



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES**

**Inversión inmobiliaria en  
residencias universitarias  
y de estudiantes**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>14</b>
<b>Introducción.</b>	<b>15</b>
Las residencias de estudiantes, un activo muy líquido y atractivo para los inversores.	15
<b>PARTE PRIMERA</b>	<b>17</b>
<b>Las residencias de estudiantes y universitarias como oportunidad de inversión inmobiliaria internacional.</b>	<b>17</b>
<b>Capítulo 1. El mercado inmobiliario de las residencias de estudiantes.</b>	<b>17</b>
<b>1. Las residencias universitarias o de estudiantes desde la perspectiva de los inversores institucionales generalistas.</b>	<b>17</b>
<b>2. Oferta y demanda de residencias de estudiantes y universitarias.</b>	<b>18</b>
<b>3. Residencias de estudiantes: una clase de activo inmobiliario.</b>	<b>18</b>
La rentabilidad de las residencias de estudiantes	18
<b>4. Panorama de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes.</b>	<b>19</b>
<b>5. Oportunidades para inversores inmobiliarios internacionales. Naturaleza anticíclica de este sector.</b>	<b>19</b>
a. Inversión internacional en residencias de estudiantes.	19
b. Inversión de residencias de estudiantes en Europa.	20
c. Inversión de residencias de estudiantes en España.	20
<b>DATOS DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES (RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS Y COLEGIOS MAYORES) EN ESPAÑA.</b>	<b>21</b>
Ver anexo1	21
<b>Capítulo 2. Las residencias de estudiantes y universitarias como oportunidad de inversión inmobiliaria en España.</b>	<b>23</b>
<b>Ejemplos de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes y universitarias.</b>	<b>23</b>
<b>1. Knightsbridge Student Housing en España.</b>	<b>23</b>
<b>2. Resa.</b>	<b>24</b>
<b>3. Proyecto de inversión EnCampus.</b>	<b>26</b>
<b>4. Las residencias de estudiantes del grupo Acciona.</b>	<b>26</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>28</b>
<b>Enfoque inversor en el sector de residencias de estudiantes en España.</b>	<b>28</b>
<b>1. La inversión internacional en residencias de estudiantes.</b>	<b>28</b>
<b>2. Demanda y oferta del sector de residencias de estudiantes en España.</b>	<b>29</b>
a. Demanda de residencias de estudiantes.	29
b. Oferta de residencias de estudiantes.	29
<b>3. Perfil rentabilidad-riesgo de la inversión en residencias de estudiantes en España.</b>	<b>30</b>
a. Rentabilidad superior a otros productos inmobiliarios.	30
b. Carácter anticíclico respecto al sector inmobiliario tradicional.	30
c. Favorables perspectivas del sector de residencias de estudiantes en España.	31
d. La concesión de residencias de estudiantes frente al régimen de propiedad inmobiliaria.	31
e. Posicionamiento de calidad de las nuevas residencias de estudiantes.	32
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>33</b>



<b>Fondo inmobiliario EnCampus de alojamientos y residencias para estudiantes.</b>	<b>33</b>
Derechos de superficie o concesiones administrativas	33
Construcción de nuevos activos, adquisición de residencias o Colegios Mayores en funcionamiento. Adquisición de activos reconvertibles en residencias de estudiantes.	33
Adquisición de residencias para su rehabilitación y puesta en funcionamiento.	33
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>36</b>
<b>Un ejemplo de SOCIMI con sólo una residencia de estudiantes</b>	<b>36</b>
Modelo de Documento Informativo de Incorporación al MAB de una SOCIMI de residencias de estudiantes.	37
Resumen de la información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos.	37
1. Información general y relativa a la compañía y su negocio.	37
2. Información relativa a las acciones	37
3. Otras informaciones de interés.	37
4. Asesor registrado y otros expertos o asesores	37
<b>PARTE SEGUNDA</b>	<b>44</b>
<b>Régimen legal de las residencias universitarias y colegios mayores.</b>	<b>44</b>
<b>Capítulo 3. Colegios mayores y las residencias universitarias.</b>	<b>44</b>
1. Régimen legal de los Colegios mayores y las residencias universitarias.	44
2. El Decreto 69/1997, de 20 de mayo, por el que se regulan las condiciones mínimas para la creación, reconocimiento y aprobación de Colegios Mayores y Residencias Universitarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura.	46
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>49</b>
<b>La reacción de los colegios mayores ante el aumento de residencias de estudiantes controladas por fondos de inversión.</b>	<b>49</b>
Los colegios mayores están adscritos a una universidad, su director es nombrado y cesado formalmente por el rector y debe cumplir unas normas de funcionamiento de la universidad.	49
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>51</b>
<b>El Decreto 69/1997, de 20 de mayo, por el que se regulan las condiciones mínimas para la creación, reconocimiento y aprobación de Colegios Mayores y Residencias Universitarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura.</b>	<b>51</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>66</b>
<b>Doctrina sobre el presente y futuro de los colegios mayores universitarios en España.</b>	<b>66</b>
<b>PARTE TERCERA</b>	<b>115</b>
<b>Régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores.</b>	<b>115</b>
<b>Capítulo 4. Régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores.</b>	<b>115</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>115</b>
<b>Normativa interna de una residencia de estudiantes.</b>	<b>115</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>117</b>
<b>Modelo de manual de residente de una residencia de estudiantes.</b>	<b>117</b>
Directorio	118
Opciones de alojamiento	118
Opciones de servicios	118
Wi-fi	118



