda de la alta presencia de población estudiantil en el Barrio del Oeste de Salamanca.

En relación con esto, se pueden definir una serie de objetivos a tratar en esta investigación:

- Delimitar y caracterizar la zona de estudio, acotando un barrio con alta presencia estudiantil como muestra a la que aplicar la investigación.
- Analizar el mercado del alquiler estudiantil mediante la realización de un estudio a la población residente del barrio
- Aproximarse a la relevancia que tienen los estudiantes en esta zona, mediante el estudio de su influencia socioeconómica en el barrio.
- Identificar los problemas y dificultades que tienen los estudiantes universitarios que viven en Salamanca.

1.2 Metodologías empleadas

Para la realización de este trabajo de investigación ha sido necesario ordenar un método de trabajo, acompañado de ciertas técnicas para poder desarrollarlo. Por ello, se ha seleccionado principalmente por una metodología cualitativa-descriptiva, mediante la elaboración y difusión de tres encuestas dirigidas a una muestra representativa de la población del barrio, más concretamente hacia estudiantes, arrendadores y vecinos del barrio. Estas encuestas se realizaron a través de la aplicación Google Forms y se difundieron desde el 28 de febrero hasta el 28 de marzo de 2025, obteniendo un total de 246 respuestas en total (171 de estudiantes, 54 de arrendadores y 21 de vecinos). Además, se realizaron encuestas presenciales a un total de 43 individuos (15 estudiantes, 7 arrendadores y 21 vecinos) y finalmente se realizaron unos folletos que se fueron dejando por los buzones de distintos portales en el que se les explicaba en qué consistía el trabajo y los diferentes QR para realizar la encuesta pertinente.

Los datos recopilados de las encuestas han sido tratados y clasificados en un registro de datos en la aplicación de Excel, permitiendo después realizar gráficos convenientes para facilitar su análisis. Además, la interpretación de los resultados fue interpretada por la propia, basándose en las respuestas obtenidas y en la comparación de los tres grupos de perfil encuestados.

También, se han puesto en práctica técnicas de Sistemas de Información Geográfica (SIG), utilizando los dos programas principales, QGIS y ArcMap, para la cartografía de mapas temáticos que mostrarán la distribución espacial de determinadas variables relacionadas con el alquiler estudiantil en el Barrio del Oeste.

Por último, se añade una revisión bibliográfica en la que se han consultado varias fuentes académicas y documentos oficiales para dar contexto al fenómeno del alquiler universitario en el mundo, sus efectos socioeconómicos y su relación con la configuración urbana de la ciudad.

2. REVISIÓN DE LA LITERATURA

2.1 Ciudades universitarias y procesos vinculados a la presencia de estudiantes

El concepto de ciudad universitaria es fundamental en los estudios de urbanismo debido a su impacto en la configuración física, social y económica de los espacios urbanos. Este término no se limita únicamente a la presencia de instituciones de educación superior, sino que abarca modelos de integración que reflejan diferentes estrategias de articulación entre las universidades y su entorno. La ubicación, diseño y funciones de los campus universitarios son el resultado de decisiones que moldean tanto la experiencia de los usuarios como la dinámica socioeconómica de las ciudades (Aravena & Prada, 2024).

En Europa, el modelo de ciudad universitaria se caracteriza por la dispersión de los campus dentro del tejido urbano. Las universidades suelen ocupar edificios históricos o modernos situados en el centro de las ciudades, integrándose plenamente en la vida cotidiana de la población local. Este modelo fomenta una interacción constante entre estudiantes, profesores y residentes, favoreciendo un intercambio cultural, social y económico que dinamiza la economía local y fortalece el sentido de comunidad. En contraste, el modelo anglosajón, predominante en países como Estados Unidos y Reino Unido, se centra en campus ubicados en áreas periféricas o rurales. Estos espacios están diseñados exclusivamente para la vida académica y ofrecen instalaciones que promueven tanto el aprendizaje como el bienestar, incluyendo residencias estudiantiles, bibliotecas y zonas recreativas. Sin embargo, este modelo a menudo ha sido criticado por su desconexión con las comunidades circundantes, lo que limita su impacto directo en el desarrollo urbano (Roca-Blanch, 2011).

Más allá de estas configuraciones, las universidades desempeñan un papel crucial como motores de transformación urbana. En América Latina, por ejemplo, la ubicación de universidades ha generado importantes cambios en los barrios adyacentes, transformándolos en centros dinámicos de actividad económica (Prada *et al.* 2022). Este fenómeno, conocido internacionalmente como *estudiantización*, guarda paralelismos con la gentrificación, ya que ambas transformaciones implican alteraciones en la composición demográfica y económica de los espacios urbanos. En una primera etapa, la llegada de estudiantes revitaliza las áreas próximas a las universidades, impulsando el comercio y fomentando la apertura de negocios como cafeterías, librerías y servicios de ocio. Sin embargo, la alta demanda de alquileres

tiende a aumentar los precios de la vivienda, desplazando a residentes originales, especialmente familias o personas mayores con recursos limitados. Esto provoca una transformación social que convierte a los barrios en comunidades mayoritariamente estudiantiles y transitorias, alterando su identidad cultural y generando tensiones entre los estilos de vida de estudiantes y residentes permanentes (Smith, 2004).

Este proceso de estudiantización tiene distintas consecuencias. Por un lado, revitaliza áreas urbanas, mejora la infraestructura y promueve la modernización. Por otro, genera desigualdades sociales, erosiona la cohesión comunitaria y puede derivar en conflictos derivados de comportamientos disruptivos, como el ruido o el uso intensivo de los espacios públicos. Estos efectos plantean desafíos importantes en términos de planificación urbana y políticas públicas, ya que resulta crucial encontrar un equilibrio que permita maximizar los beneficios económicos y sociales mientras se minimizan las desigualdades y los desplazamientos de los residentes originales (Roca-Blanch, 2011).

En España, las ciudades de tamaño medio representan un laboratorio ideal para analizar los efectos de la estudiantización. Existen algunos casos de estudios puntuales, como es el de Garmendia *et al.* (2012) en Ciudad Real. Esta ciudad destaca por su alta tasa de estudiantes por habitante (157,3 por cada 1.000). La limitada capacidad de sus residencias universitarias, que solo alojan al 12% de la población estudiantil, ha incrementado la presión sobre el mercado de alquiler. Este fenómeno, combinado con la llegada de la alta velocidad ferroviaria (AVE), ha intensificado las dinámicas de transformación urbana. Según Garmendia *et al.* la conexión ferroviaria no solo facilita la movilidad de estudiantes y profesores, sino que también ha contribuido a la polarización inmobiliaria, aumentando los precios en las áreas cercanas al campus y reorganizando el mercado de la vivienda. La accesibilidad proporcionada por el AVE ha convertido a Ciudad Real en un núcleo competitivo, atrayendo talento académico y reforzando su papel como centro de atracción estudiantil (Garmendia. *et al.* 2012)

El fenómeno de la estudiantización, entendido como el conjunto de transformaciones sociales, culturales, económicas y físicas que ocurren en áreas urbanas debido a la concentración de poblaciones estudiantiles, ha sido ampliamente estudiado desde finales del siglo XX (Smith, 2002). Este término fue acuñado en el Reino Unido en el contexto de las políticas expansivas de educación superior de la década de 1990, las cuales impulsaron una demanda masiva de alojamiento estudiantil que superó la capacidad de las residencias universitarias existentes. Entre las manifestaciones más visibles de este proceso se encuentra

la conversión de viviendas familiares en casas de uso múltiple (*Houses in Multiple Occupation*, HMO), principalmente en las zonas cercanas a los campus universitarios.

En países como el Reino Unido o Irlanda, el alojamiento estudiantil se aborda desde los *Purpose Built Student Accommodation* (PBSA), viviendas construidas por promotores privados de varias habitaciones y espacios comunes. Sin embargo, esta modalidad no está presente en todos los países. Por ejemplo, en Chile, el arriendo de viviendas para universitarios es gestionado por propietarios particulares, lo que genera una relación más directa entre el arrendador y el inquilino, además se reduce la mercantilización del acceso a la vivienda estudiantil (Prada & Sánchez, 2024).

Es necesario distinguir la estudiantización de otros procesos, como la construcción de nuevas residencias específicamente diseñadas para estudiantes. Estas residencias suelen ser predominantes durante el primer año de estudios universitarios; sin embargo, en años posteriores, muchos estudiantes optan por mudarse a HMO en barrios ya establecidos como áreas estudiantiles. A pesar de ser una solución común, las HMO y las residencias no siempre garantizan una experiencia satisfactoria, debido a problemas estructurales de las viviendas, conflictos entre compañeros o la falta de cumplimiento por parte de los propietarios. Estas dificultades, aunque problemáticas, también fomentan el desarrollo de habilidades en los estudiantes como consumidores del mercado inmobiliario.

A diferencia de otros procesos de transformación urbana, como la gentrificación mediante remodelaciones a gran escala de instalaciones industriales o comerciales, la estudiantización se centra en la remercantilización de viviendas ya existentes. Este fenómeno tiene un impacto significativo en el uso y la estructura del parque de viviendas urbano, generando tensiones entre los residentes tradicionales y las poblaciones estudiantiles. Aunque no necesariamente implica deterioro urbano, la transformación de áreas residenciales en espacios predominantemente estudiantiles altera profundamente la composición social, económica y cultural de las comunidades afectadas. Esto incluye el desplazamiento de familias y residentes a largo plazo, así como la emergencia de nuevos patrones de uso del espacio, marcados por la demanda de servicios y productos adaptados al estilo de vida estudiantil (Smith, 2004).

El impacto de la estudiantización varía considerablemente según el contexto geográfico y cultural. En China, por ejemplo, la mayoría de los estudiantes residen en campus universitarios, lo que minimiza los efectos sobre las áreas residenciales circundantes (Gu & Smith, 2020). Por otro lado, en Australia y Nueva Zelanda, los estudiantes internacionales

tienden a concentrarse en barrios de bajos ingresos, afectando significativamente su estructura socioeconómica (Fincher & Shaw, 2009). En España, los efectos de la estudiantización han sido más localizados, afectando principalmente a edificios específicos, como grandes torres residenciales adaptadas para uso estudiantil. En contraste, en el Reino Unido, este fenómeno ha llevado a la transformación completa de barrios en lo que se ha denominado "guetos estudiantiles" (Garmendia *et al.* 2012).

En el contexto del Reino Unido, la estudiantización se ha intensificado debido a la ubicación urbana de muchas universidades y la expectativa cultural de que los estudiantes abandonen el hogar familiar al iniciar sus estudios superiores. La conversión de viviendas familiares en HMO, junto con las tensiones entre las comunidades locales y los estudiantes, ha motivado la implementación de políticas específicas, como la Ley de Vivienda de 2004. No obstante, estas medidas han tenido un impacto limitado, afectando solo a una pequeña parte del mercado privado de alquiler (Smith, 2008). Las autoridades locales también han intentado regular la concentración de HMO mediante restricciones basadas en un "punto de inflexión", a partir del cual un barrio pierde su carácter original.

El caso de Leeds es especialmente ilustrativo de las dinámicas de la estudiantización. En los últimos años, más de 8.500 familias han abandonado los barrios estudiantiles debido al aumento de los precios de la vivienda, que han crecido un 50%, dificultando el acceso al mercado para los compradores primerizos. En Headingley, un barrio emblemático de esta transformación, se han convertido 1.600 viviendas familiares en HMO en un solo año, mientras que la renovación electoral anual alcanza el 52%, muy por encima del promedio del 8% en otros distritos de la ciudad. Estas dinámicas también han afectado a las escuelas locales, que enfrentan el riesgo de cierre debido a la disminución de niños residentes en estas áreas (Smith, 2004).

Finalmente, la estudiantización tiene implicaciones más amplias para el urbanismo y las políticas públicas. La transformación de barrios residenciales en áreas predominantemente estudiantiles plantea preguntas sobre la sostenibilidad del desarrollo urbano, la accesibilidad del mercado inmobiliario y la preservación de la diversidad social y cultural. Aunque este proceso dinamiza las economías locales y mejora la infraestructura en algunos aspectos, también genera desigualdades y tensiones que deben ser abordadas mediante estrategias integrales de planificación urbana y regulación del mercado inmobiliario. Encontrar un equilibrio entre los beneficios económicos y las necesidades de las comunidades locales será

crucial para gestionar eficazmente los efectos de este fenómeno en las ciudades contemporáneas (Pillai *et al.* 2024).

2.2 La ciudad estudiantil orientada al consumo

El ocio estudiantil tiene un impacto significativo y dual en las ciudades, con efectos tanto positivos como negativos, cuyo alcance varía según el contexto urbano específico. En el lado positivo, el consumo de ocio de los estudiantes suele ser un motor clave para la creación y revitalización de diversos servicios, como bares, restaurantes, cafés y espacios culturales. Estas actividades no solo satisfacen las necesidades recreativas de los estudiantes, sino que también atraen a otros residentes locales y turistas, contribuyendo así a mejorar la oferta cultural y social del barrio o la ciudad. Este fenómeno puede potenciar la imagen de la ciudad como un destino urbano dinámico y vibrante, donde la juventud y la cultura se entrelazan en la vida cotidiana, favoreciendo la atracción de visitantes y, en algunos casos, la inversión en el sector servicios. Las áreas donde la concentración estudiantil es alta, como ciertos barrios cercanos a universidades, suelen transformarse en epicentros de la vida social y cultural, enriqueciendo el entorno urbano y fomentando una mayor diversidad de actividades y eventos (Nakazawa, 2017).

Sin embargo, este fenómeno también tiene aspectos negativos, especialmente en términos de exclusividad y segregación social. Los espacios de ocio más frecuentados por los estudiantes tienden a estar diseñados específicamente para este grupo, creando entornos exclusivos que no siempre son accesibles o atractivos para otros segmentos de la población. Esto puede generar divisiones sociales dentro de la ciudad, limitando el acceso a ciertos servicios o actividades para los residentes permanentes o para aquellos que no se ajustan a las normas y gustos de la cultura estudiantil. Esta exclusividad contribuye a una fragmentación social, donde los barrios y los espacios urbanos se polarizan en función de los distintos grupos de población, con los estudiantes concentrados en ciertas áreas y otros residentes desplazados o excluidos de estas zonas.

El impacto económico del ocio estudiantil también presenta una doble vertiente. Por un lado, el gasto de los estudiantes tiene un impacto directo en la economía local, especialmente en el ámbito del pequeño comercio y los negocios independientes, como bares, tiendas de ropa, librerías o restaurantes, que dependen de la demanda constante de estos jóvenes consumidores. Este gasto contribuye a la dinamización de sectores económicos locales y a la

creación de empleo, lo que puede ser beneficioso para las economías urbanas, especialmente en ciudades con grandes poblaciones estudiantiles. No obstante, en paralelo, se observa una tendencia creciente hacia el consumo en establecimientos pertenecientes a grandes corporaciones, cadenas internacionales y franquicias, cuya vinculación con la economía local es limitada. Estos establecimientos a menudo operan con modelos económicos globales que priorizan las ganancias sobre el impacto social y económico en la comunidad. Esta tendencia puede diluir los beneficios económicos del ocio estudiantil para la comunidad local, favoreciendo a actores externos que no reinvierten necesariamente en la ciudad (Zasina, 2021).

Además del consumo, el sector de servicios urbanos orientado a satisfacer las demandas de ocio estudiantil también desempeña un papel fundamental en la configuración de las identidades sociales y culturales de los estudiantes. Las estrategias comerciales empleadas para atraer a esta clientela no solo buscan maximizar el beneficio económico, sino también reforzar el sentido de pertenencia y exclusividad entre los estudiantes. Este tipo de espacios, diseñados específicamente para crear un ambiente que los estudiantes perciban como suyo, contribuye a la formación de una identidad colectiva basada en el consumo de ocio y en la experiencia compartida dentro de estos entornos.

Sin embargo, uno de los aspectos menos analizados en la literatura es el papel de los estudiantes como trabajadores dentro de este sector. En la actualidad, una parte significativa de los estudiantes universitarios no se limita a consumir, sino que también trabaja, principalmente en el sector servicios, como camareros, dependientes, personal de limpieza o en otros trabajos de medio tiempo. Este fenómeno transforma a los estudiantes en actores clave en la economía urbana no solo como consumidores, sino también como trabajadores que contribuyen directamente a la prestación de los servicios que consumen. Como señalan Curtis y Lucas (2001), la idea de que ser estudiante es una ocupación exclusiva de tiempo completo ha cambiado considerablemente. En la actualidad, muchos estudiantes combinan su formación académica con trabajos remunerados, lo que modifica su relación con los espacios urbanos, ya que se convierten tanto en consumidores como en productores de servicios (Curtis & Lucas, 2001).

Este aspecto tiene implicaciones importantes, ya que las áreas urbanas moldeadas por el ocio estudiantil no solo son espacios de consumo, sino también de producción. En muchos casos, los estudiantes trabajan en los mismos lugares que frecuentan, lo que crea una interacción continua entre su vida académica, su vida laboral y su vida social. Esta interacción transforma

las ciudades en espacios más dinámicos, pero también más complejos, donde las identidades de los estudiantes se entrelazan con sus roles laborales y de consumo, configurando nuevas formas de participación en la vida urbana.

A medida que las ciudades se adaptan a las necesidades de esta población, es necesario analizar cómo estas dinámicas afectan no solo a los propios estudiantes, sino también a las comunidades locales, en términos de inclusión social, desarrollo económico y sostenibilidad. El reto de gestionar estos cambios radica en encontrar un equilibrio entre el dinamismo económico que los estudiantes aportan y las posibles tensiones sociales que su presencia y comportamiento pueden generar, promoviendo un desarrollo urbano que beneficie a todos los actores sociales de la ciudad (Zasina, 2021).

2.3 Colegios Mayores y Residencias

El origen del sistema colegial se remonta a París. En sus primeras etapas, el Colegio era una especie de hospicio u hospedería que, gracias a ciertos fondos fundacionales, tenía como propósito proporcionar alojamiento a los estudiantes pobres que no podían costearlo. Inicialmente, estas instituciones no introdujeron cambios en el sistema educativo universitario. Tomando como punto de partida el *Colegio de los 18*, fundado en París en 1180, se establecieron otros colegios que tenían una función caritativa, ayudando a jóvenes de escasos recursos. (Negrín, 1998). Los colegios mayores en España surgieron en la Baja Edad Media (siglos XIV y XV) como instituciones residenciales destinadas a la formación integral de estudiantes universitarios, combinando alojamiento con una educación centrada en valores éticos y espirituales (Wikipedia, 2025).

Durante esta época, en 1364, se fundó el Colegio Mayor de San Clemente (Bolonia, Italia), el primero de su tipo y modelo para otros posteriores, como el Colegio de San Bartolomé en la ciudad de Salamanca (1401), que acabaría siendo a su vez imitado por muchos (Wikipedia contributors, 2025). Desde sus inicios, este tipo de colegios imponía condiciones estrictas: había que ser español, católico, hijo legítimo, tener buena salud, rectitud moral, y haber terminado los estudios. Estos requisitos reflejaban una clara intención de seleccionar a los mejores, tanto académica como moralmente, con una disciplina casi monástica. La vida colegial exigía austeridad: se madrugaba, se asistía a misa a diario, se comía mientras se leían textos religiosos, se hablaba en latín y se vivía en una celda austera, sin lujos ni distracciones. Se prohibían los juegos, la música, las relaciones amorosas y cualquier elemento que pudiera

apartar al colegial del estudio y la oración. Incluso existía una cárcel interna para castigar el incumplimiento de las normas.

