



CURSO/GUÍA PRÁCTICA RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES

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





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	9
Introducción.	10
Las residencias de estudiantes, un activo muy líquido y atractivo para los inversores.	10
PRELIMINAR	12
La inversión inmobiliaria y gestión de residencias de estudiantes en 12 preguntas y respuestas.	12
1. ¿Qué es una residencia de estudiantes?	12
a. Definición de residencia de estudiantes	12
b. Características de una residencia de estudiantes	13
Seguridad como garantía para los padres	14
Una oferta "todo incluido"	14
2. ¿Qué tipo de alojamiento hay en la residencia de estudiantes?	14
a. Habitación individual en pasillo compartido	14
b. Habitación en piso compartido	14
c. Apartamentos	15
3. ¿Cuáles son las ventajas e inconvenientes de vivir en una residencia de estudiantes?	15
a. Ventajas	15
b. Desventajas	15
4. ¿Cuáles son los nuevos modelos del sector de las residencias de estudiantes?	16
a. Los nuevos modelos del sector de las residencias de estudiantes	16
b. Vivienda estudiantil y nuevos conceptos	17
5. ¿Cuáles son las nuevas tendencias para residencias de estudiantes?	18
a. El factor determinante en la elección de la residencia de estudiantes.	18
b. El valor de la marca del gestor de residencias de estudiantes y la importancia de las nuevas tecnologías.	19
c. Un nivel de calidad en el hospedaje	19
d. Opciones de vivienda diversificadas	19
e. Espacios de estudio tecnológicamente dinámicos	20
f. Infraestructura y espacios habilitados para la tecnología	20
g. Vida estudiantil inteligente	21
h. Edificación sostenible	21
i. Planificación de campus transitable	21
j. Apoyo dinámico de asistente residencial	22
k. Tecnología inteligente de climatización	22
l. Iluminación inteligente	23
m. Mantenimiento inteligente y conocimientos predictivos	23
6. Invertir en una residencia de estudiantes: ¿una buena inversión?	25
a. Buen rendimiento	25
b. Calidad de inversión	25
c. Solvencia tranquilizadora	25
d. Invertir en residencias grandes, medianas o pequeñas	25
e. Proceso básico de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes.	26
7. ¿Cuáles son las principales razones para invertir en una residencia de estudiantes?	26
a. El mercado	26
b. Alojamiento ideal para estudiantes	26
c. Gestión respaldada por una empresa operativa profesional	26
d. Un sistema fiscal atractivo en algunos países	27



e. Rentabilidad atractiva	27
f. Posibilidades de reventa	27
8. ¿Por qué tiene sentido invertir en residencias para estudiantes?	27
9. ¿Por qué es arriesgado invertir en residencias para estudiantes?	28
10. ¿Cuáles son las ventajas e inconvenientes de invertir en una residencia de estudiantes?	30
a. Ventajas	30
La residencia para estudiantes es una de las inversiones más rentables y fiables del sector inmobiliario.	30
Inscripción universitaria alta	30
Alta demanda	30
Garantía con avales familiares	31
Mínima desocupación	31
Un mercado estable	31
Fiscalidad (según países)	31
b. Inconvenientes	32
Tasas de rotación elevadas	32
Baja ocupación durante las vacaciones	32
Los estudiantes pueden ser imprudentes	32
Regulación de control de rentas en países europeos	32
11. ¿Cómo se gestiona una residencia de estudiantes?	33
a. Generalmente, el administrador de la residencia de estudiantes es una empresa especializada.	33
b. El gestor/administrador de la residencia de estudiantes	33
c. Funciones de un gestor/administrador de residencia de estudiantes	33
d. Roles del gerente de una residencia de estudiantes.	33
Seleccionar residentes	33
Gestionar la logística, los edificios, los recursos ...	34
Gestionar la parte administrativa y financiera	34
Otras funciones del administrador de la residencia de estudiantes	34
e. El contrato de gestión/administración de residencia de estudiantes.	34
12. ¿Cuál es el rol y la responsabilidad de un gerente de residencia de estudiantes?	35
a. Rol del gerente de la residencia de estudiantes	35
b. Responsabilidades del gerente de la residencia de estudiantes	36
Desarrollo comunitario	36
Recursos y educación	36
Gestión de instalaciones	36
Aplicación de políticas y seguridad	36
Respuesta a emergencia	36
Tareas administrativas	36
PARTE PRIMERA	37
Las residencias de estudiantes y universitarias como oportunidad de inversión inmobiliaria internacional.	37
Capítulo 1. El mercado inmobiliario de las residencias de estudiantes.	37
1. Las residencias universitarias o de estudiantes desde la perspectiva de los inversores institucionales generalistas.	37
a. Demanda estable	38
b. Potencial de fuertes retornos	38
c. Diversificación	38
d. Tasas bajas de vacantes	38
e. Sólidas relaciones con los estudiantes.	38
2. Oferta y demanda de residencias de estudiantes y universitarias.	39
3. Residencias de estudiantes: una clase de activo inmobiliario.	39