Comedor	118
Lavandería	118
Campus deportivo	118
Limpieza	118
Teléfono	118
Uso de electrodomésticos en las habitaciones	118
Mascotas	118
Mantenimiento	118
Maletero	118
Material de las aulas de estudio	118
Representantes	118
Material deportivo y campeonatos	118
Sala de juegos y préstamo de juegos de mesa	118
Farmacia	118
Servicio médico	118
Casilleros	118
Normas económicas	118
Renovaciones de plaza	118
Reservas fuera del curso completo	118
Limpieza y medio ambiente	118
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>135</b>
Caso real: Reglamento de Régimen interno de una residencia de estudiantes. Residencia universitaria.	135
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>149</b>
Caso real: Reglamento de una universidad pública para las residencias universitarias.	149
Modelo a	149
Modelo b	155
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>160</b>
Caso real: Reglamento de régimen interno de un Colegio mayor universitario.	160
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>172</b>
Caso real de residencia femenina de estudiantes.	172
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>180</b>
Caso real de residencia mixta de estudiantes.	180
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>189</b>
Convocatoria de universidad de plazas en colegios mayores y residencias de estudiantes.	189
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>201</b>
Formularios de colegios mayores y residencias de estudiantes.	201
1. Condiciones de preinscripción en colegio mayor o residencia de estudiantes.	202
2. Solicitud de ingreso en una residencia de estudiantes o colegio mayor.	209
3. Notificaciones al servicio de mantenimiento de averías o desperfectos en las habitaciones de una residencia de estudiantes.	213
4. Solicitud de residencia parcial en un colegio mayor o residencia de estudiantes.	215
<b>PARTE CUARTA</b>	<b>217</b>
Gestión de residencias de estudiantes.	217
<b>Capítulo 5. Estudio de viabilidad para la promoción y construcción de una</b>	



<b>Residencia de Estudiantes. DAFO de una residencia de estudiantes.</b>	<b>217</b>
1. <b>Análisis de mercado de residencias de estudiantes en zona.</b>	<b>217</b>
a. Oferta de mercado de residencias de estudiantes en zona.	217
Competencia directa.	217
Competencia indirecta.	218
b. Estudio económico y financiero. Cash-Flow.	218
c. Gestión profesionalizada de una residencia de estudiantes.	218
2. <b>Análisis DAFO (debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades) de una residencia de estudiantes.</b>	<b>219</b>
a. Factores del análisis.	219
Mercado	219
Clientes	219
Proveedores	219
Competidores	219
b. Oportunidades.	220
c. Amenazas	220
d. Matriz DAFO	220
e. Estrategia de posicionamiento.	220
f. Plan de contingencias.	221
g. Servicios.	222
Servicios generales e instalaciones.	222
Actividades	223
3. <b>Gastos de explotación.</b>	<b>223</b>
a. Gastos directos.	223
b. Gastos indirectos.	223
4. <b>Cash-Flow</b>	<b>224</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>227</b>
<b>Estudio de viabilidad de una promoción de una residencia universitaria de estudiantes desde un aspecto urbanístico, comercial y económico financiero.</b>	<b>227</b>
1. <b>Análisis del mercado, tanto de la oferta (análisis y comparación entre las residencias de estudiantes y colegios mayores actuales en el municipio) como de la demanda.</b>	<b>227</b>
2. <b>Análisis de la rentabilidad de la promoción a desarrollar mediante cuentas de resultados y flujos de caja, simulando diferentes escenarios para incluir en el análisis los posibles cambios en la rentabilidad de la promoción.</b>	<b>228</b>
3. <b>Análisis de aspectos del entorno urbanístico, comercial y económico-financiero que puedan afectar a la promoción de una residencia de estudiantes.</b>	<b>228</b>
4. <b>Análisis urbanístico del solar elegido.</b>	<b>228</b>
5. <b>Estudio económico-financiero.</b>	<b>228</b>
6. <b>Análisis DAFO seguido de un análisis CAME.</b>	<b>229</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>230</b>
<b>El análisis CAME es una metodología suplementaria a la del Análisis DAFO</b>	<b>230</b>
1. <b>Qué es el Análisis CAME</b>	<b>230</b>
2. <b>Procedimiento para realizar un Análisis CAME</b>	<b>230</b>
3. <b>Tipos de acciones: Corregir, Afrontar, Mantener y Explotar</b>	<b>231</b>
4. <b>Selección de acciones que se adapten mejor a la estrategia.</b>	<b>232</b>
5. <b>Ejemplo de Análisis CAME.</b>	<b>232</b>
6. <b>El Análisis CAME es la continuación lógica del DAFO.</b>	<b>233</b>