Uno de los requisitos más controvertidos fue la exigencia de limpieza de sangre, es decir, demostrar que no se tenía ascendencia judía o musulmana. Este criterio no estaba en los estatutos originales, sino que se impuso con el tiempo y se convirtió en un filtro social que generó tensiones y conflictos, como el asesinato de un rector del Colegio de San Clemente en 1493. Aunque no se excluía a personas por su raza, sí se investigaba rigurosamente la procedencia familiar. Este requisito se mantuvo mientras los Colegios Mayores fueron una vía de acceso al poder para ciertas élites (Varela, 2022).

Además, los colegios gozaban de una gran autonomía; los profesores daban sus clases y los exámenes se realizaban en la universidad. Los colegiales elegían al rector en función de su gestión administrativa y económica. Los más destacados siempre se sentían orgullosos de haber formado parte de ellos a lo largo de toda su vida (*op. cit.*). En España durante el siglo XVI había seis Colegios Mayores: cuatro en la ciudad de Salamanca (San Bartolomé o Colegio Viejo (1401), de Cuenca (1500), de Santiago el Zebedeo (1519) y de Oviedo (1521)), uno en Valladolid (Santa Cruz, 1482) y otro en Alcalá de Henares (San Idelfonso, 1499) (Negrín, 1998). A partir de 1798, los vaivenes políticos llevaron a la decadencia de los colegios, que sufrieron cierres y reaperturas según los cambios en el poder entre liberales y moderados. Los colegios eran restaurados durante los períodos de política conservadora, y cerrados cuando el gobierno estaba en manos de los liberales, especialmente durante los absolutismos de Fernando VII y en el siglo XX con las dictaduras (*op. cit.*).

Tras la supresión de los Colegios Mayores y el ingreso de sus rentas en la Caja de Amortización, hubo varios intentos románticos de resucitarlos en el siglo XIX, pero ninguno tuvo éxito. Ya en el siglo XX, más concretamente en la década de 1920, bajo la dictadura de Primo de Rivera, Wenceslao González Oliveros (político, catedrático universitario y filósofo español) impulsó la creación de los Patronatos de los Colegios Mayores mediante dos Reales Decretos en 1924 y 1927. Sin embargo, algunos de estos intentos, como el de la Universidad de Valladolid en 1928, no recordaban en nada a la institución original y más bien fueron precursoras de los Cursos Internacionales de Verano en Santander (Varela, 2022).

En paralelo, se creaba la Residencia de Estudiantes en 1910, que, aunque tenía un enfoque similar al de los antiguos Colegios Mayores, seguía el modelo de universidades británicas como Oxford y Cambridge. Su director, Jiménez Fraud (1883-1964), alineaba su visión con

la Institución Libre de Enseñanza, impulsando una transformación de España a través de élites intelectuales. Sin embargo, la Residencia se distanció del laicismo y la filosofía del krausismo, y aunque toleraba la práctica religiosa, no la promovía.

En la II República, el Sindicato de Estudiantes Universitarios (SEU) surgió con la idea de reformar la universidad y propuso la recuperación de los Colegios Mayores, considerándolos símbolos de la grandeza imperial de España. José Antonio Primo de Rivera, líder del SEU, abogó por un regreso a las raíces nacionales, buscando unir lenguas, razas y pueblos bajo un destino común. Tras la Guerra Civil, el SEU insistió en restaurar los Colegios Mayores, proponiendo incluso la creación de nuevos y bajo control estatal. Esto se formalizó con el Decreto de 19 de febrero de 1942, aunque el resultado se alejó de los Colegios originales, convirtiéndolos en instituciones masificadas con un enfoque político y religioso (Varela, 2022).

El jesuita Enrique Herrera (1885-1951) y otros falangistas también abogaron por la educación imperial como medio para formar las nuevas clases dirigentes, con los Colegios Mayores como vehículos de esta misión. En los primeros años del franquismo, la Ley de Ordenación Universitaria de 1943 integró los Mayores en el sistema universitario, orientándolos a la formación religiosa, política y cultural. Esto incluyó la enseñanza de la religión y la formación política obligatoria (*op. cit.*). Durante la década de 1940, se fundaron más de cincuenta Colegios Mayores, algunos con características particulares, como el Jiménez de Cisneros en Madrid, cuyo nivel cultural se destacó, o el César Carlos, destinado a profesores. En el verano de 1951, funcionaban al menos 22 Colegios Mayores oficiales, aunque lo más probable es que estuvieran en marcha otros dos creados por ley (Veci, 2023).

Conforme la universidad se fue laicizando y masificando, el papel de los Colegios Mayores decreció, comenzando a competir con otras residencias privadas, laicas o religiosas, y también con el alquiler de habitaciones en pensiones y pisos particulares. Progresivamente, la mayor demanda estudiantil y el recambio demográfico en muchos barrios próximos a la universidad llevó a un incremento de los alquileres para universitarios por parte de particulares, conduciendo a la situación actual.

3. CONTEXTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO

3.1 Evolución reciente de Salamanca

Este apartado tiene como finalidad proporcionar un contexto sólido para el estudio llevado a cabo, definiendo y describiendo el ámbito de investigación. Con el propósito de facilitar una comprensión clara del entorno en el que se desarrolla esta investigación, se establece una delimitación precisa y se describen las características principales del área urbana. El área urbana de Salamanca cuenta con 189.04 habitantes en el año 2023, de estos habitantes 101.402 son mujeres y 86.975 hombres (53,8% y 46,2% respectivamente), con lo que nos encontramos ante un espacio feminizado y la ciudad de Salamanca cuenta con 143.954 habitantes (INE, 2023).

Como se puede ver en la Figura 4 el área urbana funcional de Salamanca está formado por 20 municipios (Salamanca AUF- INE, 2024). El mapa se puede dividir en dos áreas de distinto color:

- El color rojo representa el núcleo urbano central (Salamanca) con un código del INE de 37274. Es la zona más concentrada y donde se encuentra la ciudad principal, en la que se focalizan los principales servicios, infraestructuras y actividades económicas.
- El color naranja representa las áreas contiguas que forman parte del área funcional de Salamanca. Estos municipios están relacionados con Salamanca funcionalmente, ya bien sea por motivos laborales, de servicios o educativos.

El área urbana funcional se expande hacia diversas direcciones, integrando territorios rurales que posteriormente se han urbanizado o zonas periurbanas que tienen una baja densidad de población. Con lo que esta disposición radial responde a los patrones de movilidad y conectividad de las personas que se desplazan hacia la ciudad de Salamanca ya bien sea para trabajar, estudiar o acceder a servicios.

El investigador del Ivie (Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas) y profesor en la Universidad de Valencia, Francisco J. Goerlich, destaca la relevancia de la universidad en la configuración geográfica y socioeconómica de Salamanca (Goerlich, 2002). Esta ciudad, considerada "relativamente pequeña", se distingue por la atracción que ejerce su institución educativa, la cual afecta en diversos aspectos de la vida urbana. Al evaluar los indicadores relacionados con la economía del conocimiento, como el nivel de estudios, las publicaciones

científicas y las colaboraciones internacionales, se demuestra que estos factores son determinantes para fomentar la innovación en la región (Bajo, 2019).

Desde una perspectiva geográfica, la Universidad no solo contribuye al crecimiento demográfico de Salamanca, sino que también actúa como un polo de desarrollo en el área. Algunos índices revelan que la educación es el sector predominante, seguido de otras actividades como la atención sanitaria, los servicios sociales y el comercio minorista (excluyendo vehículos de motor y motocicletas). Esto confirma que la Universidad, junto con las actividades que genera, constituye el eje principal de la dinámica económica y cultural de Salamanca. Además, la ciudad no se limita a ser solo un centro de enseñanza; sino también es un espacio donde se une tanto la investigación y como la transferencia del conocimiento, consolidándose, así como un motor de innovación y desarrollo local.

La Universidad de Salamanca juega un papel clave en el desarrollo económico y social de la ciudad y la región de Castilla y León. Su impacto es notable, tanto en la creación de empleo como en el fomento del crecimiento económico. De acuerdo con varios estudios, la USAL es detonante de un efecto económico anual cercano a los 1.000 millones de euros, lo que representa alrededor del 7% del PIB de la provincia de Salamanca. Esta influencia no solo viene de la financiación directa y del gasto de los estudiantes, sino también de las actividades relacionadas con el turismo académico o de inversiones derivadas del parque científico y del hospital clínico universitario.

Además, la USAL genera empleo de forma tanto directa como indirecta, creando así unos 7.600 puestos de trabajo adicionales a nivel regional (Muñoz de Bustillo *et al.* 2016). En cuanto a la especialización económica de Salamanca, la educación, promovida por la Universidad, es el sector más destacable, seguido por los servicios (atención sanitaria y comercio minorista) (Cabero Morán, 2016). En definitiva, la USAL no solo aporta al crecimiento demográfico y al mercado de trabajo, sino que también fomenta la innovación y la cultura en la región, consolidándose como un motor de desarrollo integral.

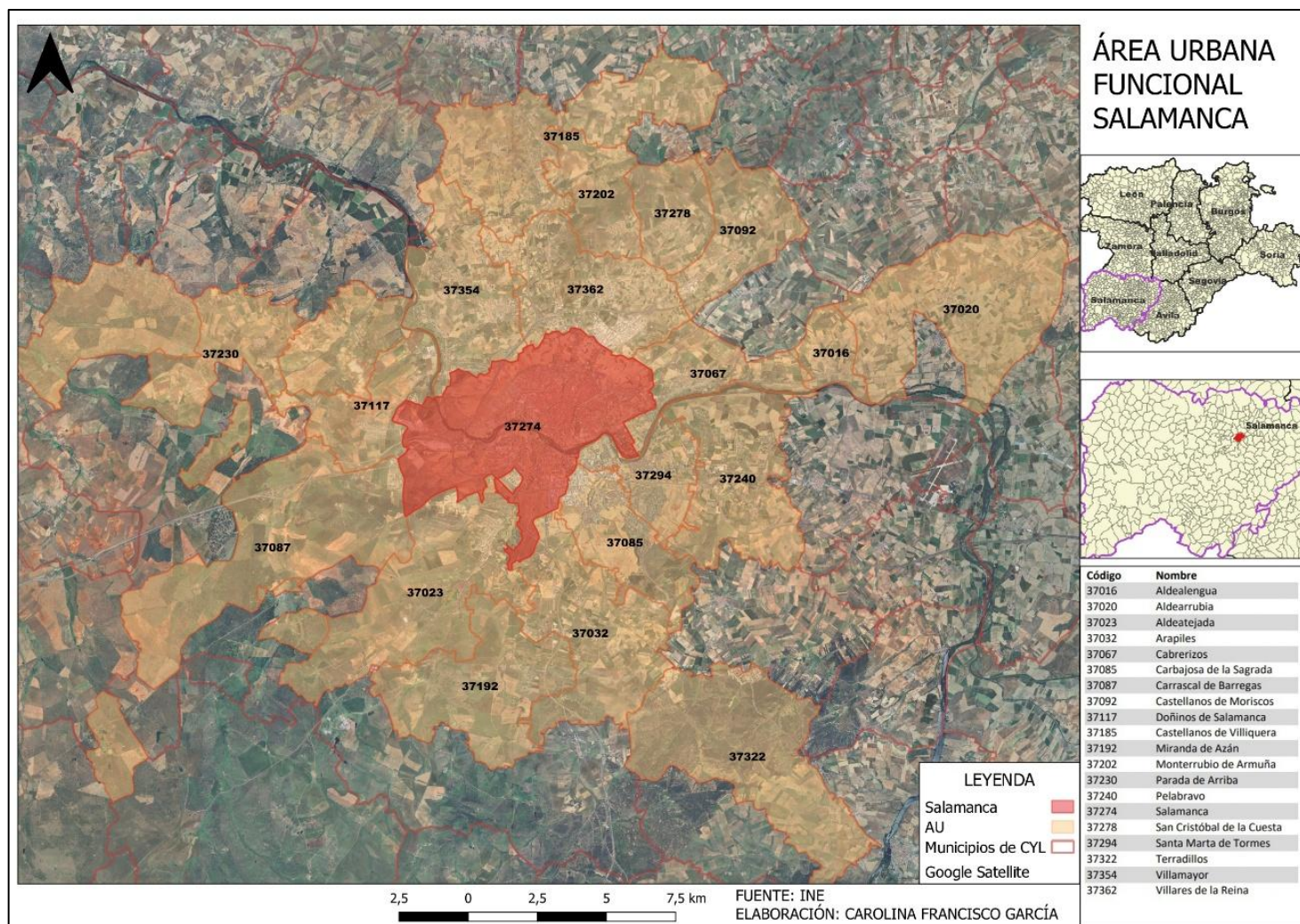


Figura 4. Área Urbana Funcional de Salamanca

El municipio de Salamanca concentra la mayor parte de este crecimiento desde la década de los 60 (véase Figura 5), gracias a su tamaño cómodo, su elevada calidad de vida, un coste asequible y la variedad de servicios que ofrece. Además, su excelente conectividad en transporte público y su ubicación estratégica en el cruce de dos importantes vías nacionales, la Ruta de la Plata y el Corredor Transatlántico, hacen de Salamanca una ciudad atractiva para vivir.

Salamanca, como otras ciudades españolas, en la década de los años 60 sufrió un proceso de migración rural-urbana durante la modernización del mundo agrario, el auge industrial y las políticas de desarrollo franquistas. La población de áreas rurales cercanas emigró a la ciudad en busca de mejores oportunidades tanto de empleo, como de educación y servicios. A partir de la década de los 80 la ciudad inició un proceso de crecimiento urbano menos concentrado

en el núcleo histórico y más disperso hacia su periferia. Esto responde a la mejora en la conectividad (carreteras y transporte público), lo cual permitió el desarrollo de áreas residenciales en municipios cercanos, haciendo que la ciudad se expandiera horizontalmente.

A partir de 2001, la población de Salamanca experimentó un crecimiento significativo, aumentando en más de 10,000 personas durante la siguiente década. Este aumento puede deberse a la llegada de inmigrantes a España, un fenómeno que afectó a muchas ciudades, incluida Salamanca. Durante este período, la ciudad acogió a inmigrantes de diversas partes del mundo, lo que contribuyó al dinamismo social y económico de la ciudad. Además, la presencia de las dos universidades de Salamanca, que atraen a miles de estudiantes nacionales e internacionales cada año, también desempeñó una función importante en el aumento poblacional. Muchos de estos estudiantes, una vez finalizados sus estudios, decidieron quedarse a vivir en la ciudad, ya sea por las oportunidades laborales que surgieron o por haber formado vínculos personales y familiares en el lugar.

Sin embargo, tras la crisis económica de 2008, la población de Salamanca comenzó a decrecer debido a varios factores. En primer lugar, la falta de empleo y la inestabilidad laboral hicieron que muchas personas, especialmente los jóvenes, emigraran a otras ciudades españolas o incluso al extranjero en busca de trabajo. Este fenómeno de "fuga de cerebros" afectó especialmente a los jóvenes más cualificados, que se vieron obligados a trasladarse a lugares con mayores oportunidades profesionales. Además, la ciudad presenta una población envejecida, con un alto porcentaje de personas mayores de 65 años, lo que llevó a un aumento de la mortalidad y a un descenso en la natalidad. La baja tasa de nacimientos, influida por la precariedad económica y las dificultades para conciliar la vida familiar y laboral, contribuyó aún más al envejecimiento de la población y al estancamiento demográfico (Mirón, 2019). Por otro lado, la inmigración, que había sido un factor clave en el crecimiento poblacional de Salamanca durante los primeros años del siglo XXI, disminuyó significativamente después de la crisis, ya que España dejó de ser un destino tan atractivo debido a la falta de empleo y la incertidumbre económica.

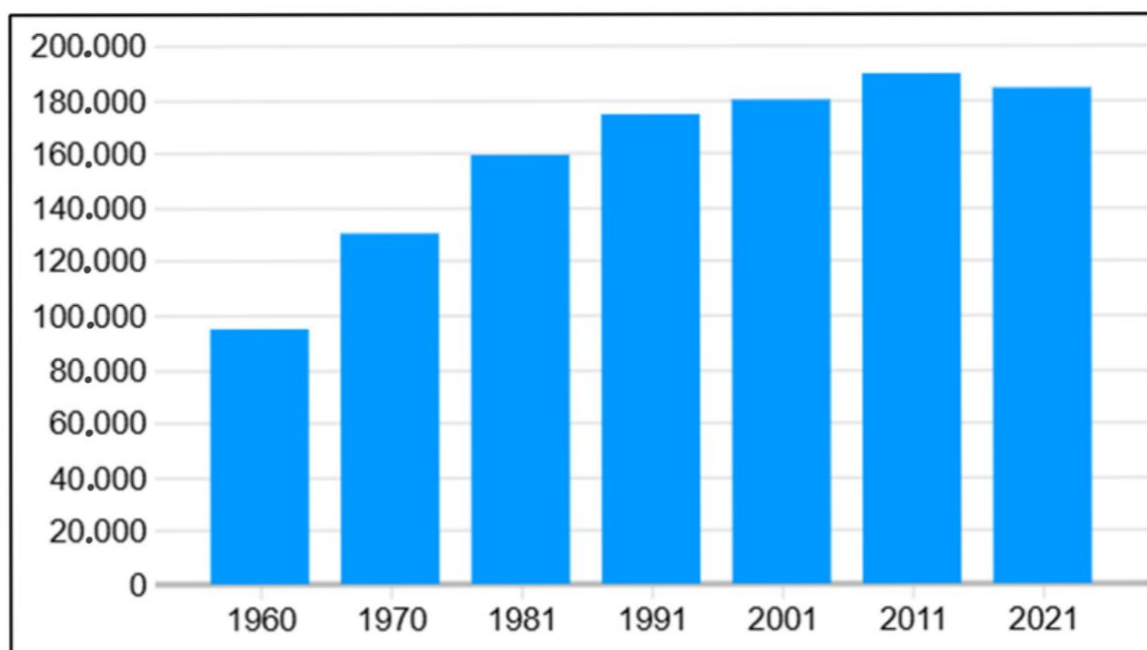


Figura 5. Evolución de población censal de Salamanca. Fuente Atlas Digital de las Áreas Urbanas. INE (2021)

La pirámide de población es un histograma doble que presenta los datos demográficos de una región en un momento específico, en este caso del área urbana de Salamanca en el año 2023 (véase Figura 6). El eje horizontal (abscisas) muestra datos numéricos o proporcionales de la población total, mientras que el eje vertical (ordenadas) organiza la población en intervalos de edad (cohortes). En el gráfico, los hombres se representan a la izquierda en color azul, y las mujeres a la derecha en color rosa. Más detalladamente los hombres de la AU (sin contar con el municipio de Salamanca) se representa con un relleno azul claro, en cambio los hombres de la ciudad de Salamanca no tienen relleno sino un borde más grueso de color azul oscuro. Y las mujeres de la AU se representa en color rosa claro con relleno y las mujeres de Salamanca no tienen relleno sino un borde más grueso de color morado.

Esta pirámide tiene una forma regresiva o de "urna", indicando una población envejecida, con menos del 25% de jóvenes y más del 12% de personas mayores. Esta estructura presenta una base estrecha, reflejando una baja tasa de natalidad en descenso y un aumento en la esperanza de vida, lo que incrementa el porcentaje de personas mayores de 65 años.

