



AUMENTA LA RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EN RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES



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

16 de noviembre de 2018

La rentabilidad de las residencias universitarias se ha ido comprimiendo en los últimos años, como resultado de la fuerte demanda de este tipo de activos. Actualmente la yield prime para las residencias de estudiantes que suelen estar ubicadas en las zonas centrales de las grandes ciudades se sitúa en 5,5%, por encima de otros activos clásicos como los edificios de oficinas o los locales comerciales a pie de calle. En ubicaciones secundarias, las yields giran en torno al 6,5%.

El año pasado, en 2017, Resa, la mayor plataforma de residencias de estudiantes de España, ha sido comprada por una joint venture entre los fondos Axa Investment Managers y CBRE Investment Partners. La gestora de fondos Greystar también ha formado parte del grupo comprador, quedándose con las acciones restantes y como gestora de los activos de la cartera adquirida. El precio estimado de la operación fue de unos 400 millones de euros.

Además, este mismo año, Catella a través de su fondo Catella European Student Housing Fund ha adquirido la residencia de estudiantes La Campana, situada en el centro de Pamplona, por aproximadamente 16 millones de euros.

Un año después de que Greystar aterrizara en España, vuelve a apostar por dos nuevos proyectos, el último ha sido firmado a finales del pasado agosto en Bilbao, donde se levantará un edificio de 25.500 m² encima de la futura terminal



de Autobuses de Bilbao (Termibus), de los cuales 10.500 m² se destinarán a una residencia de estudiantes.



El otro proyecto que Greystar ha puesto en marcha, es el desarrollo de la residencia de estudiantes en el campus de Teatinos de la Universidad de Málaga. La empresa ha invertido casi 10 millones de euros por la promoción de esta residencia y proporcionará alojamiento para casi 350 estudiantes.



Además, Greystar, a día de hoy cuenta con otras dos promociones de residencias de estudiantes, una ubicada cerca de la zona de Plaza Castilla y la segunda es la rehabilitación del Colegio Mayor Miguel Antonio Caro en Ciudad Universitaria, ambas en la ciudad de Madrid.

Éste mismo año, el fondo norteamericano WP Carey pagó en julio 10 millones de euros a Solvia por un edificio en San Sebastián que convertirá en una residencia de estudiantes con capacidad para 300 universitarios.

La rentabilidad de las residencias en el centro de las grandes ciudades se sitúa en el 5,5%, por encima de activos clásicos como las oficinas o los locales comerciales.

Existe una brecha de 2,32% entre la oferta y la demanda de plazas en residencias de estudiantes. Son necesarias 123.389 plazas más para satisfacer una demanda creciente.

Las residencias de estudiantes se están consolidando como una opción de inversión sólida, tanto para inversores nacionales como internacionales. Así concluye el último estudio de BNP Paribas Real Estate, "Residencias de Estudiantes, octubre de 2018", en el que la consultora internacional de servicios inmobiliarios muestra cómo el interés de los inversores en las residencias de estudiantes se ha incrementado en los últimos años y analiza los factores que están impulsando esta opción de inversión alternativa.

Actualmente, la prime yield para las residencias de estudiantes en las zonas centrales de las grandes ciudades se sitúa en el 5,5%, por encima de otros activos clásicos como los edificios de oficinas o los locales comerciales a pie de calle. En ubicaciones secundarias, la rentabilidad se sitúa en torno al 6,5%.

De acuerdo con BNP Paribas Real Estate España, se prevé que la tendencia de inversión en este tipo de activos irá a más y que transformará el parque de residencias actual. Al igual que ha ocurrido con otro tipo de activos, se estima que la profesionalización de este sector también se incrementará, dado que, en



estos momentos, muchas de las residencias de estudiantes en España están gestionadas por operadores no especializados



A la vista de las últimas transacciones realizadas, como la compra de Resa por una joint venture en 2017 por 400 millones de euros, entre otras operaciones de calado, se observa que este tipo de inversión es una tendencia al alza. También lo es la profesionalización de este sector. Cada vez son más los inversores que consideran este mercado como una opción para poder incrementar sus carteras con activos inmobiliarios.



Los factores que contribuyen a este aumento del interés por parte de los inversores son múltiples. Las solicitudes de acceso a la universidad han aumentado un 93% entre 2011 y 2017 y se espera que la demanda de estudios superiores se mantenga en los próximos años.

Los jóvenes españoles en edad de estudiar valoran mucho la opción de formarse. El paro juvenil se mantiene aún muy elevado, con un nivel de desempleo en el primer trimestre de 2018 de 32,3% entre los 20 y 24 años. Esto provoca un mayor interés por continuar formándose después de la educación secundaria, lo cual es, además, más viable en un entorno económico favorable.

Por otro lado, la llegada de alumnos internacionales para cursar educación superior en nuestro país ha experimentado un continuo aumento en los últimos años. La educación universitaria en España se está convirtiendo en un mercado internacional en expansión, con un gran pronóstico de crecimiento. En el curso 2016-2017, el 7,25% de los estudiantes de grado, primer y segundo ciclo universitario y tercer ciclo han sido estudiantes internacionales, con un total de 97.000. Esto supone un incremento del 11% con respecto al curso anterior y de 30% con respecto al curso 2014-2015.

Además, España es el único país europeo, junto al Reino Unido, en registrar un balance positivo de estudiantes a través del programa Erasmus, con un mayor número de entradas que de salidas. El flujo neto registrado en 2014 fue de 5.695, con 42.558 estudiantes recibidos frente a los 36.842 enviados. En cuanto al número de estudiantes recibidos a través de este programa, nuestro país supera a otros como Francia, Alemania, Italia o Reino Unido.

Otros factores que contribuyen a despertar el interés de los estudiantes internacionales además del programa Erasmus y el Plan Bolonia son: el idioma (activo considerando relevante en el entorno profesional internacional debido a una mayor presencia de hispanohablantes); el atractivo turístico; la calidad de vida; el prestigio de las universidades españolas (entre las 500 primeras de The



Times Higher Education World University Rankings se encuentran siete universidades españolas) y el coste de las matrículas.



El coste de los estudios superiores en España, que es inferior al del conjunto de los países de nuestro entorno, es un elemento importante de atracción de estudiantes extranjeros. En el curso académico 2016-2017, los precios públicos en la Comunidad de Madrid experimentaron un descenso del 5% en el grado y de en torno a 8% en el caso de los máster. Por eso se prevé que la demanda internacional motivada por unos costes atractivos siga aumentando en los próximos años.



El crecimiento del número de estudiantes alejados de sus hogares en los últimos años, ha provocado el consiguiente aumento de demanda de alojamiento. En España se ofertaban 93.500 plazas de alojamiento, entre residencias y colegios mayores para el curso 2015-2016. La tasa de provisión era de 2,32 estudiantes por cada cama, por lo que el déficit era de 123.398 plazas.

En 2017 se incrementó la oferta con 14 nuevos centros, hasta alcanzar los 1.484, lo que supone un aumento de 2.149 plazas. Se espera que la oferta de residencias privadas siga creciendo en los próximos años, debido a la progresiva demanda en un entorno donde se mantiene el interés por invertir.

RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES

OCTUBRE 2018



RESEARCH



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

El inmobiliario
para un mundo
en evolución

CONTENIDOS



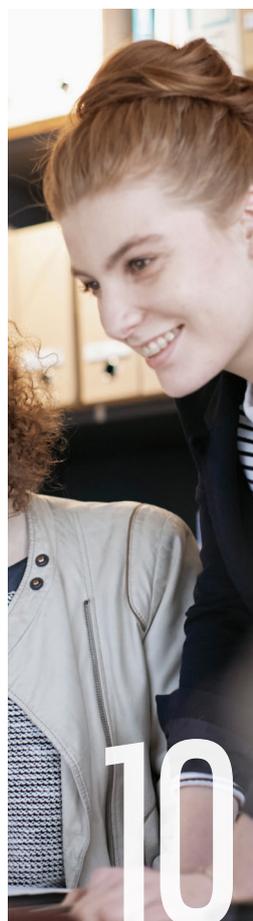
4



6



8



10



12

RESUMEN EJECUTIVO	4
1. ENTORNO ECONÓMICO	6
2. COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA UNIVERSITARIA	8
3. DEMANDA INTERNACIONAL	10
4. ERASMUS	12



5. EL INTERÉS QUE DESPIERTA ESPAÑA	14
6. LA NECESIDAD DE ALOJAMIENTO	18
7. COSTE DE LAS MATRÍCULAS	20
8. OFERTA DE UNIVERSIDADES Y RESIDENCIAS	22
9. INVERSIÓN DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	26





RESUMEN EJECUTIVO



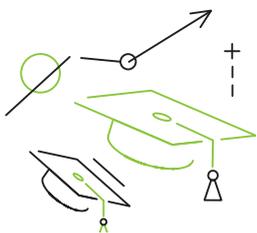
2,7% ↑

PIB

2018

ENTORNO ECONÓMICO FAVORABLE

España está dentro de los países con mejores perspectivas de crecimiento en 2018.

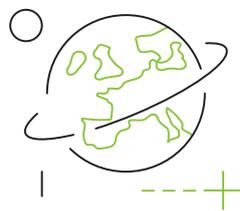


96,3% ↑

Matriculas universitarias 2006/17-2010/11

AUMENTA EL INTERÉS POR ESTUDIAR

Se dispara en España las solicitudes de acceso a la universidad en los últimos años tanto de estudiantes nacionales como internacionales.

