



CURSO/GUÍA PRÁCTICA RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES

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





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	16
Introducción.	17
Las residencias de estudiantes, un activo muy líquido y atractivo para los inversores.	17
PRELIMINAR	19
La inversión inmobiliaria y gestión de residencias de estudiantes en 12 preguntas y respuestas.	19
1. ¿Qué es una residencia de estudiantes?	19
a. Definición de residencia de estudiantes	19
b. Características de una residencia de estudiantes	20
Seguridad como garantía para los padres	20
Una oferta "todo incluido"	20
2. ¿Qué tipo de alojamiento hay en la residencia de estudiantes?	20
a. Habitación individual en pasillo compartido	21
b. Habitación en piso compartido	21
c. Apartamentos	21
3. ¿Cuáles son las ventajas e inconvenientes de vivir en una residencia de estudiantes?	21
a. Ventajas	21
b. Desventajas	22
4. ¿Cuáles son los nuevos modelos del sector de las residencias de estudiantes?	22
a. Los nuevos modelos del sector de las residencias de estudiantes	22
b. Vivienda estudiantil y nuevos conceptos	23
5. ¿Cuáles son las nuevas tendencias para residencias de estudiantes?	24
a. El factor determinante en la elección de la residencia de estudiantes.	24
b. El valor de la marca del gestor de residencias de estudiantes y la importancia de las nuevas tecnologías.	25
c. Un nivel de calidad en el hospedaje	25
d. Opciones de vivienda diversificadas	26
e. Espacios de estudio tecnológicamente dinámicos	26
f. Infraestructura y espacios habilitados para la tecnología	27
g. Vida estudiantil inteligente	27
h. Edificación sostenible	27
i. Planificación de campus transitable	28
j. Apoyo dinámico de asistente residencial	28
k. Tecnología inteligente de climatización	28
l. Iluminación inteligente	29
m. Mantenimiento inteligente y conocimientos predictivos	30
6. Invertir en una residencia de estudiantes: ¿una buena inversión?	31
a. Buen rendimiento	31
b. Calidad de inversión	31
c. Solvencia tranquilizadora	31
d. Invertir en residencias grandes, medianas o pequeñas	31
e. Proceso básico de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes.	32
7. ¿Cuáles son las principales razones para invertir en una residencia de estudiantes?	32
a. El mercado	32
b. Alojamiento ideal para estudiantes	32
c. Gestión respaldada por una empresa operativa profesional	33
d. Un sistema fiscal atractivo en algunos países	33



e. Rentabilidad atractiva _____	33
f. Posibilidades de reventa _____	33
8. ¿Por qué tiene sentido invertir en residencias para estudiantes? _____	33
9. ¿Por qué es arriesgado invertir en residencias para estudiantes? _____	34
10. ¿Cuáles son las ventajas e inconvenientes de invertir en una residencia de estudiantes? _____	36
a. Ventajas _____	36
La residencia para estudiantes es una de las inversiones más rentables y fiables del sector inmobiliario. _____	36
Inscripción universitaria alta _____	36
Alta demanda _____	36
Garantía con avales familiares _____	37
Mínima desocupación _____	37
Un mercado estable _____	37
Fiscalidad (según países) _____	37
b. Inconvenientes _____	37
Tasas de rotación elevadas _____	38
Baja ocupación durante las vacaciones _____	38
Los estudiantes pueden ser imprudentes _____	38
Regulación de control de rentas en países europeos _____	38
11. ¿Cómo se gestiona una residencia de estudiantes? _____	38
a. Generalmente, el administrador de la residencia de estudiantes es una empresa especializada. _____	38
b. El gestor/administrador de la residencia de estudiantes _____	39
c. Funciones de un gestor/administrador de residencia de estudiantes _____	39
d. Roles del gerente de una residencia de estudiantes. _____	39
Seleccionar residentes _____	39
Gestionar la logística, los edificios, los recursos ... _____	39
Gestionar la parte administrativa y financiera _____	39
Otras funciones del administrador de la residencia de estudiantes _____	40
e. El contrato de gestión/administración de residencia de estudiantes. _____	40
12. ¿Cuál es el rol y la responsabilidad de un gerente de residencia de estudiantes? _____	40
a. Rol del gerente de la residencia de estudiantes _____	40
b. Responsabilidades del gerente de la residencia de estudiantes _____	41
Desarrollo comunitario _____	41
Recursos y educación _____	41
Gestión de instalaciones _____	41
Aplicación de políticas y seguridad _____	42
Respuesta a emergencia _____	42
Tareas administrativas _____	42
PARTE PRIMERA _____	43
Las residencias de estudiantes y universitarias como oportunidad de inversión inmobiliaria internacional. _____	43
Capítulo 1. El mercado inmobiliario de las residencias de estudiantes. _____	43
1. Las residencias universitarias o de estudiantes desde la perspectiva de los inversores institucionales generalistas. _____	43
2. Oferta y demanda de residencias de estudiantes y universitarias. _____	43
3. Residencias de estudiantes: una clase de activo inmobiliario. _____	44
La rentabilidad de las residencias de estudiantes _____	44
4. Panorama de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes. _____	44
5. Oportunidades para inversores inmobiliarios internacionales. Naturaleza anticíclica de este sector. _____	45



