

AUMENTA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EN RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

5 de septiembre de 2018

El mercado de residencias para estudiantes sigue configurándose como uno de los más atractivos del sector inmobiliario español. En los últimos años se han registrado en el mismo diversas operaciones corporativas, suponiendo la entrada de nuevos operadores, la compraventa de activos y la puesta en marcha de nuevos proyectos.

En 2017 se identificaban 1.148 residencias para estudiantes, que contaban con un total de 93.653 plazas. La mayor parte son residencias universitarias, con 963 centros y 70.590 plazas, mientras que los colegios mayores totalizaban 185 centros y 23.063 plazas. Los ingresos derivados de la explotación de residencias para estudiantes alcanzaron los 455 millones de euros en 2017, un 3,4% más que en el año anterior. El aumento de la oferta de plazas –más de 3.000 solo en el bienio 2016-2017– y la favorable coyuntura permitieron sostener el crecimiento del volumen de negocio.

Según el Observatorio Sectorial DBK de INFORMA, a finales de 2017 existían en España 1.148 residencias universitarias y colegios mayores, que contaban con 93.653 plazas. La mayoría de la oferta corresponde a residencias universitarias, con 963 centros y 70.590 plazas, mientras que los colegios mayores totalizaban 185 centros y 23.063 plazas.

En 2017 el número de centros se incrementó en 14 unidades, todas residencias universitarias. Por su parte, en este ejercicio la oferta total de plazas aumentó en 2.149 unidades. En el conjunto del bienio 2016-2017 la oferta se incrementó en 3.243 plazas (1.094 en 2016 y 2.149 en 2017).

Los ingresos derivados de la explotación de residencias para estudiantes alcanzaron los 455 millones de euros en 2017, un 3,4% más que en el año anterior.

La favorable coyuntura económica favorecerá la demanda de los centros a corto plazo, esperándose que los ingresos del sector mantendrán la tendencia al alza, con crecimientos anuales esperados de alrededor del 3% en el bienio 2018-2019. Asimismo, seguirá la tendencia de moderado crecimiento en el número de plazas como consecuencia de la construcción de nuevas residencias, en un contexto en el que la inversión en este tipo de activos inmobiliarios continuará ganando atractivo. Así, en 2019 la capacidad total nacional podría aproximarse a las 97.000 plazas, unas 3.000 más que en 2017.

La estructura empresarial se caracteriza por la presencia de entidades de pequeño tamaño dedicadas a la gestión de un único centro, junto a las que opera un número reducido de empresas/entidades y grupos que gestionan varios centros. En los últimos años se han registrado en el sector diversas operaciones corporativas.

A pesar de ello, el grado de concentración de la oferta continúa siendo bajo, de manera que las cinco primeras entidades, considerando tanto entidades públicas como privadas, reúnen el 15,5% de la oferta de plazas, participación que se eleva al 21% en el caso de las diez primeras.

Datos de síntesis, 2017

Número de centros 1.148

- Residencias universitarias 963
- Colegios mayores 185

Número de plazas 93.653

- Residencias universitarias 70.590
- Colegios mayores 23.063

Volumen de negocio (mill. euros) 455

Concentración (cuota conjunta de número de plazas)

- Cinco primeras entidades (%) 15,5
- Diez primeras entidades (%) 20,8

Evolución del número de plazas

- % var. 2016/2015 +1,2
- % var. 2017/2016 +2,3

Evolución del volumen de negocio

- % var. 2016/2015 +2,3
- % var. 2017/2016 +3,4

NOTICIA ADAPTADA AL SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

INFORME JLL DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES EN ESPAÑA 2018

¿Qué aprendo?

- Se analiza en la guía práctica [inmoley.com](#) de [Residencias de estudiantes](#)

Convertir conocimiento en valor añadido > Herramienta práctica > [Guías prácticas](#)

- **Los alumnos deberán remitir a su tutor un análisis sobre las precauciones inmobiliarias de la promoción de residencias de estudiantes.**
- [Ver informe completo 97 págs.](#)

JLL ha presentado la segunda edición de su Informe de Residencias de Estudiantes en España, donde analiza la evolución del sector durante el último ejercicio, así como su gran potencial de cara a inversores y promotores para el futuro. El mercado de las residencias de estudiantes ha experimentado un rápido crecimiento gracias a las tendencias demográficas favorables y al incremento del número de jóvenes que desean cursar estudios superiores. El sector privado ha respondido a esta fuerte demanda al crear alojamientos estudiantiles que satisfagan las necesidades de sus futuros usuarios. Sin embargo, eso no ha sido suficiente para equilibrar el desajuste actual y actualmente una gran parte de los alumnos en España no tiene acceso a una plaza en una residencia de estudiantes. Asimismo, de las residencias de estudiantes existentes en España, muy pocas son de última generación, con espacios comunes donde los estudiantes se puedan relacionar o trabajar. Tan solo existen 93.600 plazas disponibles al año en las residencias de estudiantes en España, lo que se traduce en un desajuste importante entre la oferta y la demanda de alojamiento de más de 380.000 plazas. En 2017 España contaba con 1.148 residencias universitarias y colegios mayores, sumando un total de 93.653 plazas. Gran parte de esta oferta corresponde a las residencias universitarias, con 963 centros y 70.590 plazas, mientras que los colegios mayores aportan 185 centros y 23.063 plazas.