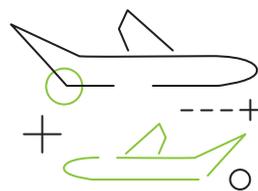


47,4% ↑

Estudiantes Europeos 2014/15

GANAS DE ESTUDIAR EN ESPAÑA

España consigue multiplicar la llegada de estudiantes Europeos gracias las facilidades que ofrecen tanto el Plan Bolonia como el programa de intercambio Erasmus.



38,2 ↑

Estudiantes Erasmus 2008/09-2015/16

ESPAÑA ESTÁ DE MODA

Vasto interés de los estudiantes internacionales en el sistema universitario español, factores como el idioma, el turismo, la calidad de vida y el precio de las matrículas resultan decisivos para elegir destino.

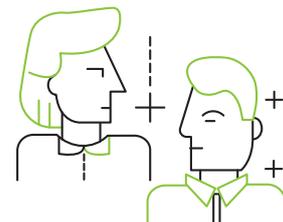


123.389 ↑

Plazas necesarias para satisfacer el exceso de demanda

SUPERÁVIT EN LA DEMANDA DE ALOJAMIENTO

Teniendo en cuenta la demanda potencial de alojamiento de estudiantes, se observa que el mercado actual es limitado, existe una clara necesidad de incremento de centros.



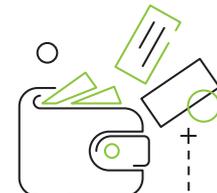
Tasa de provisión:

2,32 ↑

Estudiantes por cama en 2015-2016

BRECHA ENTRE OFERTA Y DEMANDA DE PLAZAS

Con la intención de absorber dicha brecha se empieza a ver una nueva oferta de residencias de estudiantes regentadas por operadores privados.



5,5% ↓

Yield Prime 6,5% - en ciudad secundaria

LA FIEBRE DE LAS RESIDENCIAS

Las residencias de estudiantes se consolidan como una opción de inversión sólida. Los inversores consideran este mercado como una buena opción para incrementar sus carteras con activos inmobiliarios.



1

ENTORNO ECONÓMICO

La economía española ha continuado con su expansión durante 2018 y sigue inmersa en el proceso de consolidación con un crecimiento anual por encima del 3% en los últimos tres años. Este crecimiento, impulsado por los fundamentales económicos, ha tenido como pilar principal el consumo privado.

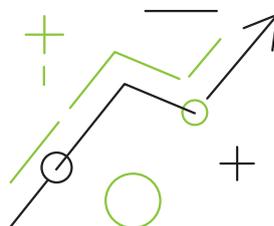


La demanda interna ha estado estimulada por la mejora de la confianza de los consumidores y un mercado laboral dinámico, capaz de reducir la tasa de desempleo del 26% a finales de 2013 hasta el 15% en el segundo trimestre de 2018. Al mismo tiempo, la política monetaria expansiva del Banco Central Europeo permitió un entorno de bajos tipos de interés, lo que a su vez animó a que el consumo se incrementara debido a que el ahorro se estaba viendo desincentivado.

En cuanto a las perturbaciones que han afectado a la economía española en los últimos seis meses, no se ha notado un impacto relevante gracias a la robustez del crecimiento económico español.

Se espera que la economía española siga creciendo durante 2018 con un incremento del Producto Interior Bruto cercano al 2,6% (fuente: Banco de España), lo que situaría a España como una de las economías con mayor crecimiento en 2018.

El consumo de las familias también dependerá de que la renta de los hogares se vea incrementada. La creación de nuevos puestos de trabajo se mantendrá dinámica hasta finales de año.



2,7%

SE ESPERA QUE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA SIGA CRECIENDO DURANTE 2018 CON UN INCREMENTO DEL PRODUCTO INTERIOR BRUTO CERCANO AL 2,7%.

2

COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA UNIVERSITARIA

España ha experimentado un gran incremento en las solicitudes de acceso a la universidad en los últimos años.

La decisión de estudiar tiene que ver con posponer las recompensas. Los retornos de estudiar (sobre todo económicos pero también de satisfacción personal) se dan a largo plazo.

En épocas de bonanza económica, donde conseguir un empleo y una recompensa en dinero inmediata se convierte en algo relativamente fácil, muchos adolescentes se ven atraídos por el mercado laboral en vez de elegir la opción "larga" de primero estudiar y después obtener los retornos monetarios.

España fue el escenario perfecto en el cual este mecanismo actuó con su máxima virulencia. Muchos jóvenes prefirieron dar el paso al mercado laboral en vez de optar por estudiar. En la época anterior a 2007, un mercado de construcción en plena ebullición que, por sus características, era intenso en mano de obra, fue capaz de atraer a una gran parte de los jóvenes en edad de estudiar.



El desempleo juvenil se ha disparado en muchos países europeos, provocando un incremento en el interés por la formación superior.

La otra cara de la moneda se ha visto con el estallido de la crisis. Y ello se debe a que la disminución del coste de oportunidad de estudiar en un momento de descenso de los salarios, hace que los jóvenes decidan invertir su tiempo en formarse y así garantizarse una mejor empleabilidad gracias al incremento de su competitividad cuando finalizan sus estudios. Esta tendencia contracíclica se ha observado, en mayor o menor medida, en todos los países afectados por la crisis económica, pero ha sido especialmente notoria en España: en el periodo 2009-2014 el número de estudiantes matriculados en grado, primer y segundo ciclo, se incrementó un 2,7% después de haber disminuido un 11,8% entre 1998 y 2008, periodo en el que la economía española estaba en pleno auge.

Durante la época 2008-2014 las matriculaciones en universidades públicas subieron un 1% después de ocho cursos consecutivos en descenso, habiendo caído un 16% desde 1998 hasta comienzos de la crisis. Por otro lado, el número de matrículas en universidades privadas se ha incrementado un 21% desde el curso 2008-2009 hasta el curso 2013-2014.

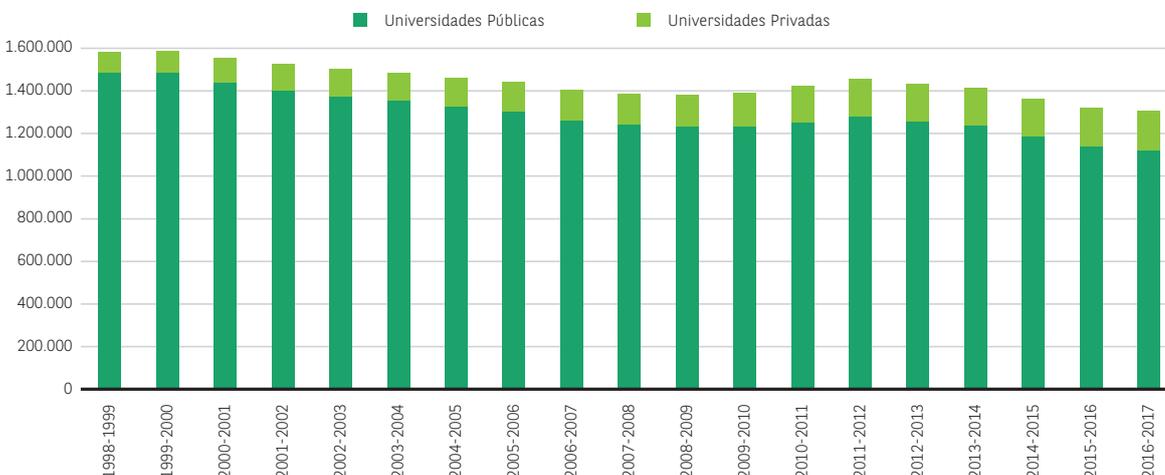
Esto ocurría en un escenario de fuertes recortes de gasto público. La financiación a la educación pública se estaba viendo mermada, al mismo tiempo que se reducían las becas y se incrementaban las tasas académicas. Todo esto provocó un desajuste tanto por

parte de la oferta como por parte de la demanda. Con peores condiciones económicas para acceder a la educación superior, se registró un exceso en la demanda para matrículas universitarias. Esa demanda neta para matrículas se incrementó en un 96% entre el curso 2006-2007 al curso 2010-2011, pasando de un exceso de 6.671 alumnos solicitantes o preinscritos de titulaciones a un exceso de 160.147 alumnos. No obstante, la "nueva" demanda no podía ser absorbida por las universidades públicas, al encontrarse en un programa de reducción de gastos. La solución vino por el lado privado, que se encargó de absorber ese exceso de demanda de estudiantes.

No solo las universidades públicas y privadas han experimentado un incremento en las solicitudes de acceso; también se ha observado una tendencia alcista en las matrículas de los centros de Formación Profesional (FP): entre los cursos 2006-2007 y 2016-2017 el número de matrículas de educación de régimen general no universitario se incrementó un 14,7% en España, según los datos proporcionados por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte. Se ha apreciado un incremento generalizado para este tipo de formación superior, aunque en menor medida y sin llegar a hacer sombra a las matrículas universitarias, pero ha suplido la opción de abandonar los estudios en personas que no se planteaban seguir con una formación superior.