- a. Inversión internacional en residencias de estudiantes. _____ 45
- b. Inversión de residencias de estudiantes en Europa. _____ 45
- c. Inversión de residencias de estudiantes en España. _____ 46

DATOS DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES (RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS Y COLEGIOS MAYORES) EN ESPAÑA. _____ 47

Ver anexo1 _____ 47

Capítulo 2. Las residencias de estudiantes y universitarias como oportunidad de inversión inmobiliaria en España. _____ 48

- 1. Enfoque inversor en el sector de residencias de estudiantes en España. La inversión internacional en residencias de estudiantes. _____ 48**
- 2. Demanda y oferta del sector de residencias de estudiantes en España. _____ 49**
 - a. Demanda de residencias de estudiantes. _____ 49
 - b. Oferta de residencias de estudiantes. _____ 49
- 3. Perfil rentabilidad-riesgo de la inversión en residencias de estudiantes en España. _____ 50**
 - a. Rentabilidad superior a otros productos inmobiliarios. _____ 50
 - b. Carácter anticíclico respecto al sector inmobiliario tradicional. _____ 50
 - c. Favorables perspectivas del sector de residencias de estudiantes en España. _____ 51
 - d. La concesión de residencias de estudiantes frente al régimen de propiedad inmobiliaria. _____ 51
 - e. Posicionamiento de calidad de las nuevas residencias de estudiantes. _____ 52

TALLER DE TRABAJO _____ 53

Ejemplos de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes y universitarias. _____ 53

- 1. Knightsbridge Student Housing en España. _____ 53**
- 2. Resa. _____ 54**
- 3. Proyecto de inversión EnCampus. _____ 56**
- 4. Las residencias de estudiantes del grupo Acciona. _____ 56**

TALLER DE TRABAJO _____ 58

Fondo inmobiliario EnCampus de alojamientos y residencias para estudiantes. _____ 58

Derechos de superficie o concesiones administrativas _____ 58

Construcción de nuevos activos, adquisición de residencias o Colegios Mayores en funcionamiento. Adquisición de activos reconvertibles en residencias de estudiantes. _____ 58

Adquisición de residencias para su rehabilitación y puesta en funcionamiento. _____ 58

TALLER DE TRABAJO _____ 61

Un ejemplo de SOCIMI con sólo una residencia de estudiantes _____ 61

Modelo de Documento Informativo de Incorporación al MAB de una SOCIMI de residencias de estudiantes. _____ 62

Resumen de la información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos. _____ 62

