

INFORME JLL DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES EN ESPAÑA 2018



- **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.

26 de abril de 2018

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.

DEMANDA INSATISFECHA

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.

Residencias de Estudiantes.

Análisis de un mercado en crecimiento y transformación

Abril 2018





Contenidos

1. Introducción
 2. España, un mercado en crecimiento
 - 2.1. Entorno socioeconómico
 - 2.2 El Sistema Universitario Español
 - 2.3 Movilidad de estudiantes
 - 2.4 Estimación de la demanda de alojamiento
 - 2.5 ¿Por qué España?
 3. Alojamiento para estudiantes
 - 3.1 Visión general
 - 3.2 Alquiler de vivienda
 - 3.3 Residencias de estudiantes
 - 3.4 Análisis de la oferta de residencias de estudiantes en Madrid
 - 3.5 Análisis de la oferta de residencias de estudiantes en Barcelona
 - 3.6 Análisis de la oferta de residencias de estudiantes en ciudades secundarias
 4. Inversión en residencias de estudiantes
 - 4.1 Rentabilidades
 - 4.2 Principales transacciones
 - 4.3 La financiación de deuda en el sector de residencias de estudiantes
 5. Retos y tendencias
 - 5.1 Marco regulatorio
 - 5.2 Los estudiantes del futuro
-

01. Introducción



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. Esto ha sorprendido a las universidades de todo el mundo, que se han encontrado con dificultades para reaccionar ante el aumento de matriculaciones y la creación de residencias de estudiantes adecuadas a las necesidades de los estudiantes, al mismo tiempo que las instalaciones con las que ya disponían se han quedado obsoletas.

En el caso de España, es un país atractivo para los estudiantes internacionales debido a diversos

factores, como la amplia oferta de grados y másteres con reputación internacional, la calidad de vida o el gran atractivo turístico. Además, cada año son más los alumnos que eligen matricularse en una universidad localizada en una provincia diferente a la de su residencia familiar. En total, calculamos que 473.254 jóvenes necesitaron alojamiento en el curso 2016- 2017.

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. **Desde JLL estimamos una brecha entre el stock existente y la demanda real de 380.000 plazas.**

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. El Co-living, como concepto alternativo de vivienda acompañado de un nuevo estilo de vida, está llamado a crecer, ofreciendo una alternativa a la vivienda tradicional. Este nuevo concepto es el preferido por los jóvenes profesionales, con un mayor apego a Internet y que ofrece una nueva manera de vivir, trabajar y socializar.

02. España, un mercado en crecimiento



Entorno socioeconómico

Entorno macroeconómico

La actividad económica de España ha avanzado a buen ritmo en 2017, el PIB ha crecido un 3,1% a/a, según Oxford Economics, 6 pb por encima del crecimiento de la Unión Europea (2,5% a/a).

El impulsor principal de la actividad ha sido la demanda doméstica, que se ha incrementado en un 2,9% con respecto a 2016. Por un lado, el consumo privado se ha mantenido fuerte (2,4% a/a), y, por otro lado, la formación bruta de capital fijo ha avanzado un 5,0% a/a (según Oxford Economics).

Por ello, el número de ocupados ha crecido a un ritmo del 2,65% a/a durante el cuarto trimestre de 2017, y

se ha reducido la tasa de paro hasta el 16,55%: 2,09 puntos menos que en el cuarto trimestre de 2016. El grupo de los recién graduados es el que ha presentado mayores caídas en la tasa de paro, casi 6 puntos menos que en el mismo periodo del año anterior.

Debido al mayor dinamismo de la economía y a la creación de empleo, la riqueza de los hogares ha recuperado los niveles previos a la crisis económica, tras reducir su deuda en los años de crisis. Según el Banco de España, la riqueza financiera neta de las familias se situó en 1.332.077 millones de euros en el tercer trimestre del 2017, lo cual supone un aumento del 4,3% respecto al mismo periodo de 2016.

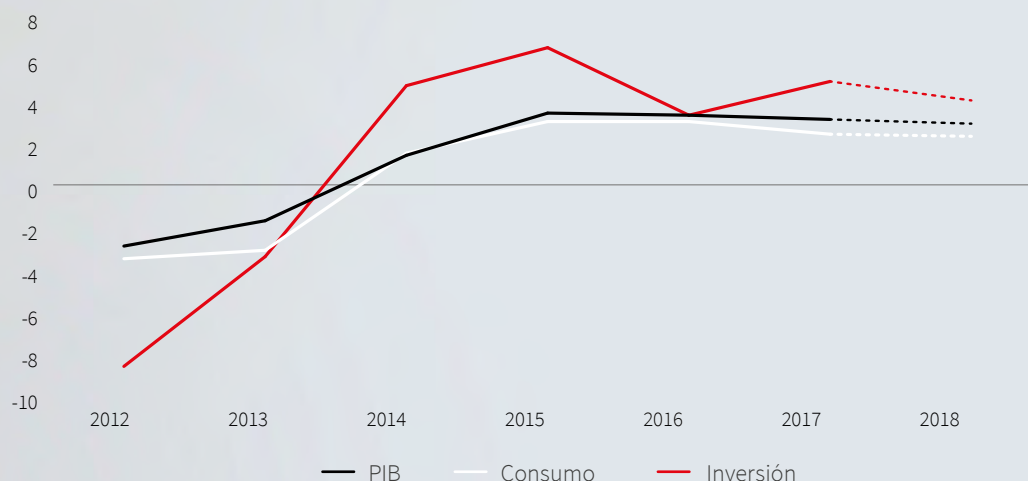
Este crecimiento y aumento de la demanda por parte de empresas y familias, ha tenido lugar en un entorno de inflación moderada del 2,0% anual

en el promedio del año, debido a los bajos precios energéticos.

Los buenos resultados de los indicadores macroeconómicos y las perspectivas optimistas para este 2018 hacen de España el escenario idóneo para la atracción de capital nacional y extranjero.

Las perspectivas de España para el año 2018 son positivas, manteniéndose como una de las economías de mayor crecimiento no sólo de Europa, sino a nivel mundial. Aun así, el ritmo será más lento, con una tasa de crecimiento promedio de PIB del 2,9% anual, según Oxford Economics, debido al debilitamiento de ciertos factores como el consumo de los hogares y a la incertidumbre política en Cataluña, que, de prolongarse, mermaría las perspectivas de crecimiento.

PIB, consumo final y formación bruta de capital en España*, % a/a



Fuente: Oxford Economics. *Serie ajustada de efectos estacionales y de calendario.

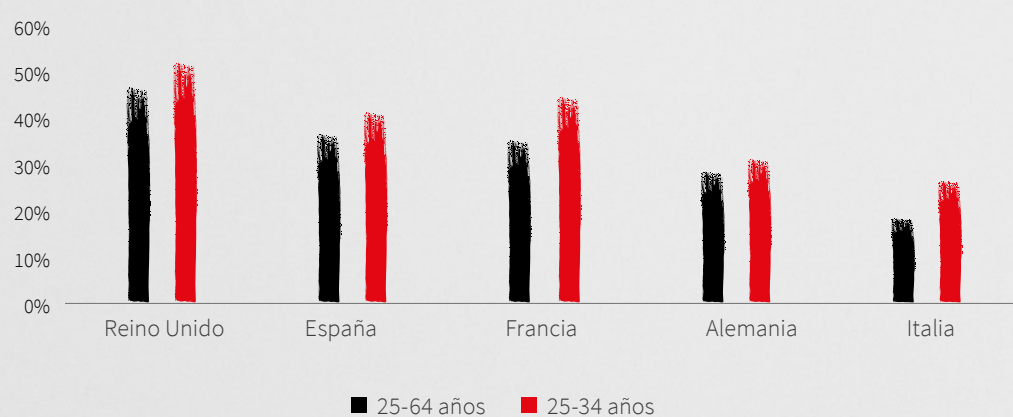
Entorno sociodemográfico

El porcentaje de personas con Educación Superior en España está por encima de la media de la Unión Europea y supera al de algunas de las principales economías europeas. El 41% de la población española de entre 25 y 34 años posee un nivel de Educación Terciaria, que incluye Formación Profesional de Grado Superior y Titulaciones Universitarias o equivalentes. Por su parte, un 35,7% de la población de entre 25 y 64 años tiene estudios superiores, superando, de igual manera, el dato de Francia, Alemania o Italia. Cada vez es más frecuente que la población adulta acceda a estudios superiores. Éstos han pasado de representar el 22,7% del total al 35,7% entre el año 2000 y 2016.

Por otra parte, la población joven de entre 18 y 24 años crecerá a un buen ritmo durante los próximos años, con un incremento del 11% en 2025 con respecto a 2018, según las previsiones del INE.

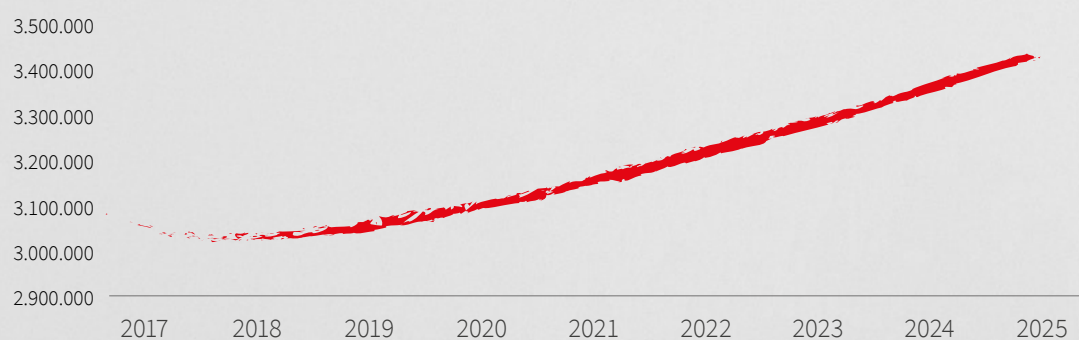
La mejora constante en los niveles de educación, junto con el crecimiento de la población de entre 18 y 24 años, tendrá un impacto directo sobre las necesidades de alojamiento de los estudiantes y, con eso, sobre la demanda durante los próximos años.

Porcentaje de la población con estudios de Educación Superior, % del total (2016)



Fuente: Education at a Glance 2017, OECD

Evolución de la población de 18-24 años residente en España



Fuente: INE

El Sistema Universitario Español

El Sistema Universitario Español (SUE), adaptado al Espacio Europeo de Educación Superior (EEES) desde 2017, comprende un total de **1.051 centros universitarios** (escuelas y facultades), frente a 1.049 en el curso anterior.

Dichos centros pertenecen a **82 universidades** que imparten docencia a lo largo del territorio español, 50 de las cuales son públicas y 32 privadas. El peso de las universidades privadas ha aumentado a lo largo del tiempo, pasando de tan solo 7 instituciones en 1995 hasta las 32 existentes en la actualidad, inaugurándose 1,14 nuevas universidades privadas de media

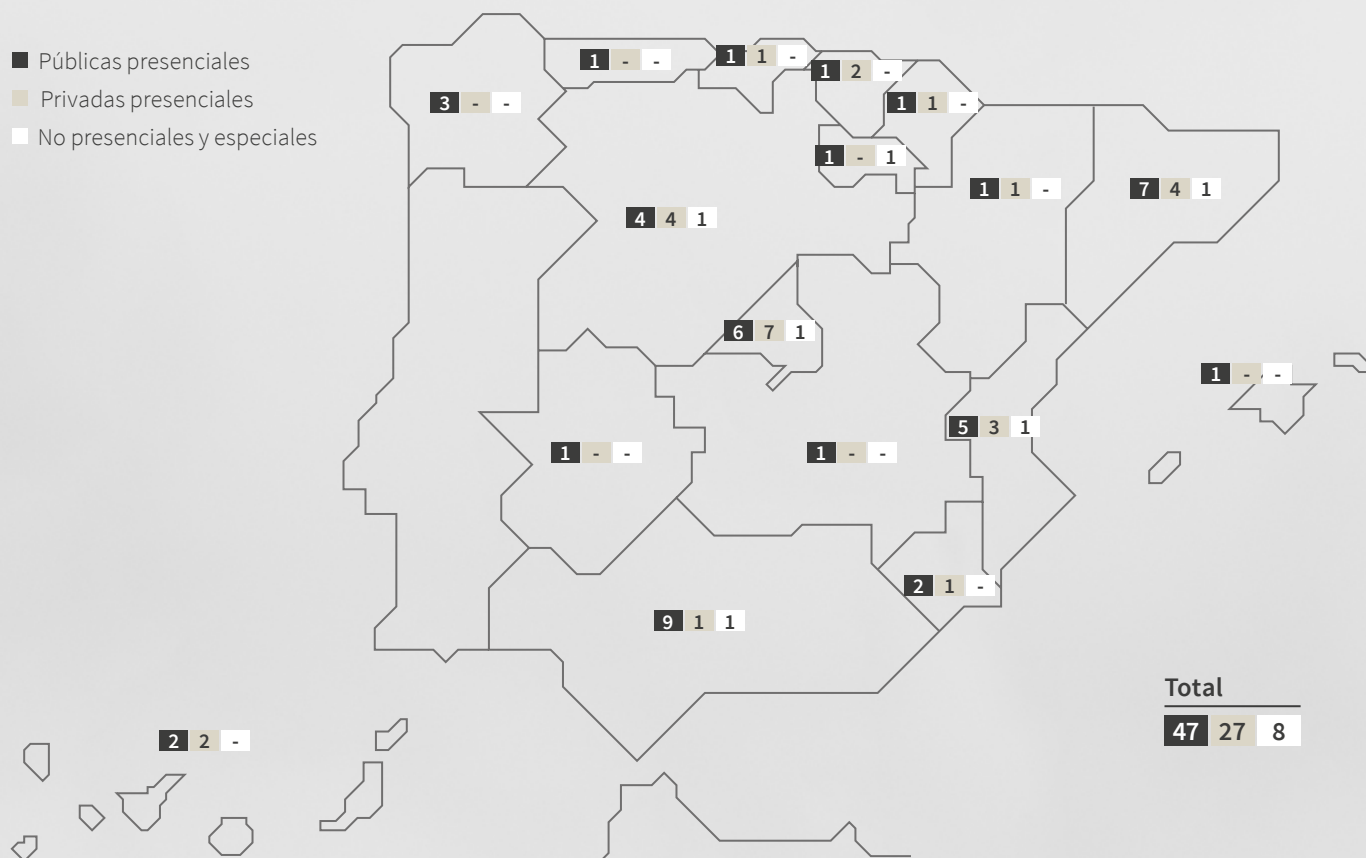
cada año en España. Cataluña, Madrid y Andalucía son las Comunidades Autónomas que concentran un mayor número de centros universitarios.

El sistema de educación superior español consta de programas de Grado¹ con una duración de 3 a 4 años, programas de másteres de 1 a 2 años y programas de doctorado.

En el curso 2016-2017, en el conjunto del Sistema Universitario Español se han impartido **8.378² titulaciones**, de las cuales tan solo 352 se imparten en universidades no presenciales y 40 en universidades especiales.