MADRID

Principales operadores en Madrid. En España, las residencias de estudiantes y los colegios mayores están operados mayoritariamente por empresas privadas o por las mismas universidades, así como por órdenes religiosas. RESA opera el mayor número de camas en Madrid (1.771 plazas), que representa el 10,68% del total. Alrededor del 30% de las camas en residencias de estudiantes se distribuyen entre estos 10 mayores operadores, incluyendo las universidades públicas.

Cuesta San Vicente (La Imprenta)

The Student Hotel abrirá sus puertas en el 3T de 2019 para albergar hasta 300 plazas bajo su modelo híbrido importado de los Países Bajos, fusionando hotel con residencia de estudiantes y zonas de coworking, restaurante, salas de estudios y gimnasio.

Los precios para estudiantes oscilarán entre 1.000 y 1.200 €/mes.

Collegiate Aravaca

WP Carey y su socio Grupo Moraval están desarrollando una nueva residencia de alto nivel en Aravaca. El nuevo centro estará operado por parte de Collegiate y contará con más de 200 estudios y servicios como gimnasio, salas de estudios, sala de juegos, café-bar y sala de cenas privadas. Su apertura está prevista para el verano de 2018 con precios mensuales entre los 900 y los 1.110 euros.

The Student Hotel

The Student Hotel se está expandiendo rápidamente en España, otras ciudades europeas y fuera de Europa. Así, se abrirán 300 habitaciones en el tercer trimestre de 2019 en esta ubicación privilegiada en el centro de la ciudad de Madrid, mostrando el mejor y más innovador concepto de alojamiento estudiantil en España. El proyecto de Madrid está en línea con la estrategia de The Student Hotel de expandirse rápidamente en las principales ciudades españolas y crear 3.000 habitaciones en España en los próximos cuatro años.

BARCELONA

En la actualidad hay 9.517 plazas en residencias y colegios mayores en la provincia de Barcelona. De estas, el 88% de las plazas se sitúan en las zonas de Barcelona (65% del total) y Bellaterra (23%). Si desglosamos la clasificación por distritos, Sarrià-Les Corts concentra el mayor número de plazas, representando casi el 28% del stock total.

En cuanto al análisis por submercados, Ciudad Universitaria lidera la oferta de plazas (5.769 plazas), representando el 34% del total de plazas en el mercado, seguida de la periferia.

Entre las principales conclusiones del informe, JLL señala la alta demanda insatisfecha, pues según sus cálculos actualmente hay 473.254 estudiantes que necesitan alojamiento en España, pero sin embargo sólo hay 93.600 plazas en residencias, por lo que la demanda insatisfecha es de más de 380.000 camas.

El factor de la demanda se une, además, al incremento del número de estudiantes en España y al aumento del precio de la vivienda de alquiler en las principales ciudades españolas –del 11% en Madrid y del 8% en Barcelona–, que repercute de forma directa y positiva en el impulso de las residencias para alojar

a estudiantes.

En este sentido, el informe de JLL señala que el crecimiento en el número de estudiantes extranjeros en España ha crecido un 10,2% durante el último curso, procedentes en su mayoría de países europeos (el 43% del total), seguido de América Latina y el Caribe. España se ha posicionado como uno de los países preferidos por los jóvenes iberoamericanos con elevado poder adquisitivo. Cabe destacar el crecimiento de los países de Asia y Oceanía, los cuales ya representan un 13% del total de los alumnos internacionales y se espera que sigan aumentando en el futuro debido a que los países asiáticos se han convertido en los principales emisores de estudiantes internacionales en el mundo. Además, a éstos habría que sumar los estudiantes Erasmus, pues en 2017 España volvió a ser el destino preferido por los alumnos de esta beca, liderazgo que mantiene desde el 2001.

Boom de la inversión

Todos estos factores han situado a las residencias de estudiantes como uno de los activos de inversión con mayor potencial, en especial gracias a sus atractivas rentabilidades. En concreto, las residencias generan una de las rentabilidades más altas del mercado, del 5,25%, junto a los activos logísticos (del 5,5%), y muy por encima de otros activos como locales comerciales (3,15%), oficinas (3,75%), residencial (3,75%) o centros comerciales (4,25%).

En Europa (excluyendo UK), el 30% de la inversión en residencias de estudiantes en 2017 se ha producido en España, siendo el país que mayor inversión ha recibido en este sector, seguido de Italia con un 23% y Francia con un 14%.

Concretamente en España, el volumen de inversión en residencias de estudiantes se multiplicó por más de once en 2017, al pasar de 50 millones en 2016 a 560 millones el año pasado, influido principalmente por dos grandes portafolios transaccionados, bautizados como Erasmus y Rio. El primero de ellos responde a la venta del Grupo Resa, el mayor operador de residencias de estudiantes de España, mientras que el proyecto Rio corresponde a la venta de la cartera de residencias que poseía el fondo Oaktree en España, que fue adquirida por los fondos gestionados por GSA en una operación asesorada por JLL.

De cara a 2018, JLL asegura que el principal foco de atención se centrará en la adquisición de un único activo en lugar de carteras, así como en la construcción de nuevas residencias. En este sentido, la consultora calcula que los desarrollos futuros en las principales ciudades universitarias de España añadirán 10.000 camas adicionales al stock existente en el mercado en el 2020.