Se espera que la demanda de estudios superiores se mantenga en los próximos años. El cambio de mentalidad se ha convertido en algo estructural, y hoy en día los jóvenes en edad de estudiar valoran mucho la opción de formarse. Todavía se mantiene en un nivel elevado el paro juvenil (en T1 2018 asciende a 32,37% de jóvenes entre los 20 a 24 años), y el interés por continuar los estudios después de secundaria es cada vez más fuerte y más viable en un entorno económico favorable.

NÚMERO TOTAL DE MATRÍCULAS



Fuente: INE

A photograph of two young women in a classroom or study setting. One woman is leaning over the other, both smiling and looking at a document. The background shows a blurred classroom environment with wooden cabinets and a chalkboard.

3

DEMANDA INTERNACIONAL

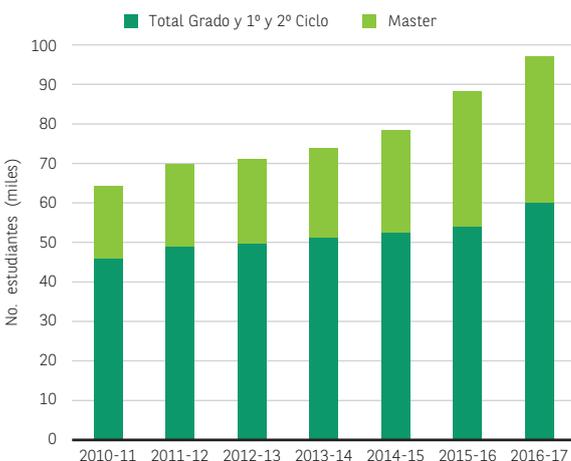
En el campo de la educación superior, la llegada de alumnos internacionales a España ha experimentado un continuo crecimiento durante los últimos años.

En comparación con otros países que tradicionalmente han sido focos de atracción de estudiantes de todo el mundo, como Reino Unido o Francia, nuestro país se ha incorporado tarde al proceso de captación de estudiantes internacionales ya que hasta hace poco no se había visto como una industria con margen de explotación.

La recuperación y posterior consolidación de la economía de los países europeos, sumado a factores cada vez más favorables para los estudiantes internacionales como la calidad de vida, un entorno cultural atrayente y un idioma que cuenta con cada vez más hablantes, hacen que aumente el número de estudiantes que se interesan por cursar estudios en España.

Esto hace que la educación universitaria en este país se esté convirtiendo en un mercado internacional en expansión con un gran pronóstico de crecimiento.

EVOLUCIÓN EN MATRICULACIONES DE EXTRANJEROS



Fuente: Ministerio de Educación, Cultura y Deporte

En el curso académico, 2016-2017, el 7,25% de los estudiantes de grado, primer y segundo ciclo universitario y tercer ciclo (máster y doctorado) han sido estudiantes internacionales (97.000). Esto supone un incremento del 11% respecto al curso anterior y un incremento del 30% en comparación con el curso 2014-2015.

En cuanto al reparto de los alumnos por tipo de estudio, se observa un reparto desigual: el número de estudiantes internacionales fue de un 4,60% para los estudios de grado, primer y segundo ciclo, mientras que para los estudios de máster y doctorado fue de 20% y 24% respectivamente.

La cuota más significativa de matrículas extranjeras en universidades españolas queda en manos de los países que conforman la Unión Europea, con un 47% del total. Esto se debe en gran medida, a que los procesos de intercambio de estudiantes se han visto facilitados gracias al proceso de Convergencia Europea (plan Bolonia). Este proceso ha supuesto que todos los países de la UE hayan tenido que reestructurar sus sistemas educativos universitarios para cumplir con los requisitos establecidos por el Espacio Europeo de Educación Superior, con el objetivo de unificar la educación entre países e impulsar la integración dentro de Europa. Además, la Comisión Europea, a través de su programa Erasmus, ha promovido la movilidad de sus estudiantes universitarios. Su repercusión ha sido especialmente llamativa en España, que es el principal emisor y receptor de estudiantes Erasmus, con unos 46.000 alumnos recibidos en el curso 2015-2016.

Por otro lado, la ausencia de tramitación de visados dentro de la UE facilita la gestión de convenios entre países, lo que hace que España capture sobre todo demandas de países europeos cercanos. La complejidad existente en la entrada de alumnos extranjeros, en cuanto a procesos largos de convalidaciones universitarias y trámites legales, determina la elección en el destino del estudio, sobre todo si se trata de estancias trimestrales y no de estancias más largas.

PLAN BOLONIA

Todos los países de la Unión Europea se han visto obligados a reestructurar su sistema educativo a raíz del proceso de Convergencia Europea. La educación superior en España está organizada en grado, primer y segundo ciclo y tercer ciclo.

LOS GRADOS SON LOS NUEVOS TÍTULOS UNIVERSITARIOS QUE SE IMPLANTAN CON EL PLAN BOLONIA.

LAS ENSEÑANZAS DE PRIMER Y SEGUNDO CICLO SUSTITUYEN A LO QUE ERAN LAS LICENCIATURAS Y DIPLOMATURAS.

LAS TITULACIONES DE TERCER CICLO HACEN REFERENCIA A MÁSTERES Y DOCTORADOS.



4

ERASMUS

El programa Erasmus ha conseguido multiplicar la llegada de estudiantes extranjeros al sistema universitario español. Hoy en día, España está dentro de los países con mayor flujo de estudiantes Erasmus.

España ha pasado de enviar 95 alumnos en el año 1987 a casi 42.000 en el año 2014.

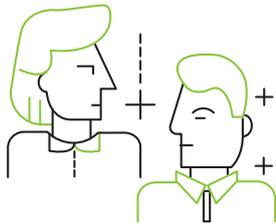
Además, España es, dentro de los países europeos con mayor flujo de estudiantes Erasmus, el único país junto a Reino Unido con un balance positivo de estudiantes (mayor número de entradas que de salidas). En 2014, el flujo neto fue de 5.695 estudiantes internacionales, por debajo de Reino Unido (15.382 estudiantes), mientras que el resto de países presentaban saldos negativos, con un mayor número de estudiantes enviados que recibidos.

El programa Erasmus ha sido capaz de impulsar cambios en los patrones de la movilidad internacional, consiguiendo multiplicar la captación de estudiantes extranjeros al sistema universitario español.

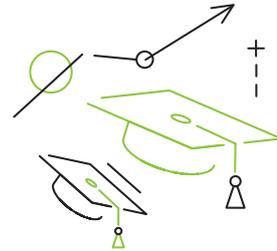
TOTAL DE ESTUDIANTES ERASMUS RECIBIDOS (ESTUDIANTES + PRÁCTICAS)



Fuente: CRUE

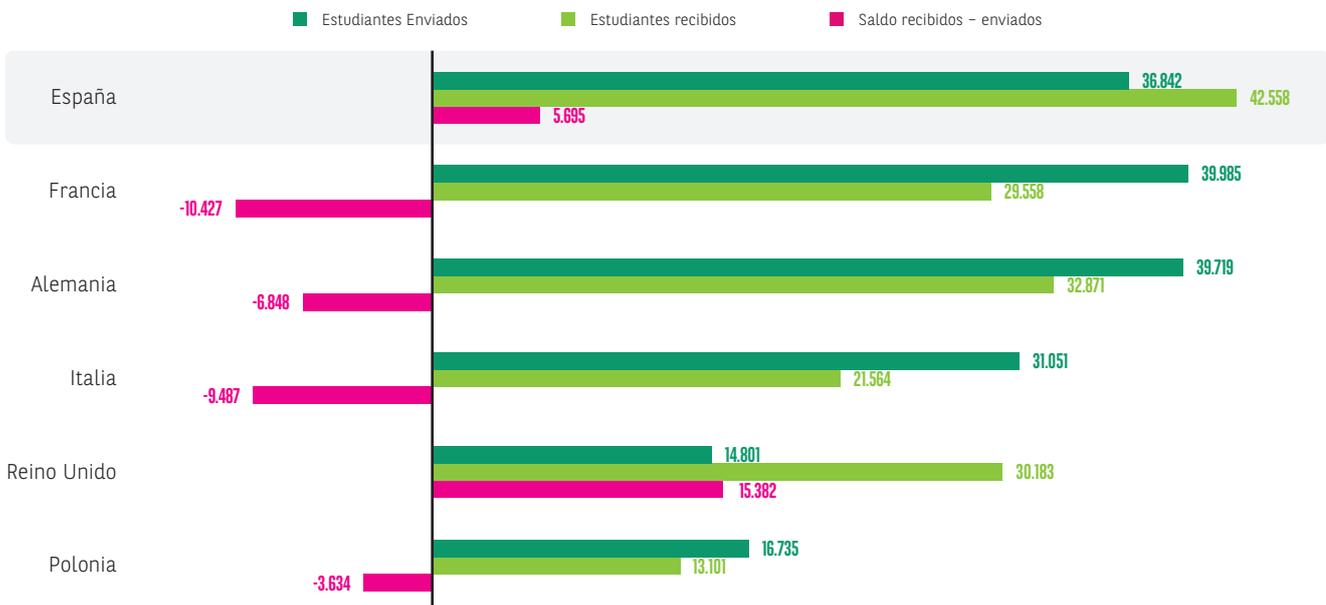


5.695
FLUJO NETO DE ESTUDIANTES ERASMUS EN 2014



14,9%
DE INCREMENTO DE PRÁCTICAS EN EMPRESA DE ESTUDIANTES ERASMUS EN ESPAÑA ENTRE 1987 Y 2014

BALANCE DE ESTUDIANTES ERASMUS (2014)



Fuente: CRUE 2015-2016

5

EL INTERÉS QUE DESPIERTA ESPAÑA

El interés de los estudiantes internacionales por estudiar en nuestro país viene condicionado por varios factores que influyen en la calidad de vida y en las perspectivas de un próspero futuro laboral.