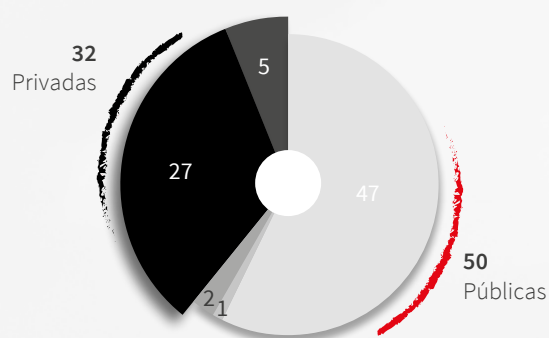
Durante el curso 2016-2017 se han impartido 58 titulaciones de **grado** más que en el curso anterior, si bien son las universidades privadas las que están aumentando significativamente el número de grados impartidos, un 3,9% más. Lo mismo ocurre con el número de **másteres** y **doctorados** impartidos en estas universidades: se han incrementado en un 4,9% y un 11,7%, respectivamente. Mientras, en la universidad pública, el número de titulaciones de máster impartidas cayó un 1,8% con respecto al curso anterior y los doctorados, por su parte, crecieron en un 2,3%.

Distribución del número de universidades según el tipo y la presencialidad



Fuente: Ministerio de Educación. Datos y Cifras del Sistema Universitario Español. Curso 2016-2017

Sistema universitario en cifras

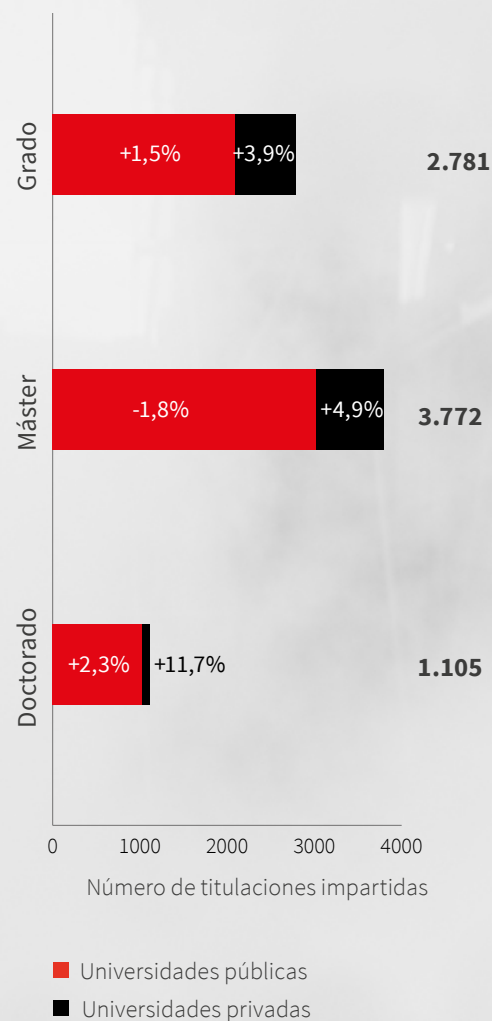


Universidades Públicas

- Presenciales
- No presenciales
- Especiales

Universidades Privadas

- Presenciales
- No presenciales



Fuente: Ministerio de Educación, 2017. Curso 2016-2017.

*Se incluyen programaciones conjuntas de estudios de grado y de máster

[1] A efectos de este informe, la categoría "Grado" incluye a todos los estudiantes con planes de estudios posteriores al proceso Bolonia, así como a los estudiantes de 1er y 2º Ciclo, que iniciaron sus estudios antes de la reforma educativa. En total, estos suman 16.273 estudiantes y representan un 1,2% del total.

[2] Incluye titulaciones de Grado, Máster, Doctorado y Programaciones Conjuntas de estudios Oficiales, en universidades Presenciales, No Presenciales y Especiales.

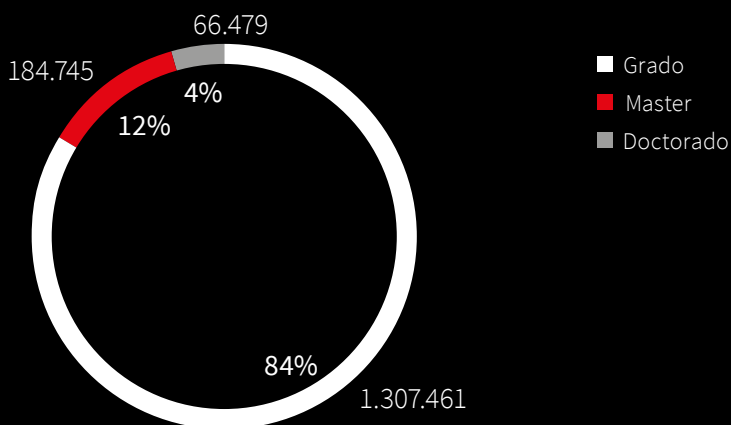
Número de estudiantes en España

Junto con el crecimiento de la oferta académica, continúa la tendencia al alza del número de estudiantes matriculados en España. El número total alcanzó 1.558.685 durante

el curso académico 2016-2017, incrementándose esta cifra en más de 10.000 estudiantes con respecto al curso anterior, según el avance del Ministerio de Educación. Aunque los

doctorados únicamente representan una pequeña porción del total, han sido los que han experimentado un mayor crecimiento, un 20% con respecto al curso anterior.

Número de estudiantes matriculados en España



Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2016-2017. Datos provisionales

Crecimiento del número de matrículas por nivel de estudio

Grados

+1,2%

Máster

+8%

Doctorados

+20%

De los resultados expuestos anteriormente, cabe destacar una evolución creciente en el número de matrículas en máster y doctorado, muestra de la voluntad de los estudiantes por especializarse y ser más competitivos de cara a su salida al mercado laboral.

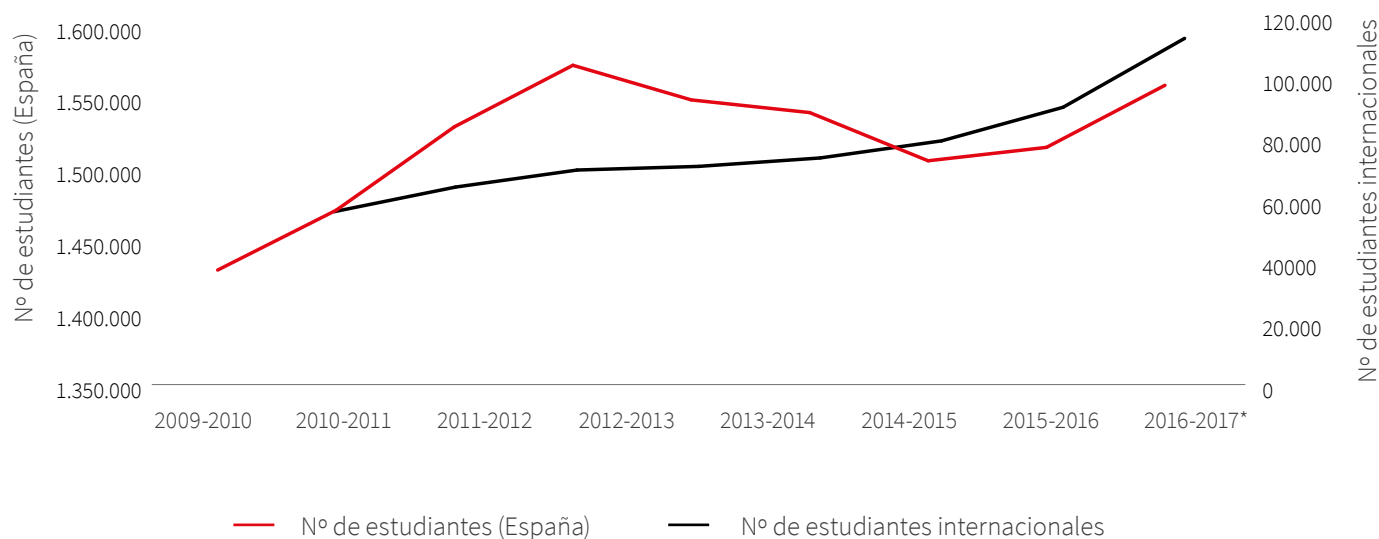
Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2016-2017. Datos provisionales

Comunidades Autónomas con mayor número de estudiantes de Grados, Máster y Doctorado

Madrid	Cataluña	Andalucía
291.199	248.172	242.569

Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2016-2017. Datos provisionales de Universidades presenciales y no presenciales

Evolución del número de estudiantes (Grado y Máster)



Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2016-17 * Datos provisionales

- El número total de estudiantes matriculados disminuyó un 4,9% entre 2011-2012 y 2014-2015 debido principalmente a la crisis económica y retomó la senda de crecimiento el curso pasado, que ha tenido continuidad también este año.
- El cambio hacia el Plan Bolonia también afectó a que el número de estudiantes cayera entre 2011-2012 y 2014-2015, al reducirse el número de años de estudio en los grados de 5 a 4 años.
- El número de estudiantes internacionales ha crecido año tras año y es en 2016 – 2017 cuando vemos un mayor repunte.

Movilidad de estudiantes

Actualmente hay alrededor de un millón y medio de estudiantes matriculados en universidades españolas independientemente de su región o país de procedencia, cursando estudios de Grado, Máster o Doctorado. Además de los inscritos en nuestras universidades, España acoge cada año a estudiantes matriculados en su país de procedencia que, sin llegar a formar parte de ese millón y medio, llegan a nuestro país a través de programas de intercambio internacionales, como la beca Erasmus, y pasan de media entre 6 y 12 meses estudiando en alguna de las Universidades españolas.

Estudiantes matriculados Movilidad nacional

Como en la mayoría de países desarrollados, el sistema universitario español se caracteriza por un modelo de oferta diversificada

y de proximidad territorial a los usuarios. Sin embargo, algunos de los estudiantes universitarios se trasladan a otra región dentro de España, en busca de estudios especializados que no se ofertan en su lugar de residencia o en busca de universidades con mejor posicionamiento y reconocimiento.

Según los últimos datos arrojados por el CRUE³, 282.719 estudiantes residentes en España se matricularon en una provincia diferente de la de su origen con el fin de completar sus estudios superiores en universidades públicas presenciales, lo que representa un 25% del total de estudiantes en centro públicos. Esta cifra alcanzó el 28% (alrededor de 45.906 alumnos) en el caso de los alumnos de instituciones privadas⁴.

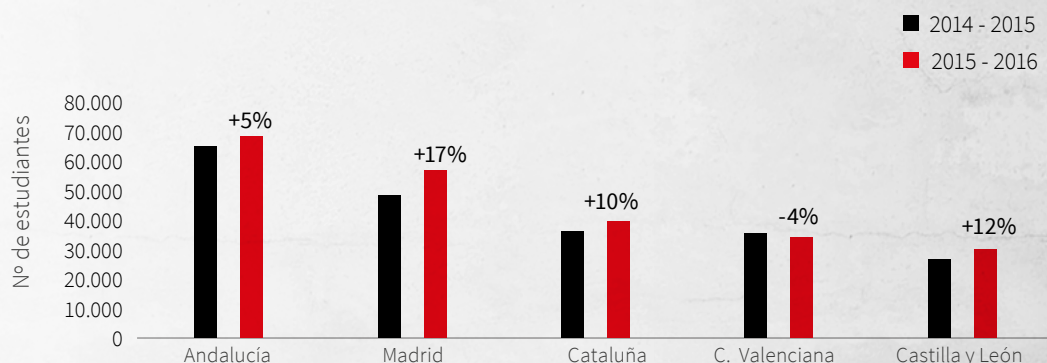
En total, alrededor de 328.700

alumnos residentes en España cursaron sus estudios en universidades públicas y privadas en una provincia diferente a la de procedencia, según cálculos de JLL.

Andalucía, la Comunidad de Madrid, Cataluña, Comunidad Valenciana y Castilla y León son las regiones que acogen a un mayor número de estudiantes que provienen de otros rincones del país.

Excepto la Comunidad Valenciana, todas ellas han presentado incrementos en la cantidad de estudiantes matriculados procedentes de otras regiones, demostrando el fuerte interés de los alumnos por moverse dentro de nuestro país.

Número de estudiantes desplazados por Comunidad Autónoma de destino

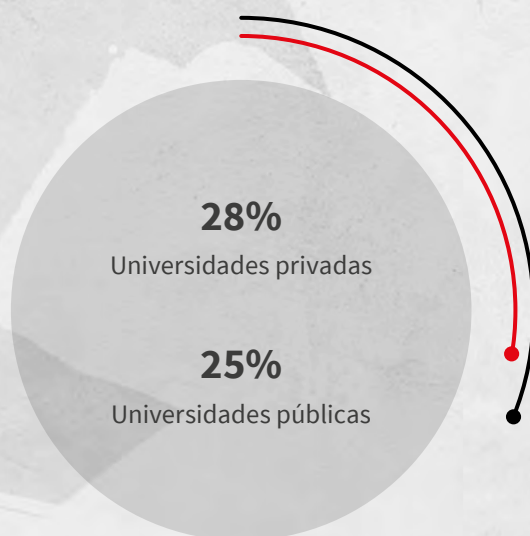


Fuente: JLL en base a datos del informe CRUE 2017 y del Ministerio de Educación 2016-2017 (Datos provisionales). Incluye desplazamientos entre provincias dentro de la CCAA y entre CCAA

³ Últimos datos disponibles: curso 2015-2016

⁴ Cálculos hechos por JLL en base a datos del informe CRUE 2017 y datos del Ministerio de Educación correspondientes al curso 2016-2017 (Datos provisionales)

Peso de los estudiantes
desplazados entre provincias
según tipo de universidad



Fuente: JLL en base a datos del informe CRUE y del Ministerio de Educación 2016-2017. Datos provisionales

Movilidad internacional

A nivel mundial, la educación universitaria se está convirtiendo en un mercado internacional en expansión con un pronóstico de crecimiento anual del 11%, desde los 4,1 millones de estudiantes internacionales que se movieron a nivel mundial en 2014 a más de 7 millones estimados para 2020.

En el caso de España, se dan una serie de cualidades que hacen de nuestro país un destino atractivo para los estudiantes internacionales, por lo que se espera que el número de alumnos extranjeros sea todavía mayor en los próximos años.

Número de estudiantes internacionales matriculados en Universidades españolas

No cabe duda de que hay un creciente interés internacional por cursar estudios de especialización en España. Los datos lo confirman: en el curso académico 2016-2017, **98.741 alumnos en universidades presenciales de España fueron extranjeros, representando un 7,5% sobre el total de matriculados en estos centros**. Éstos supusieron un 4,8 % en Grado, mientras que en Máster y Doctorado representaron un 20,5% y 24,3% respectivamente, según el avance de la estadística de estudiantes universitarios del Ministerio de Educación.

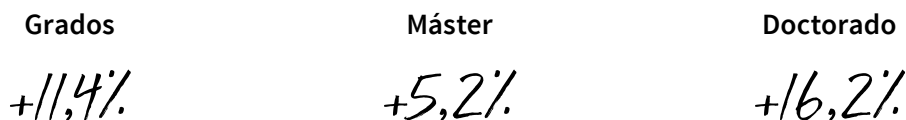
El número de estudiantes internacionales ha crecido un 10,2% con respecto al curso anterior.

El número total de estudiantes internacionales matriculados en

universidades presenciales en España ha crecido de forma constante, representando un incremento medio del 7% en los últimos 8 años.