"Habrá, además, una apuesta por otras ciudades como Valencia, Granada, Bilbao y Sevilla, como consecuencia de la falta de terrenos urbanizables en Madrid y al restrictivo régimen urbanístico que se ha legislado en Barcelona. En



el corto-medio plazo observaremos mucha actividad en promoción de residencias de nueva creación. Estos nuevos desarrollos se verán impulsados por la búsqueda de los inversores de altas rentabilidades y por los planes de expansión de los principales operadores establecidos.”, explica Nick Wride, director de Living & Alternatives de JLL.

Objeto del estudio

El estudio ofrece el análisis de la **estructura de la oferta**, la **evolución reciente**, las **previsiones** y la **situación económico-financiera** del sector, así como el posicionamiento y los resultados de las **34 principales universidades y entidades privadas** que operan en el mismo, y de las **16 principales universidades públicas** en términos de número de plazas propias.

El informe se entrega en **formato electrónico** (PDF) y se acompaña de un archivo **Excel**, el cual contiene los **estados financieros individuales** de diecisiete de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, el **agregado** de dichos estados financieros, los principales **ratios económico-financieros** individuales y agregados, y una serie de **tablas comparativas** de los resultados y ratios de las empresas gestoras.

Principales contenidos

- ⇒ Evolución del número de **centros** (residencias universitarias y colegios mayores), **plazas** y tamaño medio por **comunidades autónomas** y en las principales **provincias**
- ⇒ Evolución del número total de plazas y del **volumen de negocio** de las residencias universitarias y colegios mayores
- ⇒ **Número, capacidad y localización** de las residencias universitarias y colegios mayores de las **principales universidades y entidades privadas**, y de los centros de gestión propia de las **principales universidades públicas**
- ⇒ **Cuotas por número de plazas** de las principales entidades, totales, por comunidades autónomas y en las principales provincias
- ⇒ **Resultados financieros individuales** de diecisiete de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes: balance, cuenta de pérdidas y ganancias, ratios de rentabilidad y otros ratios económico-financieros
- ⇒ Número de **plazas** y de **centros**, propios y adscritos, de cada una de las **48 universidades públicas** y las **33 universidades privadas** existentes
- ⇒ **Previsiones** de evolución del mercado

Principales magnitudes del sector

Datos de síntesis, 2017

➤ Número de centros	1.148
– Colegios mayores	185
– Residencias universitarias	963
➤ Número de plazas	93.653
– Colegios mayores	23.063
– Residencias universitarias	70.590
➤ Crecimiento del número de plazas (% var. 2017/2016)	2,3
➤ Volumen de negocio (mill. euros)	455
➤ Cuota de número de plazas de las cinco primeras entidades (%)	15,5
➤ Cuota de número de plazas de las diez primeras entidades (%)	20,8

Más de 3.000 nuevas plazas en el bienio 2016-2017

El mercado de **residencias para estudiantes** sigue configurándose como **uno de los más atractivos** del sector inmobiliario español. En los últimos años se han registrado en el mismo diversas operaciones corporativas, suponiendo la **entrada de nuevos operadores**, la **compraventa de activos** y la puesta en marcha de **nuevos proyectos**.

En 2017 se identificaban **1.148 residencias** para estudiantes, que contaban con un total de **93.653 plazas**. La mayor parte son **residencias universitarias**, con **963 centros** y 70.590 plazas, mientras que los **colegios mayores** totalizaban **185 centros** y 23.063 plazas.

Los **ingresos derivados** de la explotación de residencias para estudiantes alcanzaron los **455 millones de euros en 2017**, un **3,4% más** que en el año anterior. El **aumento de la oferta** de plazas –**más de 3.000** solo en el bienio 2016-2017– y la **favorable coyuntura** permitieron sostener el crecimiento del **volumen de negocio**.

La quinta edición del **Informe Especial basic** de DBK “Residencias para Estudiantes” cuenta con una extensión de 172 páginas y su estructura es la siguiente:

Ámbito del estudio

Principales conclusiones

Tabla 1. Datos de síntesis, 2017.

1. Estructura y evolución del sector

1.1. Estructura de la oferta

1.1.1. Total centros y plazas en residencias universitarias y colegios mayores

Tabla 2. Número de residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro (residencias universitarias, colegios mayores), 2013-2017.

Tabla 3. Número de residencias universitarias y colegios mayores por comunidades autónomas, 2013-2017.

Tabla 4. Número de residencias universitarias y colegios mayores y de plazas por provincias, 2017.

Tabla 5. Número de residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro y por comunidades autónomas, 2017.

Tabla 6. Número de residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro en las principales provincias, 2017.

Tabla 7. Número de plazas en residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro, 2013-2017.

Tabla 8. Número de plazas en residencias universitarias y colegios mayores por comunidades autónomas, 2013-2017.

Tabla 9. Número de plazas en residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro y por comunidades autónomas, 2017.

Tabla 10. Número de plazas en residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro en las principales provincias, 2017.

Tabla 11. Distribución de las plazas en residencias universitarias y colegios mayores por comunidades autónomas, 2017.

Tabla 12. Tamaño medio de residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro, 2013-2017.

Tabla 13. Tamaño medio de residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro y comunidades autónomas, 2017.

Tabla 14. Tamaño medio de residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro en las principales provincias, 2017.

Tabla 15. Número de residencias universitarias y colegios mayores por tipología, 2013-2017.