- a. Las residencias de estudiantes o los dormitorios universitarios pueden considerarse una clase de activo inmobiliario. _____ 39
- b. La rentabilidad de las residencias de estudiantes _____ 39

4. Panorama de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes. _____ 40

- 5. Oportunidades para inversores inmobiliarios internacionales. Naturaleza anticíclica de este sector. _____ 41**
 - a. Inversión internacional en residencias de estudiantes. _____ 41
 - b. Inversión de residencias de estudiantes en Europa. _____ 41
 - c. Inversión de residencias de estudiantes en España. _____ 42

Capítulo 2. Las residencias de estudiantes y universitarias como oportunidad de inversión inmobiliaria. _____ 43

- 1. Enfoque inversor en el sector de residencias de estudiantes en España. La inversión internacional en residencias de estudiantes. _____ 43**
- 2. Demanda y oferta del sector de residencias de estudiantes en España. _____ 44**
 - a. Demanda de residencias de estudiantes. _____ 44
 - b. Oferta de residencias de estudiantes. _____ 44
- 3. Perfil rentabilidad-riesgo de la inversión en residencias de estudiantes en España. _____ 45**
 - a. Rentabilidad superior a otros productos inmobiliarios. _____ 45
 - b. Carácter anticíclico respecto al sector inmobiliario tradicional. _____ 45
 - c. Favorables perspectivas del sector de residencias de estudiantes en España. _____ 46
 - d. La concesión de residencias de estudiantes frente al régimen de propiedad inmobiliaria. _____ 46
 - e. Posicionamiento de calidad de las nuevas residencias de estudiantes. _____ 47

Capítulo 3. Estudio de viabilidad para la promoción y construcción de una Residencia de Estudiantes. DAFO de una residencia de estudiantes. _____ 48

- 1. Análisis de mercado de residencias de estudiantes en zona. _____ 48**
 - a. Oferta de mercado de residencias de estudiantes en zona. _____ 48
 - Competencia directa. _____ 48
 - Competencia indirecta. _____ 49
 - b. Estudio económico y financiero. Cash-Flow. _____ 49
 - c. Gestión profesionalizada de una residencia de estudiantes. _____ 50
- 2. Análisis DAFO (debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades) de una residencia de estudiantes. _____ 50**
 - a. Factores del análisis. _____ 50
 - Mercado _____ 50
 - Clientes _____ 50
 - Proveedores _____ 50
 - Competidores _____ 50
 - b. Oportunidades. _____ 51
 - c. Amenazas _____ 51
 - d. Matriz DAFO _____ 51
 - e. Estrategia de posicionamiento. _____ 52
 - f. Plan de contingencias. _____ 52
 - g. Servicios. _____ 53
 - Servicios generales e instalaciones. _____ 53
 - Actividades _____ 54
- 3. Gastos de explotación. _____ 54**
 - a. Gastos directos. _____ 54
 - b. Gastos indirectos. _____ 55
- 4. Cash-Flow _____ 55**