El análisis de la pirámide permite identificar eventos demográficos clave mediante los cambios en su perfil, vinculando estos con eventos históricos relevantes. Esto se observa, por ejemplo, en las entradas y salidas en la pirámide entre los 45-49 años, asociadas al baby boom posbélico. Al clasificar esta pirámide por sexos, el índice de masculinidad (*sex ratio*) en

2022 muestra 85 hombres por cada 100 mujeres, aunque esta proporción varía por edad. Los hombres predominan en las edades jóvenes debido a su mayor tasa de natalidad, mientras que, en las edades adultas, la sobremortalidad masculina se ve compensada parcialmente por la inmigración. En las edades avanzadas, las mujeres son mayoría debido a su mayor esperanza de vida, aunque algunas zonas rurales presentan más hombres adultos y ancianos debido a la emigración femenina.

La pirámide de población de Salamanca refleja un marcado envejecimiento en la ciudad en comparación con el área urbana periurbana, y este fenómeno se explica por varios factores. Uno de los más relevantes es que las familias jóvenes, compuestas por adultos y niños, tienden a buscar viviendas más económicas y espacios con mejores condiciones para la crianza, como zonas con parques y áreas recreativas. Estas características son más comunes en los municipios periurbanos que conforman el alfoz de Salamanca, donde el costo de la vivienda es más asequible y las urbanizaciones ofrecen un entorno más adaptado para las necesidades de estas familias.

En contraposición, las personas mayores prefieren permanecer en la ciudad debido a la cercanía de servicios básicos esenciales, como centros de salud, supermercados y transporte público. La proximidad de estos recursos resulta crucial para la población de edad avanzada, que prefiere evitar largos desplazamientos y vivir en un entorno con mayor accesibilidad. Esta concentración de población envejecida en el núcleo urbano contribuye al perfil demográfico de Salamanca, con una proporción notablemente alta de personas mayores.

Sin embargo, es interesante destacar que en la franja de edad de 20 a 29 años se observa una anomalía en esta tendencia. Este grupo es más numeroso en la capital que en el alfoz, a pesar del envejecimiento general del núcleo urbano. Este fenómeno se debe principalmente a la presencia de las universidades en Salamanca, que atraen a miles de jóvenes de diferentes partes de España y otros países. Los estudiantes universitarios, que suelen establecerse temporalmente en la ciudad durante el periodo de sus estudios, contribuyen a rejuvenecer momentáneamente la pirámide de población en este rango de edad.

Una vez que estos jóvenes terminan sus estudios, el número de personas en estas edades disminuye considerablemente, ya que muchos optan por marcharse en busca de oportunidades laborales en otras ciudades o regiones con economías más dinámicas. Este flujo migratorio de egresados refuerza el patrón de envejecimiento en Salamanca, ya que la

ciudad no logra retener a una parte significativa de su población joven activa, lo que afecta su estructura demográfica a largo plazo.

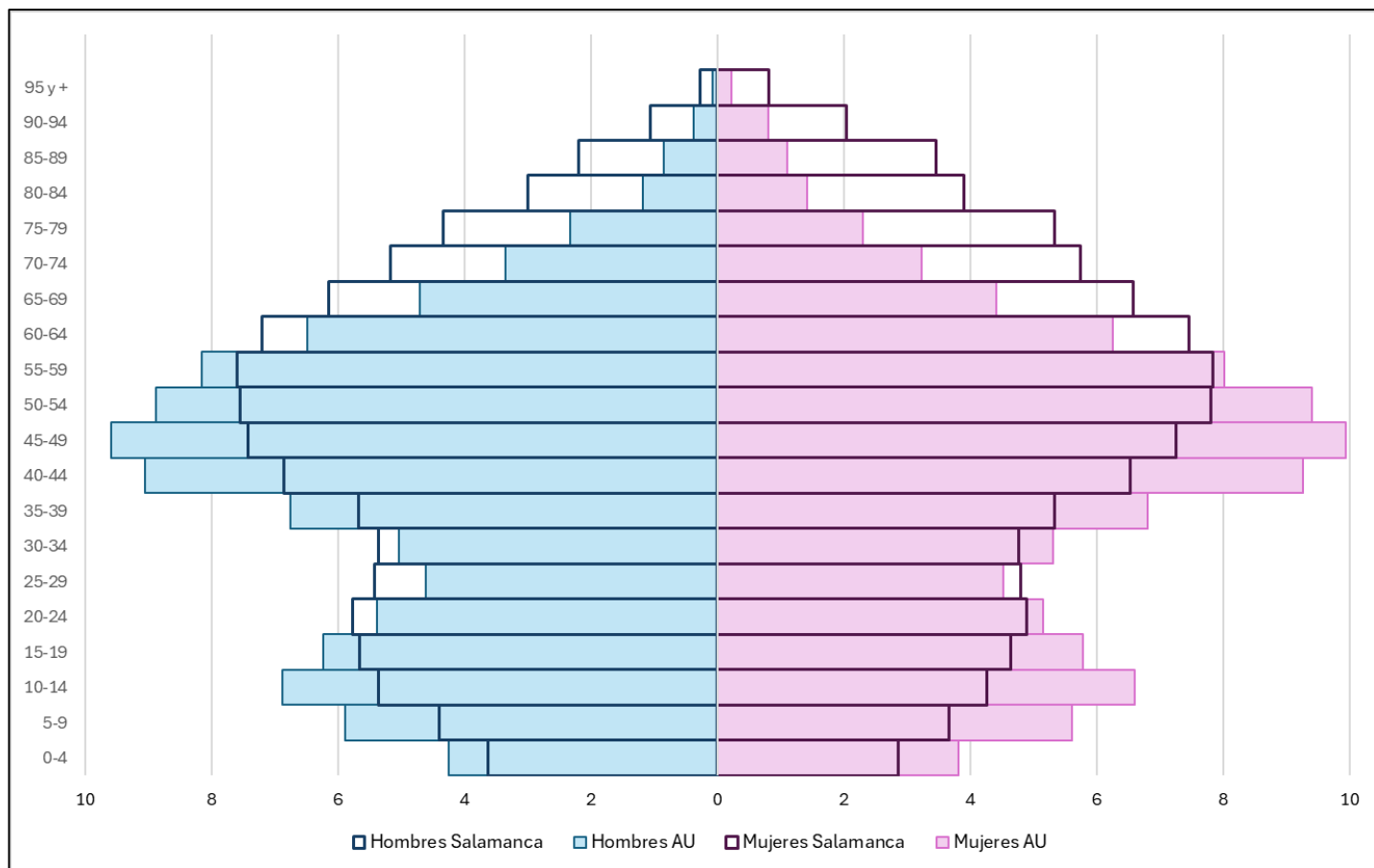


Figura 6. Pirámide de población del AU de Salamanca (2023). Elaboración propia.

Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas

El informe Urban Audit, basado en datos de 2013 y 2014, posiciona a Salamanca y su área metropolitana en el puesto 15 entre las Áreas Urbanas Funcionales (AUF) de España en términos de renta neta por hogar, con una media de 23.544 euros (INE, 2024). Este nivel de renta es comparable al de otras áreas metropolitanas como Santander, Logroño o Tarragona, aunque se encuentra por debajo de Madrid, que encabeza el ranking con una media de 28.172 euros. En total, Salamanca forma parte de las 34 AUF destacadas en España, según este estudio.

En los años siguientes a la crisis de 2008, la situación económica de Salamanca mejoró, con lo que para 2022, la renta neta por hogar en Salamanca había ascendido a 34.260 euros, un incremento que puede atribuirse a una serie de factores, como el crecimiento económico

general, la recuperación tras la crisis y el impacto de políticas locales y nacionales de redistribución de ingresos. Este aumento también muestra modificaciones en el perfil de la población activa, con un incremento en la participación laboral en sectores calificados, y un mejoramiento en las condiciones de trabajo en algunos sectores del mercado laboral. Sin embargo, la renta no es igual en todos los barrios de la ciudad. Hay diferencias significativas entre las zonas de Salamanca (ver Figura 7). El centro de la ciudad, que alberga monumentos históricos como la Plaza Mayor, la Catedral y la Universidad de Salamanca, tiene las rentas más altas. La centralidad y la concentración de servicios, comercios de alto nivel y una oferta cultural vibrante le dan un prestigio que se refleja en los precios más elevados de la vivienda y, por tanto, en mayores niveles de renta.

En cambio, las zonas periféricas tienen rentas mucho más bajas. Barrios como Pizarrales y Garrido, que incluyen una gran cantidad de viviendas de protección oficial o desarrollos más recientes, enfrentan desafíos socioeconómicos. Además, el Barrio del Oeste, conocido por su alta concentración de viviendas estudiantiles, también se encuentra en la franja de rentas más bajas, lo que puede llevar a los estudiantes a buscar alojamiento más barato allí. Este fenómeno está relacionado con la temporalidad y el perfil socioeconómico de los estudiantes, que habitualmente disponen de recursos más limitados, además de que la demanda de alquiler estacional y compartido influye en los precios de la vivienda (Salamanca RTV al día, 2020).

Esta disparidad en los ingresos entre el centro y las zonas periféricas impacta en la unidad social y el dinamismo urbano de Salamanca. Las zonas con ingresos más bajos se topan con dificultades vinculadas al acceso a servicios, la calidad del hogar y la movilidad, mientras que las áreas más desfavorecidas gozan de una infraestructura superior, equipos y un mejor nivel de vida. Estos desequilibrios también afectan los tipos de empresas y servicios existentes en cada área, lo que intensifica las disparidades económicas entre los barrios.

El elevado número de hogares estudiantiles en el Barrio del Oeste ha transformado de manera significativa el perfil socioeconómico de la región. Aunque la presencia de estudiantes impulsa algunos sectores de comercio, también conlleva un incremento en la rotación poblacional y variados horarios de vida, lo que puede provocar conflictos con los habitantes permanentes. Además, este fenómeno favorece el proceso de "estudiantización", que, a pesar de generar actividad económica, puede provocar el incremento en los precios de los alquileres y el traslado de familias con menos recursos.

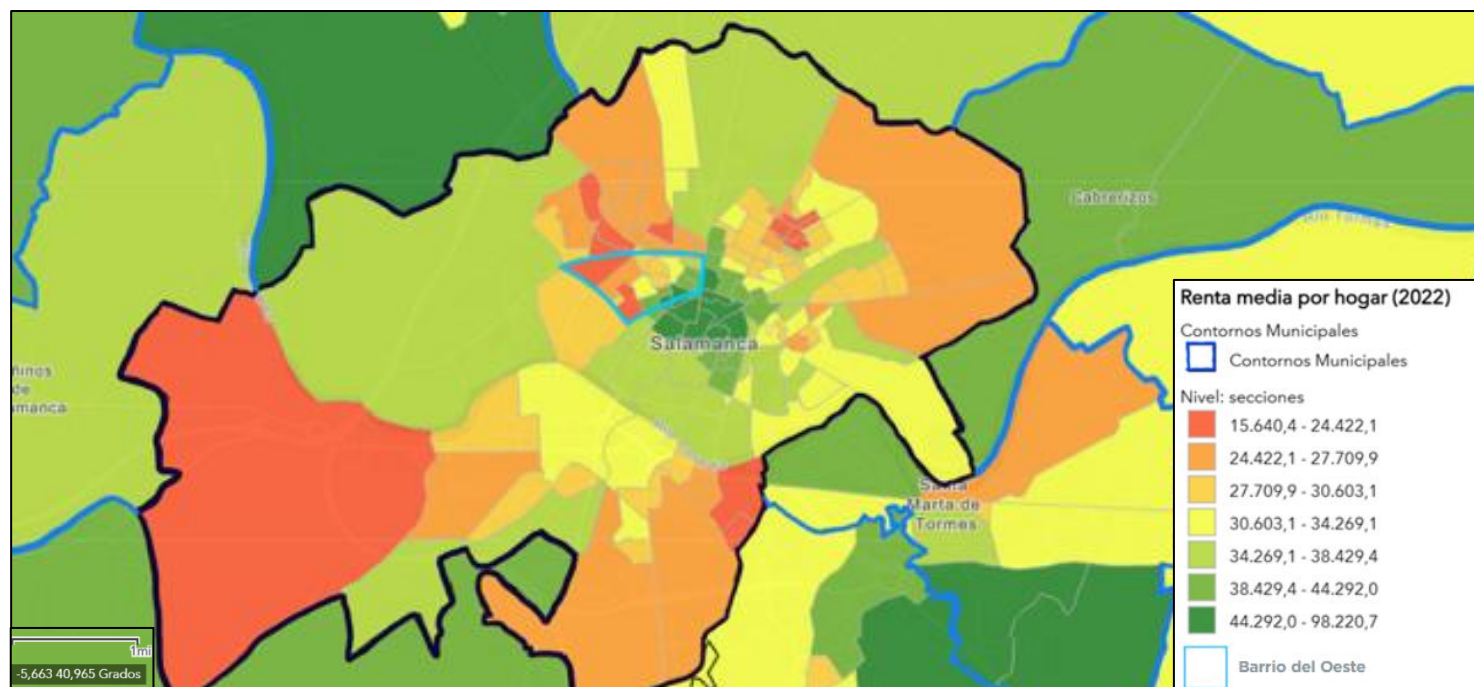


Figura 7. Renta neta media por hogar en 2022. Fuente: INE (2022)

La ciudad se estructura en 45 barrios (véase Figura 8), diseñados en torno a un modelo de centro-periferia, donde los barrios más antiguos y emblemáticos se concentran en el centro histórico, mientras que las zonas de reciente expansión se extienden hacia la periferia. Este patrón urbano refleja tanto la evolución histórica de la ciudad como las dinámicas de crecimiento poblacional y desarrollo económico.

Según datos del INE de 2023, los barrios con mayor población son Garrido, situado al noreste de la ciudad, y Chamberí, al suroeste, en la margen izquierda del río Tormes (INE, 2023). Estos barrios periféricos han experimentado un importante crecimiento en las últimas décadas, convirtiéndose en áreas residenciales de gran demanda. Su desarrollo ha sido impulsado por la disponibilidad de suelo para nuevos proyectos habitacionales, lo que ha atraído principalmente a familias que buscan entornos tranquilos, accesibles y con una buena dotación de servicios públicos como colegios, centros de salud y áreas verdes.

Por otro lado, los estudiantes universitarios tienden a concentrarse en barrios próximos a la Universidad de Salamanca y a las zonas de ocio. Entre los más destacados están El Oeste, Hospital y Universidades, ubicados en las cercanías del Campus Universitario Miguel de Unamuno y del centro urbano. El Barrio del Oeste es particularmente popular entre los

jóvenes, no solo por su proximidad al campus, sino también por su rica vida cultural. Este barrio es conocido por ser un epicentro artístico, con numerosas galerías, murales y espacios de creación. Además, su oferta de bares, cafeterías y espacios alternativos lo convierte en un punto de encuentro para estudiantes y artistas.

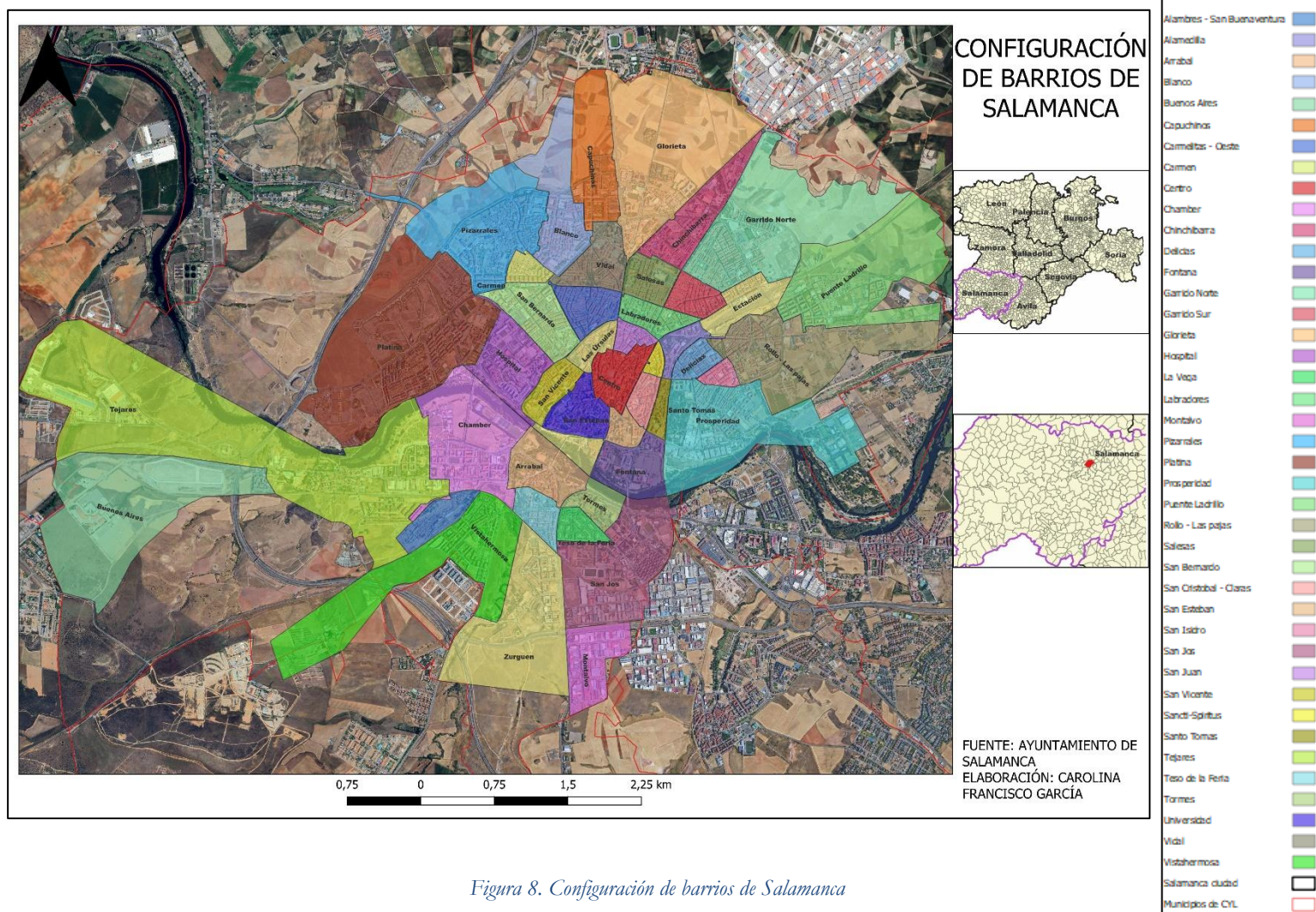


Figura 8. Configuración de barrios de Salamanca

Hospital, otro barrio cercano al campus, éste combina un ambiente residencial con una oferta variada de servicios. Su ubicación estratégica lo hace accesible tanto a la universidad como al hospital, lo que atrae a estudiantes de ciencias de la salud y áreas afines. Por último, Universidades es un barrio eminentemente estudiantil, con una gran cantidad de residencias y colegios mayores. Su proximidad a la facultad y a los servicios de biblioteca lo convierte en una elección natural para aquellos que buscan comodidad y cercanía a sus lugares de estudio. Además, este barrio generalmente es la opción principal de los estudiantes que llegan por

primera vez a la ciudad, dado que durante el primer año optan por vivir en una residencia o colegio mayor.

Estos barrios no solo son atractivos por su ubicación, sino también por la amplia oferta cultural y recreativa que caracteriza al centro de Salamanca, con monumentos históricos, teatros, museos y una animada vida nocturna que complementa la experiencia universitaria.