Tabla 16. Número de residencias universitarias y colegios mayores por tipología y por comunidades autónomas, 2017.

Tabla 17. Número de residencias universitarias y colegios mayores por tipología en las principales provincias, 2017.

Tabla 18. Número de plazas en residencias universitarias y colegios mayores por tipología, 2013-2017.

Tabla 19. Número de plazas en residencias universitarias y colegios mayores por tipología y por comunidades autónomas, 2017.

Tabla 20. Número de plazas en residencias universitarias y colegios mayores por tipología en las principales provincias, 2017.

Tabla 21. Grado de concentración de la oferta, 2017.

1.1.2. Detalle de las residencias universitarias por titularidad y tamaño

Tabla 22. Número de residencias universitarias por titularidad, 2013-2017.

Tabla 23. Número de residencias universitarias por titularidad y comunidades autónomas, 2017.

Tabla 24. Número de residencias universitarias por titularidad en las principales provincias, 2017.

Tabla 25. Número de plazas en residencias universitarias por titularidad, 2013-2017.

Tabla 26. Número de plazas en residencias universitarias por titularidad y comunidades autónomas, 2017.

Tabla 27. Número de plazas en residencias universitarias por titularidad en las principales provincias, 2017.

Tabla 28. Evolución del número de residencias universitarias y de plazas en las principales provincias, 2013-2017.

Tabla 29. Tamaño medio de residencias universitarias públicas y privadas, 2013-2017.

Tabla 30. Tamaño medio de residencias universitarias públicas y privadas por comunidades autónomas, 2017.

Tabla 31. Tamaño medio de residencias públicas y privadas en las principales provincias, 2017.

Tabla 32. Distribución del número de residencias universitarias por tamaño del centro y comunidades autónomas, 2017.

Tabla 33. Distribución del número de residencias universitarias por tamaño del centro en las principales provincias, 2017.

Tabla 34. Distribución del número de plazas en residencias universitarias por tamaño del centro y comunidades autónomas, 2017.

Tabla 35. Distribución del número de plazas en residencias universitarias por tamaño del centro en las principales provincias, 2017.

1.2. Evolución de la actividad

Tabla 36. Evolución del número total de plazas en residencias universitarias y colegios mayores, 2001-2017.

Tabla 37. Evolución del volumen de negocio de residencias universitarias y colegios mayores, 2001-2017.

1.3. La demanda

Tabla 38. Evolución del número de alumnos matriculados en grados, carreras y másteres en universidades públicas y privadas, cursos 2008/2009-2016/2017.

Tabla 39. Evolución del número de alumnos matriculados en grados y carreras en universidades públicas y privadas por tipo de centro, cursos 2012/2013-2016/2017.

Tabla 40. Evolución del número de alumnos matriculados en universidades por ciclo de carrera, cursos 2012/2013-2015/2016.

Tabla 41. Evolución del número de alumnos matriculados en grados y carreras en universidades públicas, cursos 2000/2001-2016/2017.

Tabla 42. Evolución del número de alumnos matriculados en grados y carreras en universidades privadas, cursos 2000/2001-2016/2017.

Tabla 43. Evolución del número de alumnos matriculados en másteres universitarios en universidades públicas y privadas, cursos 2011/2012-2016/2017.

Tabla 44. Evolución del número de alumnos extranjeros matriculados en grados, carreras y másteres universitarios en universidades públicas y privadas, cursos 2000/2001-2016/2017.

Tabla 45. Evolución del número de alumnos extranjeros matriculados en grados y carreras en universidades públicas y privadas por nacionalidades, cursos 2014/2015-2016/2017.

Tabla 46. Evolución del número de alumnos extranjeros matriculados en másteres universitarios en universidades públicas y privadas por nacionalidades, cursos 2014/2015-2016/2017.

Tabla 47. Evolución del número de alumnos matriculados en carreras y grados en cada una de las universidades públicas y privadas, curso 2016/2017.

Tabla 48. Oferta y demanda de plazas, y alumnos de nuevo ingreso matriculados en universidades públicas, curso 2014/2015.

Tabla 49. Evolución del número de universidades privadas reconocidas por ley, 1990-2017.

Tabla 50. Distribución geográfica de los centros de las universidades privadas reconocidas por ley, octubre 2017.

1.4. Costes, rentabilidad y financiación

Tabla 51. Balance de situación agregado de trece de las principales empresas, 2015-2016.

Tabla 52. Cuenta de pérdidas y ganancias agregada de trece de las principales empresas, 2015-2016.

Tabla 53. Ratios de rentabilidad y otros ratios económico-financieros de trece de las principales empresas, 2015-2016.

1.5. Previsiones

Tabla 54. Evolución del PIB y del consumo final de los hogares, 2005-2016. Previsión 2017-2019.

Tabla 55. Previsión de evolución del número total de plazas en residencias universitarias y colegios mayores, 2018-2019.

Tabla 56. Previsión de evolución del volumen de negocio de residencias universitarias y colegios mayores, 2018-2019.

2. Principales entidades

2.1. Accionistas y red de centros

Tabla 57. Titularidad del capital de las principales entidades privadas, 2016.

Tabla 58. Número de centros y plazas gestionados por las principales entidades, 2017.

Tabla 59. Tamaño medio de los centros gestionados por las principales entidades, 2017.

Tabla 60. Distribución del número total de centros gestionados por las principales entidades por zonas geográficas, 2017.