Capítulo 4. Estudio de viabilidad de una promoción de una residencia universitaria de estudiantes desde un aspecto urbanístico, comercial y



económico financiero.	57
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.	57
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.	58
3. Análisis de aspectos del entorno urbanístico, comercial y económico-financiero que puedan afectar a la promoción de una residencia de estudiantes.	59
a. Ubicación	59
b. Demanda	59
c. Normativas urbanísticas	59
d. Análisis financiero	59
e. Competencia	60
f. Tendencias del mercado	60
4. Análisis urbanístico del solar elegido.	60
5. Estudio económico-financiero.	61
6. Análisis DAFO seguido de un análisis CAME.	61
a. Qué es el Análisis CAME	61
b. Procedimiento para realizar un Análisis CAME	61
c. Tipos de acciones: Corregir, Afrontar, Mantener y Explotar	62
d. Selección de acciones que se adapten mejor a la estrategia.	63
e. Ejemplo de Análisis CAME.	63
f. El Análisis CAME es la continuación lógica del DAFO.	64
7. Caso práctico de análisis DAFO seguido de un análisis CAME de una residencia universitaria de estudiantes.	64
a. Análisis DAFO de una residencia universitaria de estudiantes.	64
b. Análisis CAME de una residencia universitaria de estudiantes.	66
Capítulo 5. Análisis de la rentabilidad de una residencia universitaria de estudiantes.	68
1. Factores de rentabilidad de una residencia de estudiantes.	68
a. Coste de construcción o adquisición	68
b. Costes operativos	68
c. Ingresos	68
d. Análisis de rentabilidad	69
e. Análisis de viabilidad	69
2. Análisis de rentabilidad de una residencia de estudiantes.	69
a. Presupuesto de la empresa	69
b. Coste de inversión	70
c. Coste operativo	70
d. Proyección de flujo de efectivo	70
e. Evaluación de la viabilidad de la inversión	70
3. Criterios de rentabilidad estáticos de una residencia universitaria de estudiantes a partir de la cuenta de resultados.	71
a. Rentabilidad sobre el capital invertido (ROI)	71
b. Rentabilidad sobre el patrimonio neto (ROE)	71
c. Rentabilidad sobre las ventas (ROA)	71
d. Margen bruto	72
e. Rentabilidad estática de la inversión.	72
f. Margen sobre ingresos.	72
g. Rentabilidad de los recursos propios.	72
h. Repercusión del suelo sobre ingresos.	73
4. Criterios de rentabilidad dinámicos de una residencia universitaria de	



estudiantes. Rentabilidad a partir del Cash-Flow.	73
a. Payback	73
b. Tasa interna de retorno (TIR)	73
c. Valor actual neto (VAN)	74
d. Tasa de descuento	74
e. Flujo de caja libre (FCL)	74
PARTE SEGUNDA	75
Gestión de una residencia de estudiantes.	75
Capítulo 6. Gestión profesional de residencias de estudiantes.	75
1. Gestión profesional de residencias de estudiantes	75
a. Empresas de gestión especializadas	75
b. Gestores especializados	75
c. Problemas de la gestión de residencias de estudiantes	76
d. Costes y contratos de gestión de residencias de estudiantes	76
e. Responsabilidad de la empresa gestora de la residencia de estudiantes	76
f. Resolución del contrato de gestión de residencias de estudiantes	76
2. Gestión de residencia de estudiantes por operador profesional.	76
a. La selección del gestor de la residencia de estudiantes.	76
b. ¿Cómo elegir la empresa de gestión de la residencia de estudiantes?	77
c. El contrato de gestión de la residencia de estudiantes.	77
3. Principales actividades de una empresa de gestión de alquileres	78
a. Vigilancia, el cuidado y el mantenimiento de la residencia de estudiantes.	78
b. Gestión social y comunicación	78
c. Participación en la gestión del alquiler a arrendatarios/estudiantes.	79
d. Distribución de cargos entre la empresa de gestión y la propiedad de la residencia de estudiantes.	79
Capítulo 7. Servicios de una residencia de estudiantes.	80
1. Servicios de una residencia de estudiantes.	80
a. Alojamiento amueblado	80
b. Planes de comidas	80
c. Áreas de estudio	81
d. Áreas comunes	81
e. Instalaciones de lavandería	81
f. Internet y Wi-Fi	81
g. Seguridad	81
h. Mantenimiento y reparación	81
i. Eventos y actividades sociales	82
j. Apoyo académico	82
k. Transporte	82
2. Ejemplo de servicios de una residencia de estudiantes.	82
PARTE TERCERA	84
Formularios de contratos de gestión de residencias de estudiantes.	84
1. Modelo de concesión administrativa para la construcción y explotación de una residencia de estudiantes en zona pública.	84
Pliego de cláusulas administrativas particulares	84
Cláusula 1.- OBJETO DEL CONTRATO	84
Cláusula 2.- FORMA DE ACCESO AL PERFIL DE CONTRATANTE	85
Cláusula 3.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	85
Cláusula 4.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR	85
Cláusula 5.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN	85
Cláusula 6.- MESA DE CONTRATACIÓN	85
Cláusula 7.- RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	85
Cláusula 8.- CANON DE LA CONCESIÓN	86