1. Información general y relativa a la compañía y su negocio. _____ 62

2. Información relativa a las acciones _____ 62

3. Otras informaciones de interés. _____ 62

4. Asesor registrado y otros expertos o asesores _____ 62

PARTE SEGUNDA _____ 69

Régimen legal de las residencias universitarias y colegios mayores. _____ 69

Capítulo 3. Colegios mayores y las residencias universitarias. _____ 69

1. Régimen legal de los Colegios mayores y las residencias universitarias. _____ 69

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. _____	71
TALLER DE TRABAJO _____	74
La reacción de los colegios mayores ante el aumento de residencias de estudiantes controladas por fondos de inversión. _____	74
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. _____	74
TALLER DE TRABAJO _____	76
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. _____	76
TALLER DE TRABAJO _____	91
Doctrina sobre el presente y futuro de los colegios mayores universitarios en España. _____	91
PARTE TERCERA _____	140
Régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores. _____	140
Capítulo 4. Régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores. _____	140
TALLER DE TRABAJO _____	140
Normativa interna de una residencia de estudiantes. _____	140
TALLER DE TRABAJO _____	142
Modelo de manual de residente de una residencia de estudiantes. _____	142
Directorio _____	143
Opciones de alojamiento _____	143
Opciones de servicios _____	143
Wi-fi _____	143
Comedor _____	143
Lavandería _____	143
Campus deportivo _____	143
Limpieza _____	143
Teléfono _____	143
Uso de electrodomésticos en las habitaciones _____	143
Mascotas _____	143
Mantenimiento _____	143
Maletero _____	143
Material de las aulas de estudio _____	143
Representantes _____	143
Material deportivo y campeonatos _____	143
Sala de juegos y préstamo de juegos de mesa _____	143
Farmacia _____	143
Servicio médico _____	143
Casilleros _____	143
Normas económicas _____	143
Renovaciones de plaza _____	143
Reservas fuera del curso completo _____	143
Limpieza y medio ambiente _____	143
TALLER DE TRABAJO _____	160
Caso real: Reglamento de Régimen interno de una residencia de estudiantes. Residencia universitaria. _____	160
TALLER DE TRABAJO _____	174



Caso real: Reglamento de una universidad pública para las residencias universitarias. _____	174
Modelo a _____	174
Modelo b _____	180
TALLER DE TRABAJO _____	185
Caso real: Reglamento de régimen interno de un Colegio mayor universitario. ____	185
TALLER DE TRABAJO _____	197
Caso real de residencia femenina de estudiantes. _____	197
TALLER DE TRABAJO _____	205
Caso real de residencia mixta de estudiantes. _____	205
TALLER DE TRABAJO _____	214
Convocatoria de universidad de plazas en colegios mayores y residencias de estudiantes. _____	214
TALLER DE TRABAJO _____	226
Formularios de colegios mayores y residencias de estudiantes. _____	226
1. Condiciones de preinscripción en colegio mayor o residencia de estudiantes. ____	227
2. Solicitud de ingreso en una residencia de estudiantes o colegio mayor. _____	234
3. Notificaciones al servicio de mantenimiento de averías o desperfectos en las habitaciones de una residencia de estudiantes. _____	238
4. Solicitud de residencia parcial en un colegio mayor o residencia de estudiantes. _____	240
PARTE CUARTA _____	242
Gestión de residencias de estudiantes. _____	242
Capítulo 5. Estudio de viabilidad para la promoción y construcción de una Residencia de Estudiantes. DAFO de una residencia de estudiantes. _____	242
1. Análisis de mercado de residencias de estudiantes en zona. _____	242
a. Oferta de mercado de residencias de estudiantes en zona. _____	242
Competencia directa. _____	242
Competencia indirecta. _____	243
b. Estudio económico y financiero. Cash-Flow. _____	243
c. Gestión profesionalizada de una residencia de estudiantes. _____	243
2. Análisis DAFO (debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades) de una residencia de estudiantes. _____	244
a. Factores del análisis. _____	244
Mercado _____	244
Clientes _____	244
Proveedores _____	244
Competidores _____	244
b. Oportunidades. _____	245
c. Amenazas _____	245
d. Matriz DAFO _____	245
e. Estrategia de posicionamiento. _____	245
f. Plan de contingencias. _____	246
g. Servicios. _____	247
Servicios generales e instalaciones. _____	247
Actividades _____	248
3. Gastos de explotación. _____	248
a. Gastos directos. _____	248