Tabla 61. Distribución del número total de plazas gestionadas por las principales entidades por zonas geográficas, 2017.

Tabla 62. Evolución del número de centros y plazas de Resa, Residencias Campus y Campus Patrimonial, 1996-2017.

2.2. Detalle de los centros gestionados

Tabla 63. Número, nombre, localización y año de apertura de los centros gestionados de las principales entidades, 2017.

Tabla 64. Capacidad de los centros gestionados por las principales entidades, 2017.

Tabla 65. Tipología de los centros gestionados de las principales entidades, 2017.

Tabla 66. Sociedades o instituciones gestoras de los centros con convenio o adscritos a las principales universidades públicas, 2017.

Tabla 67. Número de centros y plazas en centros (propios y adscritos) de cada una de las universidades públicas, 2017.

Tabla 68. Distribución porcentual de las plazas entre propias y adscritas de cada una de las universidades públicas, 2017.

Tabla 69. Grado de cobertura de cada una de las universidades públicas, curso 2016/17.

Tabla 70. Número de centros y plazas en centros propios de cada una de las universidades privadas, 2017.

2.3. Cuotas por número de plazas

Tabla 71. Cuotas sobre el total nacional de plazas de las principales entidades, 2017.

Tabla 72. Cuotas sobre el total nacional de plazas de las principales universidades y otras entidades privadas, 2017.

Tabla 73. Cuotas sobre el total nacional de plazas de las principales universidades públicas, 2017.

Tabla 74. Cuotas sobre el total de plazas de las principales entidades en las principales comunidades autónomas, 2017.

Tabla 75. Cuotas sobre el total de plazas de las principales entidades en las principales provincias, 2017.

2.4. Facturación, resultados, ratios de rentabilidad y otros ratios económico-financieros

Tabla 76. Evolución de la facturación total de diecisiete las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2014-2016.

Tabla 77. Resultado de explotación diecisiete de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2016.

Tabla 78. Resultado antes de impuestos diecisiete de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2016.

Tabla 79. ROE de diecisiete de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2016.

Tabla 80. ROI de diecisiete de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2016.

Tabla 81. ROS de diecisiete de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2016.

Tabla 82. Valor añadido por empleado de diecisiete de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2016.

Tabla 83. Coste laboral por empleado de diecisiete de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2016.

Tabla 84. Ratio de liquidez de diecisiete de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2016.

Tabla 85. Ratio de endeudamiento de diecisiete de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2016.

Tabla 86. Cobertura del inmovilizado de diecisiete de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2016.

3. Balance y cuenta de pérdidas y ganancias de diecisiete de las principales empresas gestoras

En este capítulo se incluyen los estados financieros reclasificados (balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias) y los ratios de rentabilidad y otros ratios económico-financieros de las siguientes empresas gestoras de residencias para estudiantes:

- Barcelona Lodging Management, S.L. (The Student Hotel) (2014-2016)
- Campus Patrimonial, S.A. (2014-2016)
- Encampus Residencias para Estudiantes, S.A. (Grupo Resa) (2014-2016)
- Europa House Apartments, S.L. (2014-2016)
- Factor Habast, S.L. (2014-2016)
- Nexo Residencias, S.L. (The Student House Company) (2014-2015)
- Residencia Estudiantil y Centro de Estudios Ramón Pignatelli, S.A. (2014-2016)
- Residencia Universitaria Teatinos, S.L. (2014-2016)
- Residencias de Estudiantes, S.L. (Resa) (2014-2015)
- Residencias Magarel, S.L. (Res. Palacio de Barradas) (2014-2016)
- Residencias Nebrija, S.L. (2014-2016)
- Residencias Universitarias, S.A. (Reusa) (2014-2015)
- Ruescampus Sevilla, S.L. (2014-2016)
- Sanarus Gestión, S.L. (2014-2016)
- Siresa Campus, S.L. (Resa) (2014-2016)
- Siresa Salmantina, S.A. (Resa) (2014-2016)
- Sociedad Inversora en Residencias para Estudiantes Euskadi, S.A. (Resa) (2014-2016)



CURSO/GUÍA PRÁCTICA RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES.

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



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

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.
2. Oferta y demanda de residencias de estudiantes y universitarias.
3. Residencias de estudiantes: una clase de activo inmobiliario.
3. Panorama de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes.
4. Oportunidades para inversores inmobiliarios internacionales. Naturaleza anticíclica de este sector.
 - a. Inversión internacional en residencias de estudiantes.
 - b. Inversión de residencias de estudiantes en Europa.
 - c. Inversión de residencias de estudiantes en España.

TALLER DE TRABAJO

Datos de residencias de para estudiantes (residencias universitarias y colegios mayores) en España.

TALLER DE TRABAJO

Situación actual del mercado de Residencias de Estudiantes en España.