## **TALLER DE TRABAJO** \_\_\_\_\_ **236**

**Análisis DAFO seguido de un análisis CAME de una residencia universitaria de estudiantes.** \_\_\_\_\_ **236**

**1. Análisis DAFO de una residencia universitaria de estudiantes.** \_\_\_\_\_ **236**

**2. Análisis CAME de una residencia universitaria de estudiantes.** \_\_\_\_\_ **238**

## **TALLER DE TRABAJO** \_\_\_\_\_ **240**

**Análisis de la rentabilidad de una residencia universitaria de estudiantes.** \_\_\_\_\_ **240**

**1. Criterios de rentabilidad estáticos de una residencia universitaria de estudiantes.** **240**

Rentabilidad estática de la inversión. \_\_\_\_\_ 240

Margen sobre ingresos. \_\_\_\_\_ 240

Rentabilidad de los recursos propios. \_\_\_\_\_ 241

Repercusión del suelo sobre ingresos. \_\_\_\_\_ 241

**2. Criterios de rentabilidad dinámicos de una residencia universitaria de estudiantes. Rentabilidad a partir del Cash-Flow.** \_\_\_\_\_ **241**

Payback \_\_\_\_\_ 241

Valor Actual Neto (VAN) \_\_\_\_\_ 241

Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) \_\_\_\_\_ 242

## **TALLER DE TRABAJO** \_\_\_\_\_ **243**

**Caso real de estudio de viabilidad para la concesión de obra y explotación de residencia de estudiantes (residencia universitaria).** \_\_\_\_\_ **243**

Características esenciales de la obra. \_\_\_\_\_ 243

Análisis de demanda e incidencia económica y social en su área de influencia. \_\_\_\_\_ 243

Valoración de la información urbanística. \_\_\_\_\_ 243

Estudio de impacto ambiental de las distintas alternativas y medidas correctoras. \_\_\_\_\_ 243

Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra. Estudio básico. **243**

Coste de la inversión, financiación propuesta. \_\_\_\_\_ 243

## **TALLER TRABAJO** \_\_\_\_\_ **303**

**Informe completo de tasación inmobiliaria de una residencia de estudiantes. Caso real. 241 páginas.** \_\_\_\_\_ **303**

**1. Valoración del Activo Inicial** \_\_\_\_\_ **303**

**2. Método de actualización de inmueble con explotación económica (residencia de estudiantes) en base a descuento de flujos de caja en el que los ingresos son las rentas del contrato de arrendamiento.** \_\_\_\_\_ **303**

**3. Informe completo de tasación inmobiliaria de residencia de estudiantes (caso real).** \_\_\_\_\_ **304**

## **Capítulo 6. Gestión de residencias de estudiantes.** \_\_\_\_\_ **542**

## **TALLER DE TRABAJO** \_\_\_\_\_ **542**

**Casos reales de cesión de a la gestión privada de residencias universitarias por Comunidad autónoma y residencias de estudiantes del Ministerio de Defensa.** \_\_\_\_\_ **542**

## **TALLER DE TRABAJO** \_\_\_\_\_ **545**

**Caso real. Pliego de prescripciones técnicas condiciones para la prestación del servicio de gestión y restauración en una residencia universitaria.** \_\_\_\_\_ **545**