3.2 El Barrio del Oeste como zona universitaria de Salamanca

En la Figura 9 se aprecia que el Barrio del Oeste de Salamanca ocupa una ubicación estratégica, al situarse entre el campus universitario Miguel de Unamuno, ubicado en el barrio del Hospital y el centro histórico de la ciudad. Esta localización privilegiada lo convierte en un entorno especialmente atractivo para los estudiantes universitarios, ya que les permite residir en una zona equidistante entre las principales facultades y la amplia oferta de servicios, cultura y ocio del casco antiguo. La proximidad a estos dos núcleos clave favorece una experiencia universitaria más completa, al integrar la vida académica con la vida social de la ciudad.

La zona de estudio está delimitada por la glorieta de la Unión Deportiva Salamanca, el paseo de Torres Villarroel, la puerta de Zamora, el paseo de Carmelitas y la avenida de Villamayor, hasta su confluencia con la avenida de Portugal. Desde allí, sigue el trazado de esta última hasta volver a la citada glorieta. Su desarrollo urbano es relativamente reciente, ya que hasta 1917 la zona apenas estaba ocupada. Entre los pocos elementos urbanos existentes en ese momento se encontraban el convento de los Carmelitas Descalzos y el antiguo trazado del ferrocarril a Portugal (ubicado donde hoy se encuentra la avenida de Portugal), así como dos pequeñas calles cercanas al paseo de Torres Villarroel (Nicolás, 2015).

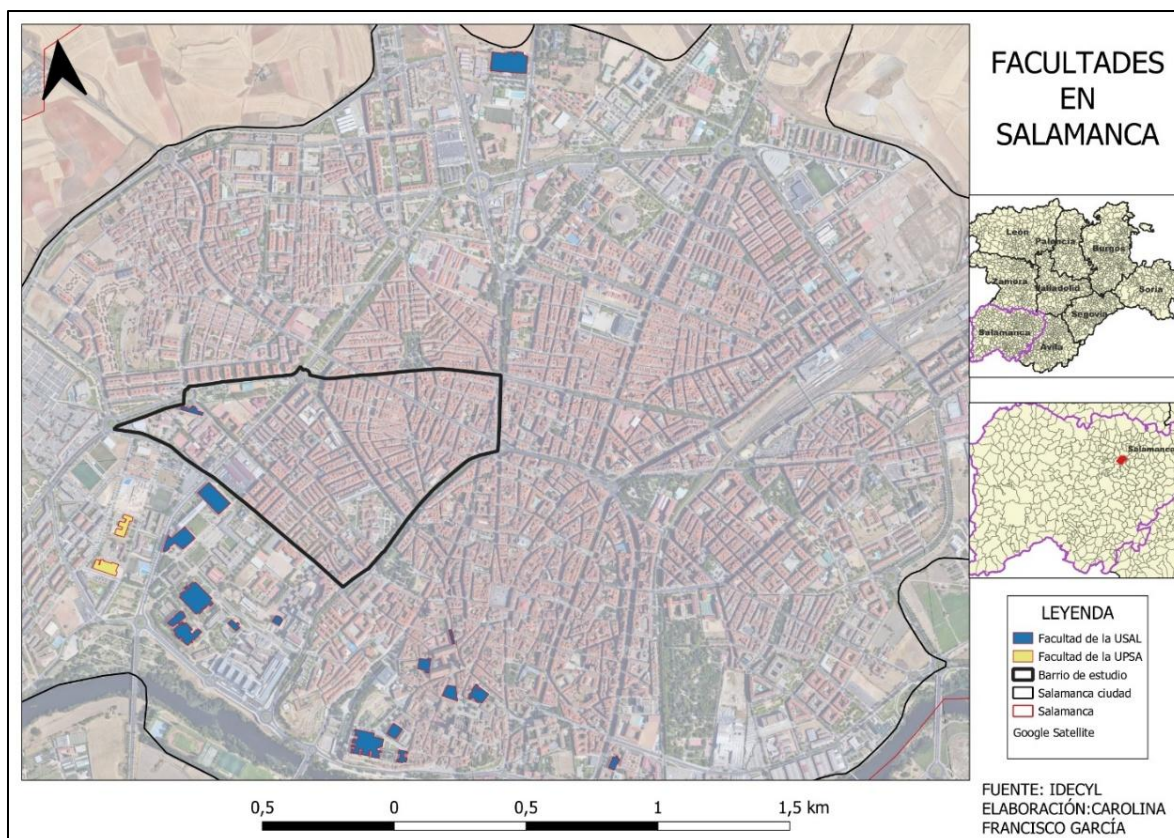


Figura 9. Facultades en Salamanca

El desarrollo del Barrio del Oeste comienza en la década de los 60, dejando atrás el modelo anterior basado en urbanizaciones de viviendas unifamiliares que habían servido como ensanche natural del casco urbano. Estas construcciones, que habían predominado en décadas anteriores, fueron consideradas poco funcionales ante el rápido crecimiento demográfico de la época. En su lugar, se promovió la edificación de viviendas plurifamiliares, de menor coste y rápida ejecución, organizadas en torno a calles estrechas y mal definidas, sin una planificación adecuada de servicios, zonas verdes ni espacios públicos destinados al ocio o al deporte. Aunque en sus orígenes el barrio carecía de rasgos distintivos desde el punto de vista histórico o urbanístico, y presentaba un marcado deterioro estético, en la actualidad ha experimentado una notable transformación. Hoy se lo puede considerar un espacio en plena efervescencia cultural, reconocido incluso como un “barrio artístico”, en palabras de Jesús-Pedro Lorente (González *et al.* 2017)

El barrio de estudio es el segundo barrio con más población de la ciudad y su densidad por hectáreas es la más alta con 353 habitantes (véase Figura 10). Además, la población del barrio está envejecida con un 40,4% personas mayores de 64 años y como consecuencia hay un 42,6% de hogares unipersonales (se desarrolla más en la Figura 11).

Carolina Francisco García

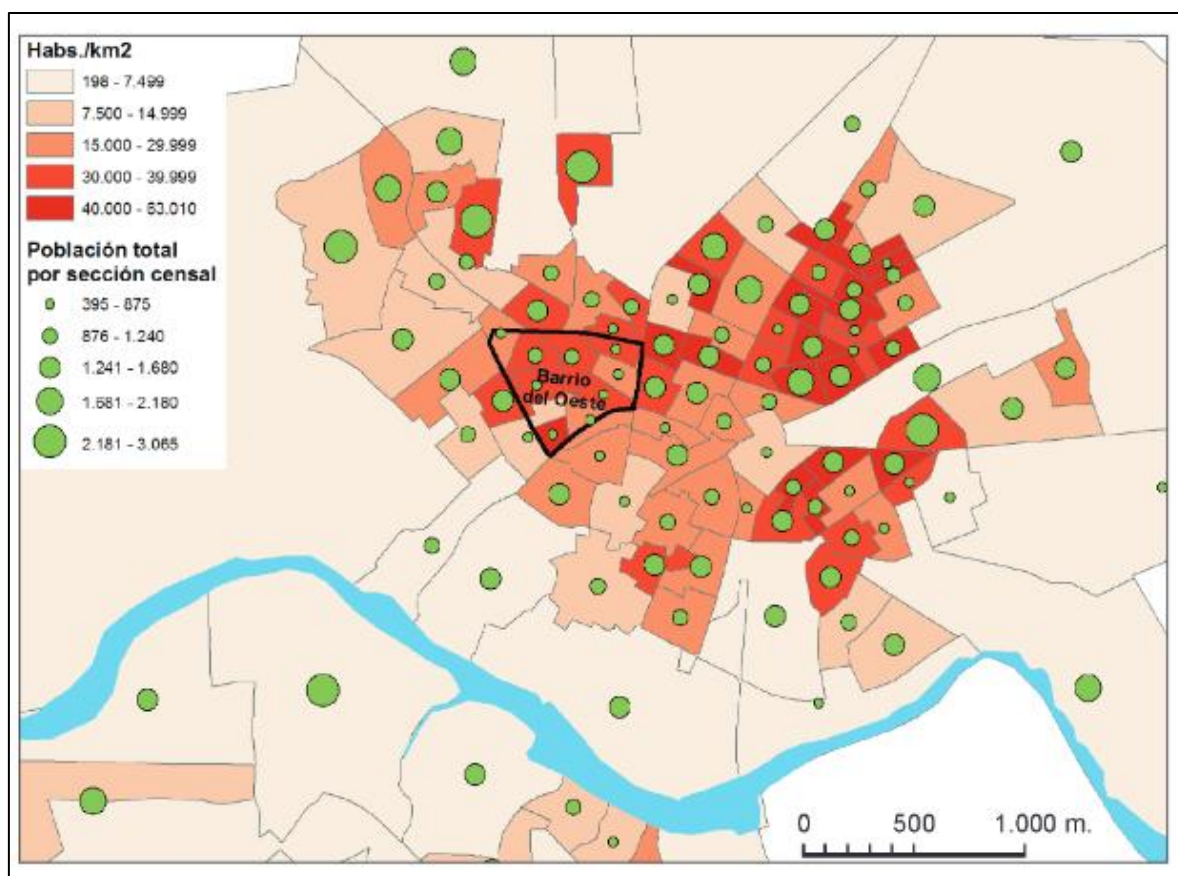


Figura 10. Densidad de población por sección censal en Salamanca. Fuente: Nicolás (2015)

En la Figura 11 recopila algunos datos comparativos de la zona de estudio con el conjunto de la ciudad. Como ya bien se dijo antes es el segundo barrio más poblado de los 45 que lo componen con un total de 6,1%.

El Barrio del Oeste, carece de viviendas unifamiliares que se han ubicado en la periferia de Salamanca con la burbuja inmobiliaria y además en general faltan espacios abiertos. Según Gómez (2013) el barrio no cuenta parques y zonas verdes accesibles, solamente la plaza de las Carmelitas y la del Oeste (Nicolás, 2015).

La población del barrio está envejecida (3556 personas) con lo que conlleva a una elevada proporción de hogares unipersonales (más del 70%) frente a los compuestos por dos personas (65%). Además, la población empadronada reúne el casi 8% del IRPF en la ciudad. El 7% de las actividades empresariales, profesionales y artísticas de la ciudad se localizan en la zona de estudio, predominando con 932 licencias de encuadradas en los servicios (dentro de esta destaca el comercio minorista con 307, después los servicios financieros, jurídicos y empresariales con 187, le sigue la hostelería con 155, servicios personales (72) y los

educativos, recreativos y culturales con 64). Además, dentro del apartado de industria, la confección, artes gráficas e instrumentos recogen 49 licencias.

El barrio según Spencer (2015) está próximo al centro funcional y patrimonial, entramado compacto de calles, densidad demográfica, diversidad de actividades económicas, fácil acceso tanto a pie como en transporte público gracias a las avenidas y la cercanía a la estación de autobuses (Nicolás, 2015). Este barrio es especialmente atractivo para los estudiantes debido a sus precios de alquiler relativamente asequibles, una característica que lo diferencia de otras áreas más costosas del centro de la ciudad. Además, en esta zona se concentran varias residencias estudiantiles y colegios mayores, que ofrecen una alternativa cómoda y adaptada a las necesidades de la comunidad universitaria. Esta diversidad de opciones de alojamiento refuerza el atractivo del barrio para aquellos que buscan una combinación de economía, comodidad y proximidad (*op. cit.*).

Indicadores	Barrio del Oeste	Salamanca	%Barrio del Oeste/Salamanca
Población (2022)	8.701	142.412	6,1
Población (2015)	8.808	147.993	6,3
Extranjeros (2022)	2.334	9.566	24,4
> 65 años (2022)	3.556	93.057	3,8
Entre 15-64 años (2022)	4.811	99.757	4,8
Hogares con 1 miembro (2015)	3.752	57.288	6,5
Hogares con 2 miembros (2015)	2.579	40.694	6,3
Suelo urbano consolidado (ha) de 2007	24,9	1.474	1,7
Habitantes por hectárea (2022)	353	100	353,0
Garajes colectivos y cocheras individuales (2012)	456	4.806	9,5
Turismos/1000 habitantes (2012)	451	406	111,1
IRPF (2013)	151.791	191.6261	7,9
Actividades empresariales, profesionales y artísticas (2014)	1.003	13.708	7,3
Actividades empresariales, profesionales y artísticas (2007)	1.709	22.886	7,5
Edificios totales (2012)	386	11.251	3,4
Edificios con una vivienda familiar (2012)	255	48.085	0,5
Edificios con varias viviendas familiares (2012)	502	12.284	4,1
Edificios con locales compartidos con alguna vivienda (2012)	7.847	53.705	14,6
Edificios con locales (2012)	202	33.912	0,6

Figura 11. Perfil del Barrio del Oeste y de Salamanca. Fuente: INE (2022) y Nicolás (2015)

Desde un punto de vista urbanístico, el Barrio del Oeste se caracteriza por sus calles estrechas y un entorno que mezcla lo tradicional con lo contemporáneo. Uno de los aspectos más distintivos de esta zona es su vibrante escena de arte urbano. Las fachadas de sus edificios están decoradas con murales y grafitis, que han transformado el barrio en un museo al aire libre. Este fenómeno no solo embellece el entorno, sino que también contribuye a la identidad del barrio como un espacio alternativo y creativo. El arte callejero en el Barrio del Oeste ha sido impulsado en gran medida por jóvenes artistas, muchos de ellos estudiantes, que encuentran en este lugar un lienzo para expresar sus ideas y emociones (véase Figura 12) (Nicolás, 2015).



Figura 12. Fachada decorada en la plaza del Oeste. Fuente: Fotografía tomada por Carolina Francisco García

Además, en junio de 2013 se organizó la primera convocatoria de Galería Urbana (organizada anualmente por ZOES (Asociación de la Zona Oeste) y Lamarte), consiste en artistas entre los 18 y 35 años utilicen puertas de cocheras, fachadas, comercios... para pintar grafitis o murales (véase Figuras 13 y 14) (*op.cit*)



Figura 13 y 14. Proyecto Armario (Calle Granero) y Escarabajo (Calle Asturias).

Fuente: Fotografía tomada por Carolina Francisco García

El dinamismo cultural del barrio no se limita al arte visual. Gracias a su población predominantemente joven y estudiantil, el barrio se ha convertido en un centro de actividad cultural, con numerosos eventos, talleres y actividades que promueven la participación comunitaria. La interacción constante entre residentes, artistas y estudiantes fomenta un ambiente inclusivo y colaborativo, en el que se mezclan diferentes perspectivas y estilos de vida (Volaré Viajando, 2016).

4. ANÁLISIS Y RESULTADOS

Como ya bien se dijo en la metodología, se ha realizado 246 encuestas de las cuales 171 son estudiantes, 54 vecinos del barrio y 21 arrendadores. Estas encuestas se realizaron vía telemática y presencial desde el 28 de febrero hasta el 28 de marzo de 2025. En este apartado se va a analizar y comparar las percepciones de los tres grupos claves del barrio (estudiantes, arrendadores y vecinos). A través de las encuestas realizadas, se podrá ver la relación directa o indirecta del fenómeno del alquiler estudiantil. Los resultados fueron procesados utilizando Excel, donde se agruparon los datos para su representación mediante gráficos circulares, con el fin de ilustrar los porcentajes. Asimismo, se empleó la escala de Likert para reflejar el grado de acuerdo o desacuerdo de los encuestados respecto a un tema específico.

4.1 Introducción

En tan solo tres meses, Salamanca ha registrado una de las caídas más drásticas del país en la oferta de viviendas en alquiler. Según el último Barómetro del Alquiler, elaborado por el Observatorio del Alquiler de la Fundación Alquiler Seguro en colaboración con la Universidad Rey Juan Carlos (URJC), al cierre del tercer trimestre de 2024 el número de inmuebles disponibles se redujo a 8.430, frente a los 9.746 registrados a finales de junio. Esta disminución del 13,5 % representa la mayor contracción del mercado de alquiler en toda España, superando incluso a provincias con alta demanda como Granada, que registró una bajada del 12,8 % (Rincón, 2024).

Según declaraciones recogidas por la inmobiliaria Urbis, el encarecimiento del alquiler en Salamanca se ha extendido a todos los barrios de la ciudad, sin excepción. No obstante, se señala que el incremento ha sido especialmente pronunciado en el centro, donde los precios se han vuelto prácticamente inasequible. Áreas como nuestra zona de estudio o San Bernardo también han experimentado subidas destacables, tras la alta demanda de los estudiantes. Desde Urbis estiman que los estudiantes representan entre el 80 % y el 90 % del total del mercado de alquiler en la ciudad, lo que evidencia su peso determinante en la configuración de la oferta (La Crónica de Salamanca, 2023).

Paralelamente, se ha intensificado la apertura de nuevas residencias universitarias en la ciudad, incluidas las denominadas *macrorresidencias*. Esta expansión podría tener un impacto notable en el mercado tradicional de alquiler para estudiantes, ya que se prevé un aumento

significativo en la disponibilidad de plazas residenciales, lo que podría alterar el equilibrio actual entre oferta y demanda (*op. cit*)

La ciudad alberga un total de 59 residencias, siendo la mayoría residencias universitarias y colegios mayores ubicados en los alrededores de las facultades, especialmente en los barrios del Hospital, del Oeste y del Centro. El colegio mayor más antiguo, conocido como Colegio de Anaya, fue fundado en 1401 por el sacerdote don Diego de Anaya y se convirtió en un modelo para la creación de otros colegios tanto en España como en la América española. Aunque desapareció en 1798, experimentó un breve renacimiento en 1840, fue refundado como residencia universitaria en 1942 y recuperó su condición de colegio mayor en el año 2011 (Wikipedia, 2025).

A lo largo de los años, desde 1956 hasta 2023, se ha producido una evolución notable en la construcción de residencias universitarias y colegios mayores (véase Figuras 15 a 18). Este desarrollo no ha sido homogéneo en la ciudad, sino que ha seguido un patrón vinculado al crecimiento urbano. En particular, las residencias ubicadas en el centro datan de mediados del siglo XX, mientras que las situadas en la periferia fueron construidas más tarde. Esto se debe, principalmente, a que esos barrios periféricos aún no existían o no estaban consolidados durante las primeras etapas de la llegada masiva de estudiantes universitarios. Por tanto, hasta que no se produjo la expansión urbana y la creación de nuevos núcleos residenciales en las afueras, no existía ni la necesidad ni la demanda suficiente para edificar infraestructuras de este tipo. En consecuencia, la cronología de la construcción de estas residencias se concentra, en su mayoría, a partir de principios del siglo XXI.