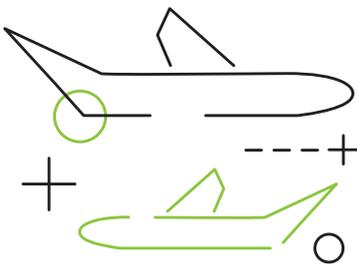
IDIOMA

El factor idioma es un fuerte determinante para muchos mercados estudiantiles europeos.

Un ejemplo de esto es Francia, que es el destino que prefieren los estudiantes procedentes de África por una razón fácil de intuir: la mayoría de países que hablan francés se encuentran en África, debido a que fueron colonias francesas desde el siglo XVI hasta mediados del XX. Este factor hace que la cuota más alta entre los estudiantes internacionales que el país francófono recibe sea de África, con un 17%.

Por esta misma razón, España es popular entre estudiantes que tienen como lengua oficial el español, siendo muy popular entre estudiantes procedentes de América Latina, que forman un 22% dentro de la cuota de estudiantes extranjeros en España (de grado, primer y segundo ciclo). Cabe destacar que el idioma español es considerado la tercera lengua del mundo por el total de hablantes, tras el mandarín y el inglés. Principalmente hablado en España y en buena parte de América, es la lengua oficial -aunque no nativa- de otros países, como por ejemplo Filipinas, y es el segundo idioma oficial de Estados Unidos.

Además, España atrae estudiantes de habla no hispana debido a que el idioma español está experimentando una nueva fase en su proceso de internacionalización por la cantidad de estudiantes interesados en su aprendizaje. Su dominio se considera un activo relevante en el entorno profesional, gracias a la presencia de una importante comunidad hispanohablante y al peso de las relaciones comerciales con países de Centroamérica y Sudamérica.



LAS CIUDADES CON MAYOR TRÁFICO DE VISITAS SON MADRID (25%), BARCELONA (15%), VALENCIA, SEVILLA Y MÁLAGA.

Fuente: Índice para una vida mejor, elaborado por la OCDE (2017)

TURISMO

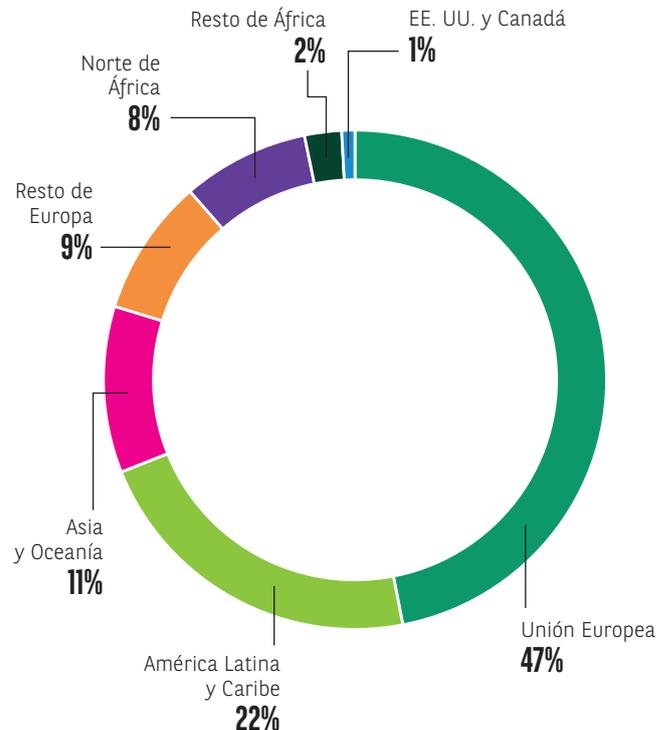
El atractivo turístico de España es otro de los factores que juega a favor de nuestro país.

El número de turistas extranjeros alcanzó el pasado año 2017 su récord de visitantes internacionales con la llegada de 82 millones de turistas. Supuso un incremento del 8,9% respecto a 2016, según la información recogida por Turespaña y las estadísticas elaboradas por el INE, superando así a Estados Unidos y alcanzando la segunda posición en número de llegada de turistas, solo por detrás de Francia.

Que España sea un país turístico es una variable de peso para los estudiantes internacionales a la hora de elegir destino.

El idioma español se considera un activo relevante en el entorno profesional, gracias a la presencia de una importante comunidad hispanohablante.

PROCEDENCIA DE ESTUDIANTES EXTRANJEROS (CURSO 2016-17)



Fuente: UNESCO

EL INTERÉS QUE DESPIERTA ESPAÑA

CALIDAD DE VIDA

España es el octavo país dentro de los 35 miembros de la OCDE en cuanto a número de visitantes según el *Índice para una vida mejor (Better life initiative index)*, elaborado por la OCDE en 2017. Este Índice propone a los ciudadanos participar y medir el bienestar de distintos países basándose en 11 factores que determinan su calidad de vida: vivienda, ingresos, empleo, comunidad, educación, medio ambiente, compromiso cívico, salud, satisfacción ante la vida, seguridad y balance vida-trabajo.



PRESTIGIO DE LA EDUCACIÓN SUPERIOR EN ESPAÑA

The Times Higher Education World University Rankings 2018 enumera las mejores 1.000 universidades en el mundo. Entre las 500 primeras se encuentran 7 universidades españolas, de las cuales 5 están ubicadas en la ciudad de Barcelona.

POSICIONAMIENTO DE LAS UNIVERSIDADES ESPAÑOLAS RANKING MUNDIAL

Posicionamiento	Universidad España	No. Estudiantes (a tiempo completo)	No. Estudiantes por profesor	Estudiantes internacionales
140	Pompeu Fabra	11.172	20,8	12%
147	Autonoma Barcelona	32.309	12,9	16%
201-250	Universidad de Barcelona	47.458	12,4	10%
301-350	Universidad de Navarra	10.827	14,9	19%
351-400	Autónoma de Madrid	29.305	13,4	13%
401-500	Politécnica de Calatunya	21.581	9,8	12%
401-500	Rovira i Virgili	12.604	12,6	10%
501	Complutense de Madrid	62.392	20,1	13%

Fuente: Times Higher Education



EL INTERÉS QUE DESPIERTA ESPAÑA

POSICIONAMIENTO DE ESPAÑA SEGÚN LA CALIDAD DE SUS UNIVERSIDADES

País	No. Estudiantes (a tiempo completo)	No. Universidades (top 500)
Italia	1.064.136	32
Reino Unido	961.874	60
Francia	627.443	20
Alemania	416.083	18
Países Bajos	240.180	13
Bélgica	185.911	8
Suecia	182.763	11
España	165.256	7
Suiza	130.293	10
Austria	106.016	7

Fuente: Times Higher Education

Utilizando los rankings de *Times World University Top 500 2018*, se detalla la posición de países europeos en cuanto a calidad de universidades por número de estudiantes e instituciones. En estas ciudades se encuentran las universidades mejor posicionadas y las instituciones de mayor rendimiento, con fuerte demanda estudiantil tanto nacional como internacional y que presentan las mejores oportunidades de inversión segura. Entre ellas aparece España, con localizaciones atractivas como Madrid, Barcelona y Pamplona, donde están ubicadas sus universidades más importantes.

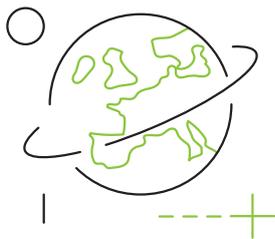


6

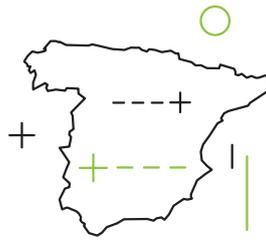
LA NECESIDAD DE ALOJAMIENTO

BNP Paribas Real Estate estima un déficit de aproximadamente 123.398 plazas en España para recoger el exceso de demanda.

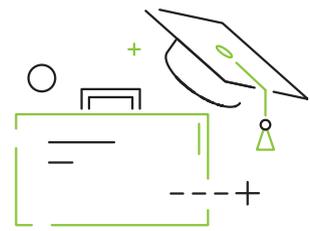




MOVILIDAD
INTERNACIONAL
97.000
ALUMNOS



MOVILIDAD
NACIONAL*
74.076
ALUMNOS



MOVIMIENTOS CON EL
PROGRAMA ERASMUS
45.813
ALUMNOS

A partir del porcentaje de alumnos no matriculados en la misma CCAA de procedencia, BNPPRE calcula un total de 74.076 alumnos residentes en España que cursaron sus estudios universitarios en una comunidad diferente. Por lo que se estima una demanda agregada para alojamiento de 216.889 aproximadamente, teniendo en cuenta tanto la movilidad nacional como internacional

y el número de alumnos Erasmus en España. A partir de estas cifras y teniendo en cuenta que actualmente en España existen 93.500 plazas entre residencias de estudiantes y colegios mayores, se estima que se necesitan alrededor de 123.389 plazas (de residencias de estudiantes y colegios mayores) destinadas a alumnos matriculados lejos de sus hogares.