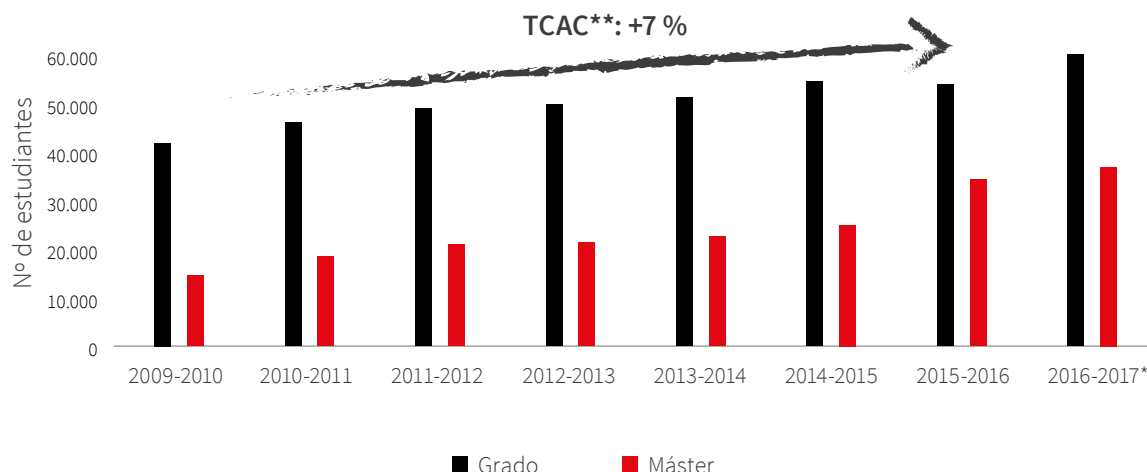
En cuanto a la procedencia de los estudiantes internacionales, la mayoría provienen de países europeos (el 43% del total), seguido de América Latina y el Caribe. España se ha posicionado como uno de los países preferidos por los jóvenes iberoamericanos con elevado poder adquisitivo. Cabe destacar el 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.

Crecimiento del número de estudiantes internacionales en España con respecto al curso anterior



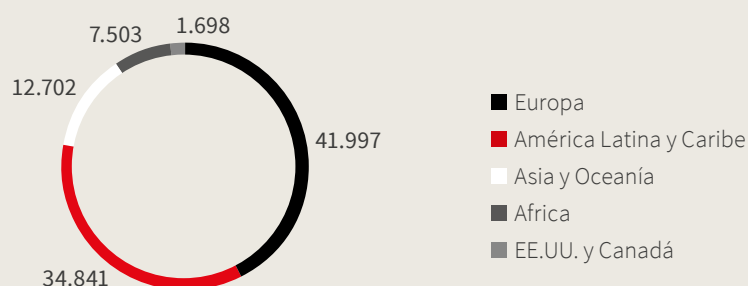
Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2016-17. Datos provisionales

Evolución de los estudiantes extranjeros matriculados en Grado y Máster



Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2016-17* Datos provisionales. ** TCAC: Tasa de crecimiento anual compuesto.

Número total de estudiantes internacionales (Grado, Máster y Doctorado) en universidades presenciales por lugar de procedencia



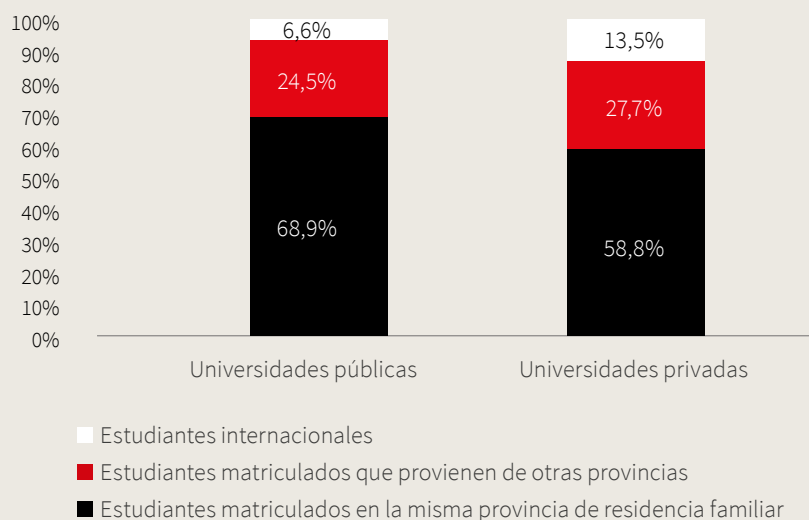
Crecimiento interanual de los estudiantes universitarios internacionales por nacionalidades

Europa	EE.UU. y Canadá	América Latina y Caribe	África	Asia y Oceanía
12,7%	14,4%	5,7%	10,9%	14,1%

Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2016-17. Datos provisionales

De esta forma podemos concluir que la movilidad entre estudiantes matriculados, tanto residentes como internacionales, va adquiriendo un mayor peso dentro de las universidades españolas públicas y privadas año tras año.

Distribución del total de los estudiantes en universidades públicas y privadas según procedencia



Fuente: JLL en base a datos del informe CRUE 2017 y del Ministerio de Educación 2016-2017. Datos provisionales

Estudiantes Erasmus

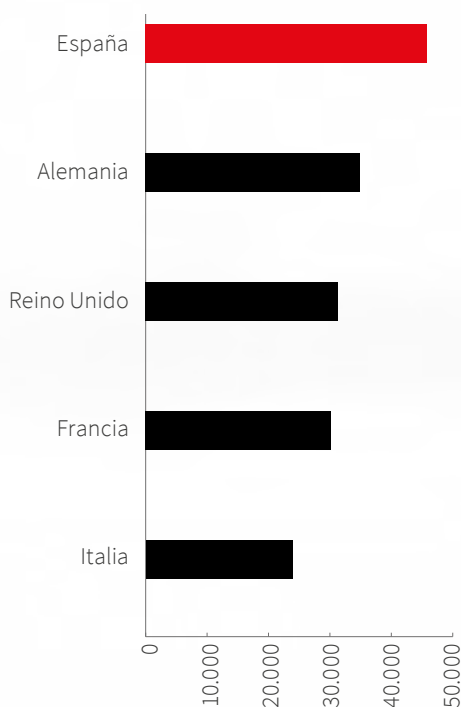
En 2017 la Unión Europea celebró el 30 aniversario del programa Erasmus. En los últimos años, nuestro país se ha posicionado como líder en cuanto al número de estudiantes enviados y recibidos a través del mismo, con la Universidad de Granada y la Universidad Complutense de Madrid a la cabeza.

En 2017, España ha vuelto a ser el destino preferido por los estudiantes Erasmus, liderazgo que mantiene desde el 2001.

En el curso académico 2015- 2016, España recibió un total de 45.813 estudiantes a través del Programa Erasmus, situándose por delante de Alemania, Reino Unido, Francia e Italia.

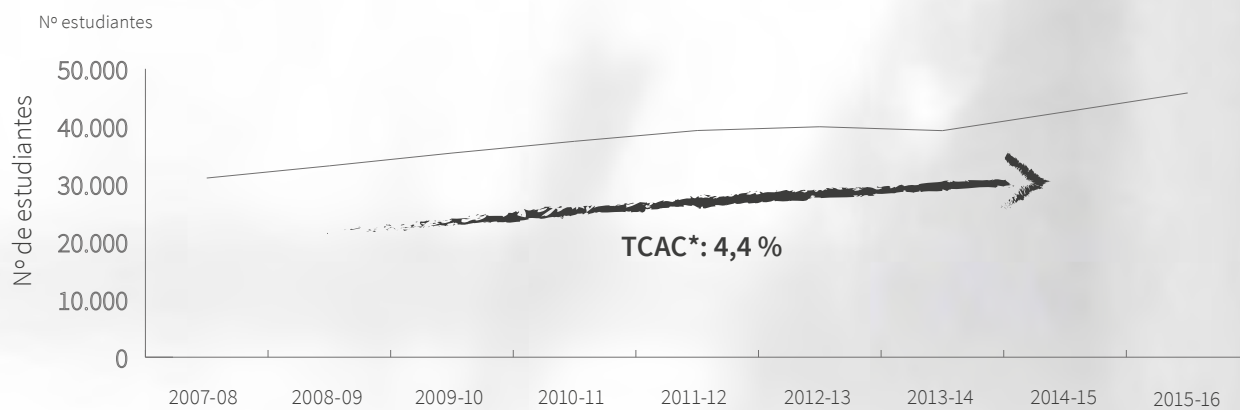
El número de estudiantes Erasmus recibidos en España ha ido en aumento año a año, con una tasa de crecimiento anual compuesto del 4,4% desde el curso 2007-2008 hasta el de 2015 – 2016.

Total de estudiantes Erasmus recibidos por país



Fuente: Comisión Europea, curso 2015-2016. Estudiantes Erasmus y en prácticas

Número total de estudiantes recibidos en España



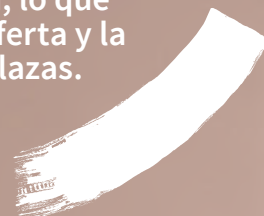
Fuente: Comisión Europea. Estudiantes Erasmus y en prácticas *TCAC: Tasa de crecimiento anual compuesto.



Estimación de la demanda de alojamiento

Tras el análisis de los desplazamientos de estudiantes matriculados en universidades españolas, a nivel nacional e internacional, junto con el de aquellos otros que reciben ayudas para completar un curso universitario en nuestro país, como la beca Erasmus, JLL estima que unos 473.254 jóvenes serán susceptibles de necesitar alojamiento. Además, existe un volumen de alumnos que, dentro una misma provincia, también se desplazan para desarrollar sus estudios y, por tanto, necesitan una vivienda, aunque no existen datos exactos para cuantificar dicha demanda.

Frente a eso, 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.



Estudiantes desplazados de su residencia de origen

Potencial demanda de alojamiento
Total: 473.254 estudiantes desplazados

328.700



**Movimientos
nacionales**

98.741



**Movimientos
internacionales**

45.813

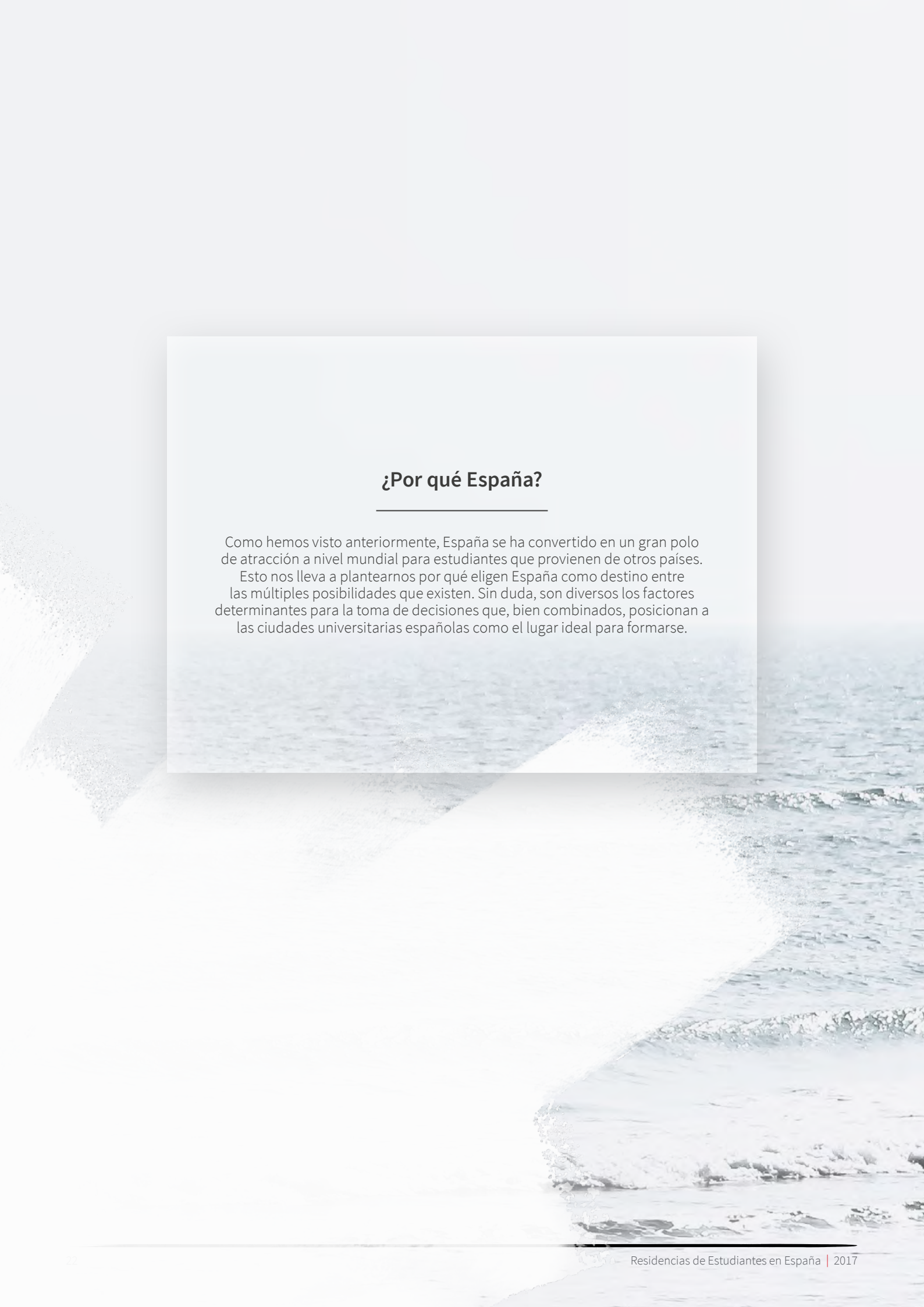


Erasmus

Estudiantes
matriculados

Estudiantes
no matriculados

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Educación, informe CRUE 2017 y Comisión Europea



¿Por qué España?

Como hemos visto anteriormente, España se ha convertido en un gran polo de atracción a nivel mundial para estudiantes que provienen de otros países.

Esto nos lleva a plantearnos por qué eligen España como destino entre las múltiples posibilidades que existen. Sin duda, son diversos los factores determinantes para la toma de decisiones que, bien combinados, posicionan a las ciudades universitarias españolas como el lugar ideal para formarse.





Dos ciudades españolas, en el ranking de Best Student Cities

Dos ciudades españolas se sitúan entre los principales destinos urbanos de Europa para estudiantes internacionales, según el ranking QS Best Student Cities 2017, en el que se tienen en cuenta factores como la diversidad del alumnado, el atractivo de las instalaciones, la asequibilidad de las tasas o la actividad empresarial. Así, Barcelona y Madrid se sitúan en la 8ª y 12ª posición de las ciudades europeas mejor valoradas.

Ciudades europeas mejor valoradas

Ranking	Ciudad	Ranking	Ciudad	Ranking	Ciudad
1	París	6	Viena	11	Dublín
2	Londres	7	Edimburgo	12	Madrid
3	Berlín	8	Barcelona	13	Milán
4	Múnich	9	Manchester	14	Glasgow
5	Zúrich	10	Praga	15	Lyon

Fuente: QS Top Universities, 2017



El español, segunda lengua más hablada en el mundo

El español está de moda. Es el idioma hablado por casi 572 millones de personas en el mundo, llegando a ser la segunda lengua materna por número de hablantes y el segundo idioma de comunicación internacional.

Además, nuestro idioma se disputa con el francés y el chino mandarín la segunda posición como el más estudiado del mundo después del inglés, sumando más de 21 millones de alumnos. Los países anglófonos muestran un mayor interés por aprenderlo, sobre todo Reino Unido, que considera el español el idioma más importante para el futuro y Estados Unidos, donde ya es la lengua más estudiada en todos los niveles de enseñanza⁵.