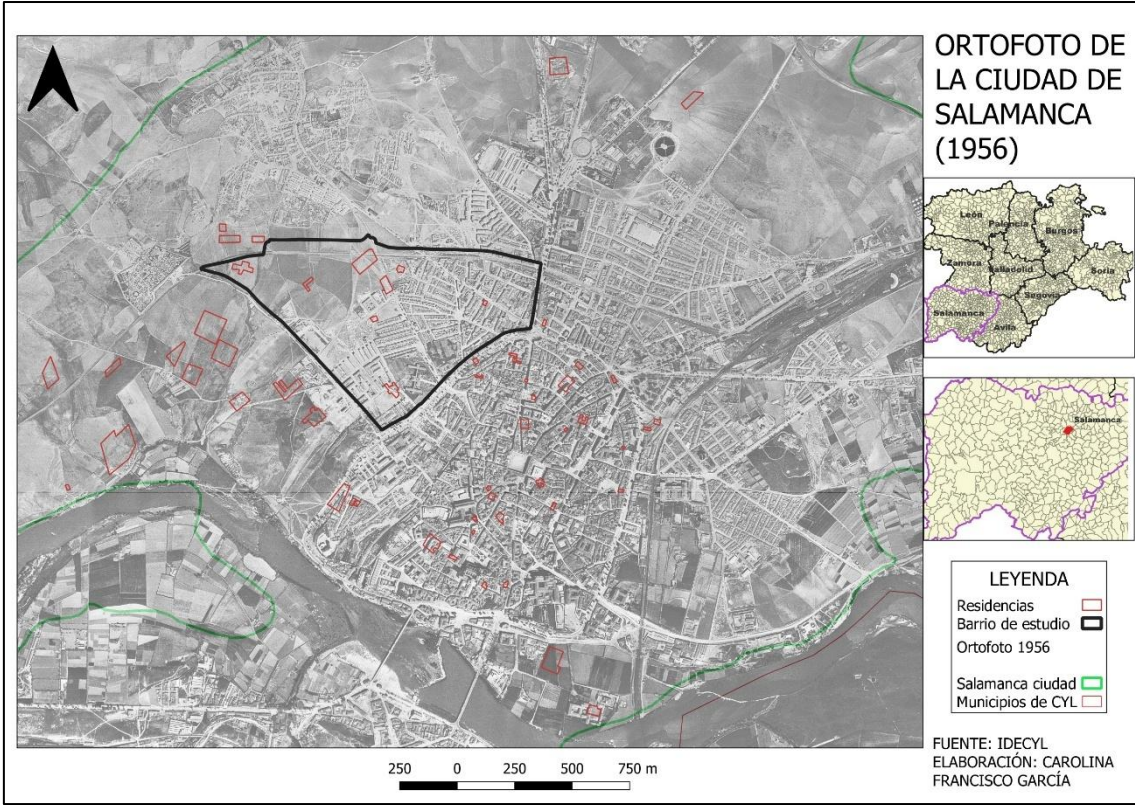


Figura 15. Ortofoto de la ciudad de Salamanca en 1956

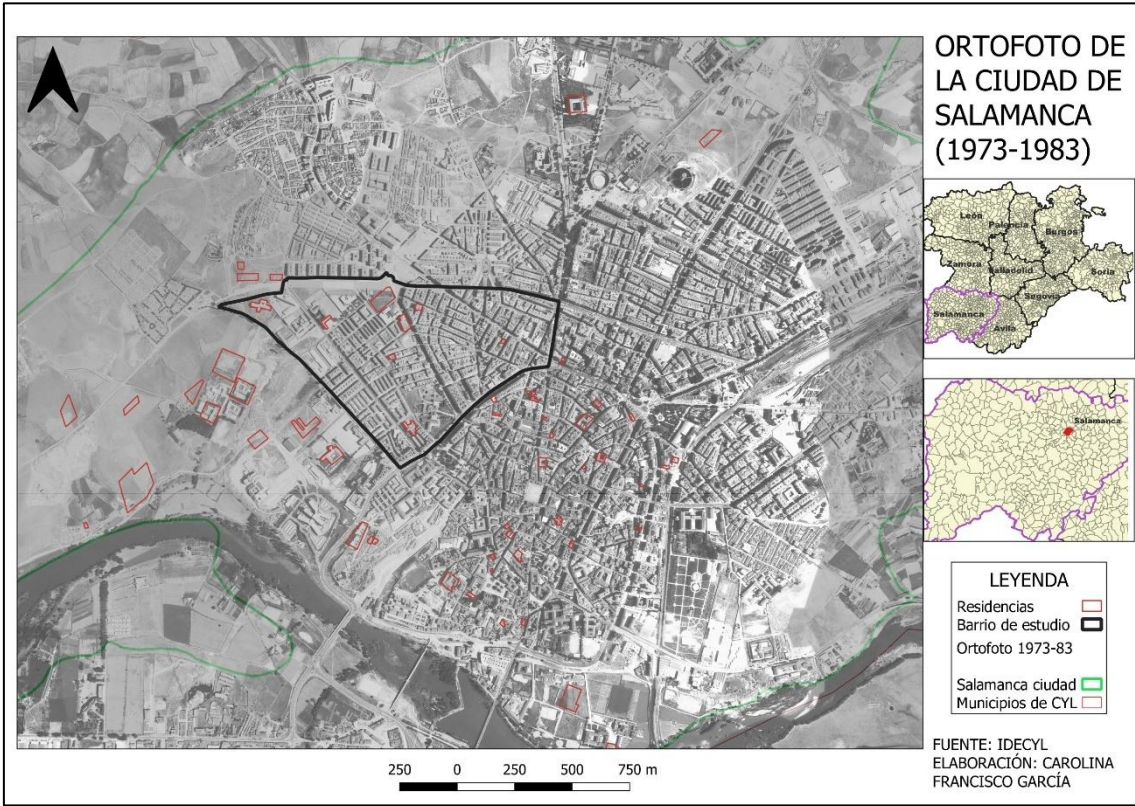


Figura 16. Ortofoto de la ciudad de Salamanca en 1973-1983

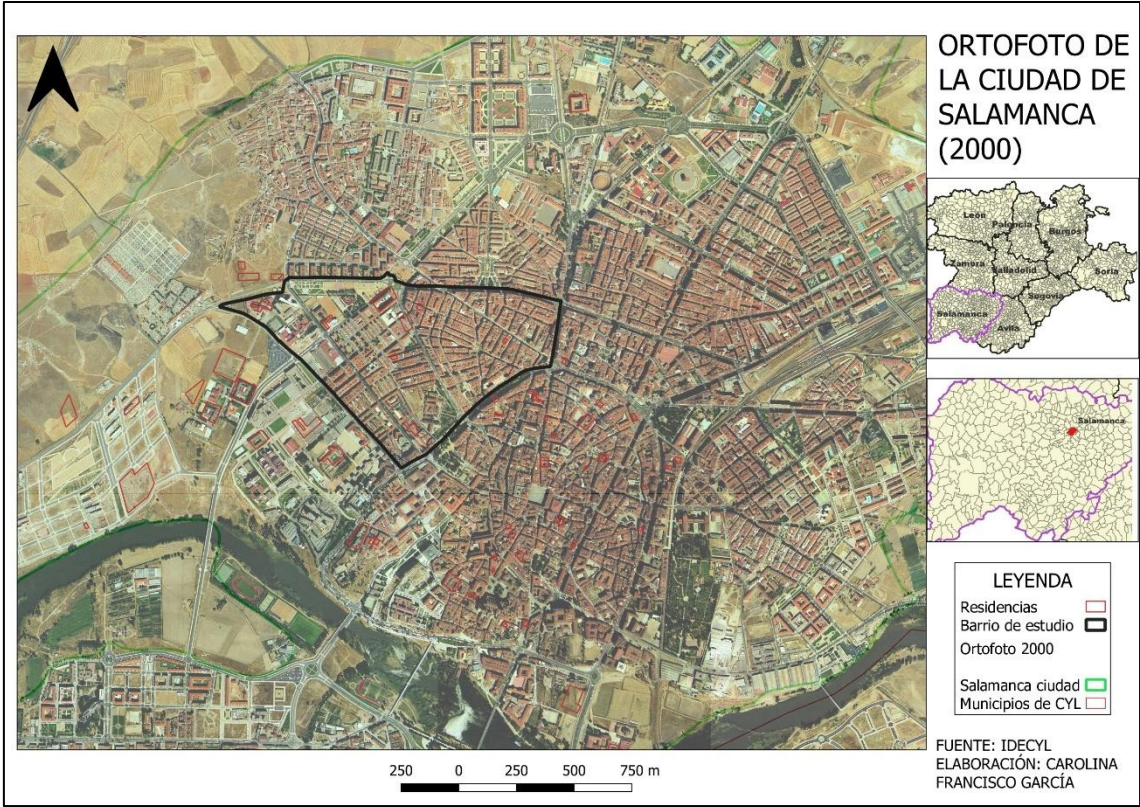


Figura 17. Ortofoto de la ciudad de Salamanca en 2000

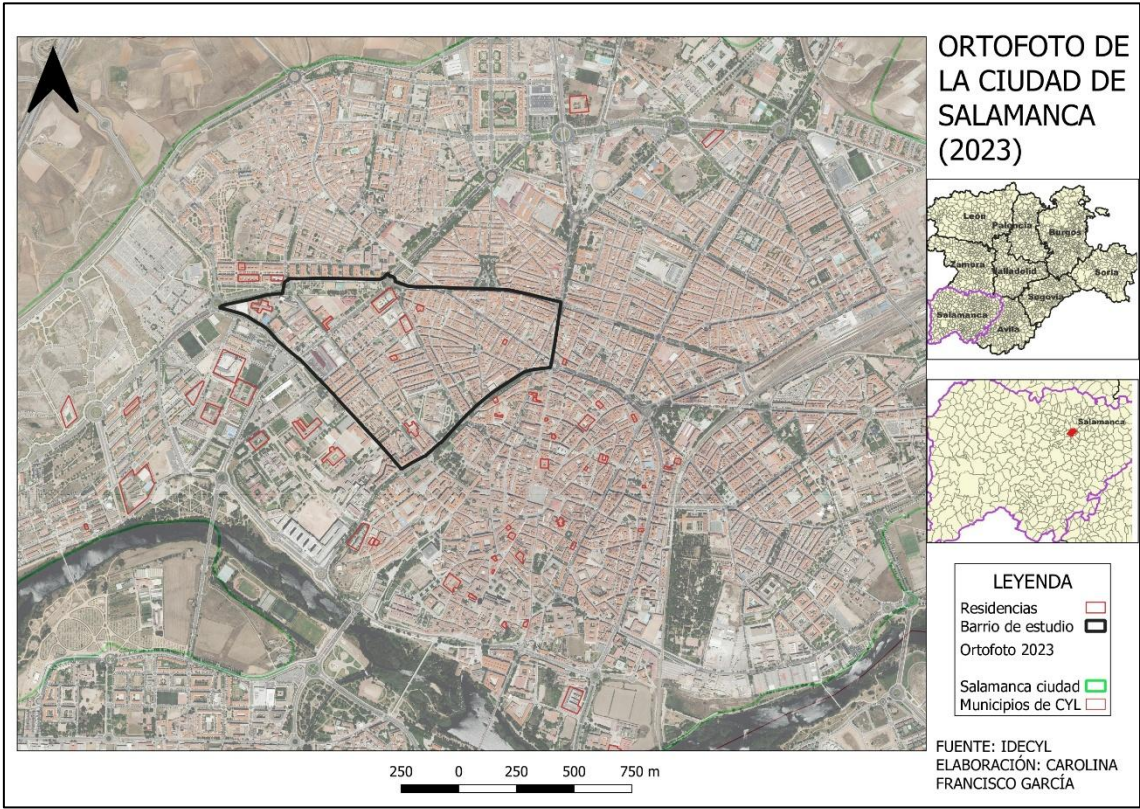


Figura 18. Ortofoto de la ciudad de Salamanca en 2023

4.2 Perfil de los encuestados

Los resultados de la encuesta revelan que la mayoría de los estudiantes encuestados son mujeres (71%). Además, provienen de la provincia de Salamanca, seguidos por estudiantes de Cáceres y, en menor medida, de la provincia de Ávila, esto se debe por una parte a la cercanía que tiene la ciudad con las otras provincias y por otro lado la oferta de carreras universitarias. A nivel autonómico, destaca Castilla y León como la comunidad con mayor representación, muy por encima del resto (véase Figura 19).

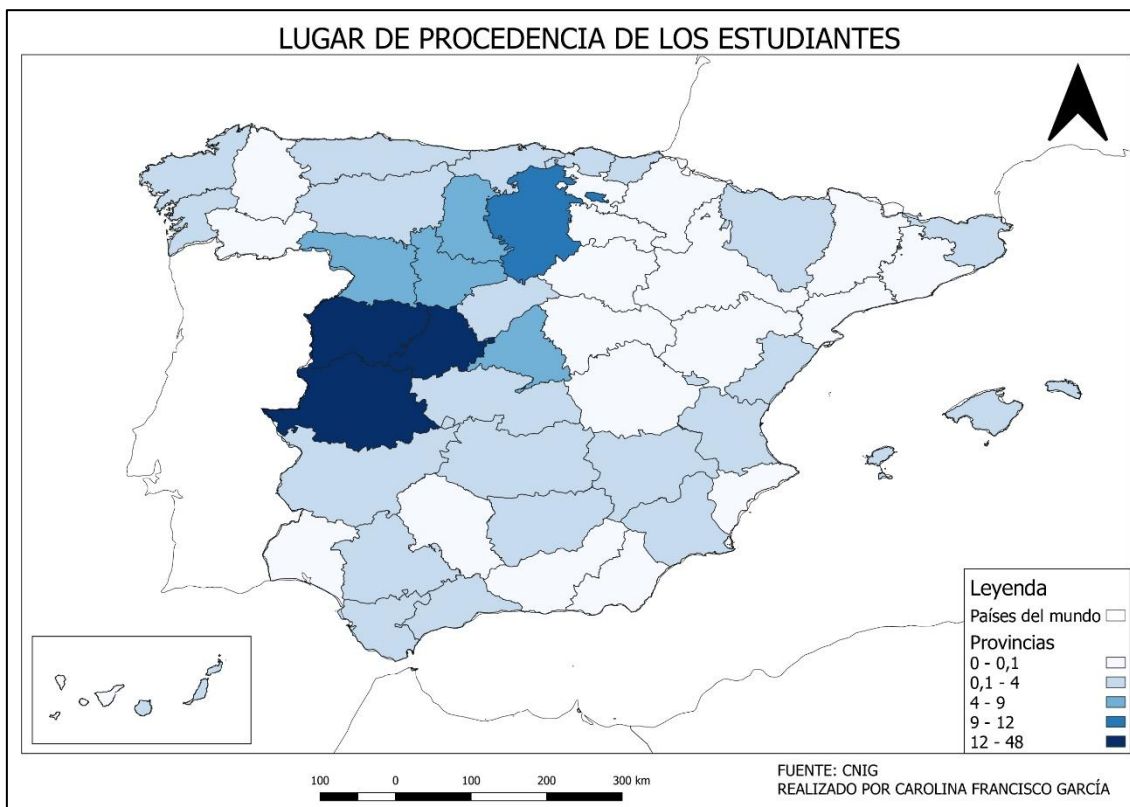


Figura 19. Procedencia de los estudiantes

Los estudiantes la mayoría son residentes temporales que cambian de alojamiento con frecuencia, ya que el 41% de los encuestados llevan solo entre 1-2 cuatrimestres en la actual vivienda y en segundo lugar destacan los estudiantes que llevan 1-2 años en las viviendas de alquiler representando un 31% y con un 23% destacan los estudiantes que llevan residiendo en la misma vivienda más de 2 años y finalmente con un 5% aquellos que llevan menos de un cuatrimestre (véase Figura 20).

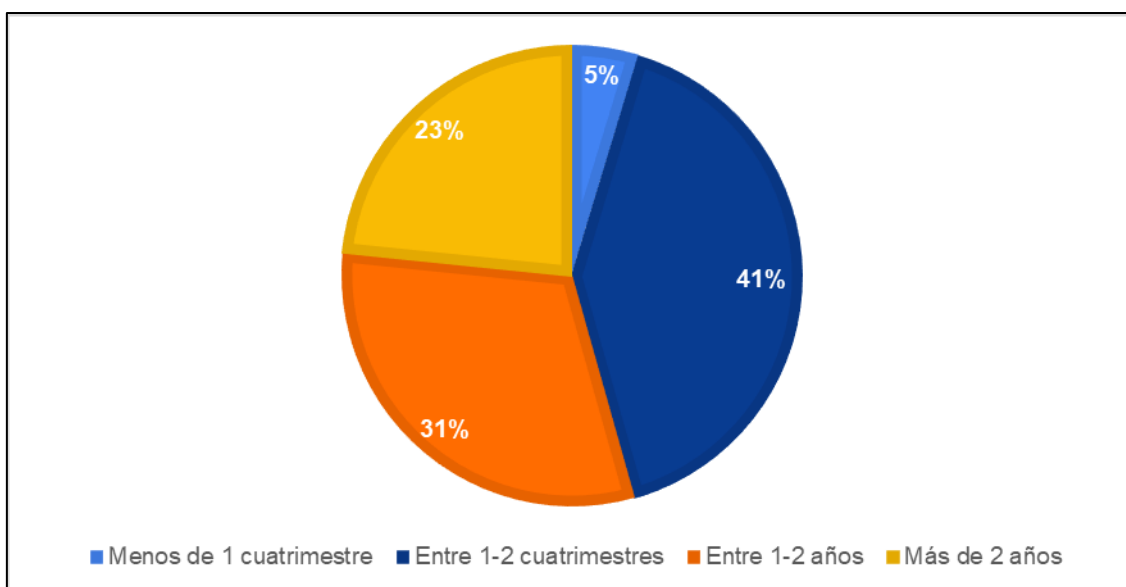


Figura 20. Tiempo que vive en la vivienda actual

Además, más de la mitad de los encuestados (52 %) tiene previsto dejar su vivienda actual (véase Figura 21), principalmente por motivos personales. También con un 29% tenemos estudiantes que no se van a marchar de la vivienda y un 19% los cuales aún no saben que van a hacer.

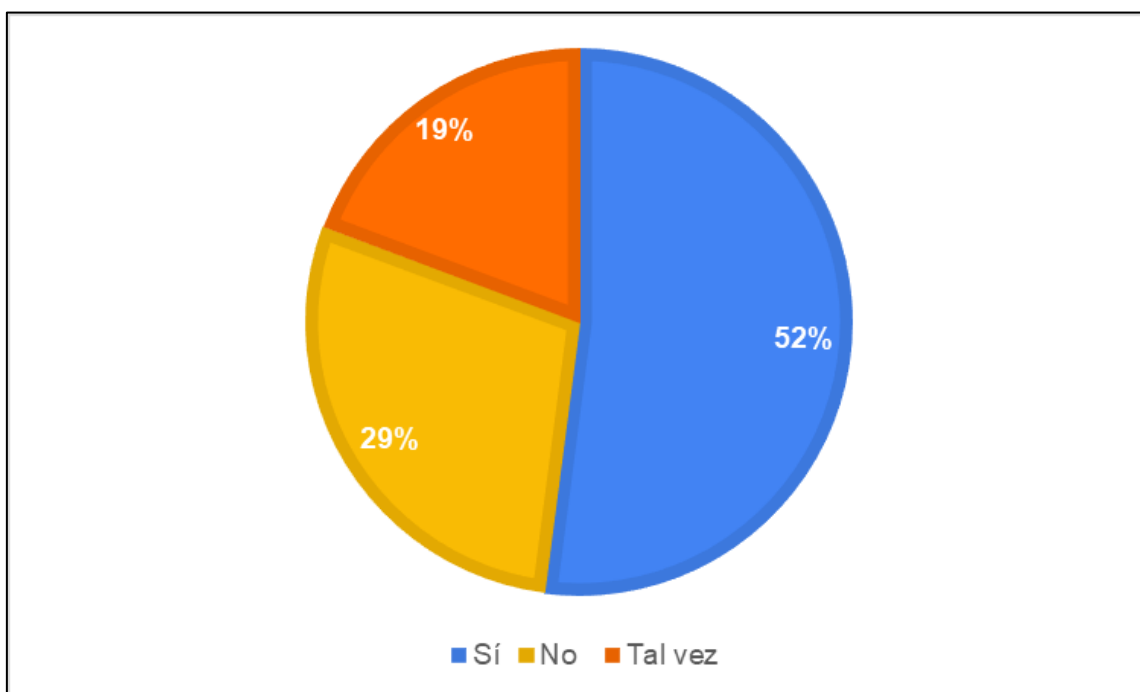


Figura 21. Estudiantes que dejarán la actual vivienda

En la mayoría de los casos de aquellas personas que tienen previsto dejar la vivienda actual (52%), no se trata de factores relacionados con el barrio o con la convivencia, sino de decisiones ligadas al final de sus estudios en la ciudad o a la participación en programas de movilidad como Erasmus+ o Sicue llegando a ser un 45% de las respuestas (véase Figura 22). Esto, concuerda con las fuentes consultadas en la revisión de la literatura respecto a la data rotación que caracteriza el alojamiento estudiantil.