Descripción general del servicio \_\_\_\_\_ 545

Encargado \_\_\_\_\_ 545

Conserjería \_\_\_\_\_ 545

Limpieza \_\_\_\_\_ 545

Lavandería \_\_\_\_\_ 545

Ocio \_\_\_\_\_ 545



Mantenimiento y conservación _____	545
Publicidad, solicitud y adjudicación de plazas. _____	545
Reglamento de régimen interno. _____	545
Fianza a exigir a los residentes _____	545
<b>Descripción con carácter específico _____</b>	<b>545</b>
1. Precios de menús, etc _____	545
2. Horario _____	545
3. Ejecución y responsabilidades. _____	545
Canon anual por tramos mínimo _____	545
4. Inversiones y conservación. _____	545
5. Material auxiliar _____	545
6. Otras obligaciones y derechos del contratista _____	545
7. Huelga _____	545
8. Condiciones higiénicas mínimas exigibles _____	545
9. Separación y reciclaje de residuos _____	545
10. Inspecciones _____	545
11. Normas complementarias. _____	545
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>599</b>
<b>Dossier de presentación de empresa especializada en la gestión de residencias de estudiantes en España. _____</b>	<b>599</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>606</b>
<b>Ficha técnica de características de residencias de estudiantes en una universidad española. _____</b>	<b>606</b>
Instalaciones y servicios. _____	606
Habitaciones. _____	606
Salas de estudio. _____	606
Gimnasio. _____	606
Lavandería. _____	606
Restaurante. _____	606
Parking. _____	606
Datos de la concesionaria de la residencia. _____	606
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>608</b>
<b>Ejemplo de servicios de una residencia de estudiantes. _____</b>	<b>608</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>610</b>
<b>Folleto publicitarios de residencias de estudiantes. _____</b>	<b>610</b>
<b>FORMULARIOS DE CONTRATOS DE GESTIÓN DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES. _____</b>	<b>619</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>620</b>
<b>Contrato de Arrendamiento de una residencia de estudiantes, asumiendo el arrendatario la gestión. Formulario. _____</b>	<b>620</b>
<b>1. Renta vinculada a la explotación de la residencia de estudiantes. _____</b>	<b>620</b>
<b>2. Riesgos para el arrendador de una residencia de estudiantes. _____</b>	<b>620</b>
<b>Modelo de contrato de arrendamiento de una residencia de estudiantes. Caso real. _____</b>	<b>621</b>
a. Entrada en vigor con condición suspensiva a apertura de la residencia de estudiantes previa conclusión de las obras. _____	621
b. Objeto del contrato de arrendamiento. _____	621
c. Renta fija y renta variable. _____	621
Fórmula de determinación de la renta bajo el Contrato de Arrendamiento. _____	622
d. Plazo. Prórrogas. _____	623
Permanencia del arrendatario en caso de venta del inmueble. _____	624
e. Incumplimientos del contrato. _____	624



f. Resolución anticipada sin indemnización en caso de rendimiento inferior al plan de negocio.	624
g. Mantenimiento del inmueble.	625
h. Gestión de acuerdos por el arrendatario con centros universitarios (clientela).	625
i. Prohibición de subarriendo o cesión.	625
j. Búsqueda de inversores por el arrendatario en casos de venta. Acuerdo de exclusividad en base a TIR.	626
k. Pignoración de los derechos de crédito derivados del contrato de arrendamiento en garantía de la financiación de la residencia de estudiantes.	627

## **TALLER DE TRABAJO** **628**

### **Contrato de Gestión de Obras y puesta en marcha de una residencia de estudiantes.**

<b>Formulario. Caso real.</b>	<b>628</b>
Proyecto de ejecución de la obra de la residencia de estudiantes.	628
Finalización a la puesta en marcha de la residencia de estudiantes.	629
Honorarios	629

## **TALLER DE TRABAJO** **632**

### **Contrato de gestión del proyecto inmobiliario de una residencia de estudiantes.**

#### **"Asset Management". Formulario. Caso real.** **632**

<b>1. Objeto del contrato: gestión del proyecto inmobiliario de una residencia de estudiantes.</b>	<b>632</b>
<b>2. Servicios incluidos. Supervisión de obras de una residencia de estudiantes.</b>	<b>632</b>
<b>3. Modelo de contrato de gestión y explotación operativa de una residencia de estudiantes. Formulario. Caso real.</b>	<b>632</b>
a. Servicios de monitorización general al Gestor de Obras y Actividad en la ejecución de las Obras de Adecuación y los Servicios de Puesta en Marcha.	633
b. Servicios en materias legales	634
c. Servicios en materia de supervisión del cumplimiento del Contrato de Arrendamiento de la residencia de estudiantes.	635
d. Informe trimestral. Reporting.	636
e. Honorarios.	637
f. Vigencia del contrato.	638
g. Pignoración del contrato de gestión del activo para la financiación de la residencia de estudiantes.	639
<b>4. Problemática en caso de resolución del contrato de gestión.</b>	<b>639</b>