⁵ Español: una lengua viva, Instituto Cervantes, 2017

Sólida oferta universitaria

España tiene una larga tradición universitaria, con una oferta de estudios muy amplia y de calidad. Son 21 universidades españolas las que figuran en el QS World University Ranking y 10 de ellas se encuentran entre las 500 mejores.

En esto, no hay que olvidar la alta reputación de la oferta post-universitaria española, fundamentalmente en el ámbito de las ciencias empresariales. El ranking que elabora el periódico Financial Times sitúa a tres escuelas de negocio españolas, IE, IESE y ESADE, entre las 10 mejores de Europa.



Mejores escuelas de negocios de Europa

Posición 2017	Escuela de Negocio	País
1	London Business School	Reino Unido
2	HEC Paris	Francia
3	IE Business School	España
4	University of St Gallen	Suiza
5	Insead	Francia
6	SDA Bocconi	Italia
7	IESE Business School	España
8	ESADE Business School	España
9	Rotterdam School of Management	Holanda
10	IMD	Suiza

Fuente: Financial Times, 2017



Referencia en cuanto al turismo

La variada oferta de ocio que posee España convierte al país en el principal destino turístico de la Unión Europea entre los no residentes con 294 millones de pernoctaciones en alojamientos turísticos en 2016⁶. A nivel global, España ocupa el tercer puesto en cuanto a llegadas de turistas (75,3 millones)⁷.

Top Mundial de destinos turísticos (millones de turistas)

- 1# Francia - 82,6 M
- 2# Estados Unidos - 75,6 M
- 3# España - 75,3 M

Fuente: Data World Bank, 2016

Top 5

Destinos turísticos europeos 2016

Ranking	Países	Millones de Pernoctaciones
1	España	294
2	Italia	199
3	Francia	123
4	Austria	83
5	Grecia	80

Fuente: Eurostat, 2016



Calidad de vida que atrae

España se sitúa a la cabeza del ranking de países que mejor experiencia ofrecen a los extranjeros. Así, es el líder europeo y el segundo a nivel mundial en cuanto a estilo de vida. La mayoría de los extranjeros que viven en España (56%) se trasladaron para mejorar su calidad de vida. Así lo reflejan las opiniones de los expatriados que viven en territorio español recogidas por HSBC en su informe Expat Explorer.

⁶ Eurostat, 2016

⁷ Data World Bank, 2016

Cultura acogedora

La cultura, las relaciones humanas y la integración son los aspectos más destacables en la experiencia de los extranjeros que viven en España y todos ellos influyen en la decisión de trasladarse al país. Así lo demuestra también el ranking del HSBC, que sitúa a España en segunda posición a nivel global y en primera si se toman en cuenta solo los países europeos en su categoría de “Personas”. Según el estudio, el 73% de los extranjeros que viven en España disfruta de su inmersión en la cultura del país, frente al 61% promedio global. También destacan la facilidad para integrarse con la población local (75%) y una mayor vida social (51%).



Top 10 Mundial de países que mejor experiencia ofrecen

Países	Ranking Experiencia Global	Ranking Estilo de vida	Ranking Personas
Nueva Zelanda	1	9	1
España	2	1	2
Portugal	3	2	3
Singapur	4	10	4
Australia	5	4	8
Noruega	6	5	11
Canadá	7	8	6
Turquía	8	16	12
Francia	9	3	22
Austria	10	6	18

Fuente: Expat Explorer 2017, HSBC

03. Alojamiento para estudiantes



Visión general

La toma de decisiones en la búsqueda de alojamiento se ve condicionada por factores como la economía familiar, la localización y la calidad de los servicios. A la hora de elegir alojamiento, los estudiantes se debaten entre dos principales posibilidades: la primera es recurrir al mercado del alquiler arrendando directamente una vivienda para uso individual o compartiendo una habitación en una vivienda privada a través de plataformas de alquiler; la segunda opción es reservar una plaza en una residencia o colegio mayor, gestionadas por las propias universidades, órdenes religiosas u operadores privados.

Los estudiantes que recurren directamente al mercado de alquiler de pisos, para su uso individual o compartido con otros inquilinos, deben

competir con un gran colectivo que demanda pisos con contratos de mayor duración y con el fin de destinarlos a vivienda permanente. Muchos de estos pisos no se alquilan por temporadas y tienen rentas más elevadas.

Una alternativa que ha surgido en los últimos años es el alquiler de habitaciones en viviendas privadas a través de plataformas destinadas a este efecto como Uniplaces. Estas empresas gestionan los alquileres de principio a fin, ofreciendo un servicio completo al inquilino y permitiendo una mayor flexibilidad y facilidad a la hora de encontrar alojamiento.

Por el lado contrario, se posicionan las residencias universitarias y colegios mayores, completando así la oferta de alojamiento estudiantil. Una parte de ellas funciona en régimen de concesión o bajo un derecho real de superficie, muy habitual en España, en el que la universidad

o un organismo público o privado son propietarios de un inmueble destinado a este fin o del suelo sobre el que se construye dicho inmueble, pero la residencia se administra a través de un operador privado bajo un contrato de gestión o alquiler a largo plazo (normalmente entre 40 y 75 años). La parte restante se construye y se gestiona directamente sobre suelos e inmuebles de propiedad privada.

La mayoría de universidades públicas ofrecen alojamiento en las inmediaciones de la universidad y sus instalaciones en muchas ocasiones están anticuadas y requieren de una fuerte inversión para su reacondicionamiento. En este sentido, las limitaciones presupuestarias típicas del sector público abren las puertas a inversores privados animados por las altas rentabilidades que ofrecen estos productos y por el peso de una demanda cada día más exigente y sofisticada.

Alquiler de vivienda

Una de las principales opciones de alojamiento para los estudiantes es el mercado privado de alquiler, dirigido a aquellos usuarios que no necesitan el mismo nivel de servicios, seguridad y sentido de comunidad que ofrecen las residencias y los colegios mayores. Esta opción cobra relevancia también a raíz de la escasa oferta de plazas en residencias, lo que obliga a los universitarios a buscar otras opciones de alojamiento.

De manera general, en las grandes ciudades con un mayor número de estudiantes, los precios de alquiler han crecido a un ritmo exponencial en los dos últimos años. En lugares como Madrid, las rentas han crecido en un 11% con respecto al año 2016 y en Barcelona un 8%. Así, los alquileres por un apartamento o estudio tipo loft han alcanzado 812 euros al mes en el centro de la capital y 830 euros en

barrios como l'Eixample en Barcelona, según datos procedentes de Idealista.

Cabe señalar que el crecimiento del precio del alquiler en el mercado residencial repercute de forma directa y positiva en el coste de las viviendas para estudiantes, impulsándolo al alza.

En paralelo, plataformas como Uniplaces han ofertado una gran



variedad de alojamientos, ofreciendo la posibilidad de alquilar camas, habitaciones o pisos enteros durante la temporada de estudios y habiendo verificado previamente su existencia y la validez de las condiciones, ofreciendo así una mayor seguridad al inquilino. Estas plataformas, muy utilizadas por los alumnos internacionales (un 87,5%, según Uniplaces), les permiten reservar

alojamiento desde su país o ciudad de origen, en su idioma, de forma simple y sin necesidad de visitar previamente el piso. Además, cuentan con un sistema de garantías y coberturas que no ofrece el mercado directo de alquiler y que da una mayor seguridad tanto a los propietarios como a los alumnos.

Datos de Uniplaces revelan que los estudiantes prefieren reservar

habitaciones individuales en pisos de tres dormitorios frente a compartir habitación o alquilar pisos enteros. Además, apuestan por que la tarifa ofrecida incluya los suministros lo que facilita la gestión del alojamiento.

Evolución de precio de alquiler residencial en Madrid y Barcelona



Fuente: Idealista

Residencias de estudiantes

El mercado de las residencias de estudiantes y colegios mayores ha experimentado un fuerte cambio en los últimos años para dar respuesta a las demandas de un usuario cada día más exigente y sofisticado. Esto ha generado una mayor competencia entre los ofertantes de este tipo de alojamiento con el fin de poder destacar su producto frente al resto, diferenciarse, crecer y cumplir con las nuevas expectativas.

Los estudiantes actuales son consumidores acostumbrados a reclamar altas calidades para su experiencia universitaria, incluyendo

residencias de gran calidad, muy tecnológicas y con instalaciones modernas. También son más "expertos en tecnología" que nunca y utilizan las redes sociales e Internet para su búsqueda de alojamiento.

El crecimiento del número de estudiantes, tanto nacionales como internacionales, frente a la reducida oferta, impulsa el desarrollo de nuevos proyectos de calidad y a precios competitivos, por parte de operadores ya existentes y de nuevos actores que nacen para cubrir esta demanda insatisfecha.

Un mercado en constante crecimiento

Sumergiéndonos en las cifras concretas de mercado, a cierre de 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.

Tipo de alojamientos en residencias de estudiantes en España en 2017

Residencias universitarias

Nº de centros: **963**
Nº de plazas: **70.590**

Colegios mayores

Nº de centros: **185**
Nº de plazas: **23.063**

Total

Nº de centros: **1.148**
Nº de plazas: **93.653**

+ 2,3% Número de plazas 2016-2017

En 2017 continuó la tendencia creciente que venía observándose en años anteriores, puesto que se ha incrementado tanto el número de centros (14 más), todos ellos residencias universitarias, como el número de plazas (2.149 plazas adicionales). Se espera que esta evolución continúe en el tiempo gracias al desarrollo de nuevos proyectos que aumentarán la capacidad en un 1,5% y 6,2% para 2018 y 2019, respectivamente.

Estos últimos años los centros propios de las universidades

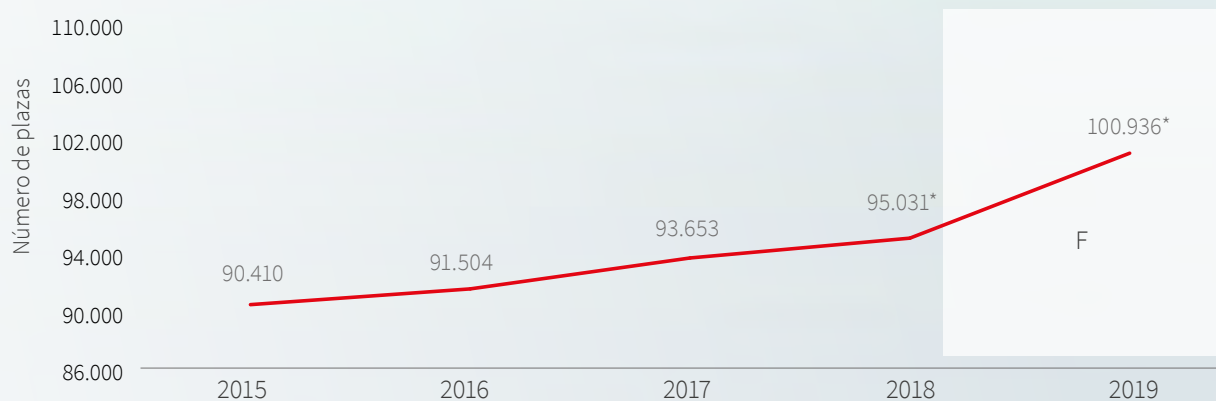
públicas han reducido el número de plazas de forma significativa. Por el contrario, la evolución ha sido claramente positiva en el caso de residencias de gestión privada no vinculadas a universidades públicas o privadas.

Poniendo el foco en la estructura empresarial de los centros en España, se observa una mayoría de entidades pequeñas que gestionan una única residencia o colegio mayor. También destacan las entidades que operan unas pocas empresas y grupos encargados de la gestión de diversos

centros. En esta línea, la oferta sigue estando muy concentrada, hasta el punto de que las 5 primeras entidades recogen el 15,5% de las plazas del mercado.

Madrid se posiciona como la provincia con mayor número de plazas para estudiantes, abarcando un 22,6% del total de stock de camas, seguida por Barcelona con un 12,4%. Cabe destacar que en Madrid se inauguraron en 2017 cinco residencias con un total de 719 plazas, siendo la provincia con más nuevas aperturas.

Evolución de plazas en residencias de estudiantes en España



Fuente: DBK *Estimación JLL

Madrid



Análisis de la oferta de residencias de estudiantes

Análisis de la oferta de residencias de estudiantes en Madrid

Stock

Madrid se sitúa como la ciudad líder tanto en la recepción de estudiantes como en la oferta de alojamiento dirigido a este público, con un total de 142 centros ubicados en la capital.

En la actualidad existen 17.509 plazas en residencias y colegios mayores en la provincia de Madrid. Más del 85%

de las plazas se sitúan en las zonas de Madrid capital (71% del total), Alcalá de Henares (9%) y Villanueva de la Cañada (6,2 %). Si analizamos la ciudad de Madrid por distritos, Moncloa es la zona que cuenta con un mayor número de plazas, representando el 47,8% del stock de la capital. Le sigue Chamberí, con el 18,2% del stock.

En cuanto a los submercados⁸ en la capital, Ciudad Universitaria lidera la oferta de camas (5.769 plazas), representando el 32,9% del total de plazas en el mercado, seguida de cerca por el Centro y la Periferia, con un 31 y 30,8% del stock, respectivamente.