b. Gastos indirectos. _____	248
4. Cash-Flow _____	249
TALLER DE TRABAJO _____	252
Estudio de viabilidad de una promoción de una residencia universitaria de estudiantes desde un aspecto urbanístico, comercial y económico financiero. ____	252
1. 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. _____	252
2. 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. _____	253
3. Análisis de aspectos del entorno urbanístico, comercial y económico-financiero que puedan afectar a la promoción de una residencia de estudiantes. _____	253
4. Análisis urbanístico del solar elegido. _____	253
5. Estudio económico-financiero. _____	253
6. Análisis DAFO seguido de un análisis CAME. _____	254
TALLER DE TRABAJO _____	255
El análisis CAME es una metodología suplementaria a la del Análisis DAFO _____	255
1. Qué es el Análisis CAME _____	255
2. Procedimiento para realizar un Análisis CAME _____	255
3. Tipos de acciones: Corregir, Afrontar, Mantener y Explotar _____	256
4. Selección de acciones que se adapten mejor a la estrategia. _____	257
5. Ejemplo de Análisis CAME. _____	257
6. El Análisis CAME es la continuación lógica del DAFO. _____	258
TALLER DE TRABAJO _____	261
Análisis DAFO seguido de un análisis CAME de una residencia universitaria de estudiantes. _____	261
1. Análisis DAFO de una residencia universitaria de estudiantes. _____	261
2. Análisis CAME de una residencia universitaria de estudiantes. _____	263
TALLER DE TRABAJO _____	265
Análisis de la rentabilidad de una residencia universitaria de estudiantes. _____	265
1. Criterios de rentabilidad estáticos de una residencia universitaria de estudiantes. 265	
Rentabilidad estática de la inversión. _____	265
Margen sobre ingresos. _____	265
Rentabilidad de los recursos propios. _____	266
Repercusión del suelo sobre ingresos. _____	266
2. Criterios de rentabilidad dinámicos de una residencia universitaria de estudiantes. Rentabilidad a partir del Cash-Flow. _____	266
Payback _____	266
Valor Actual Neto (VAN) _____	266
Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) _____	267
TALLER DE TRABAJO _____	268
Caso real de estudio de viabilidad para la concesión de obra y explotación de residencia de estudiantes (residencia universitaria). _____	268



Características esenciales de la obra. _____	268
Análisis de demanda e incidencia económica y social en su área de influencia. _____	268
Valoración de la información urbanística. _____	268
Estudio de impacto ambiental de las distintas alternativas y medidas correctoras. _____	268
Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra. Estudio básico. _____	268
Coste de la inversión, financiación propuesta. _____	268
TALLER TRABAJO _____	328
Informe completo de tasación inmobiliaria de una residencia de estudiantes. Caso real. 241 páginas. _____	328
1. Valoración del Activo Inicial _____	328
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. _____	328
3. Informe completo de tasación inmobiliaria de residencia de estudiantes (caso real). _____	329
Capítulo 6. Gestión de residencias de estudiantes. _____	567
TALLER DE TRABAJO _____	567
Casos reales de cesión de a la gestión privada de residencias universitarias por Comunidad autónoma y residencias de estudiantes del Ministerio de Defensa. ____	567
TALLER DE TRABAJO _____	570
Caso real. Pliego de prescripciones técnicas condiciones para la prestación del servicio de gestión y restauración en una residencia universitaria. _____	570
Descripción general del servicio _____	570
Encargado _____	570
Conserjería _____	570
Limpieza _____	570
Lavandería _____	570
Ocio _____	570
Mantenimiento y conservación _____	570
Publicidad, solicitud y adjudicación de plazas. _____	570
Reglamento de régimen interno. _____	570
Fianza a exigir a los residentes _____	570
Descripción con carácter específico _____	570
1. Precios de menús, etc _____	570
2. Horario _____	570
3. Ejecución y responsabilidades. _____	570
Canon anual por tramos mínimo _____	570
4. Inversiones y conservación. _____	570
5. Material auxiliar _____	570
6. Otras obligaciones y derechos del contratista _____	570
7. Huelga _____	570
8. Condiciones higiénicas mínimas exigibles _____	570
9. Separación y reciclaje de residuos _____	570
10. Inspecciones _____	570
11. Normas complementarias. _____	570
TALLER DE TRABAJO _____	624
Dossier de presentación de empresa especializada en la gestión de residencias de estudiantes en España. _____	624
TALLER DE TRABAJO _____	631
Ficha técnica de características de residencias de estudiantes en una universidad española. _____	631