1. Demanda de residencias de estudiantes.
2. Contexto europeo de residencias de estudiantes.
3. Estructura educativa universitaria en España.
4. Características de las residencias de estudiantes.
5. El mercado de residencias de estudiantes en España. Situación por Comunidades Autónomas.
6. Principales diferencias entre las residencias de estudiantes de España y otros países Europeos.
 - a. Pensión completa
 - b. Concesiones
 - c. Habitación compartida
 - d. Movilidad
 - e. Órdenes religiosas
7. Recomendaciones inmobiliarias para nuevos operadores e inversores en residencias de estudiantes.
 - a. Alojamiento y servicios
 - b. Ubicación
 - c. Gestión de operaciones
 - d. Precios
 - e. Relaciones con las universidades

8. Modelo español de concesiones de residencias de estudiantes.

Los pagos de canon anuales pueden ser una cuota fija sujeta al IPC o un porcentaje de los ingresos brutos. 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

9. Situación actual del mercado de residencias de estudiantes por zonas geográficas.

- a. Barcelona
- b. Madrid
 - Cuesta San Vicente (La Imprenta)
 - Collegiate Aravaca
 - The Student Hotel

10. Demanda insatisfecha de residencias de estudiantes.

11. Boom de la inversión en residencias de estudiantes.

TALLER DE TRABAJO

Informe de consultora sobre el mercado de las residencias de estudiantes.

Anexo: Datos en inglés.

Alojamiento para estudiantes: Una clase de activo Global
 Estudiar en el extranjero
 Estudio localmente
 Promotor / Propietario / Operador
 Gestora de Inversiones
 Fondo De Pensiones
 Equity Fund
 REIT
 REOC
 Educativo
 Gobierno
 Corporativo
 Banco
 Seguro
 Sin fines de lucro

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

Ejemplos de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes y universitarias.

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

TALLER DE TRABAJO

Enfoque inversor en el sector de residencias de estudiantes en España.

- 1. La inversión internacional en residencias de estudiantes.**
- 2. Demanda y oferta del sector de residencias de estudiantes en España.**
 - a. Demanda de residencias de estudiantes.

b. Oferta de residencias de estudiantes.

3. Perfil rentabilidad-riesgo de la inversión en residencias de estudiantes en España.

- a. Rentabilidad superior a otros productos inmobiliarios.
- b. Carácter anticíclico respecto al sector inmobiliario tradicional.
- c. Favorables perspectivas del sector de residencias de estudiantes en España.
- d. La concesión de residencias de estudiantes frente al régimen de propiedad inmobiliaria.
- e. Posicionamiento de calidad de las nuevas residencias de estudiantes.

TALLER DE TRABAJO

Fondo inmobiliario EnCampus de alojamientos y residencias para estudiantes.

Derechos de superficie o concesiones administrativas
 Construcción de nuevos activos, adquisición de residencias o Colegios Mayores en funcionamiento.
 Adquisición de activos reconvertibles en residencias de estudiantes.
 Adquisición de residencias para su rehabilitación y puesta en funcionamiento.

TALLER DE TRABAJO

Un ejemplo de SOCIMI con sólo una residencia de estudiantes

Modelo de Documento Informativo de Incorporación al MAB de una SOCIMI de residencias de estudiantes.
 Resumen de la información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos.

1. Información general y relativa a la compañía y su negocio.
2. Información relativa a las acciones
3. Otras informaciones de interés.
4. Asesor registrado y otros expertos o asesores

PARTE SEGUNDA

Régimen legal de las residencias universitarias y colegios mayores.

Capítulo 3. Colegios mayores y las residencias universitarias.

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

TALLER DE TRABAJO

La reacción de los colegios mayores ante el aumento de residencias de estudiantes controladas por fondos de inversión.

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.

TALLER DE TRABAJO

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.

TALLER DE TRABAJO

Doctrina sobre el presente y futuro de los colegios mayores universitarios en España.

PARTE TERCERA

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

Capítulo 4. Régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores.

TALLER DE TRABAJO

Normativa interna de una residencia de estudiantes.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de manual de residente de una residencia de estudiantes.

- Directorio
- Opciones de alojamiento
- Opciones de servicios
- Wi-fi
- Comedor
- Lavandería
- Campus deportivo
- Limpieza
- Teléfono
- Uso de electrodomésticos en las habitaciones
- Mascotas
- Mantenimiento
- Maletero
- Material de las aulas de estudio
- Representantes
- Material deportivo y campeonatos
- Sala de juegos y préstamo de juegos de mesa
- Farmacia
- Servicio médico
- Casilleros
- Normas económicas
- Renovaciones de plaza
- Reservas fuera del curso completo
- Limpieza y medio ambiente

TALLER DE TRABAJO

Caso real: Reglamento de Régimen interno de una residencia de estudiantes. Residencia universitaria.

TALLER DE TRABAJO

Caso real: Reglamento de una universidad pública para las residencias universitarias.

- Modelo a
- Modelo b

TALLER DE TRABAJO

Caso real: Reglamento de régimen interno de un Colegio mayor universitario.

TALLER DE TRABAJO

Caso real de residencia femenina de estudiantes.

TALLER DE TRABAJO

Caso real de residencia mixta de estudiantes.

TALLER DE TRABAJO

Convocatoria de universidad de plazas en colegios mayores y residencias de estudiantes.

TALLER DE TRABAJO

Formularios de colegios mayores y residencias de estudiantes.

1. Condiciones de preinscripción en colegio mayor o residencia de estudiantes.
2. Solicitud de ingreso en una residencia de estudiantes o colegio mayor.
3. Notificaciones al servicio de mantenimiento de averías o desperfectos en las habitaciones de una residencia de estudiantes.
4. Solicitud de residencia parcial en un colegio mayor o residencia de estudiantes.

PARTE CUARTA

Gestión de residencias de estudiantes.