Número de estudiantes por Universidad

Universidad	Estado	Total Estudiantes
Complutense de Madrid	Pública	72.738
Rey Juan Carlos	Pública	47.476
Politécnica de Madrid	Pública	36.694
Autonoma de Madrid	Pública	29.285
Carlos III de Madrid	Pública	19.232
Universidad de Alcalá	Pública	17.983
Europea de Madrid	Privada	11.421
Camilo José Cela	Privada	9.916
San Pablo-CEU	Privada	8.640
Alfonso X El Sabio	Privada	6.854
Antonio de Nebrija	Privada	6.057
Pontificia Comillas	Privada	4.555
IE Universidad	Privada	4.151
Total		275.002

Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2016-17. Datos provisionales

⁸ Distribución de submercados realizada por JLL

Reparto de plazas entre los municipios de Madrid



- | | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| 1 Madrid: 12.436 | 6 Leganés: 307 |
| 2 Alcalá de Henares: 1.582 | 7 Pozuelo de Alarcón: 234 |
| 3 Villanueva de la Cañada: 1.083 | 8 Otros*: 209 |
| 4 Villaviciosa de Odón: 696 | 9 Aranjuez: 157 |
| 5 Getafe: 692 | 10 San Lorenzo de El Escorial: 113 |

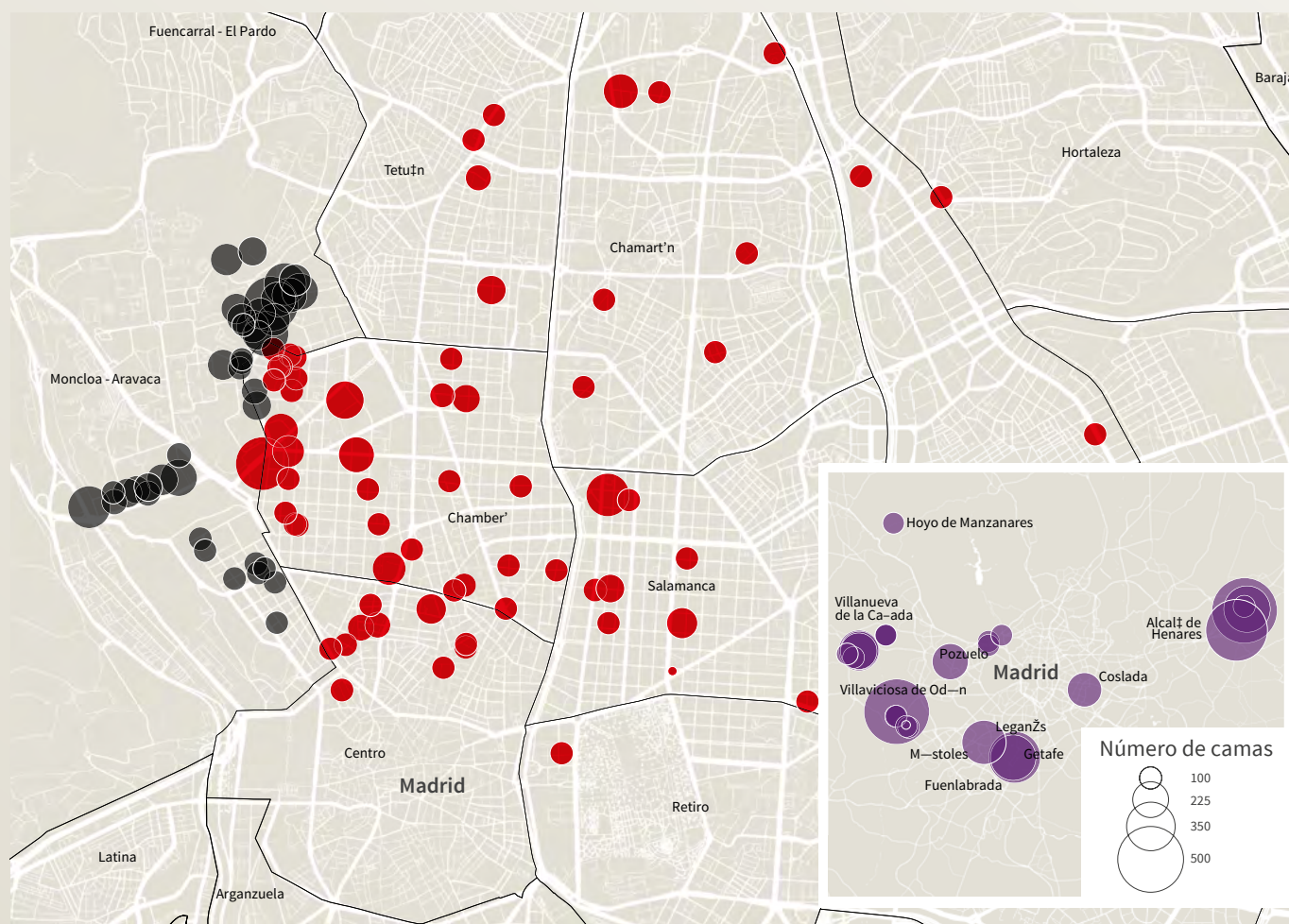
*"Otros" incluye Cercedilla, Hoyo de Manzanares y Guadalajara
Fuente: JLL

Reparto de plazas entre los submercados de Madrid



Fuente: JLL

Número de camas por distritos y municipios en la Comunidad de Madrid



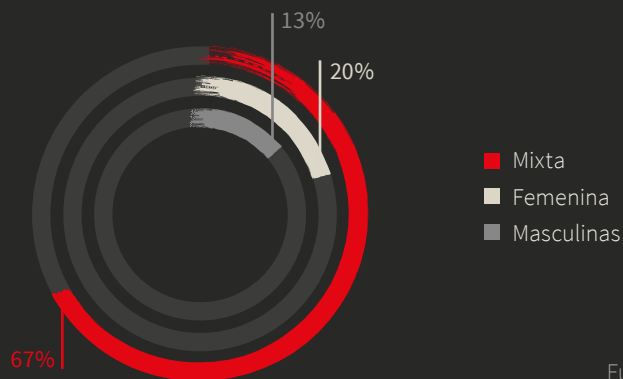
Mercados de Madrid

● Centro ● Ciudad Universitaria ● Periferia ● Universidad Autónoma

Tipo de residencias

En cuanto al tipo de residencias y colegios mayores, el 67% del total son mixtas, el 20% son únicamente femeninas y el 13%, masculinas. Cabe señalar que los colegios mayores de un solo sexo son operados normalmente por órdenes religiosas.

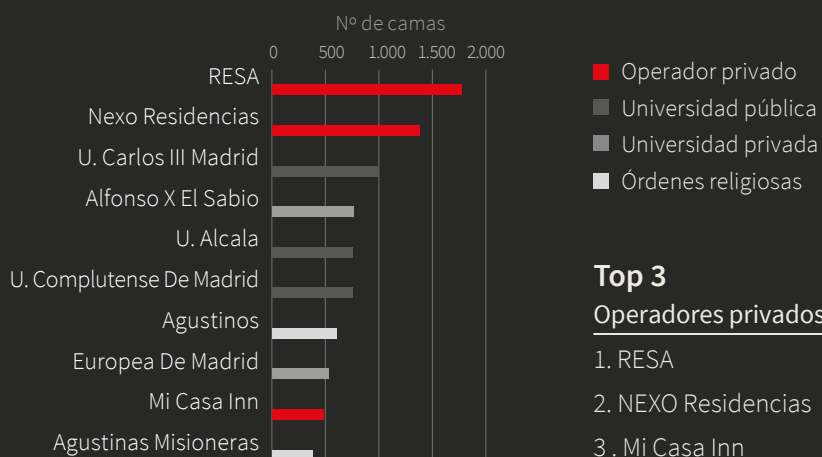
Además, la tendencia en el sector privado de promoción de alojamiento para estudiantes se dirige hacia residencias de uso mixto.



Fuente: JLL

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.



Top 3 Operadores privados

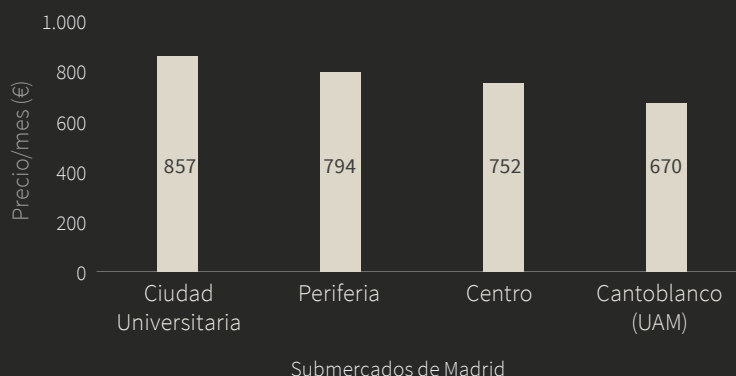
1. RESA
2. NEXO Residencias
3. Mi Casa Inn

Fuente: JLL

Precio medio* por submercado

Si comparamos los precios de las residencias de estudiantes en Madrid por zona, el coste medio de una habitación individual es aproximadamente de 857€/mes* en Ciudad Universitaria, mientras que en el centro de la capital, el precio es de unos 752€/mes. Si comparamos solo el alojamiento ofrecido por los operadores privados, la media asciende considerablemente, hasta los 846 €/mes, dadas las calidades y servicios que se ofrecen este tipo de residencias.

Precio medio residencia gestionada por un operador privado: 846 €/mes



Fuente: JLL

* Precio medio calculado por habitación individual en régimen de solo alojamiento, 10% de IVA incluido.



Aperturas

Nuevas aperturas en Madrid

Mi Casa Inn Moncloa

Recientemente inaugurado, Mi Casa Inn Moncloa, situado al lado de la Ciudad Universitaria, cuenta con 250 camas y ofrece alojamiento con pensión opcional, a precios entre 625 a 1.300 €/mes, así como gimnasio, solárium, zonas comunes y cocina compartida.

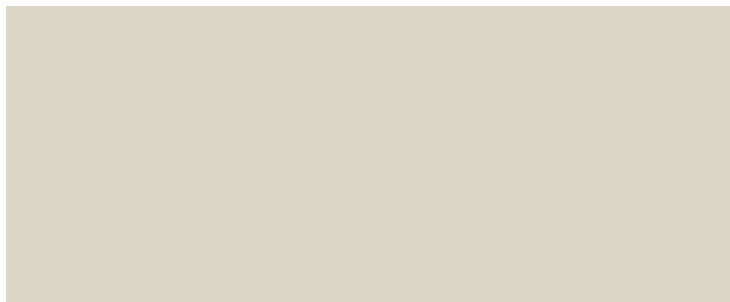
Mi Casa Inn Moncloa

👤 Número de plazas: 250

🏠 Régimen de alojamiento: Pension Completa (opcional)

€ Precios: 625-1.300 €/mes

🏠 Operador: Mi Casa Inn



Promociones

Nuevas promociones en Madrid

Cuesta San Vicente (La Imprenta)

Collegiate Aravaca

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.

Jules Choukroun
Investment & Business
Development Manager

Barcelona



Análisis de la oferta de residencias de estudiantes

Análisis de la oferta de residencias de estudiantes en Barcelona

Stock

Barcelona se posiciona como la segunda ciudad receptora de universitarios y también mantiene el mismo puesto en cuanto a la oferta de plazas en residencias de estudiantes, contando con 77 centros destinados a este tipo de alojamiento.

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.

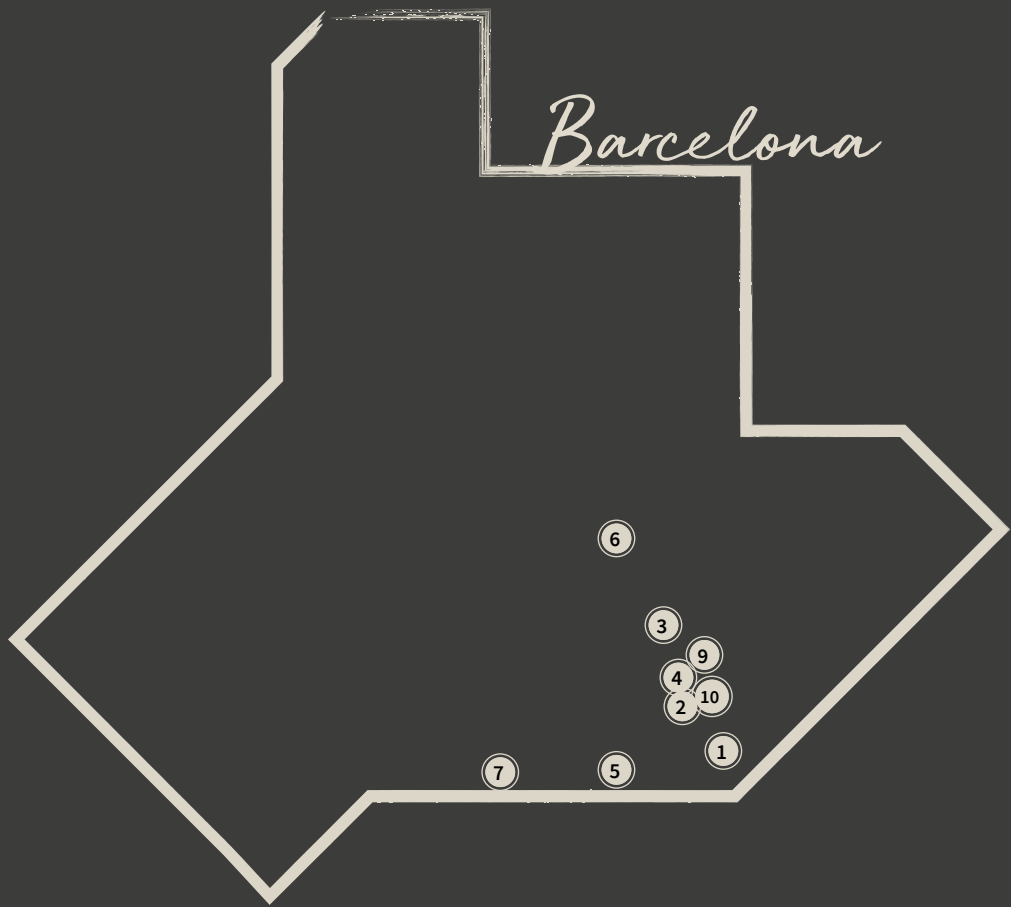
En cuanto al análisis por submercados, Ciudad Universitaria lidera la oferta de plazas (5.769 plazas), representando el 34% del total de plazas en el mercado, seguida de la periferia.

Número de estudiantes por Universidad

Universidad	Estado	Total Estudiantes
Universidad de Barcelona	Pública	53.422
Autónoma de Barcelona	Pública	37.517
Politécnica de Cataluña	Pública	30.245
Pompeu Fabra	Pública	19.156
Ramón Llull	Privada	15.007
Internacional de Catalunya	Privada	3.492
Abat Oliva	Privada	1.569
Total		160.408

Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2016-17. Datos provisionales