Instalaciones y servicios. _____	631
Habitaciones. _____	631
Salas de estudio. _____	631
Gimnasio. _____	631
Lavandería. _____	631
Restaurante. _____	631
Parking. _____	631
Datos de la concesionaria de la residencia. _____	631
TALLER DE TRABAJO _____	633
Ejemplo de servicios de una residencia de estudiantes. _____	633
TALLER DE TRABAJO _____	635
Folletos publicitarios de residencias de estudiantes. _____	635
FORMULARIOS DE CONTRATOS DE GESTIÓN DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES. _____	644
TALLER DE TRABAJO _____	645
Contrato de Arrendamiento de una residencia de estudiantes, asumiendo el arrendatario la gestión. Formulario. _____	645
1. Renta vinculada a la explotación de la residencia de estudiantes. _____	645
2. Riesgos para el arrendador de una residencia de estudiantes. _____	645
Modelo de contrato de arrendamiento de una residencia de estudiantes. Caso real. _____	646
a. Entrada en vigor con condición suspensiva a apertura de la residencia de estudiantes previa conclusión de las obras. _____	646
b. Objeto del contrato de arrendamiento. _____	646
c. Renta fija y renta variable. _____	646
Fórmula de determinación de la renta bajo el Contrato de Arrendamiento. _____	647
d. Plazo. Prórrogas. _____	648
Permanencia del arrendatario en caso de venta del inmueble. _____	649
e. Incumplimientos del contrato. _____	649
f. Resolución anticipada sin indemnización en caso de rendimiento inferior al plan de negocio. _____	649
g. Mantenimiento del inmueble. _____	650
h. Gestión de acuerdos por el arrendatario con centros universitarios (clientela). _____	650
i. Prohibición de subarriendo o cesión. _____	650
j. Búsqueda de inversores por el arrendatario en casos de venta. Acuerdo de exclusiva en base a TIR. _____	651
k. Pignoración de los derechos de crédito derivados del contrato de arrendamiento en garantía de la financiación de la residencia de estudiantes. _____	652
TALLER DE TRABAJO _____	653
Contrato de Gestión de Obras y puesta en machar de una residencia de estudiantes. Formulario. Caso real. _____	653
Proyecto de ejecución de la obra de la residencia de estudiantes. _____	653
Finalización a la puesta en marcha de la residencia de estudiantes. _____	654
Honorarios. _____	654
TALLER DE TRABAJO _____	657
Contrato de gestión del proyecto inmobiliario de una residencia de estudiantes. "Asset Management". Formulario. Caso real. _____	657
1. Objeto del contrato: gestión del proyecto inmobiliario de una residencia de estudiantes. _____	657
2. Servicios incluidos. Supervisión de obras de una residencia de estudiantes. _____	657
3. Modelo de contrato de gestión y explotación operativa de una residencia de estudiantes. Formulario. Caso real. _____	657



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. _____	658
b. Servicios en materias legales _____	659
c. Servicios en materia de supervisión del cumplimiento del Contrato de Arrendamiento de la residencia de estudiantes. _____	660
d. Informe trimestral. Reporting. _____	661
e. Honorarios. _____	662
f. Vigencia del contrato. _____	663
g. Pignoración del contrato de gestión del activo para la financiación de la residencia de estudiantes. _____	664
4. Problemática en caso de resolución del contrato de gestión. _____	664
TALLER DE TRABAJO _____	666
Contrato de Gestión Administrativa de una residencia de estudiantes. Formulario.	
Caso real. _____	666
Contenido de la gestión administrativa de una residencia de estudiantes. _____	666
Plazo y resolución. _____	667
PARTE QUINTA _____	669
El urbanismo de las residencias de estudiantes. _____	669
Capítulo 7. Uso urbanístico de una residencia de estudiantes o residencia universitaria. _____	669
TALLER DE TRABAJO _____	669
¿Cómo debe considerarse urbanísticamente el uso de Residencia Universitaria? ____	669
Licencias urbanísticas que se solicitan expresamente para residencias de estudiantes, colegios mayores o denominaciones similares. _____	670
Calificación urbanística del uso. Equipamiento educativo público. Equipamiento educativo privado. _____	671
Residencial (Residencia Comunitaria). _____	672
Uso de terciario Hospedaje y residencial, en su modalidad de Residencias Comunitarias. _____	672
Capítulo 8. Las ventajas urbanísticas de las residencias de estudiantes. ____	677
1. Suelo dotacional y ordenación urbanística de las residencias universitarias. ____	677
2. Regulación de las residencias de estudiantes en el planeamiento urbanístico municipal. _____	677
TALLER DE TRABAJO _____	681
Naturaleza dotacional de las residencias de estudiantes (residencias universitarias) 681	
Naturaleza urbanística de la parcela destinada a residencia de estudiantes (residencia universitaria) _____	681
Uso del equipamiento según su especialización funcional. _____	681
Plan especial en caso de sustitución de uso. _____	681
Uso dotacional de hospedaje. _____	681
Condiciones de edificación de los equipamientos. _____	681
Zonas donde la edificación debe alienarse a vial y entre medianeras. _____	681
TALLER DE TRABAJO _____	689
Expediente de aprobación urbanística de una residencia de estudiantes. Modelos de planos aprobados por el ayuntamiento. _____	689
Capítulo 9. Las residencias universitarias no son albergues o alojamientos turísticos. _____	692