En segundo lugar, los estudiantes dejarán la vivienda por la localización (15%) y precio/condiciones (14%). En tercer lugar, con un 11% están en búsqueda de opciones y un 9% dejarán la vivienda por los compañeros. Finalmente, con un 4% dejarán la vivienda por el ruido y con el valor más bajo un 2% por problemas con el arrendador.

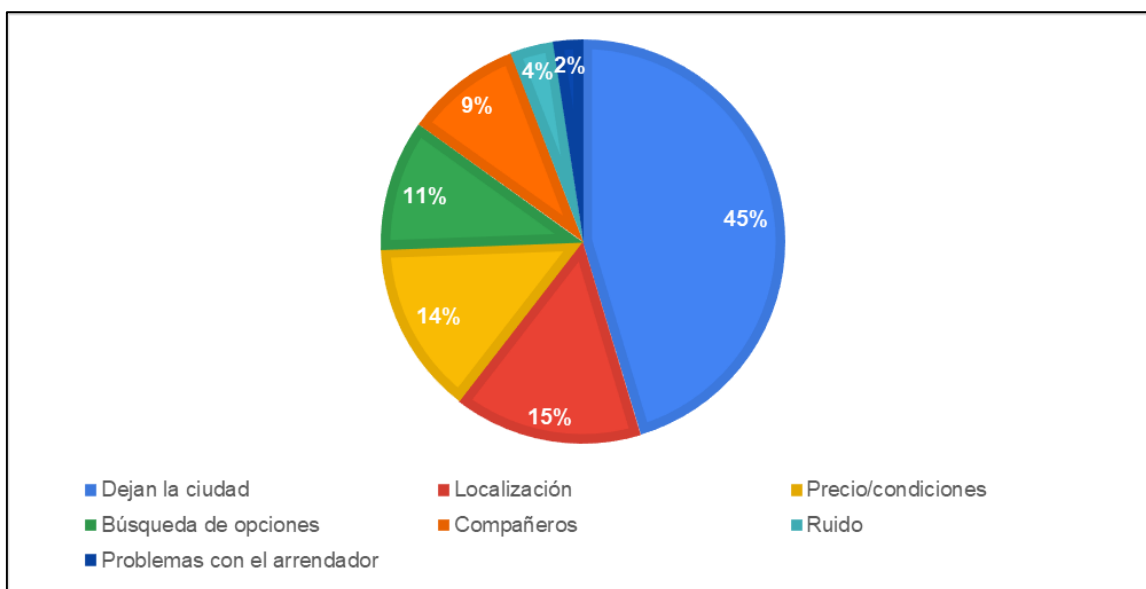


Figura 22. Motivos por los que dejarán la vivienda

Por el contrario, entre los residentes, tanto los arrendadores como los no arrendadores presentan una elevada permanencia en el barrio, lo que les proporciona una perspectiva longitudinal del fenómeno. Aproximadamente el 60% de los encuestados en ambos grupos lleva más de 15 años residiendo en la zona y un 40% llevan residiendo menos de 15 años (véase Figura 23). No obstante, la mayoría de los arrendadores comenzó a alquilar a estudiantes hace más de 16 años, en coincidencia con el aumento significativo de la presencia estudiantil señalado por 76% de los vecinos y un 24% lleva alquilando desde hace 6 años.

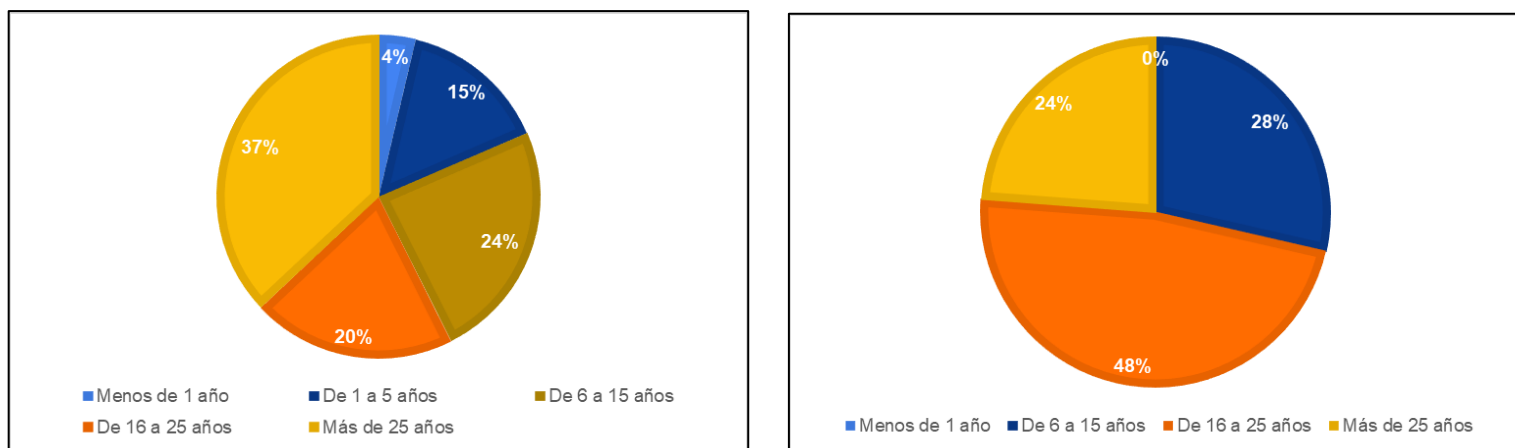


Figura 23. Tiempo que llevan los vecinos y arrendadores viviendo en el barrio

4.3 Percepción general del fenómeno

Todos los arrendadores consideran positiva la llegada de estudiantes al barrio (100%), como podría parecer lógico. Esta valoración está claramente influenciada por los beneficios económicos derivados del alquiler estudiantil, que ha permitido a muchos propietarios rentabilizar viviendas que estaban desocupadas o infrautilizadas (3,3 sobre 5 en la escala de Likert). Para ellos la alta demanda de estudiantes es la razón principal para arrendar (4 sobre 5 en la escala), además de la obtención de una fuente estable de ingresos (2,7 sobre 5). Pero no muchos se vieron influenciados porque lo hiciera otro vecino y quisieran imitarlo (2,5 sobre 5) (véase Figura 24).

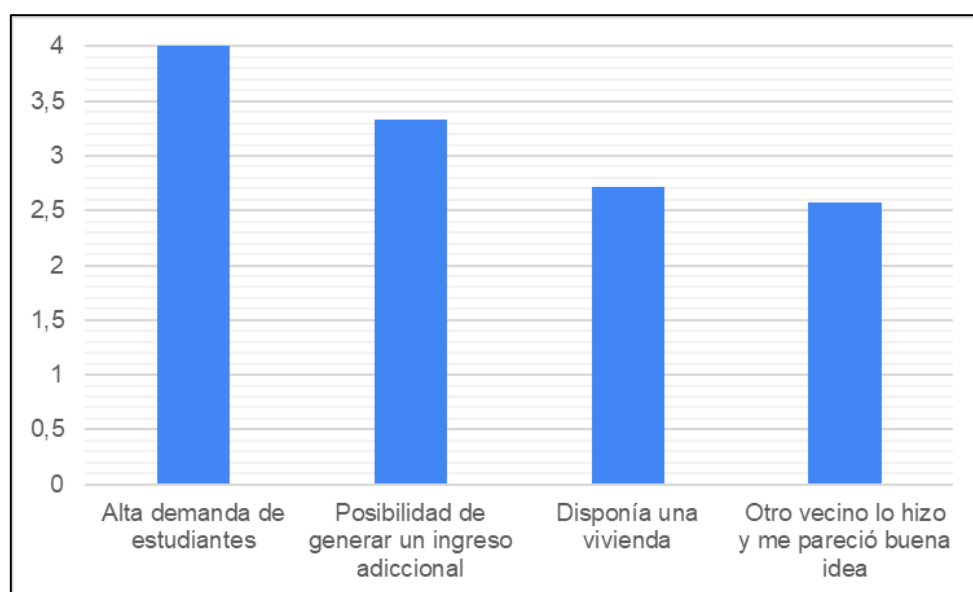


Figura 24. Razones por las que empezaron a arrendar

En cambio, los vecinos no arrendadores adoptan una postura más crítica, ya que un 31% considera que la llegada de estudiantes ha tenido un impacto negativo o, en el mejor de los casos, regular (véase Figura 25). Esta percepción se asocia principalmente al encarecimiento del coste de vida, en especial del precio de la vivienda, así como a la transformación progresiva del perfil social del barrio y a la pérdida de la tranquilidad que tradicionalmente lo caracterizaba. Pero no solo hay que quedarse con lo negativo, ya que el 69% de los vecinos no arrendadores consideran que tiene un impacto positivo la llegada de estudiantes (50% positiva y 19% muy positiva).

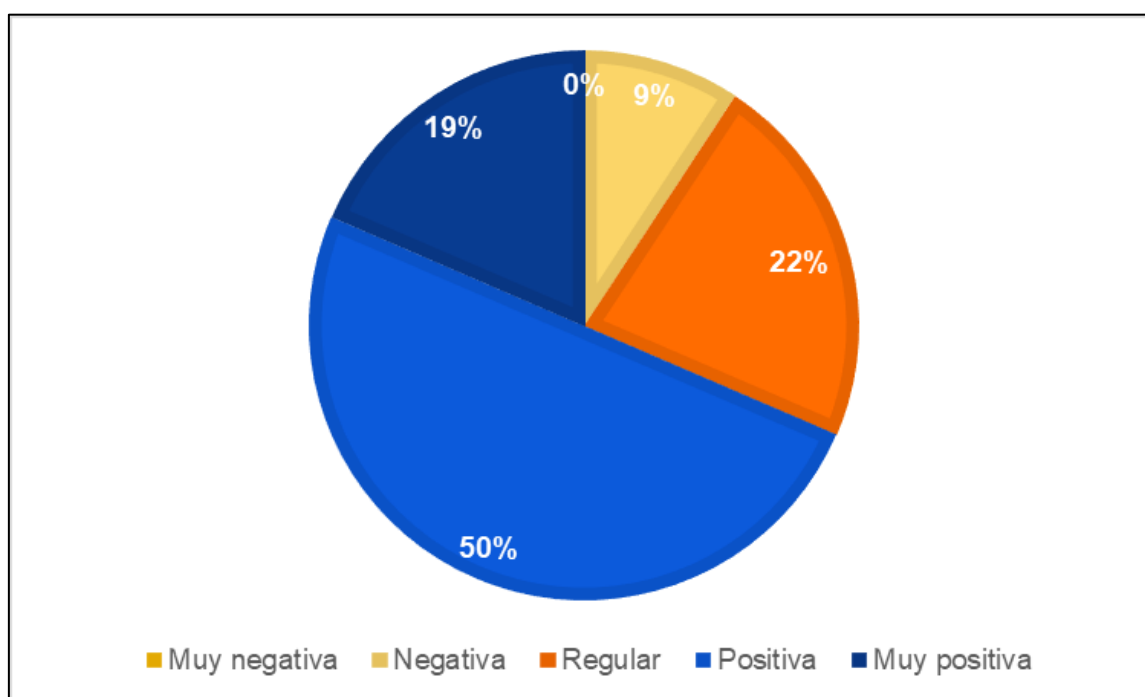


Figura 25. Visión de la llegada de estudiantes por parte de los vecinos

En cambio, los vecinos que no arriendan lo hacen por diversas razones, siendo la principal, con un 61% de las respuestas, la falta de una vivienda disponible para alquilar. Otros motivos frecuentes incluyen el miedo a destrozos o impagos (17%) la preferencia por alquilar únicamente a familias (9%) o la decisión de vender la propiedad antes que destinarla al alquiler (9%) y finalmente con un 4% de respuestas son por otros motivos (véase Figura 26).

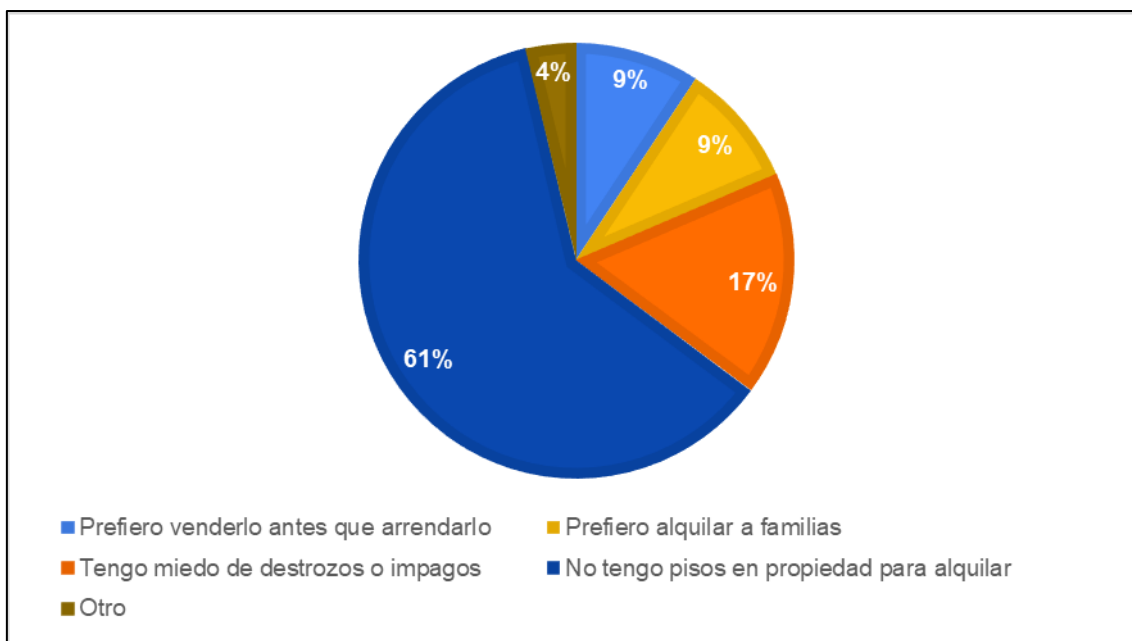


Figura 26. Motivos por los que no arriendan

En el caso de los estudiantes, a la hora de elegir una vivienda en la ciudad, estos no se guían únicamente por un único criterio, sino que su decisión responde a un conjunto de factores. El análisis de sus respuestas sigue un patrón (los estudiantes buscan un equilibrio entre coste, seguridad y calidad de vida). Si bien el aspecto económico sigue siendo una preocupación central (sobrepasando el promedio de 4 en la escala de Likert de 1 a 5), también emerge con fuerza la importancia de vivir en un entorno que les proporcione seguridad (4 sobre 5), cercanía al centro de estudio (3,8 sobre 5), servicios en el entorno (3,7 sobre 5), cercanía a la ciudad (3,6 sobre 5) y finalmente transporte y comunicaciones, que obtienen las puntuaciones más bajas (3,5 sobre 5) (véase Figura 27).

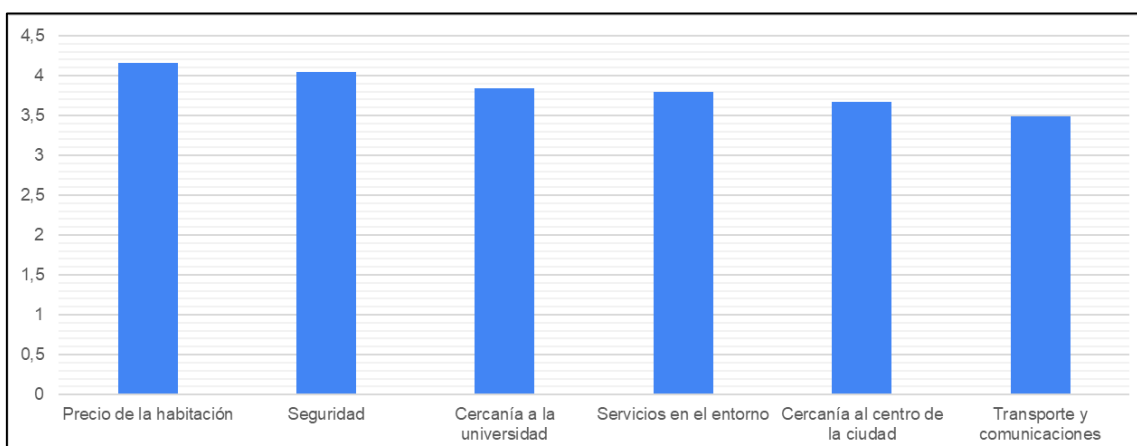


Figura 27. Elección de piso por parte de los estudiantes

La elección de un piso no se limita simplemente a buscar el alquiler más barato disponible. Los estudiantes valoran entornos funcionales, donde puedan desenvolverse con comodidad tanto a nivel académico como social. No se trata únicamente de la cercanía al campus o a las zonas de ocio, sino de una búsqueda de estabilidad dentro de una etapa vital caracterizada por el cambio constante. En ese sentido, su comportamiento como residentes temporales no les impide exigir condiciones que favorezcan su bienestar (La Crónica de Salamanca, 2023).

La Figura 28 permite visualizar claramente las diferencias de perspectiva entre los tres grupos encuestados. Este enfoque más cualitativo, realizado también a partir de la información de la encuesta, facilitó identificar tensiones, coincidencias y patrones de comportamiento que ayudan a comprender los efectos socioeconómicos del alquiler estudiantil en el barrio. En relación con los efectos percibidos, tanto arrendadores como no arrendadores detectan fenómenos como el aumento del valor inmobiliario y la transformación comercial del barrio. Sin embargo, mientras los primeros lo ven como una consecuencia positiva de la demanda estudiantil, los segundos lo relacionan con gentrificación y pérdida de la identidad barrial. Y los estudiantes eligen las viviendas por el precio y la seguridad, sin tener casi conciencia de lo que puede generar la presencia de estudiantes en el ecosistema barrial.

Tema	Estudiantes	Arrendadores	No arrendadores
Convivencia	Escasa/baja	No perciben conflictos	Perciben los problemas
Ofertas de servicios	Buena	Buena	Regular
Relación con el barrio	Utilitaria/temporal	Económica y favorable	Identitaria y en parte en conflicto
Participación en la comunidad	Escasa	Nula (como figura)	Media, a través de redes vecinales

Figura 28. Distintas percepciones de los encuestados

Además, los arrendadores perciben que la llegada de estudiantes ha contribuido a revitalizar el barrio, otorgándole una mayor vitalidad, esta afirmación se refleja en la puntuación media cercana a 4,5 en la escala de Likert. Del mismo modo, consideran que la presencia estudiantil ha generado escasos problemas de convivencia (1,7 sobre 5), minimizando su impacto negativo en la dinámica social del entorno y los estudiantes se asemejan al nivel socioeconómico del barrio (véase Figura 29).