Reparto de plazas entre los municipios de Barcelona



1 Barcelona: 6.227

2 Bellaterra: 2.193

3 Terrassa: 306

4 Sant Cugat: 297

5 Castelldefels: 187

6 Manresa: 110

7 Vilanova: 65

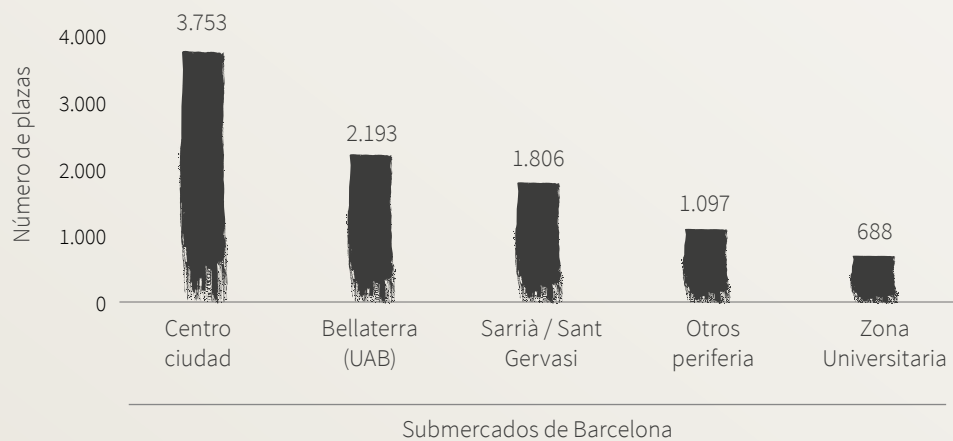
8 Montgat: 50

9 Sabadell: 50

10 Cerdanyola: 32

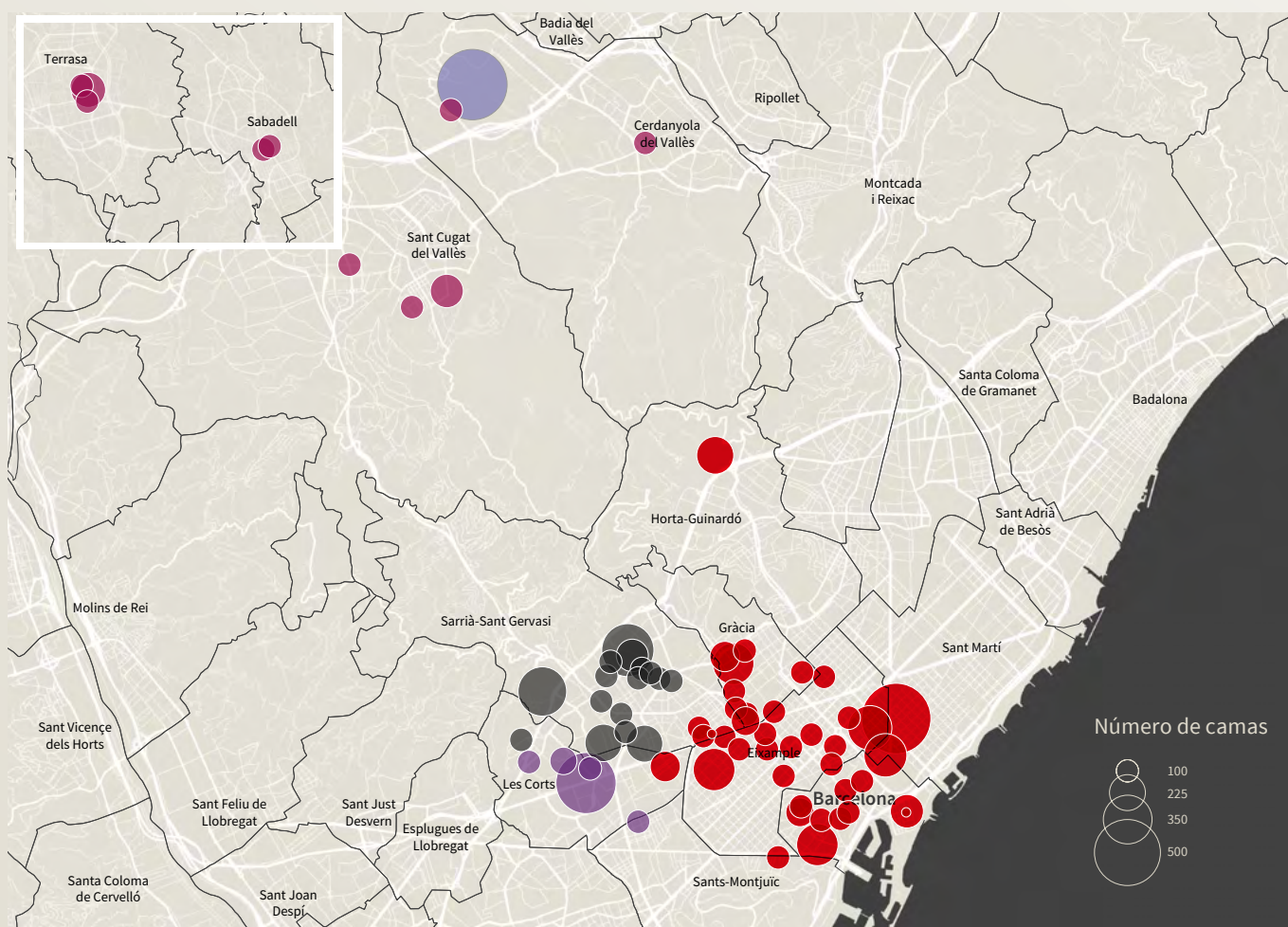
Fuente: JLL

Reparto de plazas entre los submercados de Barcelona y el Campus de la UAB



Fuente: JLL

Número de camas por distritos y municipios en Barcelona

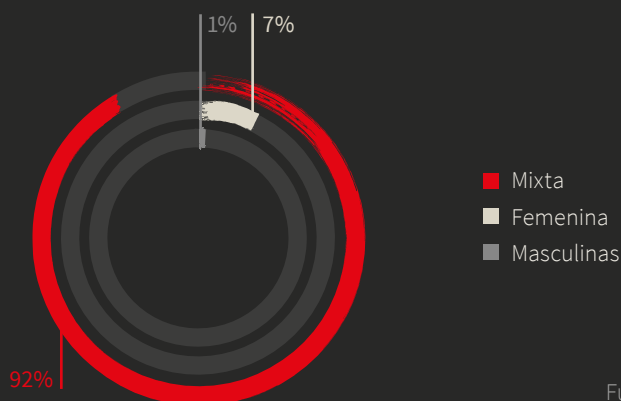


Mercados de Barcelona

● Centro ciudad ● Sarrià / Sant Gervasi ● Otros periferia ● Zona Universitaria ● Bellaterra

Tipo de residencias

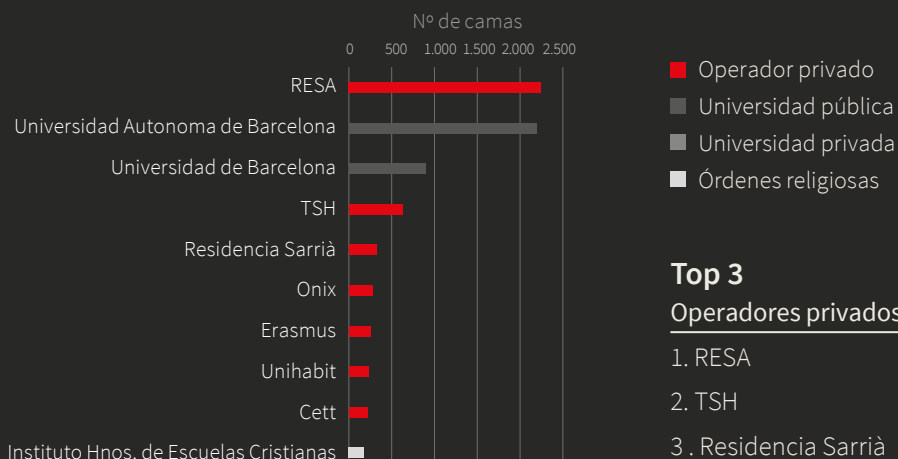
En cuanto al tipo de residencias y colegios mayores, la gran mayoría corresponde a residencias de carácter mixto, con una diferencia sobre las de un solo sexo, alcanzando al 92%, mientras que únicamente el 7% son femeninas y el 1%, masculinas. Los dormitorios de un solo sexo son operados por órdenes religiosas.



Fuente: JLL

Principales operadores en Barcelona

De nuevo, RESA opera el mayor número de plazas en Barcelona (2.245 plazas), representando casi el 27% del stock de la Ciudad Condal. Alrededor del 60% de las camas en residencias de estudiantes se distribuyen entre estos 3 primeros mayores operadores, incluyendo las universidades públicas.



Top 3 Operadores privados

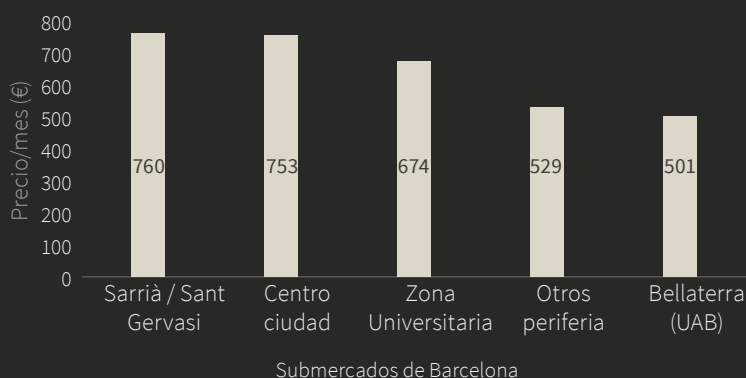
1. RESA
2. TSH
3. Residencia Sarrià

Fuente: JLL

Precio medio* por submercado

Si comparamos los precios de las residencias de estudiantes en Barcelona por zona, el precio medio de una habitación individual es aproximadamente de 760€/mes en Sarrià-Sant Gervasi, mientras que en el Centro Ciudad, Zona Universitaria y Periferia, el precio es de 753 €/mes, 674 €/mes y 529 €/mes, respectivamente. En Bellaterra, donde se encuentra ubicado el campus principal de la Universidad Autónoma de Barcelona y que cuenta con un gran número de plazas para estudiantes, el precio medio es inferior al resto de submercados, 501 €/mes, aunque cabe mencionar que todas las camas en este submercado son propiedad de la Universidad, que también se encarga de gestionarlas. Si comparamos solo el alojamiento ofrecido por los operadores privados, la media asciende considerablemente, hasta los 778 €/mes, como consecuencia de las calidades y servicios que se ofrecen este tipo de residencias.

Precio medio residencia gestionada por un operador privado: 778 €/mes



Fuente: JLL

*Precio medio calculado por habitación individual en régimen de solo alojamiento, 10% de IVA incluido.



Aperturas

Nuevas aperturas en Barcelona

The Loft Town

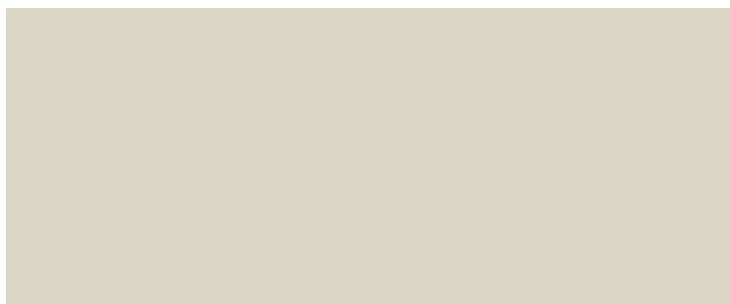
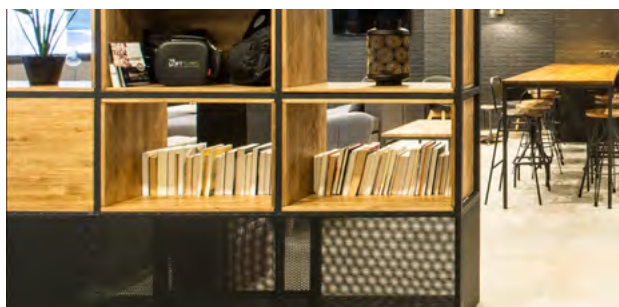
The Loft Town

👤 Número de plazas: 146

🏠 Régimen de alojamiento: Pensión Completa

€ Precios: 750 €/mes a 1.540 €/mes

🏢 Operador: The Loft Town



Promociones

Nuevas promociones en Barcelona

Nexo

Finestrelles, Collegiate

Nexo

Teniendo en cuenta los dos proyectos en desarrollo previstos para apertura en 2019, queda clara la apuesta de Nexo por seguir ampliando y mejorando la oferta de residencias de calidad en Barcelona. La Residencia Garbí, al lado de la estación de trenes de Sants, contará con 370 plazas y la Residencia Universitaria Aleu, situada en pleno campus de la Universidad de Barcelona, tendrá alrededor de 500 camas. Ambas ofrecerán alojamiento con pensión completa, así como servicios adicionales incluyendo gimnasio y salas de estudios.



Residencia Garbí



Residencia Aleu

Finestrelles, Collegiate

Un proyecto conjunto entre WP Carey y Temprano Capital Partners permitirá la entrega en 2019 de una residencia de estudiantes de alta calidad en Esplugues de Llobregat, a 5 minutos de la Zona Universitaria de Barcelona. El alojamiento constará de 372 estudios así como de un gimnasio con vistas panorámicas, piscina en la azotea, sala de cine, comedor de fiestas y sala de juegos. La propiedad se encuentra sobre el complejo comercial Finestrelles Sur, actualmente en construcción, que se inaugurará en 2018 y ofrecerá tiendas y restaurantes para los estudiantes en su propia puerta.





Otras ciudades

Análisis de la oferta de residencias de estudiantes

Valencia

Stock

Valencia es el tercer destino que recibe un mayor número de estudiantes con el fin de desarrollar sus estudios universitarios. Cuenta actualmente con

2.655 plazas en residencias y colegios mayores en Valencia distribuidas en 24 centros, ubicados en los barrios de Benimaclet y Algirós, en el centro de

la ciudad. Destaca también el distrito marítimo de la Malvarrosa y la zona Norte del Cabanyal, áreas de gran atractivo por su cercanía al mar.

Número de estudiantes por Universidad

Universidad	Estado	Total Estudiantes
Universidad de Valencia	Pública	48.131
Universidad Politécnica de Valencia	Pública	27.983
Universidad Católica de Valencia San Vicente Mártir	Privada	11.120
Universidad Cardenal Herrera-CEU	Privada	8.406
Universidad Internacional de Valencia	Privada	5.099
Universidad Europea de Barcelona	Privada	1.451
Total		102.190

Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2016-17. Datos provisionales



Número de Plazas
2.655



Número de Centros
24



Residencias
45%

Precio medio Valencia: 526 €/mes

Precio medio calculado por habitación individual en régimen de solo alojamiento, 10% de IVA incluido.



Colegios Mayores
55%



Ratio Estudiantes por Cama
38:1

Fuente: JLL

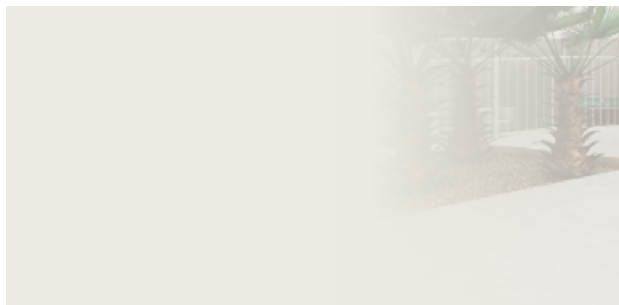
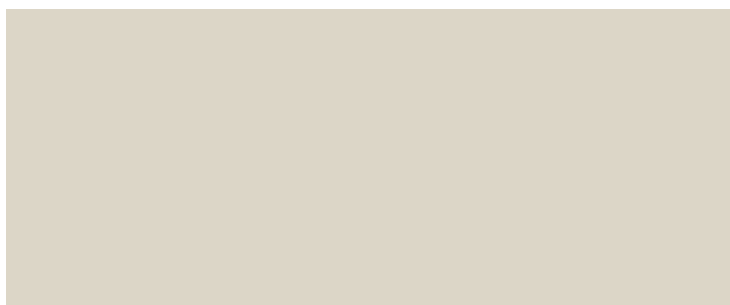
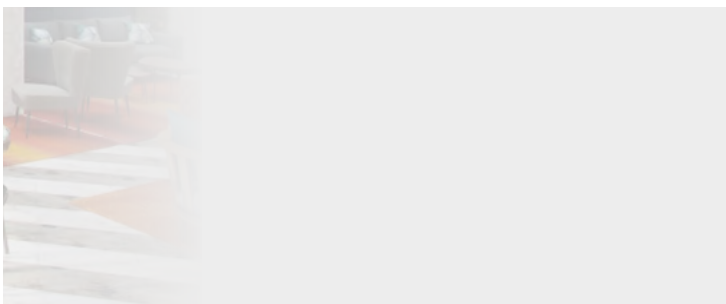
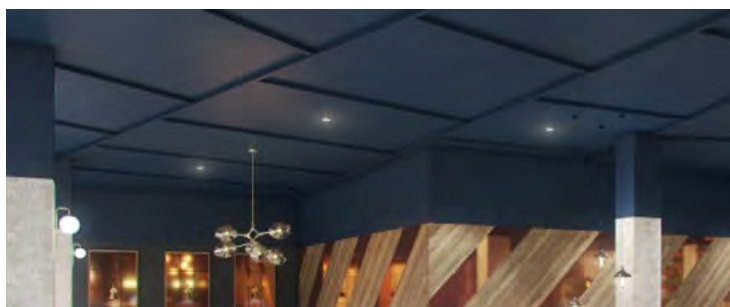
Proyectos

Proyectos futuros en Valencia

Collegiate Marina Real

Collegiate Marina Real

Nueva residencia de estudiantes de alto nivel promovida por Princeton Investments y WP Carey, con unos 350 estudios, piscina, solárium, gimnasio, sala de cine, sala privada de cenas, sala de juegos, café-bar y salas de estudios. Su apertura será en 2019 y las tarifas abarcan desde los 775 a 920 €/mes.