Actualmente en España existen 93.500 plazas, esto se traduce en un déficit de 123.389 plazas.

*Teniendo en cuenta la falta de información proporcionada respecto a la movilidad interna de estudiantes en España, el dato de movilidad nacional se ha estimado a partir del total de alumnos que cursan sus estudios en una comunidad autónoma diferente a la de procedencia. Esta información ha sido recogida a partir de los últimos datos proporcionados de las matriculaciones en las Pruebas de Acceso a la Universidad (PAU), proporcionados por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.



7

COSTE DE LAS MATRÍCULAS

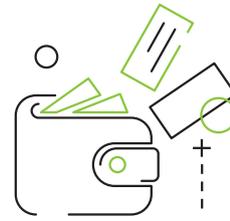
Los costes de los estudios superiores en España son inferiores a los del conjunto de países desarrollados de nuestro entorno.

Las tasas de matrícula de universidades públicas en España oscilan entre los 700 y 2.000 euros aproximadamente, para una media de 60 créditos por primer curso matriculado.

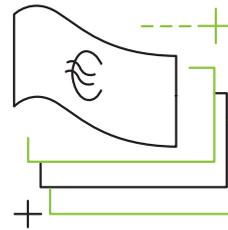
Esto se traduce en una media de 18 euros por crédito en el curso 2016-2017. Se mantiene, no obstante, una considerable heterogeneidad de precios de grado entre las comunidades autónomas y ramas de enseñanza. Se observan tasas que rondan los 1.500 euros por matrícula (24,6 euros por crédito) en comunidades como Madrid y tasas en torno a los 2.000 euros por primer curso matriculado en Cataluña (33,5 euros por crédito), siendo estas las comunidades autónomas con costes de matrícula más elevados, seguidas por Castilla y León (23,3 euros por crédito). La comunidad autónoma con tasas de grado más reducidas es Andalucía, cuyo precio medio por matrícula de es de 750 euros (12,6 euros por crédito).

Aun así, los costes de los estudios superiores en España son inferiores a los del conjunto de países desarrollados de nuestro entorno y además se han visto moderados en los últimos años, tanto en grado como en máster. En el curso académico 2016-2017, los precios públicos en la Comunidad de Madrid han experimentado un descenso del 5% en el caso de grado y en torno al 8% en máster. En Cataluña, las tasas se han mantenido tanto en grado como en máster.

Ante los menores costes que ofrecen las universidades españolas respecto a los países de su entorno, se espera que la demanda internacional para costes mas atractivos es probable que crezca en lo próximos años.



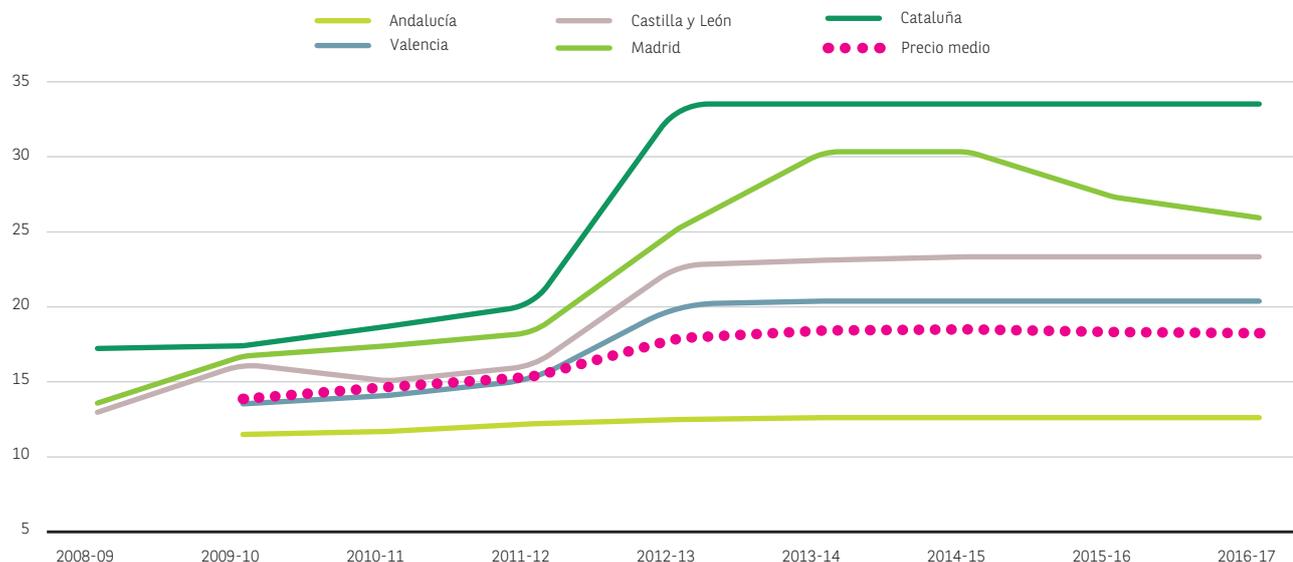
1.500-2.000 €
POR MATRÍCULA
EN MADRID Y BARCELONA



750 €
POR MATRÍCULA EN ANDALUCÍA

En el curso académico 2016-2017, los precios públicos de grado en Madrid han experimentado un descenso del 5%

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO (EUROS POR CREDITO)



Fuente: Ministerio de Educación y Cultura

A photograph of a modern building interior, likely a university or residential complex. The scene features a staircase with wooden handrails and metal mesh railings. Large windows on the right side offer a view of the outdoors. A green geometric overlay is present on the left side of the image, containing text.

8

OFERTA DE UNIVERSIDADES Y RESIDENCIAS

Existe una gran brecha entre la oferta y la demanda para plazas de estudiantes en España.

OFERTA

Entre las alternativas que tienen los estudiantes que se desplazan de sus hogares para acceder a la universidad en sus primeros años de carrera, están las residencias de estudiantes y los colegios mayores. Las residencias normalmente se ubican dentro del campus de la universidad o en sus alrededores, ya que suelen estar inscritas a alguna universidad pública o privada, siendo una alternativa muy práctica a la hora de desplazarse, además de proporcionar la oportunidad de vivir el ambiente universitario. Estos centros suelen ofrecer servicios de manutención, junto a otras facilidades demandadas por los estudiantes, como pueden ser servicios de lavandería, zonas de estudio o salas comunes. Por otro lado, los colegios mayores ofrecen más servicios que las residencias enfocados a la religión, al deporte y a la cultura, entre otros.

Otra alternativa de alojamiento para estudiantes universitarios es dirigirse al mercado de alquiler, que puede ser o bien arrendando un estudio o una habitación en una casa familiar para una sola persona, o compartido con varios estudiantes a través de plataformas de alquiler (como Uniplaces o Beroomers, entre otras). Esta opción otorga más libertad que una residencia en muchos casos, pero también requiere mayor responsabilidad. Los estudiantes que se decantan por el alquiler se enfrentan a una gran competencia de usuarios que demandan pisos con contratos más extensos y una reducida oferta que muchas veces no se ajusta a su selectiva demanda. Además, pueden tener, en muchos casos, dependiendo la localización, la antigüedad de la vivienda y la duración del contrato, rentas más elevadas.

Desde hace unos años se ha empezado a ver cada vez más una nueva oferta de residencias de estudiantes regentadas por operadores privados, que ofertan todos los servicios de una residencia, pero en un entorno más moderno y funcional. Esta opción ha ido ganando protagonismo hasta verse como un sector con mucho recorrido para invertir.

Existe una gran brecha entre la oferta y la demanda de plazas de estudiantes en España. Según las estimaciones de BNPPRE, la tasa de provisión de residencias de estudiantes en el curso 2015-2016 es de **2,32** estudiantes por cada cama. Esto se traduce en un déficit de **123.389** plazas. A la vista de la poca probabilidad de que haya un incremento de oferta significativo de viviendas para estudiantes del sector público en el corto plazo, el sector privado se ha vuelto cada vez más competitivo con el propósito de mitigar ese exceso de demanda.

La tasa de provisión de residencias de estudiantes en el pasado curso 2015-2016 es de 2,32 estudiantes por cada cama. Esto se traduce en un déficit de 123.389 plazas.

OFERTA DE UNIVERSIDADES EN ESPAÑA

En el sistema universitario español hay, a cierre del año 2017, 82 universidades presenciales, de las cuales 50 son públicas y 32 privadas. La distribución de universidades en las diferentes comunidades autónomas presenta bastante heterogeneidad, siendo Madrid y Cataluña las comunidades con mayor número de universidades, sumando un total de 14 y 12 universidades (tanto presenciales como no presenciales) respectivamente.

En cuanto al ratio de universidades y número de habitantes, en España hay 1,81 universidades por cada millón de habitantes. Si se considera solo el rango entre los 18 a 24 años como población española con edad de estudiar, existen 26,27 universidades por millón de habitantes entre 18 y 24 años.

En el último curso 2016-2017 se han contabilizado 1.051 centros (escuelas y facultades) en el sistema universitario español, aumentándose la cifra en dos centros desde el curso anterior 2015-2016 (1.049 centros universitarios).