## **TALLER DE TRABAJO** **641**

### **Contrato de Gestión Administrativa de una residencia de estudiantes. Formulario.**

<b>Caso real.</b>	<b>641</b>
Contenido de la gestión administrativa de una residencia de estudiantes.	641
Plazo y resolución.	642

## **PARTE QUINTA** **644**

### **El urbanismo de las residencias de estudiantes.** **644**

## **Capítulo 7. Uso urbanístico de una residencia de estudiantes o residencia universitaria.** **644**

## **TALLER DE TRABAJO** **644**

### **¿Cómo debe considerarse urbanísticamente el uso de Residencia Universitaria?** **644**

#### **Licencias urbanísticas que se solicitan expresamente para residencias de estudiantes, colegios mayores o denominaciones similares.** **645**

#### **Calificación urbanística del uso. Equipamiento educativo público. Equipamiento educativo privado.** **646**

#### **Residencial (Residencia Comunitaria).** **647**





<b>Uso de terciario Hospedaje y residencial, en su modalidad de Residencias Comunitarias.</b>	<b>647</b>
<b>Capítulo 8. Las ventajas urbanísticas de las residencias de estudiantes.</b>	<b>652</b>
<b>1. Suelo dotacional y ordenación urbanística de las residencias universitarias.</b>	<b>652</b>
<b>2. Regulación de las residencias de estudiantes en el planeamiento urbanístico municipal.</b>	<b>652</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>656</b>
<b>Naturaleza dotacional de las residencias de estudiantes (residencias universitarias)</b>	<b>656</b>
Naturaleza urbanística de la parcela destinada a residencia de estudiantes (residencia universitaria)	656
Uso del equipamiento según su especialización funcional.	656
Plan especial en caso de sustitución de uso.	656
Uso dotacional de hospedaje.	656
Condiciones de edificación de los equipamientos.	656
Zonas donde la edificación debe alienarse a vial y entre medianeras.	656
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>664</b>
<b>Expediente de aprobación urbanística de una residencia de estudiantes. Modelos de planos aprobados por el ayuntamiento.</b>	<b>664</b>
<b>Capítulo 9. Las residencias universitarias no son albergues o alojamientos turísticos.</b>	<b>667</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>670</b>
<b>¿Pueden las residencias universitarias ofrecer habitaciones a turistas (a modo de hotel) cuando no cubre todas sus plazas con estudiantes?</b>	<b>670</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>672</b>
<b>Las residencias universitarias en el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) de Barcelona. Un importante precedente.</b>	<b>672</b>
<b>1. Relación de las residencias universitarias con el uso turístico diferenciado del educativo.</b>	<b>672</b>
<b>2. Condiciones generales para la implantación de todo tipo de establecimientos incluidas las "residencias colectivas docentes".</b>	<b>672</b>
<b>3. Régimen específico para residencias de estudiantes</b>	<b>674</b>
<b>4. Informe de la Comisión Nacional de mercados y de la competencia a la reclamación presentada al amparo del artículo 26 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado (LGUM) contra el artículo 12 apartados 1 y 2 del Plan Especial Urbanístico denominado PEUAT1 (en adelante, PEUAT) aprobado por el Ayuntamiento de Barcelona el 27 de enero de 2017 y publicado en el BOP del día 6 de marzo de 2017.</b>	<b>675</b>
<b>PARTE SEXTA</b>	<b>685</b>
<b>Derechos de superficie y concesión de obra pública para residencias de estudiantes.</b>	<b>685</b>
<b>Capítulo 10. Derechos de superficie y concesión de obra pública para residencias de estudiantes.</b>	<b>685</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>685</b>
<b>Caso real. Concurso público para la adjudicación de la construcción y gestión de una residencia universitaria en régimen de derecho de superficie.</b>	<b>685</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>688</b>



**Caso real. Adjudicación municipal de derecho de superficie sobre un solar para construir y explotar una residencia de estudiantes universitarios durante 75 años.** \_\_\_\_\_ **688**