Granada

Stock

Granada posee una oferta de plazas de residencias y colegios mayores que se distribuyen en las inmediaciones de

los 3 campus que pertenecen a la única universidad de la ciudad, la Universidad Pública de Granada: Campus Centro,

Campus Fuentenueva y Campus Cartuja. Actualmente, existen 2.876 plazas repartidas entre 34 centros.

Número de estudiantes por Universidad

Universidad	Estado	Total Estudiantes
Universidad de Granada	Pública	52.247

Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2016-17. Datos provisionales



El precio medio* en Granada se sitúa en 421 €/mes*.

Precio medio calculado por habitación individual en régimen de solo alojamiento, 10% de IVA incluido.

Fuente: JLL



Proyectos futuros en Granada

Por su popularidad entre los estudiantes del programa Erasmus y la diferencia significativa entre la oferta y la demanda, Granada se ha convertido en un destino estrella entre las ciudades universitarias, llamando la atención de inversores y promotores, tanto nacionales como internacionales.

JLL ha detectado varios potenciales futuros desarrollos en el mercado de Granada, que, de seguir adelante, incrementarán la oferta de camas en más de 2.000 plazas.

Bilbao

Stock

Bilbao se caracteriza por una oferta aglutinada en el distrito de Deusto, concretamente en la zona de Sarriko,

donde se sitúa uno de los campus de la UPV, aunque también son populares las áreas más céntricas de la ciudad como el

Casco Viejo. La capital vasca cuenta con 1.182 plazas en residencias y colegios mayores distribuidas en 12 centros.

Número de estudiantes por Universidad

Universidad	Estado	Total Estudiantes
Universidad del País Vasco (UPV)*	Pública	23.401
Universidad de Deusto	Privada	9.374
Mondragón Unibertsitatea	Privada	4.639
Total		37.414

*Estimación del Campus de Bilbao, excluyendo Álava y Guipúzcoa
Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2016-17. Datos provisionales



**Número de
Plazas**
1.182



**Número de
Centros**
12



Residencias
54%



**Colegios
Mayores**
46%



**Ratio Estudiantes
por Cama**
32:1

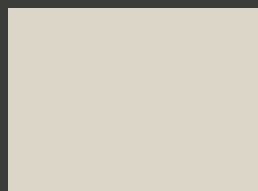
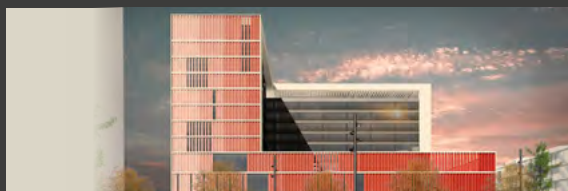
El precio medio* en Bilbao se sitúa alrededor de 512 €/mes.

Precio medio calculado por habitación individual en régimen de solo alojamiento, 10% de IVA incluido.

Fuente: JLL

Proyectos futuros en Bilbao

La promotora y constructora Amenábar está desarrollando una promoción de uso mixto en pleno centro de Bilbao, al lado de la Facultad de Ingeniería de la UPV / EHU y el estadio San Mamés, que contará con un centro comercial, un hotel y una residencia de estudiantes. Ésta tendrá capacidad para alojar a 400 estudiantes y su apertura está prevista para 2020.



Sevilla

Stock

Sevilla es otro de los destinos preferidos por los estudiantes posicionándose como cuarta ciudad receptora de España. Este

hecho contrasta con una oferta de alojamiento desestructurada y de poca calidad, gran parte de la cual está situada en la parte más céntrica

de la ciudad. En total, Sevilla cuenta con 28 residencias, que juntas suman 3.053 plazas.

Número de estudiantes por Universidad

Universidad	Estado	Total Estudiantes
Universidad de Sevilla (US)	Pública	60.862
Universidad Pablo de Olavide	Pública	11.467
Universidad Loyola de Andalucía	Pública	2.344
Universidad Internacional de Andalucía (UNIA)	Publica	272
Total		74.945

Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2016-17. Datos provisionales



Número de Plazas
3.053



Número de Centros
28



Residencias
80%



Colegios Mayores
20%



Ratio Estudiantes por Cama
25:1

El precio medio* en Sevilla se sitúa alrededor de 499 €/mes.

Precio medio calculado por habitación individual en régimen de solo alojamiento, 10% de IVA incluido.

Fuente: JLL

Proyectos

Proyectos futuros en Sevilla

Mientras Corestate se encuentra ya en la fase final de la construcción de su primera residencia en España, en plena Ciudad Universitaria de Madrid, la promotora ha adquirido también un suelo junto al estadio Sánchez-Piñán en Sevilla donde desarrollará una nueva residencia de 413 plazas, prevista para abrir en 2020 de la mano de su propio operador, YOUNIQ. La residencia contará con habitaciones individuales en formato "cluster", con gimnasio, piscina, solárium, parking para bicicletas y zonas ajardinadas.



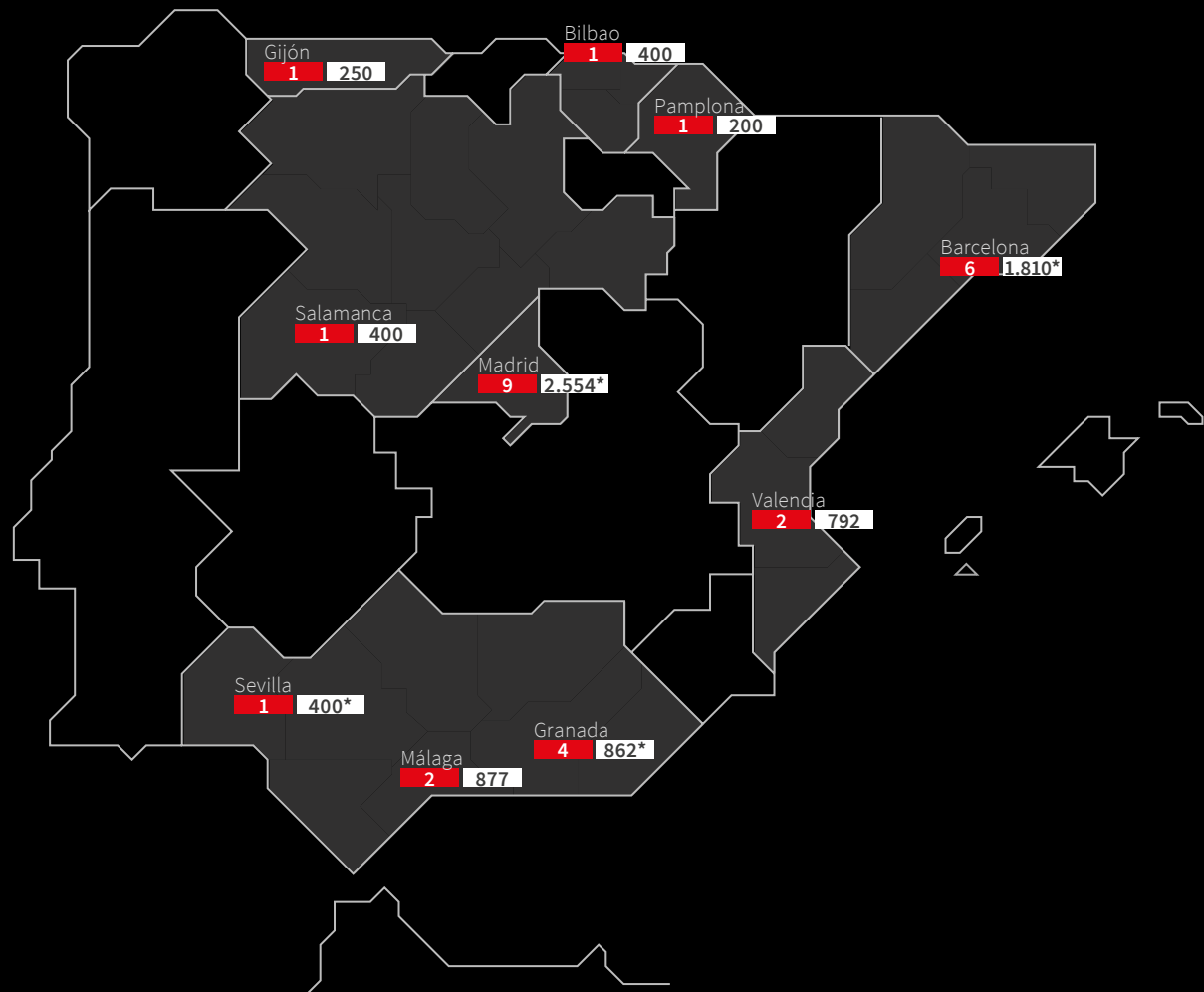
Nuevos desarrollos

La expansión del mercado de residencias de estudiantes en España ha atraído el desarrollo de nuevos proyectos y el capital extranjero, con el propósito claro de transformar el panorama a medio plazo.



Número de residencias y camas de las principales ciudades estudiantiles de España

- Número de residencias
- Número de camas



*No se dispone del número definitivo de camas para algunas residencias.

** Solo se incluyen los proyectos más avanzados, que cuentan con proyecto y licencia

04. Inversión en residencias de estudiantes



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 en el año que acaba de finalizar. El incremento fue de un 1120 % y en ello han influido principalmente dos operaciones de carteras, Erasmus y Rio, operadas por RESA y Nexo respectivamente. Ambas suman más de 11.000 camas (aproximadamente el 12% del total del stock del mercado).

El principal foco de atención para 2018 se centrará en la adquisición de

un único activo y en la construcción de más residencias. De esta manera, los nuevos alojamientos se irán ajustando a un mercado impulsado por un consumidor cada vez más exigente. No obstante, también a medio plazo observaremos también la consolidación entre operadores y la negociación de carteras operativas.

Además, el sector está experimentando una afluencia de nuevos actores atraídos por las

convincientes métricas del mercado español de la vivienda estudiantil, los rendimientos atractivos y las oportunidades de desarrollo que presenta el desajuste actual entre la oferta y la demanda de alojamiento moderno para estudiantes.

Según JLL, los desarrollos futuros en las principales ciudades universitarias de España añadirán 10.000 camas adicionales al stock existente en el mercado en 2020.

Durante 2018 esperamos ver un aumento de la actividad en el desarrollo de nuevos planes de alojamiento para estudiantes, no sólo Madrid y Barcelona, sino también en las localizaciones secundarias, especialmente en Valencia, Granada, Málaga y Sevilla. Esto se debe a la falta de terrenos urbanizables en la capital y al restrictivo régimen urbanístico que se ha legislado en

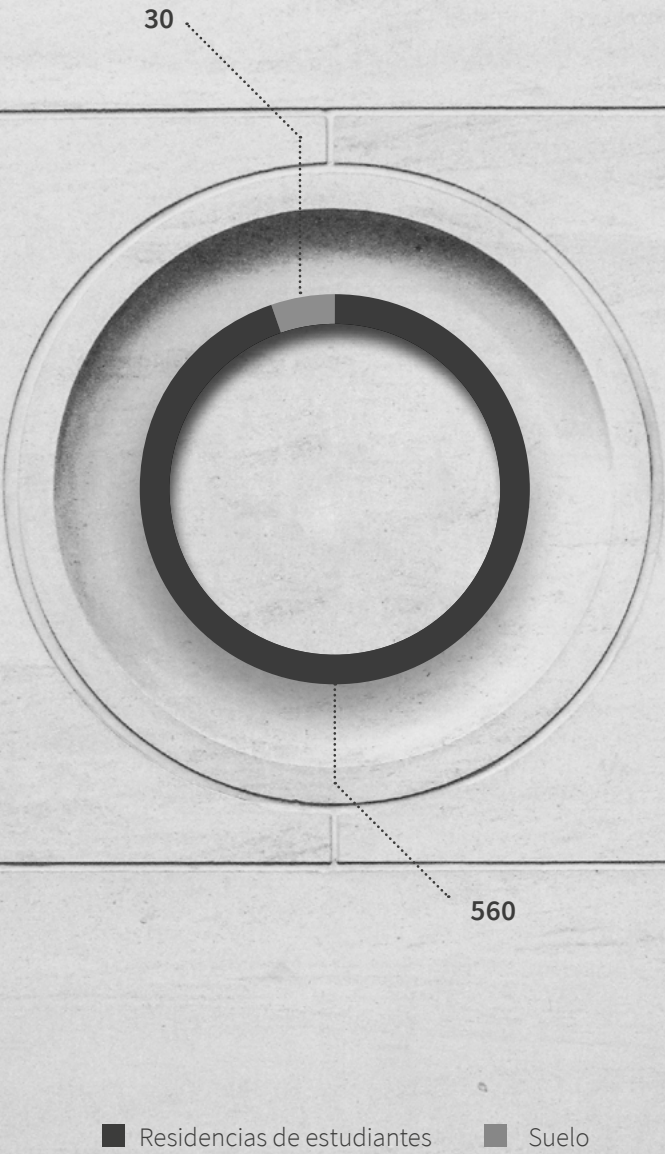
Barcelona con el PEUAT, así como a una mejor comprensión de dichos mercados secundarios y de sus métricas subyacentes.

Estos nuevos desarrollos se verán impulsados principalmente por la búsqueda de los inversores por las altas rentabilidades, así como por los planes de expansión de los principales operadores establecidos.

Nick Wride
Head of Living
& Alternatives



Inversión en Residencias y Suelo en 2017 (M.€)



Fuente: JLL

Rentabilidades

Rentabilidades prime de los diferentes sectores a T4 2017



Retail High Street: **3,15%**



Oficinas: **3,75%**



Residencial: **3,75%**



Retail Centros Comerciales: **4,25%**



Contrato de arrendamiento: **4,50%**



Contrato de gestión: **5,00%**



Logística: **5,50%**



Residencias de estudiantes: 5,25%

La rentabilidad de las residencias de estudiantes en España se ha reducido en 50 puntos básicos desde el cuarto trimestre de 2016. Aún así, este sector, junto con el de logística, sigue ofreciendo rendimientos más atractivos que todos los demás sectores inmobiliarios con más peso en el mercado.

Principales transacciones

Suelo

1.La Imprenta (Cuesta San Vicente 27, Madrid) *

a.Comprador: The Student Hotel

b.Será una residencia de estudiantes de 300 plazas y un hotel. Contará también con zonas de coworking.

c.Vendedor: Threesixty Developments

*Transacción asesorada por JLL

2.Avenida Comandante Franco 8, Madrid

a.Comprador: Urbania

b.Suelo dotacional, apto para desarrollo de una residencia de estudiantes de hasta 4.650 m² con 262 plazas

c.Vendedor: Privado

Residencias

3. Nexo Residencias (Project RIO)*

a. Comprador: GSA

b. La cartera operativa de Nexo Residencias está ubicada en Madrid y abarca cuatro activos: Galdós, con 370 camas; El Faro, con 358 camas, Claraval, con 186 camas, y la Residencia Universitaria Lope de Vega situada en Alcalá de Henares, que cuenta con 468 estudiantes.

c. Vendedor: Threesixty Developments

*Transacción asesorada por JLL

Tras la adquisición de la cartera de Nexo Residencias en 2017, GSA tiene la motivación y el posicionamiento idóneo para añadir a su cartera entre

10.000 y 15.000 camas en la Península Ibérica y apoyar así su objetivo global de controlar un total de 250.000 camas para 2025.