Capítulo 5. Estudio de viabilidad para la promoción y construcción de una Residencia de Estudiantes. DAFO de una residencia de estudiantes.

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

TALLER DE TRABAJO

Estudio de viabilidad de una promoción de una residencia universitaria de estudiantes desde un

aspecto urbanístico, comercial y económico financiero.

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.
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.
3. Análisis de aspectos del entorno urbanístico, comercial y económico-financiero que puedan afectar a la promoción de una residencia de estudiantes.
4. Análisis urbanístico del solar elegido.
5. Estudio económico-financiero.
6. Análisis DAFO seguido de un análisis CAME.

TALLER DE TRABAJO

El análisis CAME es una metodología suplementaria a la del Análisis DAFO

1. Qué es el Análisis CAME
2. Procedimiento para realizar un Análisis CAME
3. Tipos de acciones: Corregir, Afrontar, Mantener y Explotar
4. Selección de acciones que se adapten mejor a la estrategia.
5. Ejemplo de Análisis CAME.
6. El Análisis CAME es la continuación lógica del DAFO.

TALLER DE TRABAJO

Análisis DAFO seguido de un análisis CAME de una residencia universitaria de estudiantes.

1. Análisis DAFO de una residencia universitaria de estudiantes.
2. Análisis CAME de una residencia universitaria de estudiantes.

TALLER DE TRABAJO

Análisis de la rentabilidad de una residencia universitaria de estudiantes.

1. **Criterios de rentabilidad estáticos de una residencia universitaria de estudiantes.**
 - Rentabilidad estática de la inversión.
 - Margen sobre ingresos.
 - Rentabilidad de los recursos propios.
 - Repercusión del suelo sobre ingresos.
2. **Criterios de rentabilidad dinámicos de una residencia universitaria de estudiantes. Rentabilidad a partir del Cash-Flow.**
 - Payback
 - Valor Actual Neto (VAN)
 - Tasa Interna de Rentabilidad (TIR)

TALLER DE TRABAJO

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

Características esenciales de la obra.
Análisis de demanda e incidencia económica y social en su área de influencia.
Valoración de la información urbanística.
Estudio de impacto ambiental de las distintas alternativas y medidas correctoras.
Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra. Estudio básico.
Coste de la inversión, financiación propuesta.

TALLER TRABAJO

Informe completo de tasación inmobiliaria de una residencia de estudiantes. Caso real. 241 páginas.

1. Valoración del Activo Inicial

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.

3. Informe completo de tasación inmobiliaria de residencia de estudiantes (caso real).

Capítulo 6. Gestión de residencias de estudiantes.

TALLER DE TRABAJO

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

TALLER DE TRABAJO

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

Descripción general del servicio

- Encargado
- Conserjería
- Limpieza
- Lavandería
- Ocio
- Mantenimiento y conservación
- Publicidad, solicitud y adjudicación de plazas.
- Reglamento de régimen interno.
- Fianza a exigir a los residentes

Descripción con carácter específico

1. Precios de menús, etc
2. Horario
3. Ejecución y responsabilidades.
- Canon anual por tramos mínimo
4. Inversiones y conservación.
5. Material auxiliar
6. Otras obligaciones y derechos del contratista
7. Huelga
8. Condiciones higiénicas mínimas exigibles
9. Separación y reciclaje de residuos
10. Inspecciones
11. Normas complementarias.

TALLER DE TRABAJO

Dossier de presentación de empresa especializada en la gestión de residencias de estudiantes en España.

TALLER DE TRABAJO

Ficha técnica de características de residencias de estudiantes en una universidad española.

Instalaciones y servicios.
Habitaciones.
Salas de estudio.
Gimnasio.
Lavandería.
Restaurante.
Parking.
Datos de la concesionaria de la residencia.

TALLER DE TRABAJO

Ejemplo de servicios de una residencia de estudiantes.

TALLER DE TRABAJO

Folletos publicitarios de residencias de estudiantes.

FORMULARIOS DE CONTRATOS DE GESTIÓN DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES.

TALLER DE TRABAJO

Contrato de Arrendamiento de una residencia de estudiantes, asumiendo el arrendatario la gestión. Formulario.

1. Renta vinculada a la explotación de la residencia de estudiantes.

2. Riesgos para el arrendador de una residencia de estudiantes.

Modelo de contrato de arrendamiento de una residencia de estudiantes. Caso real.

- a. Entrada en vigor con condición suspensiva a apertura de la residencia de estudiantes previa conclusión de las obras.
- b. Objeto del contrato de arrendamiento.
- c. Renta fija y renta variable.
Fórmula de determinación de la renta bajo el Contrato de Arrendamiento.
- d. Plazo. Prórrogas.
Permanencia del arrendatario en caso de venta del inmueble.
- e. Incumplimientos del contrato.
- f. Resolución anticipada sin indemnización en caso de rendimiento inferior al plan de negocio.
- g. Mantenimiento del inmueble.
- h. Gestión de acuerdos por el arrendatario con centros universitarios (clientela).
- i. Prohibición de subarriendo o cesión.
- j. Búsqueda de inversores por el arrendatario en casos de venta. Acuerdo de exclusividad en base a TIR.
- k. Pignoración de los derechos de crédito derivados del contrato de arrendamiento en garantía de la financiación de la residencia de estudiantes.

TALLER DE TRABAJO

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

Caso real.