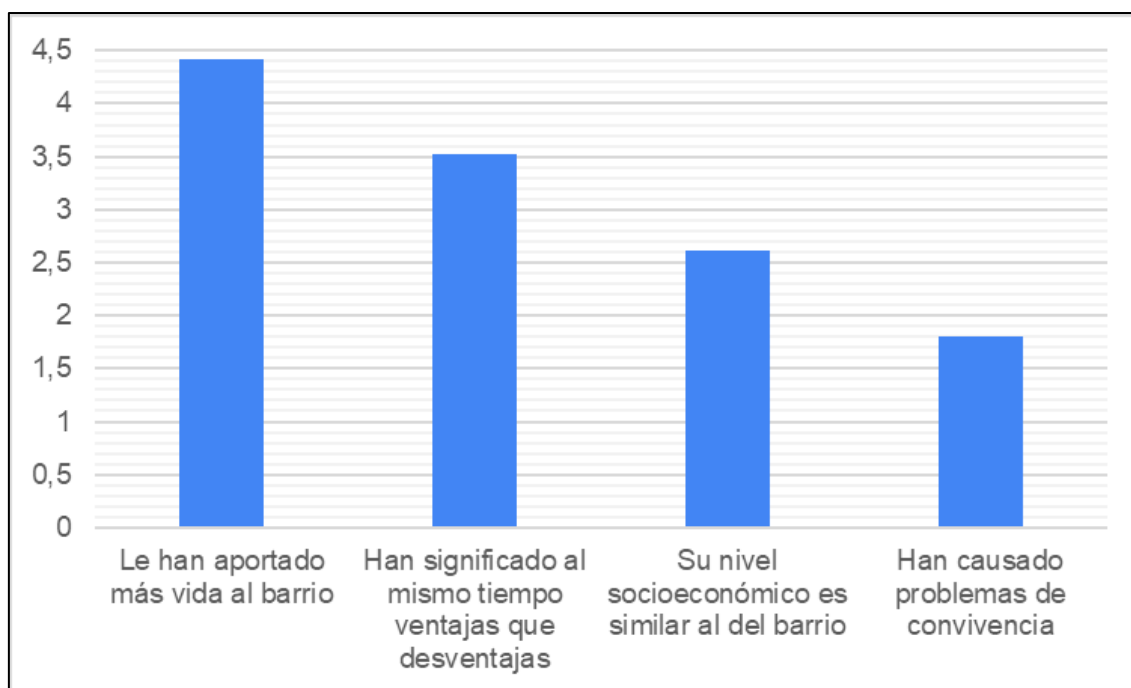


Figura 29. Efectos percibidos por parte de los arrendadores

4.4 Convivencia vecinal y transformaciones sociales derivadas de la presencia estudiantil

Los arrendadores tienden a minimizar estos conflictos, al no convivir directamente con los inquilinos o verlos de manera frecuencial. Los vecinos perciben un deterioro de la convivencia (algunos con ruidos, falta de integración o disminución de la tranquilidad). Los estudiantes no se relacionan con los vecinos y no realizan actividades comunitarias en el barrio, por lo que muchos dicen que la relación es neutra o inexistente.

La percepción vecinal sobre la presencia de estudiantes en el barrio revela una valoración predominantemente positiva. Se destaca, en primer lugar, la buena integración de estos en la comunidad, así como el efecto positivo que su presencia ha tenido en el bienestar subjetivo de los residentes, quienes afirman sentirse más satisfechos de vivir en la zona. Aunque se reconoce que la llegada de estudiantes ha implicado tanto beneficios como inconvenientes, el juicio general tiende hacia una apreciación equilibrada. Asimismo, se percibe una cierta homogeneidad en el nivel socioeconómico entre estudiantes y vecinos, y se valora positivamente el impacto que aquellos han tenido en la mejora del prestigio del barrio. No obstante, también se identifica un cierto grado de desconexión social, al señalar que muchos estudiantes llevan una vida poco vinculada con el entorno vecinal. A pesar de que son

considerados, en general, tranquilos y cordiales, algunas opiniones apuntan a que su presencia ha disminuido en cierta medida la tranquilidad y la seguridad del barrio. Sin embargo, estas valoraciones negativas no alcanzan la intensidad de las percepciones favorables, lo que sugiere una convivencia que, si bien no está exenta de tensiones, es vista en términos mayoritariamente positivos (véase Figura 30).

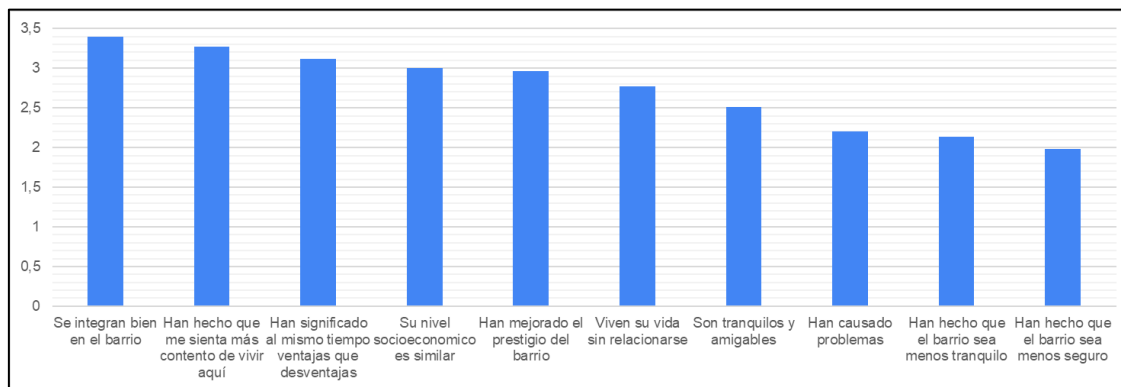


Figura 30. Percepción de los estudiantes por parte de los vecinos

Los arrendadores perciben las consecuencias de forma positiva, tanto desde una perspectiva económica como social. En primer lugar, la demanda de vivienda por parte de estudiantes ha revalorizado sus inmuebles, situándose esta percepción cerca del 3.5 en la escala de Likert. Esta valoración se complementa con otra idea también muy extendida: que la llegada masiva de este colectivo ha contribuido a dinamizar la economía del barrio, a través del consumo local y la revitalización de servicios, comercios y negocios.

Al observar sus preferencias como arrendadores, se advierte que existe una inclinación clara a alquilar a estudiantes por encima de otros perfiles como familias o migrantes. Esta tendencia parece estar vinculada no solo al beneficio económico, sino también ligeramente a la percepción de un menor compromiso a largo plazo y una mayor flexibilidad contractual. No obstante, estas preferencias también reflejan ciertos prejuicios sociales que condicionan el acceso a la vivienda de determinados grupos. Pese a ello, lo que resulta llamativo es que la percepción de inseguridad no se asocia mayoritariamente al colectivo estudiantil, ya que esta variable recibe una puntuación baja (1,5 sobre 5), lo que sugiere que los estudiantes no son vistos como un factor que altere el orden o genere conflictos en el entorno vecinal (véase Figura 31).

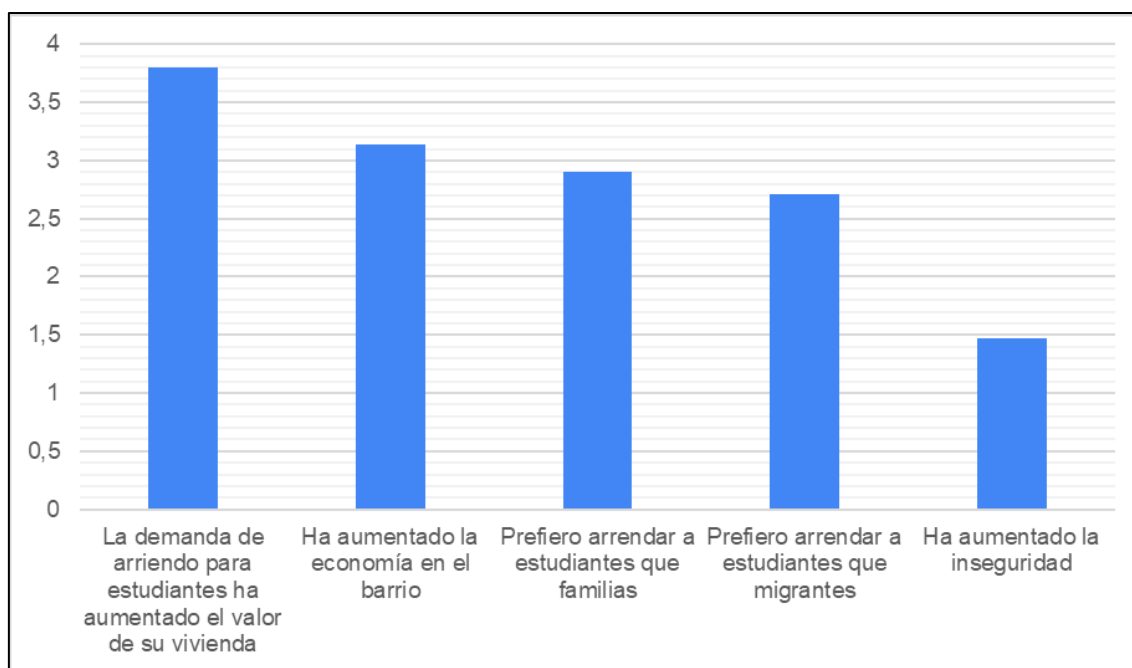


Figura 31. Consecuencias desde la perspectiva del arrendador

En cambio, los vecinos perciben las consecuencias de distinta manera, a simple vista, se puede notar que el impacto más destacado es el aumento de los precios de alquiler, que recibe la valoración más alta (3,5 en la escala de Likert), indicando que es una preocupación ampliamente compartida por los encuestados. Le sigue con un valor de 3,4 sobre la escala de Likert la aparición de nuevos residentes temporales, lo que sugiere una transformación en el perfil poblacional del área, probablemente vinculado a la llegada de estudiantes o trabajadores de paso. También se percibe con fuerza la salida de la población residente tradicional, lo cual refuerza la idea de un proceso de desplazamiento o gentrificación (3 sobre 5). En una línea similar, se señalan problemas nuevos que antes no existían, lo que sugiere que la convivencia entre diferentes tipos de residentes ha generado tensiones o desafíos inesperados (2,8 sobre 5).

Además, la inseguridad y los conflictos vecinales, particularmente con estudiantes, aparecen como una preocupación recurrente, lo que puede estar relacionado con diferencias en los estilos de vida, horarios o normas de convivencia (2,7 en la escala de Likert). Finalmente, aunque en menor medida con un valor de 2,3 sobre 5 en la escala de Likert, se percibe la aparición de nuevos negocios orientados al ocio y al consumo estudiantil, lo cual indica un cambio en el paisaje comercial del barrio, probablemente adaptado a las nuevas demandas de los residentes temporales (véase Figura 32).

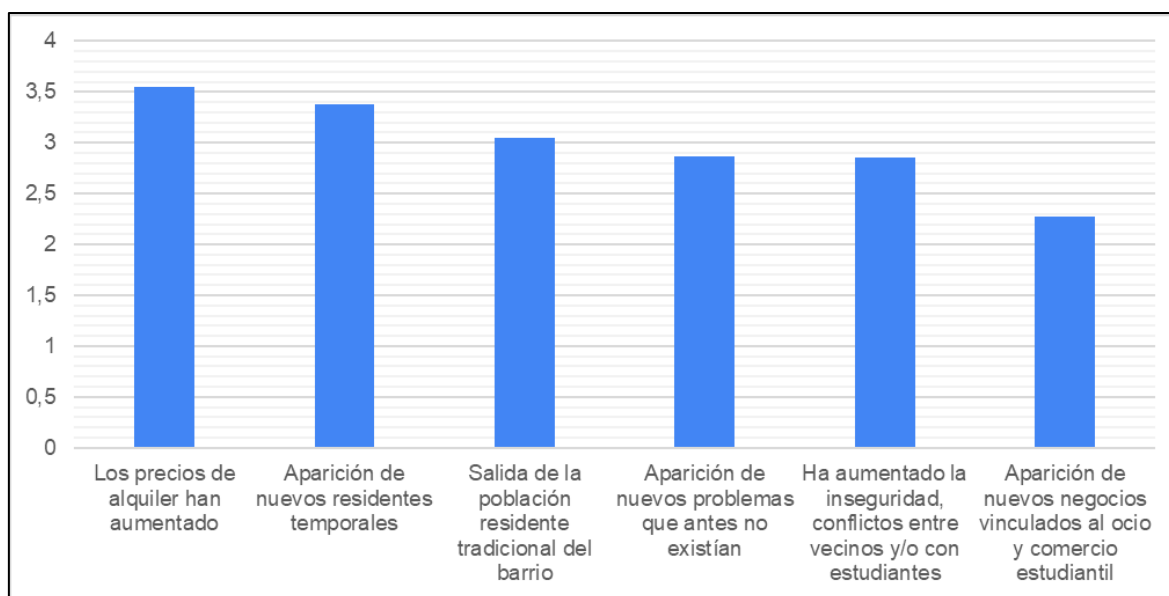


Figura 32. Consecuencias desde la perspectiva de los vecinos

En definitiva, el análisis de las encuestas realizadas a vecinos arrendadores, vecinos no arrendadores y estudiantes residentes en el Barrio del Oeste de Salamanca pone de manifiesto la complejidad del fenómeno del alquiler estudiantil como dinamizador y, al mismo tiempo, como factor de tensión en el tejido urbano. Por un lado, se evidencia que la presencia de estudiantes ha contribuido al crecimiento económico local, a través del aumento del valor de las viviendas, la reactivación del mercado del alquiler y la transformación del comercio hacia una oferta más adaptada al consumo joven. Esta dinámica es percibida positivamente por los arrendadores, quienes ven en los estudiantes una fuente de ingresos estable y constante.

Sin embargo, estas transformaciones también han generado efectos colaterales relevantes. Los vecinos no arrendadores denuncian una pérdida progresiva de la identidad barrial, un aumento del ruido y la inseguridad, así como dificultades para acceder a una vivienda asequible. Desde su perspectiva, el alquiler estudiantil ha desplazado a parte de la población tradicional y ha debilitado los lazos comunitarios.

En este contexto, los estudiantes aparecen como agentes clave, pero con una participación limitada en la vida social del barrio. Su residencia temporal y su escasa relación con los vecinos no estudiantes refuerzan una lógica de fragmentación espacial y social, donde distintos grupos cohabitan sin llegar a integrarse plenamente.

En conjunto, los datos revelan un modelo urbano en transformación, en el que la demanda estudiantil representa tanto una oportunidad como un desafío. La falta de diálogo entre los

distintos actores involucrados agrava los desequilibrios y dificulta una gestión armónica del territorio. Esta situación pone en evidencia la necesidad de políticas públicas que promuevan una regulación más equitativa del mercado del alquiler, favorezcan la diversidad social y fortalezcan los vínculos comunitarios en barrios de alta rotación como el Barrio del Oeste.

5. CONCLUSIONES

En relación con el estudio realizado y los datos obtenidos, podemos observar que el alquiler estudiantil se ha convertido en uno de los principales factores de transformación socioeconómica de nuestra zona de estudio. La llegada de los estudiantes ha avivado el mercado de la vivienda y ha generado beneficios económicos para los arrendadores en especial, que han encontrado una fuente rentable y estable de ingresos. Esto ha contribuido a la revitalización comercial del barrio, promoviendo la aparición de servicios y locales orientados al consumo de los jóvenes.

Además, el perfil del estudiante es temporal que ha influido en el entorno del barrio, aportando una vida cultural algo más activa, en especial en actividades relacionadas con el arte urbano o recreativas. Esta configuración, ha convertido el barrio en un referente de convivencia entre la población residente y la universitaria.

Sin embargo, se han detectado efectos negativos que pueden llegar a generar tensiones entre los distintos actores que viven en el barrio. El encarecimiento del alquiler ha supuesto un obstáculo tanto para los estudiantes como para los vecinos, dificultando el acceso a la vivienda y algunos desplazamientos de familias con pocos recursos. A esto se suma el deterioro de la convivencia vecinal, la pérdida de identidad del barrio y la poca participación de los estudiantes en las actividades vecinales, lo que acentúa la fragmentación social y espacial.

Finalmente, el barrio ha ido perdiendo población residente tradicional, por consecuencia del aumento de los precios del alquiler y transformación del mercado hacia un modelo centrado en los estudiantes. Esta situación hace plantearnos que se debe empezar a aplicar medidas que regulen el acceso a la vivienda y garantizar estabilidad, tanto para los vecinos como a los estudiantes. Además, se debería apostar por una mayor variedad de opciones residenciales y fomentar espacios que favorezcan la convivencia para conservar el carácter social y vecinal del barrio.

6. BIBLIOGRAFÍA

- Aravena, N. & Prada, J. (2024). Factores determinantes en la distribución espacial de estudiantes universitarios en Concepción (Chile) mediante regresión geográficamente ponderada (GWR). *Revista de Geografía*, 63(21), 261–282. Recuperado de: <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/71915>
- Ayuntamiento de Salamanca. (s.f.). *Historia*. Recuperado el 4 de noviembre de 2024 de: <https://aytosalamanca.es/w/historia>
- Bajo, D. (2019, 3 de marzo). *El área urbana de Salamanca, en el top 10 de las más dinámicas de España*. El Norte de Castilla. Recuperado el 5 de noviembre de 2024 de: <https://www.elnortedecastilla.es/salamanca/area-urbana-salamanca-20190303115137-nt.html>
- Brinkhoff, T. (2023). *Salamanca. City Population*. Recuperado el 5 de noviembre de 2024 de: https://www.citypopulation.de/es/spain/urbanareas/castilla_y_le%C3%B3n/130554_salamanca/
- Cabrero, E. (2020, 7 de octubre). *El impacto económico directo de la Universidad de Salamanca: Mil millones de euros anuales*. Universidad de Salamanca. <https://alumni.usal.es/el-impacto-economico-directo-de-la-universidad-de-salamanca-mil-millones-de-euros-anuales/>
- Carabias, A. M. (2013). Evolución histórica del colegio mayor. Del siglo XIV al XXI. REDEX. *Revista de Educación de Extremadura*. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/10662/1404>
- Centro Nacional de Información Geográfica. (2025). *Centro de Descargas del CNIG*. Recuperado de: <https://centrodedescargas.cnig.es/CentroDescargas/home>
- Consejo de Colegios Mayores. (2024, 5 de noviembre). *Cien años del CMU Padre Poveda*. Recuperado el 11 de mayo de 2024 de: <https://www.consejocolegiosmayores.es/cien-anos-del-cmu-padre-poveda/>
- CRUE Universidades Españolas. (2024, 6 de junio). Informe UEC 2024: *Las universidades españolas atraen cada año a más estudiantes pese al descenso de la población joven*. Recuperado el 31 de octubre de 2024 de: <https://www.crue.org/2024/06/las-universidades-espanolas-atraen-cada-ano-a-mas-estudiantes-pese-al-descenso-de-la-poblacion-joven-segun-el-informe-uec-2024/>