Cláusula 9. - PAGO DEL CANON	86
Cláusula 10.- PLAZO DE DURACIÓN DE LA CONCESIÓN	86
Cláusula 11.- PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN	86
Cláusula 12.- EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO RESIDENCIAL	86
Cláusula 13.- GARANTÍA PROVISIONAL	88
Cláusula 14.- GARANTÍA DEFINITIVA	88
Cláusula 15.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES	88
Cláusula 16.- DOCUMENTACIÓN	89
Cláusula 17.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	89
Cláusula 18.- APERTURA DE SOBRES	90
Cláusula 19.- CLASIFICACIÓN DE LAS OFERTAS	90
Cláusula 20.- ADJUDICACIÓN	90
Cláusula 21.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO	91
Cláusula 22.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO	91
Cláusula 23.- CONDICIONES RESOLUTORIAS	92
Cláusula 24.- CESIÓN DEL CONTRATO	92
Cláusula 25.- RESPONSABLE DE LA OBRA	92
Cláusula 26.- RESPONSABILIDAD.	92
Cláusula 27.- RELACION DEL CONCESIONARIO CON EL AYUNTAMIENTO Y TERCERAS PERSONAS.	92
Cláusula 28.- RIESGO Y VENTURA	93
Cláusula 29.- GASTOS	93
Cláusula 30.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO	93
Cláusula 31.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA	93
Cláusula 32.- INFRACCIONES Y SANCIONES	94
Cláusula 33.- JURISDICCIÓN COMPETENTE	94
Cláusula 34.- DERECHO APLICABLE	94
2. Contrato de arrendamiento de una residencia de estudiantes, asumiendo el arrendatario la gestión.	95
a. Entrada en vigor con condición suspensiva a apertura de la residencia de estudiantes previa conclusión de las obras.	95
b. Objeto del contrato de arrendamiento.	96
c. Renta fija y renta variable.	96
Fórmula de determinación de la renta bajo el Contrato de Arrendamiento.	97
d. Plazo. Prórrogas.	98
Permanencia del arrendatario en caso de venta del inmueble.	98
e. Incumplimientos del contrato.	99
f. Resolución anticipada sin indemnización en caso de rendimiento inferior al plan de negocio.	99
g. Mantenimiento del inmueble.	99
h. Gestión de acuerdos por el arrendatario con centros universitarios (clientela).	100
i. Prohibición de subarriendo o cesión.	100
j. Búsqueda de inversores por el arrendatario en casos de venta. Acuerdo de exclusiva en base a TIR.	100
k. Pignoración de los derechos de crédito derivados del contrato de arrendamiento en garantía de la financiación de la residencia de estudiantes.	102
3. Contrato de Gestión de Obras y puesta en marcha de una residencia de estudiantes.	103
Proyecto de ejecución de la obra de la residencia de estudiantes.	103
Finalización a la puesta en marcha de la residencia de estudiantes.	104
Honorarios	104
4. Contrato de gestión del proyecto inmobiliario de una residencia de estudiantes. "Asset Management".	106
Objeto del contrato: gestión del proyecto inmobiliario de una residencia de estudiantes.	106
Servicios incluidos. Supervisión de obras de una residencia de estudiantes.	106
Cláusulas esenciales del contrato de gestión y explotación operativa de una residencia de estudiantes.	106
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.	107



b. Servicios en materias legales	108
c. Servicios en materia de supervisión del cumplimiento del Contrato de Arrendamiento de la residencia de estudiantes.	108
d. Informe trimestral. Reporting.	109
e. Honorarios.	110
f. Vigencia del contrato.	111
g. Pignoración del contrato de gestión del activo para la financiación de la residencia de estudiantes.	112
h. Problemática en caso de resolución del contrato de gestión.	112