EN ESPAÑA HAY

1,81

UNIVERSIDADES POR CADA
MILLÓN DE HABITANTES. SE AUMENTA
LA OFERTA DE CENTROS UNIVERSITARIOS
EN DOS UNIDADES EN EL ÚLTIMO 2017

OFERTA DE UNIVERSIDADES Y RESIDENCIAS

OFERTA DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES EN ESPAÑA

En el pasado curso 2016/2017, España contaba con 1.148 centros de alojamiento para estudiantes, que incluyen tanto residencias de estudiantes (963) como colegios mayores (185). El 83% del alojamiento para estudiantes en España queda en manos de residencias de estudiantes, mientras que el 17% restante está gestionado por colegios mayores. Esto se traduce en algo más de **93.500 plazas en total**.

En el año 2017 se ha mantenido la tendencia alcista en cuanto a la oferta de centros de residencias de estudiantes, incrementándose en 14 centros en el último año, llegando a 1.484 centros en 2017, lo que se traduce en un incremento de 2.149 plazas. En cuanto al número de plazas de colegios mayores, no se han observado cambios significativos en el último año. Ha disminuido el número de plazas pertenecientes a universidades públicas en 21 centros en el periodo 2013-2017, tanto pertenecientes como adscritos a universidades. Por otro lado, el número de plazas en centros privados no vinculadas a universidades ha aumentado: en 2017 había 12 centros más que en el año 2013. Se espera que la oferta de residencias privadas siga incrementándose en los próximos años, a raíz de una creciente demanda en un entorno donde se mantiene el interés por invertir en este tipo de activos. Se espera que la oferta futura sea un 4% mayor en el año 2019, según el último informe de DBK.

Ha disminuido el número de plazas pertenecientes a universidades públicas en el periodo 2013-2017; por otro lado, el número de plazas en centros privados no vinculadas a universidades ha aumentado.

EVOLUCIÓN DE RESIDENCIAS Y COLEGIOS MAYORES (NÚMERO DE CENTROS)



Fuente: DBK Informa

La provincia de Madrid cuenta con el mayor número de plazas para estudiantes; el año 2017 cerró con un total de 21.159 plazas distribuidas en 198 centros, lo que supone un 23% del stock total de camas en España. Además, se inauguraron en ese mismo año cinco nuevos centros en Madrid con 719 plazas, siendo la comunidad autónoma con mayor número de aperturas.

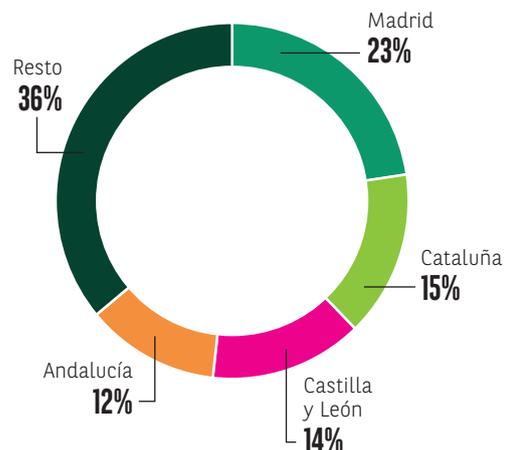
Cataluña ocupa el segundo puesto, con un 15% del stock, lo que se traduce en 14.177 plazas y 170 centros, seguida por Castilla y León y Andalucía, con una cuota del 14% y 12% respectivamente. Andalucía ha sido la segunda comunidad con mayor número de aperturas después de Madrid, ofertando 567 nuevas plazas en 2017.

Estas cuatro comunidades abarcan más de la mitad del stock nacional de plazas de residencias de estudiantes; conjuntamente suman un 64% del stock nacional.

En cuanto al grado de concentración de la oferta de las diferentes entidades gestoras de residencias y colegios mayores, se observa que entre las dos entidades con mayor importancia se reparten un 11,2% del total de la oferta, siendo un 15% y 20% si se trata de las cinco y diez primeras entidades respectivamente.

Desde hace unos años se empieza a apreciar en España la profesionalización del sector de residencias de estudiantes; si tenemos en cuenta las 50 principales entidades, el 45% de los centros está en manos de operadores privados. En Madrid, las empresas privadas regentan el 41,3% y en Cataluña el 57%, siendo nula la oferta de colegios mayores en esta última.

REPARTO DE RESIDENCIAS Y COLEGIOS MAYORES

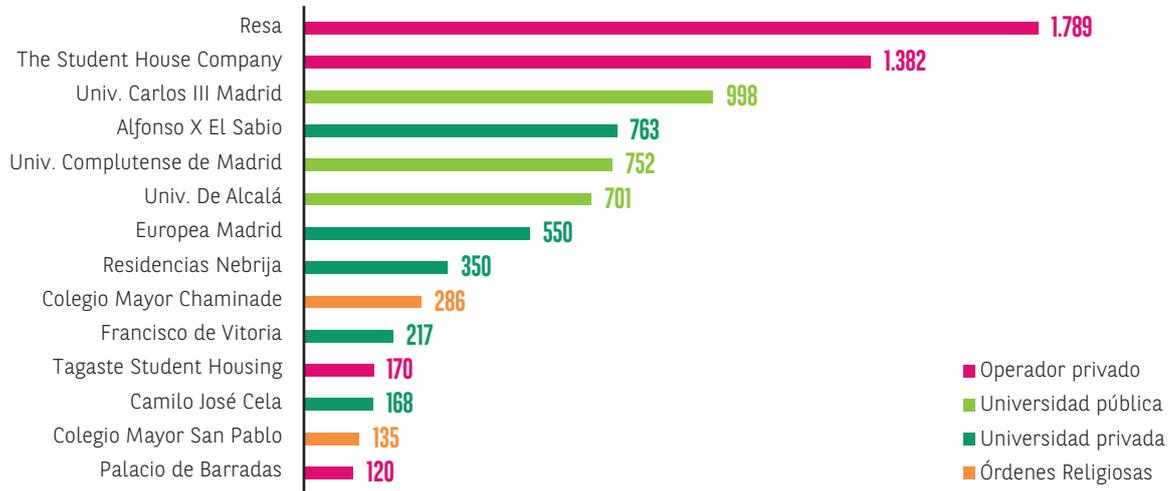


Fuente: DBK Informa

OFERTA DE UNIVERSIDADES Y RESIDENCIAS

Se empieza a apreciar en España la profesionalización del sector de residencias de estudiantes; si tenemos en cuenta las 50 principales entidades, el 45% de los centros está en manos de operadores privados.

NÚMERO DE PLAZAS EN RESIDENCIAS MADRID

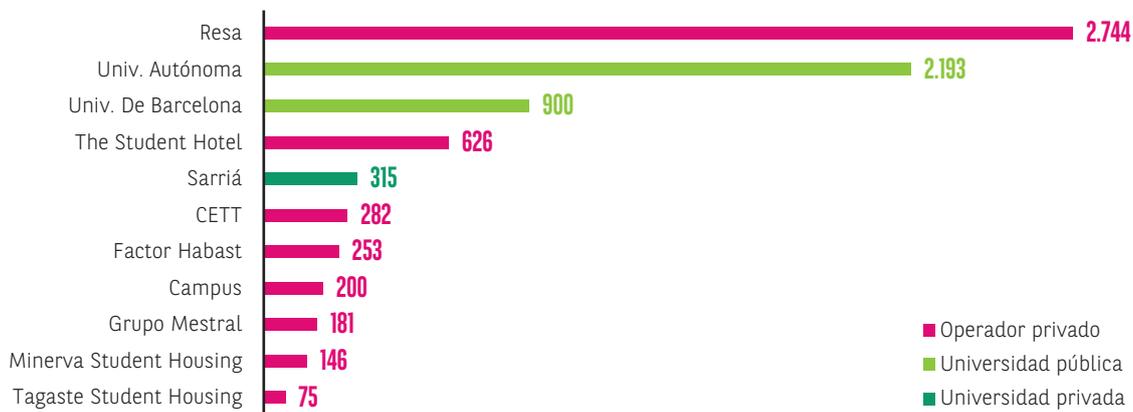


Fuente: DBK Informa

Como principal competidor nacional y líder en los mercados de Madrid y Barcelona, se encuentra Resa, la red más extensa de residencias de estudiantes en nuestro país, con una cartera de 8.200 plazas en 34 residencias de estudiantes ubicadas en 19 ciudades españolas. Ofrece residencias de estudiantes de calidad y colabora con las principales universidades españolas, como las de Salamanca, Granada, Politécnica de Madrid, Pompeu Fabra o Europea. La británica The Student Housing Company se ha posicionado como segundo operador en el mercado madrileño, y cuenta con 4 centros y 1.382 plazas.

Este concepto se ha extendido a pasos agigantados y con éxito por toda España, y a día de hoy cuenta con un gran recorrido, ya que este perfil de hogar está el primero en la lista de los estudiantes que demandan alojamiento en España. El resto de la oferta se caracteriza por tener instalaciones anticuadas y escasos servicios.

NÚMERO DE PLAZAS EN RESIDENCIAS BARCELONA



Fuente: DBK Informa



9

INVERSIÓN DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES

las residencias de estudiantes se están consolidando como una opción de inversión sólida.

El mercado de activos alternativos está atrayendo cada vez más el interés de los inversores, tanto nacionales como internacionales.