TALLER DE TRABAJO _____ **695**

¿Pueden las residencias universitarias ofrecer habitaciones a turistas (a modo de hotel) cuando no cubre todas sus plazas con estudiantes? _____ 695

TALLER DE TRABAJO _____ **697**

Las residencias universitarias en el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) de Barcelona. Un importante precedente. _____ 697

1. Relación de las residencias universitarias con el uso turístico diferenciado del educativo. _____ 697

2. Condiciones generales para la implantación de todo tipo de establecimientos incluidas las "residencias colectivas docentes". _____ 697

3. Régimen específico para residencias de estudiantes _____ 699

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. _____ 700

PARTE SEXTA _____ **710**

Derechos de superficie y concesión de obra pública para residencias de estudiantes. 710

Capítulo 10. Derechos de superficie y concesión de obra pública para residencias de estudiantes. _____ **710**

TALLER DE TRABAJO _____ **710**

Caso real. Concurso público para la adjudicación de la construcción y gestión de una residencia universitaria en régimen de derecho de superficie. _____ 710

TALLER DE TRABAJO _____ **713**

Caso real. Adjudicación municipal de derecho de superficie sobre un solar para construir y explotar una residencia de estudiantes universitarios durante 75 años. _____ 713

TALLER DE TRABAJO _____ **715**

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. _____ 715

Criterios de valoración _____ **715**

Criterios económicos. _____ 715

Precio medio de alojamiento al mes. _____ 715

Canon en función de nivel de ocupación. Precio máximo anual de salida. _____ 715

Mejoras de canon, reducción de precios de alquiler, menor carga financiera, relación de fondos propios con la inversión. _____ 715

Criterios técnicos. _____ 715

Proyecto, equipo técnico, conservación restos arqueológicos, explotación de la actividad. 715

TALLER DE TRABAJO _____ **716**

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. _____ 716

TALLER DE TRABAJO _____ **798**



Estudio de viabilidad para la concesión de obra pública de una residencia de estudiantes por una universidad española.	798
Plazo: 40 años.	798
Requisitos técnicos.	798
Estacionamiento	798
Biblioteca	798
Habitaciones.	798
Previsión de demanda	798
Condiciones de edificabilidad	798

TALLER DE TRABAJO 829

Caso real. Concesión para la construcción y explotación de residencia universitaria universidad en centro histórico.	829
Anteproyecto de construcción	830
Memoria	830
Plan especial de rehabilitación (PER)	830
Programa funcional	830
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	830
La edificabilidad	830
Volumetría espacial del edificio	830
Sistema constructivo del edificio original.	830
Rehabilitación edificio existente.	830
Normativa de obligado cumplimiento	830
Medidas de eficiencia energética	830
Características económicas y sociales de la concesión	830
Memoria descriptiva de la solución técnica	830
Agentes	830
Promotor	830
Arquitecto	830
Director de obra: pendiente de nombramiento	830
Director de la ejecución de la obra: pendiente de nombramiento seguridad y salud pendiente de nombramiento	830
Otros agentes: constructor	830
Cumplimiento del CTE	830
Requisitos básicos relativos a la seguridad:	830
Presupuesto de gastos de ejecución de obra	830
Resumen de presupuesto capítulo resumen	830
1 Movimiento De Tierras	831
2 Cimentaciones	831
3 Estructura	831
4 Cubierta	831
5 Albañilería	831
6 Solados Y Alicatados	831
7 Aislantes E Impermeabilizantes	831
8 Carpintería Aluminio	831
9 Carpintería Interior	831
10 Cerrajería	831
11 Piedra Natural	831
12 Vidriería	831
13 Pintura	831
14 Varios	831
15 Saneamiento	831
16 Fontanería	831
17 Electricidad	831
18 Protección contra incendios	831
19 Climatización	831
20 Sistema de regulación y control	831