5. Contrato de gestión administrativa específica de una residencia de estudiantes (independiente del gestor).

Contenido de la gestión administrativa de una residencia de estudiantes.	114
Plazo y resolución.	115

6. Régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores.

Normativa interna de una residencia de estudiantes.	117
Reglamento de régimen interno de un Colegio mayor universitario.	118
CAPÍTULO I.-	118
Artículo 1.- Naturaleza.	118
Artículo 2.- Normas de aplicación.	118
Artículo 3.- Objetivos.	118
Artículo 4.- Servicios.	119
CAPÍTULO II.- RÉGIMEN DE INGRESO Y RÉGIMEN ECONÓMICO	119
Artículo 5.- Reserva de Plazas.	119
5.1.- Admisión.	120
5.2.- Adjudicación de plazas.	120
5.3.- Reserva de plazas para nuevas personas residentes.	120
Artículo 6.- Duración del contrato de alojamiento.	120
Artículo 7.- Precios y forma de pago.	121
Artículo 8.- Estancias Extras.	121
Artículo 9.- Adquisición de la condición de persona residente.	122
CAPÍTULO III.- NORMAS DE RÉGIMEN INTERNO	122
Artículo 10.- De las personas residentes.	122
Artículo 11.- Derechos de las personas residentes.	122
Artículo 12.- Deberes de las personas residentes.	123
Artículo 13.- Reglas específicas de uso de las habitaciones.	124
Artículo 14.- Equipo y vestuario.	125
Artículo 15.- Incumplimiento de Obligaciones.	125
Artículo 16.- Faltas.	125
Artículo 18.- Procedimiento.	127
CAPÍTULO IV.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO	128
Artículo 19.- Dirección .	128
Artículo 20.- Estructura Organizativa	128
Artículo 21.- Delegados de las personas residentes.	128
Artículo 22.- Consejo de Residentes.	129
CAPÍTULO V.- OTRAS DISPOSICIONES	129
23.- Protección de Datos Personales.	129



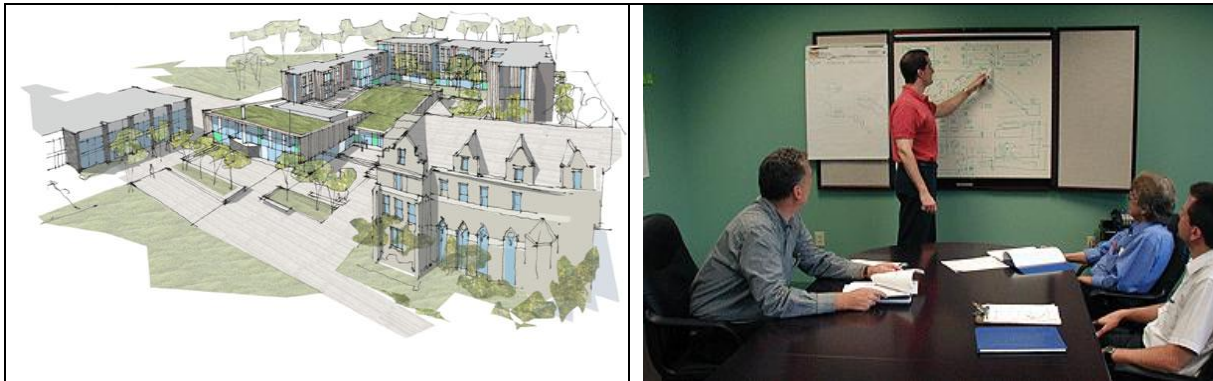
¿QUÉ APRENDERÁ?



- **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