Chris Hollway
Managing Director
GSA España

4. RESA (Project Erasmus)

a. Comprador: Greystar / AXA

b. Cartera de más de 8.200 plazas en residencias operativas en toda España y posibilidad para construir 1.000 adicionales

c. Vendedor: Azora

La cartera de RESA fue una adquisición estratégica para Greystar y nuestros socios inversores, proporcionando una plataforma escalable a nivel nacional desde la que pretendemos hacer crecer

nuestro negocio en España y fortalecer la posición de liderazgo que RESA ha creado a lo largo de los años. En Greystar planeamos crecer sustancialmente nuestra presencia en el corto y mediano plazo.

Juan Acosta
Managing Director
de Greystar

5. La Campana*

a. Comprador: Catella Asset Management

b. Residencia universitaria operativa de 300 plazas en Pamplona

c. Vendedor: Solaer

*Transacción asesorada por JLL

La financiación de deuda en el sector de residencias de estudiantes

El segmento de residencias de estudiantes se ha convertido desde el último año en uno de los segmentos estrella del sector inmobiliario español. No sólo desde el punto de vista de la inversión o desarrollo, sino también desde el punto de vista de su financiación. Están siendo muchos los actores que han entrado con protagonismo en este segmento, tanto fondos especializados en el negocio inmobiliario, como otros que encajarían más en el private equity tradicional. Si bien hasta la fecha era considerado un segmento residual en términos de inversión, su desarrollo se ha visto impulsado por unos fundamentos con recorrido y solidez, un modelo de negocio que mantiene en cierta forma similitudes con la gestión hotelera, una población estudiantil creciente y el aprovechamiento de la infraestructura en ciertos lugares y en los meses vacacionales que se beneficia de las cifras del sector turístico. De hecho, este grado de atractivo se está viendo tanto en nuevos desarrollos en ciudades prime como en capitales de provincia. El año pasado el mismo también tuvo protagonismo en operaciones

de consolidación corporativas en búsqueda de la eficiencia derivadas de las economías de escala que otorga la ganancia de tamaño.

Desde el punto de vista de la financiación la evolución ha sido muy similar. Es cierto que, en un principio, han sido los fondos de deuda los principales impulsores del apalancamiento de las operaciones, con estructuras de financiación más agresivas y con un elevado conocimiento del segmento como consecuencia de su experiencia en operaciones similares en otras plazas europeas. No obstante, **las áreas de riesgo de la banca extranjera y también la española, que en un principio no consideraba atractivos estos activos, si ésta analizando y estudiando con sumo interés este tipo de operaciones** – fundamentalmente aquellas ya consolidadas – aunque menos aquellas que se enmarcan en el criterio de riesgo de desarrollo, es decir, las que se inician desde la compra de suelo para la construcción posterior de las residencias. La mala experiencia derivada de volumen de financiación suelo – fundamentalmente residencial

– que se otorgó en el pasado, junto con el impacto que ésta tiene a efectos de consumo de recursos propios, hace que la banca tradicional se muestre más remisa a este tipo de operaciones, donde el riesgo construcción, licencias, demanda, pesa notablemente sobre el propio riesgo operacional posterior. Es por este motivo, que, para estas operaciones, siguen siendo los fondos de deuda, reyes de la financiación alternativa, los principales prestamistas haciendo foco actualmente en ciudades secundarias.

Por los motivos anteriores, esperamos para el corto y medio plazo que las financiaciones de residencias de estudiantes sigan creciendo significativamente en todas sus versiones, desde operaciones denominadas como freehold, hasta aquellas que se vertebran a partir de una concesión administrativa o derecho de superficie a muy largo plazo. De igual forma, creemos que asistiremos, con elevada probabilidad, a una profundización en términos de concentración del sector – todavía muy atomizado – y con ello, a estructuras financieras de adquisición y concentración de plataformas.

05. Retos y tendencias



Marco regulatorio

Uno de los mayores retos a los que se enfrenta hoy en día el mercado de la vivienda para estudiantes en España es encontrar un lugar de desarrollo adecuado que ofrezca un volumen suficiente para conseguir economías de escala, en las ubicaciones adecuadas y al precio justo. En Barcelona, esta cuestión se ha complicado aún más con una moratoria de casi dos años para las nuevas promociones, seguida de la aprobación de un nuevo régimen de planificación para la ciudad que restringe las licencias para nuevos hoteles, hostales, apartamentos turísticos y alojamientos para estudiantes, conocido como el PEUAT (Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos). El despacho

de abogados Uría Menéndez explica en el siguiente apartado el PEUAT y su significado para el alojamiento de estudiantes.

Con la entrada en vigor del PEUAT el 6 de marzo de 2017, **el marco regulatorio de las residencias de estudiantes en Barcelona ha cambiado radicalmente —tanto para las ya existentes como para las de nueva creación—**.

Todos los establecimientos sometidos al PEUAT⁹ deben ajustarse a cuatro requisitos básicos, que son aplicables tanto a las residencias que solo alojen estudiantes, como las que alojen

a personas ajenas a la comunidad educativa: (i) que el edificio o parte de él no tuviera uso de vivienda desde el 1 de julio de 2015; (ii) que la actividad se desarrolle en edificios exclusivos, salvo su planta baja, que admitirá otros usos; (iii) que la calle a donde dé la fachada tenga más de 8 metros (salvo excepciones), y; (iv) que el edificio sea conforme con el planeamiento urbanístico.

Si la residencia proyectada tiene una capacidad superior a 350 plazas, se exige la aprobación previa de un Plan especial integral de los establecidos en la Carta Municipal de Barcelona.

⁹ Plan especial urbanístico para la ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, residencias colectivas de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico en la ciudad de Barcelona.

Por otro lado, ha sido habitual en los últimos años que las residencias de estudiantes se localizaran en solares calificados como equipamiento (dotacional), al ser consideradas como equipamiento docente. Para estos casos, el PEUAT establece tres requisitos adicionales: (i) la presentación de un estudio que justifique su necesidad y conveniencia en relación con la oferta existente; (ii) la acreditación de un vínculo con un centro educativo (i.e: convenios con universidades), y; (iii) una declaración responsable en la que se indique si se admiten o no residentes que no formen parte de la comunidad educativa.

Cuando las residencias vayan a alojar a personas ajenas a la comunidad

educativa, serán consideradas actividades mixtas (residencia-albergue), y quedarán sujetas a las limitaciones establecidas para los establecimientos hoteleros en general, en función de la zona en la que se ubique:

Zona Específica 1: prohibición de nuevos establecimientos y ampliación de los existentes.

Zona Específica 2 y Zona Específica 3: en la zona naranja se permiten nuevas implantaciones si las residencias existentes desaparecen, pero no se permite su ampliación. En la zona verde se permite la implantación y la ampliación, con un incremento limitado del censo establecido por el PEUAT. En ambos casos, se establece

un criterio de distancia radial entre establecimientos (cuadro 1), así como otros criterios.

Zona Específica 4: esta zona se divide en tres sub-zonas, con distintos criterios tanto de densidad de establecimientos como de distancia entre ellos.

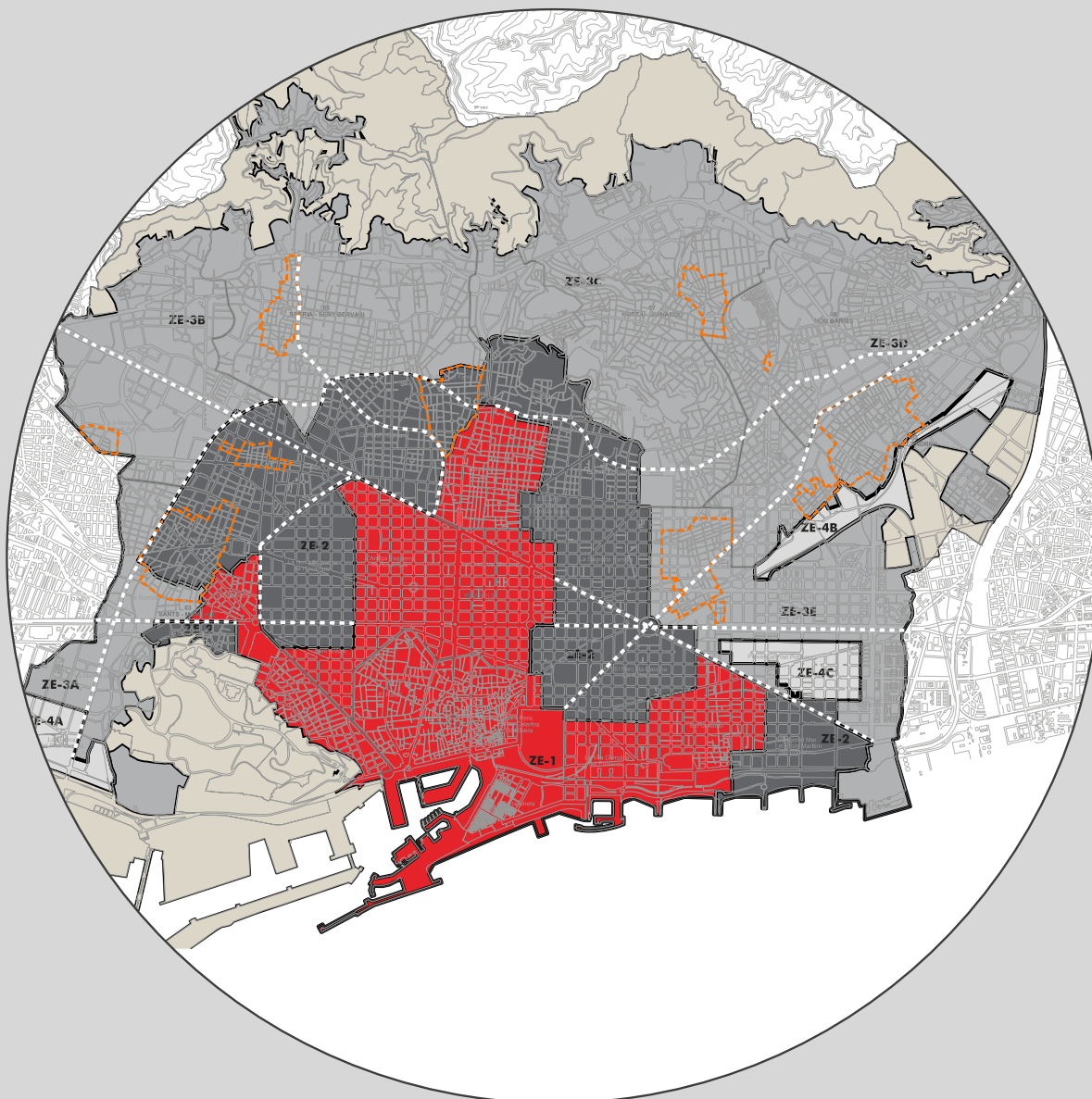
Otras zonas a tener en cuenta son las áreas de tratamiento específico, que incorporan criterios adicionales a los de la Zona Específica en la que se encuentren, tanto respecto al número máximo de plazas de un establecimiento, como de distancia entre establecimientos, entre otros.

Zona Específica 2

Número de plazas	Distancia radial
0-50	150m
51-100	175m
101-150	200m
151-250	250m
251-350	300m
> 350	300m+50m por cada 100 plazas o fracción

Zona Específica 3

Número de plazas	Distancia radial
0-50	100m
51-100	125m
101-150	150m
151-250	200m
251-350	250m
> 350	250m+50m por cada 100 plazas o fracción



Barcelona

Zonas PEUAT

Apartado elaborado con la colaboración de:

URÍA
MENÉNDEZ

- Ámbit Exclos del Plá
- Zona Específica 1
- Zona Específica 2
- Zona Específica 3
- Zona Específica 4
- ATE (Àrees de Tractament Específic)
- Eixos Principals

Los estudiantes del futuro

El mercado de residencias de estudiantes ha evolucionado debido a los profundos cambios que están experimentando sus usuarios, unos consumidores cada vez más exigentes, que se han acostumbrado a altos niveles de servicios en su residencia.



Expectativas de los estudiantes del futuro

El perfil de los estudiantes va cambiando en consonancia a sus necesidades. Actualmente, nos encontramos ante una generación entre 18-24 años que vive online, tanto en sus estudios como en la forma en que establece sus relaciones con los demás, sus hábitos de consumo y ocio.

La tecnología ha causado todavía un mayor impacto en las generaciones futuras, cada vez más y más conectadas. Una generación ahora adolescente, entre los 14-16 años, que está creciendo con múltiples dispositivos interconectados e inalámbricos (una media de 10,4 dispositivos inteligentes en casa¹⁰), donde Internet forma parte de su estilo de vida. **Esperan encontrar instalaciones con sistemas inteligentes a los que ellos se puedan conectar y controlar¹¹.**

Por otra parte, las nuevas generaciones empujan una tendencia que ha ido más allá de la reformulación de los espacios de trabajo, donde la flexibilidad y la colaboración son el nuevo “must”. Esto se ha visto reflejado, por ejemplo, en la proliferación de espacios de Co-working en las principales ciudades de todo el mundo. En esta línea, el nuevo hábitat estudiantil debe ser entendido como un espacio destinado a aunar la convivencia, el estudio y la socialización con propósitos lúdicos y laborales que fomenten el espíritu emprendedor, la innovación y el networking. Esto conlleva implicaciones en cuanto a rediseño de espacios, sobre todo los comunes e instalaciones adicionales. Todo ello, supondrá un reto para los operadores de residencias que deberán comprender y satisfacer las expectativas en cuanto a conectividad e infraestructuras de los residentes.

¹⁰ Connected living report, 2017-2018, ASK4

¹¹ Class of 2020 Annual Trend Report, 2018

Co-living y la evolución del mercado de residencias de estudiantes

El Co-living es el próximo paso natural para el alojamiento de los estudiantes. Éste proporciona un producto flexible y construido a medida, enfocado hacia un mercado residencial más amplio. Visto de otra forma, **el Co-living ofrece un concepto alternativo de vivienda acompañado de un nuevo estilo de vida.**



En definitiva, el Co-living o PBSL (por sus siglas en inglés, Purpose Built Shared Living Space) es una solución a corto plazo, pero lo más importante es que este tipo de alojamiento va dirigido tanto a los usuarios del mercado de alquiler privado como a universitarios¹².

En la actualidad, las residencias estudiantiles modernas están transformándose para fomentar un sentido de comunidad potenciando cada vez más los espacios compartidos, ya sea el comedor, las salas de estar u otras instalaciones, como las zonas de trabajo o gimnasios. Éste es también punto de partida de los desarrollos de Co-living. Ofrece áreas comunes, pero con una gama diferente de comodidades y servicios, generalmente posicionados para un segmento más alto: zonas recreativas como cines, salas de juegos y reuniones, gimnasio, spa, instalaciones deportivas, restaurantes y tiendas, incluyendo servicios como lavanderías, limpieza, comida y consejería.

¿Qué buscan los Co-livers?



¹² Co-living, the graduation from Student Housing, JLL





Contactos

Nick Wride

Head of Living & Alternatives

nick.wride@eu.jll.com

Elsa Galindo

Head of Research

elsa.galindo@eu.jll.com

JLL España

Madrid

Pº de la Castellana 79 - 4ª
28046

T: +34 91 789 11 00

Barcelona

Pº de Gracia 11 - 4ª esc A
08007

T: +34 93 318 53 53



jll.es

© 2018 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.



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

Informe de consultora JLL “El 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

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

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

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.

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
 - Clientes
 - 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 exclusiva 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.