21 Instalaciones especiales	831
22 Ascensores	831
23 Demoliciones y restauración	831
24 Actuación patio	831
25 Gestión de residuos	831
Presupuesto de ejecución material	832
Estudio relativo al régimen de utilización y explotación de la obra	832
Forma de financiación	832
Estimación del coste de la inversión	832
Gastos de explotación	832
Régimen tarifario	832
Rentabilidad de la concesión e ingresos de la explotación	832

TALLER DE TRABAJO **865**

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. **865**

TALLER DE TRABAJO **888**

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. **888**

TALLER DE TRABAJO **916**

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. **916**

ANEXO 1 **925**

TALLER DE TRABAJO	925
Datos de residencias de estudiantes (residencias universitarias y colegios mayores) en España.	925
TALLER DE TRABAJO	925
Situación actual del mercado de Residencias de Estudiantes en España.	925
1. Demanda de residencias de estudiantes.	925
2. Contexto europeo de residencias de estudiantes.	925
3. Estructura educativa universitaria en España.	925
4. Características de las residencias de estudiantes.	925
5. El mercado de residencias de estudiantes en España. Situación por Comunidades Autónomas.	925
6. Principales diferencias entre las residencias de estudiantes de España y otros países Europeos.	925
a. Pensión completa	925
b. Concesiones	925
c. Habitación compartida	925
d. Movilidad	925
e. Órdenes religiosas	925
7. Recomendaciones inmobiliarias para nuevos operadores e inversores en residencias de estudiantes.	925
a. Alojamiento y servicios	925
b. Ubicación	925
c. Gestión de operaciones	925
d. Precios	925
e. Relaciones con las universidades	925
8. Modelo español de concesiones de residencias de estudiantes.	925
Los pagos de canon anuales pueden ser una cuota fija sujeta al IPC o un porcentaje de los ingresos brutos.	925
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	925



9. Situación actual del mercado de residencias de estudiantes por zonas geográficas. _	925
a. Barcelona _____	925
b. Madrid _____	925
Cuesta San Vicente (La Imprenta) _____	925
Collegiate Aravaca _____	925
The Student Hotel _____	925
10. Demanda insatisfecha de residencias de estudiantes. _____	925
11. Boom de la inversión en residencias de estudiantes. _____	925
TALLER DE TRABAJO _____	925
Informe de consultora. Situación actual del mercado de Residencias de Estudiantes en España.	
925	
El Sistema Universitario Español _____	925
Movilidad de estudiantes _____	925
Estimación de la demanda de alojamiento _____	925
Alojamiento para estudiantes _____	926
Residencias de estudiantes _____	926
Análisis de la oferta de residencias de estudiantes en Madrid _____	926
Análisis de la oferta de residencias de estudiantes en Barcelona _____	926
Análisis de la oferta de residencias de estudiantes en ciudades secundarias _____	926
Inversión en residencias de estudiantes _____	926
1 Rentabilidades _____	926
2 Principales transacciones _____	926
3 La financiación de deuda en el sector de residencias de estudiantes _____	926
Retos y tendencias _____	926
Marco regulatorio _____	926
TALLER DE TRABAJO _____	926
Informe de consultora sobre la inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes en España.	
926	
1. Entorno económico _____	926
2. Comportamiento de la demanda universitaria _____	926
3. Demanda internacional _____	926
4. Erasmus _____	926
5. El interés que despierta España _____	926
6. La necesidad de alojamiento _____	926
7. Coste de las matrículas _____	926
8. Oferta de universidades y residencias _____	926
9. Inversión de residencias de estudiantes _____	926
TALLER DE TRABAJO _____	926
Informe de consultora sobre el mercado de las residencias de estudiantes. _____	926
Anexo: Datos en inglés. _____	926
Alojamiento para estudiantes: Una clase de activo Global _____	926
Estudiar en el extranjero _____	926
Estudio localmente _____	926
Promotor / Propietario / Operador _____	926
Gestora de Inversiones _____	926
Fondo De Pensiones _____	926
Equity Fund _____	926
REIT _____	926
REOC _____	926
Educativo _____	926
Gobierno _____	926
Corporativo _____	926
Banco _____	926
Seguro _____	926
Sin fines de lucro _____	926
TALLER DE TRABAJO _____	926
Informe en inglés de consultora de comparativa internacional de la inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes. _____	926





¿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.

PRELIMINAR

La inversión inmobiliaria y gestión de residencias de estudiantes en 12 preguntas y respuestas.



1. *¿Qué es una residencia de estudiantes?*

a. Definición de residencia de estudiantes