**TALLER DE TRABAJO** \_\_\_\_\_ **690**

**Caso real de concesión de obra pública para la redacción del proyecto, ejecución de las obras y explotación de los inmuebles públicos desafectados para destinarlos a residencia para usos universitarios.** \_\_\_\_\_ **690**

**Criterios de valoración** \_\_\_\_\_ **690**

Criterios económicos. \_\_\_\_\_ 690

Precio medio de alojamiento al mes. \_\_\_\_\_ 690

Canon en función de nivel de ocupación. Precio máximo anual de salida. \_\_\_\_\_ 690

Mejoras de canon, reducción de precios de alquiler, menor carga financiera, relación de fondos propios con la inversión. \_\_\_\_\_ 690

Criterios técnicos. \_\_\_\_\_ 690

Proyecto, equipo técnico, conservación restos arqueológicos, explotación de la actividad. 690

**TALLER DE TRABAJO** \_\_\_\_\_ **691**

**Pliego de cláusulas administrativas particulares específicas y de prescripciones técnicas para la contratación de la concesión de obra pública para la redacción del proyecto, ejecución de las obras y explotación de los inmuebles para destinarlos a residencia comunitaria, usos universitarios, culturales, locales y estacionamientos.** \_\_\_\_\_ **691**

**TALLER DE TRABAJO** \_\_\_\_\_ **773**

**Estudio de viabilidad para la concesión de obra pública de una residencia de estudiantes por una universidad española.** \_\_\_\_\_ **773**

Plazo: 40 años. \_\_\_\_\_ 773

Requisitos técnicos. \_\_\_\_\_ 773

Estacionamiento \_\_\_\_\_ 773

Biblioteca \_\_\_\_\_ 773

Habitaciones. \_\_\_\_\_ 773

Previsión de demanda \_\_\_\_\_ 773

Condiciones de edificabilidad \_\_\_\_\_ 773

**TALLER DE TRABAJO** \_\_\_\_\_ **804**

**Caso real. Concesión para la construcción y explotación de residencia universitaria universidad en centro histórico.** \_\_\_\_\_ **804**

Anteproyecto de construcción \_\_\_\_\_ 805

Memoria \_\_\_\_\_ 805

Plan especial de rehabilitación (PER) \_\_\_\_\_ 805

Programa funcional \_\_\_\_\_ 805

Apartamentos de profesores, habitaciones de estudiantes, salas de tv y audio, salas informática, sala de fitness y salón de juegos, salas de estudio, lavandería, salas técnicas, cafetería, cocina, comedor \_\_\_\_\_ 805

La edificabilidad \_\_\_\_\_ 805

Volumetría espacial del edificio \_\_\_\_\_ 805

Sistema constructivo del edificio original. \_\_\_\_\_ 805

Rehabilitación edificio existente. \_\_\_\_\_ 805

Normativa de obligado cumplimiento \_\_\_\_\_ 805

Medidas de eficiencia energética \_\_\_\_\_ 805

Características económicas y sociales de la concesión \_\_\_\_\_ 805

Memoria descriptiva de la solución técnica \_\_\_\_\_ 805

Agentes \_\_\_\_\_ 805

Promotor \_\_\_\_\_ 805

Arquitecto \_\_\_\_\_ 805

Director de obra: pendiente de nombramiento \_\_\_\_\_ 805

Director de la ejecución de la obra: pendiente de nombramiento seguridad y salud pendiente de



nombramiento	805
Otros agentes: constructor	805
Cumplimiento del CTE	805
Requisitos básicos relativos a la seguridad:	805
Presupuesto de gastos de ejecución de obra	805
Resumen de presupuesto capitulo resumen	805
1 Movimiento De Tierras	806
2 Cimentaciones	806
3 Estructura	806
4 Cubierta	806
5 Albañilería	806
6 Solados Y Alicatados	806
7 Aislantes E Impermeabilizantes	806
8 Carpintería Aluminio	806
9 Carpintería Interior	806
10 Cerrajería	806
11 Piedra Natural	806
12 Vidriería	806
13 Pintura	806
14 Varios	806
15 Saneamiento	806
16 Fontanería	806
17 Electricidad	806
18 Protección contra incendios	806
19 Climatización	806
20 Sistema de regulación y control	806
21 Instalaciones especiales	806
22 Ascensores	806
23 Demoliciones y restauración	806
24 Actuación patio	806
25 Gestión de residuos	806
Presupuesto de ejecución material	807
Estudio relativo al régimen de utilización y explotación de la obra	807
Forma de financiación	807
Estimación del coste de la inversión	807
Gastos de explotación	807
Régimen tarifario	807
Rentabilidad de la concesión e ingresos de la explotación	807
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>840</b>
<b>Caso real: Pliego de cláusulas administrativas particulares y prescripciones técnicas de concesión administrativa para la construcción y gestión de un alojamiento para la comunidad universitaria.</b>	<b>840</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>863</b>
<b>Caso real. Pliego de prescripciones técnicas para el otorgamiento de concesión administrativa para el uso privativo de un edificio municipal destinado a residencia de estudiantes.</b>	<b>863</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>891</b>
<b>El impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) en la concesión del derecho de superficie para la construcción en terreno público, explotación y gestión de una residencia universitaria.</b>	<b>891</b>
<b>ANEXO 1</b>	<b>900</b>
TALLER DE TRABAJO	900
Datos de residencias de estudiantes (residencias universitarias y colegios mayores) en España.	900
TALLER DE TRABAJO	900