- Curtis, S. & Lucas, R. (2001). A coincidence of needs? Employers and full-time students. *Employee relations*, 23(1), 38-54. Recuperado de: <http://dx.doi.org/10.1108/01425450110366264>
- Fernández, J. (2023, 9 de junio). *Un 74% de estudiantes apuesta por Castilla y León para su formación universitaria: "No podemos dejar escapar el talento que tenemos"*. El Español. Recuperado el 4 de diciembre de 2024 de: https://www.elespanol.com/castilla-y-leon/cultura/educacion-y-universidad/20230609/estudiantes-castilla-leon-formacion-universitaria-no-quetenemos/769923285_0.html
- Fincher, R. & Shaw, K. (2009). The unintended segregation of transnational students in central Melbourne. *Environment and Planning A*, 41(8), 1884–1902. Recuperado de: <https://doi.org/10.1068/a41126>
- Garmendia, M., Coronado, J. & Ureña, J. (2012). University students sharing flats: When studentification becomes vertical. *Urban Studies*, 49(12), 2651–2668. Recuperado de: <https://doi.org/10.1177/0042098011428176>
- Goerlich, F. & Mas, I. (2002). *La evolución económica de las provincias españolas (1955-1998)*. Volumen I: Capitalización y crecimiento. Fundacion BBVA/BBVA Foundation.
- González, C., Gómez, J., Río, V. & Santamaría, A. (2017). El papel del arte contemporáneo en la dinamización social del entorno urbano. Un estudio de caso: El Barrio del Oeste en Salamanca. *Arte, Individuo y Sociedad*, 29(2), 299–315. Recuperado de: <https://doi.org/10.5209/ARIS.53165>
- Gu, H., & Smith, D. P. (2020). 'Living off the campus': urban geographies of change and studentification in Beijing, China. *Urban Geography*, 41(2), 205-224. Recuperado de: <https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1659071>
- Idealista. (2023, 28 de noviembre). *Vivir en Salamanca: ventajas y desventajas, mejores barrios y coste de vida*. Recuperado el 6 de noviembre de 2024 de: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/11/28/809512-vivir-en-salamanca-ventajas-y-desventajas-mejores-barrios-y-coste-de-vida>
- Infraestructura de Datos Espaciales de la Junta de Castilla y León (IDECYL). (2024). Recuperado de: <https://idecyl.jcyl.es/geonetwork/srv/spa/catalog.search#/home>
- Instituto Nacional de Estadística. (2024). Recuperado de: <https://www.ine.es/>

- La Crónica de Salamanca. (2023, 21 de agosto). *El alquiler, de baja calidad y por las nubes en Salamanca*. La Crónica de Salamanca. Recuperado el 14 de abril de 2025 de: <https://lacronicadesalamanca.com/401793-el-alquiler-de-baja-calidad-y-por-las-nubes-en-salamanca/>
- La Gaceta de Salamanca. (2019, 10 de enero). *Salamanca y su área metropolitana, entre las rentas más altas de España por hogar*. Recuperado el 6 de noviembre de 2024 de: <https://www.lagacetadesalamanca.es/hemeroteca/salamanca-area-metropolitana-rentas-altas-espana-hogar-BQGS151264>
- Miessner, M. (2021). Studentification in Germany: How investors generate profits from student tenants in Goettingen and the impacts on urban segregation. *European Urban and Regional Studies*, 28(2), 133–154. Recuperado de: <https://doi.org/10.1177/0969776420934850>
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2024). *Atlas de las Áreas Urbanas en España*. Recuperado el 6 de noviembre de 2024 de: <https://atlasau.mitma.gob.es/#c=report&chapter=p08&report=r01&selgeo1=gau.32>
- Ministerio de Universidades de España. (2024). *Estadísticas universitarias: Alumnado matriculado en grado y ciclo, curso 2024*. Recuperado el 4 de noviembre de 2024 de: https://estadisticas.universidades.gob.es/dynPx/inebase/index.htm?type=pcaxis&path=/Universitaria/Alumnado/EEU_2024/GradoCiclo/Matriculados/&file=pcaxis&l=s0
- Mirón, H. (2019, 23 de junio). *La natalidad se desploma en la provincia de Salamanca un 28% en la última década*. Salamanca RTV al Día. Recuperado el 6 de noviembre de 2024 de: <https://salamancartvaldia.es/noticia/2019-06-23-la-natalidad-se-desploma-en-la-provincia-de-salamanca-un-28-en-la-ultima-decada-56505>
- Montero, K. (2021, 25 de mayo). *¿Tiene sentido continuar viviendo en las ciudades?* Vice. Recuperado el 7 de noviembre de 2024 de: <https://www.vice.com/es/article/exodo-urbano-tiene-sentido-continuar-viviendo-en-las-ciudades/>
- Muñoz, R., Bonete, R., Carrera, M. & Esteve, F. (2016, 11 de marzo). Cada euro invertido en la Universidad de Salamanca genera algo más de 6 euros en Castilla y León. *Sala de Prensa*, Universidad de Salamanca. Recuperado el 16 de noviembre de 2024 de: <https://saladeprensa.usal.es/node/58845>

- Muñoz, R. (2016, 11 de marzo). *La USAL genera un impacto de 1.000 millones sobre su entorno*. La Crónica de Salamanca. Recuperado el 16 de noviembre de 2024 de: <https://lacronicadesalamanca.com/118382-la-usal-genera-un-impacto-de-1-000-millones-sobre-su-entorno/>
- Nakazawa, T. (2017). Expanding the scope of studentification studies. *Geography Compass*, 11(1), e12300.
- Negrín, O. (1998). Los Colegios Mayores durante el franquismo. En J. Guereña & È. Fell (Eds.), *L'Université en Espagne et en Amérique Latine du Moyen Âge à nos jours* (Vol. 2, p. 275–287).
- Nicolás, A. (2015). *Desarrollo urbanístico del Barrio del Oeste en Salamanca (1917–1974)*. Salamanca: Departamento de Geografía, Universidad de Salamanca (Trabajo de Fin de Grado) p. 55.
- Oliva, F. (2023, 13 de diciembre). *Barrios y calles de Salamanca: Gana población y suma mil*. Salamanca Hoy. Recuperado el 31 de octubre de 2024 de: <https://www.salamancahoy.es/salamanca/ciudad/barrios-calles-salamanca-ganapoblacion-suma-mil-20231213141628-nt.html>
- Palacio de Monterrey. (2023, 18 de octubre). *La historia de Salamanca: Un pasado único*. Recuperado el 4 de noviembre de 2024 de: <https://palaciosalamanca.es/la-historia-de-salamanca-un-pasado-unico/>
- Palacio Salamanca. (2023, 18 de julio). *Salamanca, una ciudad para vivir e invertir*. Recuperado el 6 de noviembre de 2024 de: <https://palaciosalamanca.es/salamanca-una-ciudad-para-vivir-e-invertir/>
- Parellada, M. (2023, 12 de diciembre). *El creciente protagonismo del sistema universitario privado en España*. Universidad SI. Recuperado el 2 de noviembre de 2024 de: <https://www.universidadsi.es/el-creciente-protagonismo-del-sistema-universitario-privado-en-espana/>
- Pillai, A., Vieta, M. & Sotomayor, L. (2024). University student housing as business proposition and entrepreneurial activity: The Canadian case. *Housing Policy Debate*, 34(5), 644–667. Recuperado de: <https://doi.org/10.1080/10511482.2021.1883703>
- Prada, J., Cornejo, C., Letelier, F., Saravia, F. & Quijada, P. (2023). El proceso de estudiantización y su abordaje desde un enfoque geográfico: estado de la cuestión y agenda

- de investigación. *Documents d'anàlisi geogràfica*, 69(1), 135–157. Recuperado de: <https://doi.org/10.5565/rev/dag.754>
- Prada, J. (2019). Estudiantes universitarios y su importancia en los cambios barriales: ¿hacia nuevos modelos de gentrificación en espacios periféricos? *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 80, 2683, 1–32. Recuperado de: <https://doi.org/10.21138/bage.2683>
- Prada, J. & Sánchez, I. (2024). Estudiantización y prácticas neoliberales en el arriendo universitario: Algunas evidencias a partir del caso de Concepción (Chile). *Atenea (Concepción)*, (529), 161–181. Recuperado de: https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-04622024000100161&script=sci_arttext&tlng=en
- Rincón, C. (2024, 9 de octubre). *Salamanca, la provincia en la que más cae la oferta de pisos en alquiler*. Salamanca RTV al Día. Recuperado el 14 de abril de 2025 de: <https://salamancartvaldia.es/noticia/2024-10-09-salamanca-la-provincia-en-la-que-mas-cae-la-oferta-de-pisos-en-alquiler-339233>
- Roca, E. (2011). Campus y ciudad: la experiencia del Barcelona Knowledge Campus. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (5), 95–105. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/2099/12502>
- Sage, J., Smith, D. & Hubbard, P. (2012). The diverse geographies of studentification: Living alongside people not like us. *Housing Studies*, 27(8), 1057–1078. Recuperado de: <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.728570>
- Sala, L. (1958). *Visitas y reforma de los colegios mayores de Salamanca en el reinado de Carlos III* (Doctoral dissertation, Universidad Complutense de Madrid).
- Salamanca RTV al Día. (2020, 28 de enero). *Los barrios más caros y más baratos para vivir de alquiler en Salamanca*. Salamanca RTV al Día. Recuperado el 6 de noviembre de 2024 de: <https://salamancartvaldia.es/noticia/2020-01-28-los-barrios-mas-caros-y-mas-baratos-para-vivir-de-alquiler-en-salamanca-38959>
- Salamanca RTV al Día. (2021, 1 de octubre). *Salamanca, una de las ciudades preferidas para vivir*. Salamanca RTV al Día. Recuperado el 6 de noviembre de 2024 de: <https://salamancartvaldia.es/noticia/2021-10-01-salamanca-una-de-las-ciudadespreferidas-para-vivir-281149>

- Smith, D. (2004) 'Studentification': the gentrification factory?. In *Gentrification in a global context* (p. 73-90). Routledge.
- Universidad Pontificia de Salamanca. (2024). *Oferta académica*. Recuperado el 3 de noviembre de 2024 de: <https://www.upsa.es/oferta-academica>
- Universidad de Salamanca. (2024). *Grados por orden de ramas*. Recuperado el 3 de noviembre de 2024 de: <https://usal.es/grados-orden-ramas>
- Varela, J.M (2022). Colegios Mayores: origen, decadencia y restauración. *Aportes. Revista de Historia Contemporánea*, 37(109). Recuperado de: <https://www.revistaaportes.com/index.php/aportes/article/view/710>
- Veci, C. (2023). El impulso a los Colegios Mayores en la posguerra española (1939–1951). *Espacio, Tiempo y Educación*, 10(1), 27–50. Recuperado de: <https://dx.doi.org/10.14516/ete.605>
- Volare Viajando. (2016, 7 de diciembre). *Arte urbano que te sorprende en el Barrio del Oeste, Salamanca*. Recuperado el 17 de noviembre de 2024 de: <https://volareviajando.blogspot.com/2016/12/arte-urbano-que-te-sorprende-en-el.html>
- Wikipedia. (2025). *Colegio mayor*. Wikipedia, la enciclopedia libre. Recuperado el 11 de mayo de 2025 de: https://es.wikipedia.org/wiki/Colegio_mayor
- Wikipedia. (2025). *Colegio Mayor de San Bartolomé*. Wikipedia, la enciclopedia libre. Recuperado el 11 de mayo de 2025 de: https://es.wikipedia.org/wiki/Colegio_Mayor_de_San_Bartolom%C3%A9
- Wikipedia contributors. (2025). *Real Colegio de España*. Wikipedia, la enciclopedia libre. Recuperado el 11 de mayo de 2025 de: https://es.wikipedia.org/wiki/Real_Colegio_de_Espa%C3%B1a
- Zasina, J. (2021). The student urban leisure sector: Towards commercial studentification? *Local Economy*, 36(5), 374–390. Recuperado de: <https://doi.org/10.1177/02690942211051879>
- Zendesk. (2023, 24 de abril). ¿Qué es una escala de Likert y cómo utilizarla? *Zendesk*. Recuperado el 14 de abril de 2025 de: <https://www.zendesk.com.mx/blog/que-es-escala-de-likert/>

Anexo I:

Encuestas a los estudiantes

¿Con qué género te identificas?

- Femenino
- Masculino
- No binario
- Prefiero no decirlo

¿Cuántos años cumplió en su último cumpleaños?

¿En qué año y grado se encuentra?

Antes de vivir en Salamanca ¿en qué ciudad o pueblo vivía?

¿Aproximadamente cuánto tiempo hace que vive en su vivienda actual de Salamanca?

- Menos de 1 cuatrimestre
- Entre 1-2 cuatrimestres
- Entre 1-2 años
- Más de 2 años

¿Antes de vivir en su vivienda actual estuvo alojado en otra vivienda en Salamanca?

- Sí
- No

En caso de haber respondido sí en la pregunta anterior, ¿en qué barrio se encontraba esa vivienda?

¿Cómo llegó a esta vivienda?

- Anuncio en internet
- Anuncio en la calle
- Anuncio en la universidad o medio escrito
- Por conocido o amigo
- Preguntando por el sector
- Otra

Si pudiera ¿Viviría en otro barrio o sector?

- Sí
- No

En caso de haber respondido sí en la pregunta anterior, ¿por qué viviría en otro barrio?

- Por el precio de vivienda
- Por la tranquilidad
- Por mejores servicios (comercios, centros de salud...)
- Por la cercanía a mi trabajo o estudios
- Otro

Cuando finalice el periodo lectivo ¿dejará este alojamiento?

- Sí
- No
- Tal vez

En caso de haber respondido sí en la pregunta anterior, ¿por qué dejará el alojamiento?

¿Has tenido algún problema con el arrendador?

- Sí
- No

En caso de haber respondido sí en la pregunta anterior, ¿cuál?

¿Has tenido algún problema con los vecinos?

- Sí
- No

En caso de haber respondido sí en la pregunta anterior, ¿cuál?

¿Consideras suficiente la oferta de ocio y servicios de la ciudad?

- Sí
- No

Por favor, califique de 1 a 5 (siendo 1 “nada importante” y 5 “muy importante” las razones por las que ha elegido el piso):

Cercanía a la universidad

	1	2	3	4	5	
Nada importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muy importante

Cercanía al centro de la ciudad

	1	2	3	4	5	
Nada importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muy importante

Transporte y comunicaciones

	1	2	3	4	5	
Nada importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muy importante

Servicios en el entorno

	1	2	3	4	5	
Nada importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muy importante

Seguridad de la zona

	1	2	3	4	5	
Nada importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muy importante

Precio de habitación o vivienda

	1	2	3	4	5	
Nada importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muy importante

¿Dónde sueles realizar tus actividades de ocio?

Carolina Francisco García

¿Con qué frecuencia sales o participas en actividades de ocio dentro de la ciudad?

- A diario
- Varias veces a la semana
- Una vez a la semana
- De vez en cuando
- Nunca

¿Participas en actividades organizadas por asociaciones vecinales o culturales de la ciudad?

- Sí
- No
- No sabía que existían

¿Crees que la ciudad tiene una buena oferta de ocio adaptada a estudiantes?

- Sí
- Algo, podría mejorar
- No

¿Te relacionas con vecinos que no sean estudiantes (familias, mayores...)?

- Con frecuencia
- A veces
- Casi nunca

¿Cómo describirías tu relación con los vecinos no estudiantes?

- Muy buena
- Buena
- Ni buena ni mala
- Mala
- Muy mala
- No tengo relación

Encuestas a los arrendadores

¿Cuándo comenzó a notar la llegada de estudiantes al sector?

- Menos de 1 año
- De 1 a 5 años
- De 6 a 15 años
- De 16 a 25 años
- Más de 25 años

¿Desde hace cuánto tiempo, más o menos, arrienda a estudiantes?

- Menos de 1 año
- De 1 a 5 años
- De 6 a 15 años
- De 16 a 25 años
- Más de 25 años

¿Cómo considera la llegada de estudiantes al sector?

- Muy negativa
- Negativa
- Regular
- Positiva
- Muy positiva

¿Cuántas viviendas arrienda en total?

¿Cuánto tiempo diría usted, en promedio, que permanecen los estudiantes en la vivienda?

- Menos de 1 cuatrimestre
- Entre 1 y 2 cuatrimestres
- Entre 1 y 2 años
- Más de 2 años

Por favor, indique los motivos por los que comenzó a arrendar viviendas a estudiantes, siendo 1 “nada importante” y 5 “muy importante”:

Aparición de nuevos residentes temporales

	1	2	3	4	5	
Poco notaria	☐	☐	☐	☐	☐	Muy notaria

Salida de la población residente tradicional del barrio

	1	2	3	4	5	
Poco notaria	☐	☐	☐	☐	☐	Muy notoria

Aparición de nuevos negocios vinculados al ocio y el comercio estudiantil

	1	2	3	4	5	
Poco notaria	☐	☐	☐	☐	☐	Muy notaria

Aumento de valor de las viviendas del barrio

	1	2	3	4	5	
Poco notaria	☐	☐	☐	☐	☐	Muy notaria

Como arrendador, qué tan de acuerdo está con las siguientes afirmaciones (siendo 1 "nada de acuerdo" y 5 "muy de acuerdo")

Prefiero arrendar a estudiantes que a familias

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

Prefiero arrendar a estudiantes que a migrantes

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

La demanda de arriendo para estudiantes ha aumentado el valor de su vivienda

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

Ha aumentado la económica en el barrio

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

Ha aumentado la inseguridad

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

¿Cuánto de acuerdo está con las siguientes afirmaciones sobre los estudiantes que viven en el barrio siendo 1 "nada de acuerdo" y 5 "muy de acuerdo")?

Han causado problemas de convivencia

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

Su nivel socioeconómico es similar al del barrio

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

Le han aportado más vida al barrio

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

Han significado al mismo tiempo ventajas y problemas

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

Encuestas a los vecinos

¿Cuánto tiempo hace que viven en el barrio?

- Menos de 1 año
- De 1 a 5 años
- De 6 a 15 años
- De 16 a 25 años
- Más de 25 años

¿Cuándo comenzó a notar la llegada de estudiantes al sector?

- Menos de 1 año
- De 1 a 5 años
- De 6 a 15 años
- De 16 a 25 años
- Más de 25 años

¿Cómo considera la llegada de estudiantes al sector?

- Muy negativa
- Negativa
- Regular
- Positiva
- Muy positiva

¿Por qué razón no arrienda?

- No tengo pisos en propiedad para alquilar
- Tengo miedo de destrozos o impagos
- Prefiero venderlo antes que arrendarlo
- Porque no me fío de los inquilinos o tengo malas experiencias previas
- Prefiero alquilar a familias

¿Cree que la llegada de estudiantes ha influenciado en el aumento del precio de las viviendas del sector?

- Sí
- No

Por favor, indique cómo de acuerdo estás sobre los estudiantes en el barrio, siendo 1 "nada de acuerdo" y 5 "muy de acuerdo"

Son tranquilos y amigables

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

Se integran bien al barrio

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

Viven su vida, sin relacionarse con los vecinos

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

Han causado problemas de convivencia

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

Su nivel socioeconómico es similar al del barrio

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

Han significado al mismo tiempo ventajas y problemas

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

Han mejorado el prestigio del barrio

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

Han hecho que el barrio sea menos seguro

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

Han hecho que el barrio sea menos tranquilo

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

Han hecho que me sienta más contento de vivir aquí

	1	2	3	4	5	
Nada de acuerdo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy de acuerdo

En relación con la llegada de estudiantes, califique d 1 a 5 (siendo 1 "poco notoria" y 5 "muy notoria") la intensidad de los siguientes fenómenos ocurridos en el barrio:

Aparición de nuevos residentes temporales (estudiantes)

	1	2	3	4	5	
Poco notoria	☐	☐	☐	☐	☐	Muy notoria

Salida de la población residente tradicional del barrio

	1	2	3	4	5	
Poco notoria	☐	☐	☐	☐	☐	Muy notoria

Aparición de nuevos negocios vinculados al ocio y comercio estudiantil

	1	2	3	4	5	
Poco notoria	☐	☐	☐	☐	☐	Muy notoria

Los precios del alquiler han aumentado

	1	2	3	4	5	
Poco notoria	☐	☐	☐	☐	☐	Muy notoria

Aparición de nuevos problemas que antes no existían

	1	2	3	4	5	
Poco notoria	☐	☐	☐	☐	☐	Muy notoria

Ha aumentado la inseguridad, conflictos entre vecinos y/o con estudiantes

	1	2	3	4	5	
Poco notoria	☐	☐	☐	☐	☐	Muy notoria