Cada vez más, los inversores consideran este mercado como una opción para poder incrementar sus carteras con activos inmobiliarios. Apuestan por las residencias de estudiantes, clínicas, residencias de tercera edad, gasolineras, parkings, etc. Dentro de este abanico de posibilidades, las residencias de estudiantes se están consolidando como una opción de inversión sólida. Viendo las últimas transacciones realizadas, se observa que no es una tendencia pasajera, sino que la inversión en este tipo de activos irá a más y someterá a una transformación el parque de residencias de estudiantes. Al igual que ha ocurrido con otros tipos de activos, la profesionalización de este sector también se incrementará, dado que, en estos momentos, muchas de las residencias de estudiantes en España están gestionadas por operadores no muy especializados.

Teniendo en cuenta la demanda potencial de alojamiento de estudiantes, se observa que el mercado actual es limitado. España, como se ha mencionado anteriormente, es un destino deseado por muchos estudiantes y la demanda de camas supera la oferta. En la línea de profesionalización de este sector, a finales del año pasado debutaba en Bolsa la primera sociedad cotizada anónima de inversión inmobiliaria, Student Properties Socimi, especializada en residencias de estudiantes.

La inversión y, sobre todo, el interés de los inversores en residencias de estudiantes han ido incrementándose en los últimos años. Al ser un mercado muy fragmentado y con muchos propietarios, muchas adquisiciones se han centrado en la compra de grandes paquetes de camas. En 2011 el fondo Lazora compró Grupo Resa por un importe estimado de 150 millones de euros. En total, la operación englobaba 25 residencias.

Un año más tarde, en 2012, el grupo británico Knightsbridge Student Housing, que hasta ese momento tenía el foco de atención en los mercados inglés y francés, anunciaba la compra de su primera residencia de estudiantes en España. Se trataba de la adquisición por un importe en torno a los 22 millones de euros de la residencia universitaria Galdós de Madrid, que contaba con 370 camas.

En 2013, la gestora de fondos Azora se hizo con la concesión de dos residencias de estudiantes (una en Madrid y otra en Barcelona) que antes pertenecían al Ministerio de Defensa.

La actividad registrada en el año 2015 fue elevada, tuvieron lugar diversos desarrollos de nuevos proyectos y compras de activos edificados. Knightsbridge Student Housing compró las instalaciones donde se encontraban las antiguas rotativas de La Gaceta de Madrid (ubicadas en la Cuesta de San Vicente) para edificar una moderna residencia de estudiantes con más de 350 plazas. Al mismo tiempo, preparaba la apertura de las residencias El Faro, con 358 plazas (plaza de Cristo Rey), y Claraval, con 186 habitaciones (calle de San Bernardo). En paralelo, el plan de la compañía incluía dos residencias más de nueva construcción en Barcelona y un proyecto en Alcalá de Henares. En el mismo año, The Student Hotel adquirió dos residencias en Barcelona: Melon District Marina y Melon District Poble-sec, con un total de 600 habitaciones. El importe de la operación fue de 41,5 millones de euros.

En 2016, Corestate Capital Holding, un fondo de inversión con sede en Luxemburgo, compró una antigua residencia situada en la calle Juan XXIII, que contaba con 260 habitaciones y 302 camas, para su posterior

rehabilitación. La idea del proyecto era levantar un nuevo edificio con instalaciones modernas. El montante de la operación alcanzó un total de 40 millones entre la compra del edificio y la parte que se iba a destinar a la rehabilitación.

El año pasado, en 2017, Resa, la mayor plataforma de residencias de estudiantes de España, ha sido comprada por una *joint venture* entre los fondos Axa Investment Managers y CBRE Investment Partners. La gestora de fondos Greystar también ha formado parte del grupo comprador, quedándose con las acciones restantes y como gestora de los activos de la cartera adquirida. El precio estimado de la operación fue de unos 400 millones de euros. A demás, este mismo año, Catella a través de su fondo Catella European Student Housing Fund ha adquirido la residencia de estudiantes La Campana, situada en el centro de Pamplona, por aproximadamente 16 millones de euros.

Un año después de que Greystar aterrizara en España, vuelve a apostar por dos nuevos proyectos, el último ha sido firmado a finales del pasado agosto en Bilbao, donde se levantará un edificio de 25.500 m² encima de la futura terminal de Autobuses de Bilbao (Termibus), de los cuales 10.500 m² se destinarán a una residencia de estudiantes. El otro proyecto que Greystar ha puesto en marcha, es el desarrollo de la residencia de estudiantes en el campus de Teatinos de la Universidad de Málaga. La empresa ha invertido casi 10 millones de euros por la promoción de esta residencia y proporcionará alojamiento para casi 350 estudiantes. A demás, Greystar, a día de hoy cuenta con otras dos promociones de residencias de estudiantes, una ubicada cerca de la zona de Plaza Castilla y la segunda es la rehabilitación del Colegio Mayor Miguel Antonio Caro en Ciudad Universitaria, ambas en la ciudad de Madrid.

Éste mismo año, el fondo norteamericano WP Carey pagó en julio 10 millones de euros a Solvia por un edificio en San Sebastián que convertirá en una residencia de estudiantes con capacidad para 300 universitarios.

LA RENTABILIDAD DE LAS RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS SE HA IDO COMPRIMIENDO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS,

como resultado de la fuerte demanda de este tipo de activos. Actualmente la yield prime para las residencias de estudiantes que suelen estar ubicadas en las zonas centrales de las grandes ciudades se sitúa en 5,5%, por encima de otros activos clásicos como los edificios de oficinas o los locales comerciales a pie de calle. En ubicaciones secundarias, las yields giran en torno al 6,5%.

EQUIPO TÉCNICO



David Alonso Fadrique
Director de Research
david.alonso-fadrique@realestate.bnpparibas



Daniela Capote
Analista Research
daniela.capote@bnpparibas.com



Leopoldo Guzmán
Analista Research
leopoldo.guzman@realestate.bnpparibas

CONTACTO



Ana Ramos
Directora de Marketing e Innovación
ana.ramos@bnpparibas.com

BNP PARIBAS REAL ESTATE EN ESPAÑA

MADRID

C/Emilio Vargas 4
28043
+34 91 454 96 00

BARCELONA

Avenida Diagonal 662/664 3B
08034
+34 933 012 010

VALENCIA

Plaza América 2, 6B
46004
+34 963 163 120

Todos los derechos reservados. At a Glance está protegida en su totalidad por los derechos de autor. Ninguna parte de esta publicación puede ser reproducida, traducida, transmitida o almacenada de cualquier forma o por cualquier medio, sin el permiso previo por escrito de BNP Paribas Real Estate. Editor y copyright: BNP Paribas Real Estate. Realizado por: BNP Paribas Real Estate - Research, España.

Cubierta, 26: Fotolia;
8, 12, 14, 16-19: Unsplash;
10, 20, 22: fotos de la biblioteca BNP Paribas Real Estate
4, 6, 7: Pixabay

6 LÍNEAS DE NEGOCIO en Europa

Una visión 360°

Oficinas*

EUROPA
FRANCIA
BÉLGICA
REPÚBLICA CHECA
ALEMANIA
HUNGRÍA
IRLANDA
ITALIA
LUXEMBOURGO
HOLANDA
POLONIA

RUMANÍA
ESPAÑA
REINO UNIDO

MEDIO ESTE / ASIA
DUBAI
HONG KONG

Alianzas*

ARGELIA
AUSTRIA
CHIPRE
COSTA DE MARFIL
DINAMARCA
ESTONIA
FINLANDIA
GRECIA
HUNGRÍA **
JERSEY
LETONIA

LITUANIA
MARRUECOS
IRLANDA DEL NORTE
NORUEGA
PORTUGAL
SERBIA
SUECIA
SUIZA
TÚNEZ
USA

* Junio 2018
** Cobertura en Transacción, Valoración y Consultoría



© BNP Paribas Real Estate 2018, R-18-9-ES

PROPERTY DEVELOPMENT | TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



BNP PARIBAS REAL ESTATE

El inmobiliario
para un mundo
en evolución



CURSO/GUÍA PRÁCTICA RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES.