Proyecto de ejecución de la obra de la residencia de estudiantes.
Finalización a la puesta en marcha de la residencia de estudiantes.
Honorarios

TALLER DE TRABAJO

Contrato de gestión del proyecto inmobiliario de una residencia de estudiantes. “Asset Management”. Formulario. Caso real.

1. Objeto del contrato: gestión del proyecto inmobiliario de una residencia de estudiantes.

2. Servicios incluidos. Supervisión de obras de una residencia de estudiantes.

3. Modelo de contrato de gestión y explotación operativa de una residencia de estudiantes. Formulario. Caso real.

- 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.
- b. Servicios en materias legales
- c. Servicios en materia de supervisión del cumplimiento del Contrato de Arrendamiento de la residencia de estudiantes.
- d. Informe trimestral. Reporting.
- e. Honorarios.
- f. Vigencia del contrato.
- g. Pignoración del contrato de gestión del activo para la financiación de la residencia de estudiantes.

4. Problemática en caso de resolución del contrato de gestión.

TALLER DE TRABAJO

Contrato de Gestión Administrativa de una residencia de estudiantes. Formulario. Caso real.

Contenido de la gestión administrativa de una residencia de estudiantes.

Plazo y resolución.

PARTE QUINTA

El urbanismo de las residencias de estudiantes.

Capítulo 7. Uso urbanístico de una residencia de estudiantes o residencia universitaria.

TALLER DE TRABAJO

¿Cómo debe considerarse urbanísticamente el uso de Residencia Universitaria?

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

Calificación urbanística del uso. Equipamiento educativo público. Equipamiento educativo privado. Residencial (Residencia Comunitaria).

Uso de terciario Hospedaje y residencial, en su modalidad de Residencias Comunitarias.

Capítulo 8. Las ventajas urbanísticas de las residencias de estudiantes.

1. Suelo dotacional y ordenación urbanística de las residencias universitarias.

2. Regulación de las residencias de estudiantes en el planeamiento urbanístico municipal.

TALLER DE TRABAJO

Naturaleza dotacional de las residencias de estudiantes (residencias universitarias)

Naturaleza urbanística de la parcela destinada a residencia de estudiantes (residencia universitaria)

Uso del equipamiento según su especialización funcional.

Plan especial en caso de sustitución de uso.

Uso dotacional de hospedaje.

Condiciones de edificación de los equipamientos.

Zonas donde la edificación debe alienarse a vial y entre medianeras.

TALLER DE TRABAJO

Expediente de aprobación urbanística de una residencia de estudiantes. Modelos de planos aprobados por el ayuntamiento.

Capítulo 9. Las residencias universitarias no son albergues o alojamientos turísticos.

TALLER DE TRABAJO

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

TALLER DE TRABAJO

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

1. Relación de las residencias universitarias con el uso turístico diferenciado del educativo.
2. Condiciones generales para la implantación de todo tipo de establecimientos incluidas las “residencias colectivas docentes”.
3. Régimen específico para residencias de estudiantes
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.

PARTE SEXTA

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

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

TALLER DE TRABAJO

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

TALLER DE TRABAJO

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

TALLER DE TRABAJO

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.

Criterios de valoración

Criterios económicos.

Precio medio de alojamiento al mes.

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

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

Criterios técnicos.

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

TALLER DE TRABAJO

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.

TALLER DE TRABAJO

Estudio de viabilidad para la concesión de obra pública de una residencia de estudiantes por una universidad española.

Plazo: 40 años.

Requisitos técnicos.

Estacionamiento

Biblioteca

Habitaciones.

Previsión de demanda

Condiciones de edificabilidad

TALLER DE TRABAJO

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

Anteproyecto de construcción

Memoria

Plan especial de rehabilitación (PER)

Programa funcional

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

La edificabilidad

Volumetría espacial del edificio

Sistema constructivo del edificio original.

Rehabilitación edificio existente.

Normativa de obligado cumplimiento

Medidas de eficiencia energética

Características económicas y sociales de la concesión

Memoria descriptiva de la solución técnica

Agentes

Promotor

Arquitecto

Director de obra: pendiente de nombramiento

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

Otros agentes: constructor

Cumplimiento del CTE

Requisitos básicos relativos a la seguridad:

Presupuesto de gastos de ejecución de obra

Resumen de presupuesto capítulo resumen

1 Movimiento De Tierras

2 Cimentaciones

3 Estructura
 4 Cubierta
 5 Albañilería
 6 Solados Y Alicatados
 7 Aislantes E Impermeabilizantes
 8 Carpintería Aluminio
 9 Carpintería Interior
 10 Cerrajería
 11 Piedra Natural
 12 Vidriería
 13 Pintura
 14 Varios
 15 Saneamiento
 16 Fontanería
 17 Electricidad
 18 Protección contra incendios
 19 Climatización
 20 Sistema de regulación y control
 21 Instalaciones especiales
 22 Ascensores
 23 Demoliciones y restauración
 24 Actuación patio
 25 Gestión de residuos
 Presupuesto de ejecución material
 Estudio relativo al régimen de utilización y explotación de la obra
 Forma de financiación
 Estimación del coste de la inversión
 Gastos de explotación
 Régimen tarifario
 Rentabilidad de la concesión e ingresos de la explotación

TALLER DE TRABAJO

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.

TALLER DE TRABAJO

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.

TALLER DE TRABAJO

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.

¿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.**

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.