Situación actual del mercado de Residencias de Estudiantes en España. _____	900
1. Demanda de residencias de estudiantes. _____	900
2. Contexto europeo de residencias de estudiantes. _____	900
3. Estructura educativa universitaria en España. _____	900
4. Características de las residencias de estudiantes. _____	900
5. El mercado de residencias de estudiantes en España. Situación por Comunidades Autónomas. _____	900
6. Principales diferencias entre las residencias de estudiantes de España y otros países Europeos. _____	900
a. Pensión completa _____	900
b. Concesiones _____	900
c. Habitación compartida _____	900
d. Movilidad _____	900
e. Órdenes religiosas _____	900
7. Recomendaciones inmobiliarias para nuevos operadores e inversores en residencias de estudiantes. _____	900
a. Alojamiento y servicios _____	900
b. Ubicación _____	900
c. Gestión de operaciones _____	900
d. Precios _____	900
e. Relaciones con las universidades _____	900
8. Modelo español de concesiones de residencias de estudiantes. _____	900
Los pagos de canon anuales pueden ser una cuota fija sujeta al IPC o un porcentaje de los ingresos brutos. _____	900
Los bancos españoles normalmente se muestran abiertos a financiar concesiones, ya que el modelo está muy asentado en España para una gran cantidad de clases de activos _____	900
9. Situación actual del mercado de residencias de estudiantes por zonas geográficas. _____	900
a. Barcelona _____	900
b. Madrid _____	900
Cuesta San Vicente (La Imprenta) _____	900
Collegiate Aravaca _____	900
The Student Hotel _____	900
10. Demanda insatisfecha de residencias de estudiantes. _____	900
11. Boom de la inversión en residencias de estudiantes. _____	900
TALLER DE TRABAJO _____	900
Informe de consultora. Situación actual del mercado de Residencias de Estudiantes en España. _____	900
El Sistema Universitario Español _____	900
Movilidad de estudiantes _____	900
Estimación de la demanda de alojamiento _____	900
Alojamiento para estudiantes _____	901
Residencias de estudiantes _____	901
Análisis de la oferta de residencias de estudiantes en Madrid _____	901
Análisis de la oferta de residencias de estudiantes en Barcelona _____	901
Análisis de la oferta de residencias de estudiantes en ciudades secundarias _____	901
Inversión en residencias de estudiantes _____	901
1 Rentabilidades _____	901
2 Principales transacciones _____	901
3 La financiación de deuda en el sector de residencias de estudiantes _____	901
Retos y tendencias _____	901
Marco regulatorio _____	901
TALLER DE TRABAJO _____	901
Informe de consultora sobre la inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes en España. _____	901
1. Entorno económico _____	901
2. Comportamiento de la demanda universitaria _____	901
3. Demanda internacional _____	901
4. Erasmus _____	901
5. El interés que despierta España _____	901
6. La necesidad de alojamiento _____	901



7. Coste de las matrículas _____	901
8. Oferta de universidades y residencias _____	901
9. Inversión de residencias de estudiantes _____	901
TALLER DE TRABAJO _____	901
Informe de consultora sobre el mercado de las residencias de estudiantes. _____	901
Anexo: Datos en inglés. _____	901
Alojamiento para estudiantes: Una clase de activo Global _____	901
Estudiar en el extranjero _____	901
Estudio localmente _____	901
Promotor / Propietario / Operador _____	901
Gestora de Inversiones _____	901
Fondo De Pensiones _____	901
Equity Fund _____	901
REIT _____	901
REOC _____	901
Educativo _____	901
Gobierno _____	901
Corporativo _____	901
Banco _____	901
Seguro _____	901
Sin fines de lucro _____	901
TALLER DE TRABAJO _____	901
Informe en inglés de consultora de comparativa internacional de la inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes. _____	901



## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La gestión integral práctica de residencias de estudiantes.**
- **El proceso de inversión inmobiliaria en residencias universitarias y de estudiantes.**
- **El régimen legal de las residencias universitarias y colegios mayores.**
- **El régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores.**
- **La problemática práctica del urbanismo de las residencias de estudiantes.**
- **El proceso de adjudicación de los derechos de superficie y concesión de obra pública para residencias de estudiantes.**
- **Las claves del mercado de las residencias de estudiantes.**
- **El régimen legal de los Colegios Mayores y Residencias Universitarias.**
- **El régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores.**
- **El análisis de la viabilidad para la promoción y construcción de una Residencia de Estudiantes.**
- **El análisis con casos prácticos de la rentabilidad de una residencia universitaria de estudiantes.**
- **Las condiciones de los pliegos de prescripciones técnicas y condiciones para la prestación del servicio de gestión y restauración en una residencia universitaria.**

## Introducción.



### Las residencias de estudiantes, un activo muy líquido y atractivo para los inversores.

El sector de inversión inmobiliaria y gestión de residencias de estudiantes se encuentra en sus primeros días, estamos todavía algunos años lejos del gran desarrollo que está por venir. Se está pagando importantes primas a los pocos propietarios dispuestos a vender. Durante la última década, el mercado de las residencias de estudiantes comienza a alzarse como una importante categoría de inversión a escala internacional, despertando un creciente interés entre los inversores, promotores y operadores privados. Aunque en ocasiones se identifica como un sector de inversión «alternativo», en estos mercados, las residencias de estudiantes son cada vez más valoradas por los inversores institucionales generalistas. Este activo inmobiliario es cada vez más internacional; ya que los estudiantes son cada vez más internacionales y móviles, los promotores y los operadores de residencias de estudiantes desarrollan actividades en todos los continentes y los inversores invierten cada vez más en el extranjero.

El rápido crecimiento del sector se ha visto reforzado por el incremento del número de estudiantes en todo el mundo, que supera los 165 millones y se espera que dicha cifra alcance los 263 millones en 2025.

La rentabilidad de las residencias de estudiantes está disparada por la falta de producto. Este desequilibrio en el mercado ha generado una gran rentabilidad — una rentabilidad total de entre el 11 % y el 15 %— tanto en el Reino Unido como en Estados Unidos, superando a otros sectores de inmuebles terciarios. La rentabilidad de las residencias de estudiantes en el mercado español está entre un 5 y un 6 por ciento anual.

La estabilidad de los ingresos y el sólido crecimiento de los alquileres, junto con una mayor resistencia durante ciclos bajistas, constituyen atributos fundamentales y atractivos que se traducen en unos elevados índices de



ocupación allí donde la demanda de alojamiento para estudiantes crece a un ritmo mayor que la oferta.



El volumen de operaciones del sector mundial de las residencias de estudiantes nunca ha sido tan alto, lo que pone de manifiesto el creciente apetito de los inversores por este sector.



El creciente interés de los inversores institucionales refleja la madurez del sector.

Históricamente, este sector ha estado dominado por promotores y operadores. Sin embargo, en la actualidad los fondos de renta variable, fondos de inversión de los estados, fondos de pensiones, gestores de inversiones y sociedades de inversión inmobiliaria están empezando a encontrarse más cómodos operando en este mercado y, por tanto, últimamente se han convertido en los agentes más activos, buscando incorporar estos activos como componentes de crecimiento en sus carteras.

Estos activos ofrecen retornos muy superiores a los de sectores como las oficinas o el retail, donde las yields (rendimiento proporcional de los beneficios de una actividad económica) han sufrido una compresión superior a los 150 puntos básicos en menos de 18 meses, según CBRE. Además, las estimaciones de futuro son positivas, pues España está entre los primeros países en recepción de estudiantes Erasmus. Además, las escuelas de negocios como Ie, Esade o Iese tienen más de un 90 por ciento de alumnos internacionales, por lo que también necesitan alojamiento.





## PARTE PRIMERA

*Las residencias de estudiantes y universitarias como oportunidad de inversión inmobiliaria internacional.*

### Capítulo 1. El mercado inmobiliario de las residencias de estudiantes.



#### *1. Las residencias universitarias o de estudiantes desde la perspectiva de los inversores institucionales generalistas.*