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





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	14
PARTE PRIMERA	15
Las residencias de estudiantes y universitarias como oportunidad de inversión inmobiliaria internacional.	15
Capítulo 1. El mercado inmobiliario de las residencias de estudiantes.	15
1. Las residencias universitarias o de estudiantes desde la perspectiva de los inversores institucionales generalistas.	15
2. Oferta y demanda de residencias de estudiantes y universitarias.	16
3. Residencias de estudiantes: una clase de activo inmobiliario.	16
3. Panorama de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes.	17
4. Oportunidades para inversores inmobiliarios internacionales. Naturaleza anticíclica de este sector.	17
a. Inversión internacional en residencias de estudiantes.	17
b. Inversión de residencias de estudiantes en Europa.	18
c. Inversión de residencias de estudiantes en España.	18
TALLER DE TRABAJO	21
Datos de residencias de para estudiantes (residencias universitarias y colegios mayores) en España.	21
TALLER DE TRABAJO	26
Situación actual del mercado de Residencias de Estudiantes en España.	26
1. Demanda de residencias de estudiantes.	26
2. Contexto europeo de residencias de estudiantes.	27
3. Estructura educativa universitaria en España.	28
4. Características de las residencias de estudiantes.	29
5. El mercado de residencias de estudiantes en España. Situación por Comunidades Autónomas.	30
6. Principales diferencias entre las residencias de estudiantes de España y otros países Europeos.	30
a. Pensión completa	31
b. Concesiones	31
c. Habitación compartida	31
d. Movilidad	31
e. Órdenes religiosas	31
7. Recomendaciones inmobiliarias para nuevos operadores e inversores en residencias de estudiantes.	32
a. Alojamiento y servicios	32
b. Ubicación	32
c. Gestión de operaciones	32
d. Precios	32
e. Relaciones con las universidades	33



8. Modelo español de concesiones de residencias de estudiantes.	33
Los pagos de canon anuales pueden ser una cuota fija sujeta al IPC o un porcentaje de los ingresos brutos.	
_____	34
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	34
9. Situación actual del mercado de residencias de estudiantes por zonas geográficas.	35
a. Barcelona	35
b. Madrid	35
Cuesta San Vicente (La Imprenta)	35
Collegiate Aravaca	36
The Student Hotel	36
10. Demanda insatisfecha de residencias de estudiantes.	36
11. Boom de la inversión en residencias de estudiantes.	37
TALLER DE TRABAJO	121
Informe de consultora sobre el mercado de las residencias de estudiantes.	121
Anexo: Datos en inglés.	122
Alojamiento para estudiantes: Una clase de activo Global	122
Estudiar en el extranjero	122
Estudio localmente	122
Promotor / Propietario / Operador	122
Gestora de Inversiones	122
Fondo De Pensiones	122
Equity Fund	122
REIT	122
REOC	122
Educativo	122
Gobierno	122
Corporativo	122
Banco	122
Seguro	122
Sin fines de lucro	122
Capítulo 2. Las residencias de estudiantes y universitarias como oportunidad de inversión inmobiliaria en España.	155
Ejemplos de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes y universitarias.	155
1. Knightsbridge Student Housing en España.	155
2. Resa.	156
3. Proyecto de inversión EnCampus.	158
4. Las residencias de estudiantes del grupo Acciona.	158
TALLER DE TRABAJO	160
Enfoque inversor en el sector de residencias de estudiantes en España.	160
1. La inversión internacional en residencias de estudiantes.	160
2. Demanda y oferta del sector de residencias de estudiantes en España.	161
a. Demanda de residencias de estudiantes.	161



b. Oferta de residencias de estudiantes. _____	161
3. Perfil rentabilidad-riesgo de la inversión en residencias de estudiantes en España. _____	162
a. Rentabilidad superior a otros productos inmobiliarios. _____	162
b. Carácter anticíclico respecto al sector inmobiliario tradicional. _____	162
c. Favorables perspectivas del sector de residencias de estudiantes en España. _____	163
d. La concesión de residencias de estudiantes frente al régimen de propiedad inmobiliaria. _____	163
e. Posicionamiento de calidad de las nuevas residencias de estudiantes. _____	164
TALLER DE TRABAJO _____	165
Fondo inmobiliario EnCampus de alojamientos y residencias para estudiantes. _____	165
Derechos de superficie o concesiones administrativas _____	165
Construcción de nuevos activos, adquisición de residencias o Colegios Mayores en funcionamiento.	
Adquisición de activos reconvertibles en residencias de estudiantes. _____	165
Adquisición de residencias para su rehabilitación y puesta en funcionamiento. _____	165
TALLER DE TRABAJO _____	168
Un ejemplo de SOCIMI con sólo una residencia de estudiantes _____	168
Modelo de Documento Informativo de Incorporación al MAB de una SOCIMI de residencias de estudiantes. _____	169
Resumen de la información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos. _____	169
1. Información general y relativa a la compañía y su negocio. _____	169
2. Información relativa a las acciones _____	169
3. Otras informaciones de interés. _____	169
4. Asesor registrado y otros expertos o asesores _____	169
PARTE SEGUNDA _____	176
Régimen legal de las residencias universitarias y colegios mayores. _____	176
Capítulo 3. Colegios mayores y las residencias universitarias. _____	176
1. Régimen legal de los Colegios mayores y las residencias universitarias. _____	176
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. _____	178
TALLER DE TRABAJO _____	181
La reacción de los colegios mayores ante el aumento de residencias de estudiantes controladas por fondos de inversión. _____	181
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. _____	181
TALLER DE TRABAJO _____	183
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. _____	183
TALLER DE TRABAJO _____	198
Doctrina sobre el presente y futuro de los colegios mayores universitarios en España. _____	198
PARTE TERCERA _____	247



Régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores. _____	247
Capítulo 4. Régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores. _____	247
TALLER DE TRABAJO _____	247
Normativa interna de una residencia de estudiantes. _____	247
TALLER DE TRABAJO _____	249
Modelo de manual de residente de una residencia de estudiantes. _____	249
Directorio _____	250
Opciones de alojamiento _____	250
Opciones de servicios _____	250
Wi-fi _____	250
Comedor _____	250
Lavandería _____	250
Campus deportivo _____	250
Limpieza _____	250
Teléfono _____	250
Uso de electrodomésticos en las habitaciones _____	250
Mascotas _____	250
Mantenimiento _____	250
Maletero _____	250
Material de las aulas de estudio _____	250
Representantes _____	250
Material deportivo y campeonatos _____	250
Sala de juegos y préstamo de juegos de mesa _____	250
Farmacia _____	250
Servicio médico _____	250
Casilleros _____	250
Normas económicas _____	250
Renovaciones de plaza _____	250
Reservas fuera del curso completo _____	250
Limpieza y medio ambiente _____	250
TALLER DE TRABAJO _____	267
Caso real: Reglamento de Régimen interno de una residencia de estudiantes. Residencia universitaria. _____	267
TALLER DE TRABAJO _____	281
Caso real: Reglamento de una universidad pública para las residencias universitarias. _____	281
Modelo a _____	281
Modelo b _____	287
TALLER DE TRABAJO _____	292
Caso real: Reglamento de régimen interno de un Colegio mayor universitario. _____	292
TALLER DE TRABAJO _____	304
Caso real de residencia femenina de estudiantes. _____	304
TALLER DE TRABAJO _____	312



Caso real de residencia mixta de estudiantes. _____	312
TALLER DE TRABAJO _____	321
Convocatoria de universidad de plazas en colegios mayores y residencias de estudiantes. __	321
TALLER DE TRABAJO _____	333
Formularios de colegios mayores y residencias de estudiantes. _____	333
1. Condiciones de preinscripción en colegio mayor o residencia de estudiantes. _____	334
2. Solicitud de ingreso en una residencia de estudiantes o colegio mayor. _____	341
3. Notificaciones al servicio de mantenimiento de averías o desperfectos en las habitaciones de una residencia de estudiantes. _____	345
4. Solicitud de residencia parcial en un colegio mayor o residencia de estudiantes. _____	347
PARTE CUARTA _____	349
Gestión de residencias de estudiantes. _____	349
Capítulo 5. Estudio de viabilidad para la promoción y construcción de una Residencia de Estudiantes. DAFO de una residencia de estudiantes. _____	349
1. Análisis de mercado de residencias de estudiantes en zona. _____	349
a. Oferta de mercado de residencias de estudiantes en zona. _____	349
Competencia directa. _____	349
Competencia indirecta. _____	350
b. Estudio económico y financiero. Cash-Flow. _____	350
c. Gestión profesionalizada de una residencia de estudiantes. _____	350
2. Análisis DAFO (debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades) de una residencia de estudiantes. _____	351
a. Factores del análisis. _____	351
Mercado _____	351
Clientes _____	351
Proveedores _____	351
Competidores _____	351
b. Oportunidades. _____	352
c. Amenazas _____	352
d. Matriz DAFO _____	352
e. Estrategia de posicionamiento. _____	352
f. Plan de contingencias. _____	353
g. Servicios. _____	354
Servicios generales e instalaciones. _____	354
Actividades _____	355
3. Gastos de explotación. _____	355
a. Gastos directos. _____	355
b. Gastos indirectos. _____	355
4. Cash-Flow _____	356
TALLER DE TRABAJO _____	359
Estudio de viabilidad de una promoción de una residencia universitaria de estudiantes desde un aspecto urbanístico, comercial y económico financiero. _____	359



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. _____	359
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. _____	360
3. Análisis de aspectos del entorno urbanístico, comercial y económico-financiero que puedan afectar a la promoción de una residencia de estudiantes. _____	360
4. Análisis urbanístico del solar elegido. _____	360
5. Estudio económico-financiero. _____	360
6. Análisis DAFO seguido de un análisis CAME. _____	361
TALLER DE TRABAJO _____	362
El análisis CAME es una metodología suplementaria a la del Análisis DAFO _____	362
1. Qué es el Análisis CAME _____	362
2. Procedimiento para realizar un Análisis CAME _____	362
3. Tipos de acciones: Corregir, Afrontar, Mantener y Explotar _____	363
4. Selección de acciones que se adapten mejor a la estrategia. _____	364
5. Ejemplo de Análisis CAME. _____	364
6. El Análisis CAME es la continuación lógica del DAFO. _____	365
TALLER DE TRABAJO _____	368
Análisis DAFO seguido de un análisis CAME de una residencia universitaria de estudiantes. _	368
1. Análisis DAFO de una residencia universitaria de estudiantes. _____	368
2. Análisis CAME de una residencia universitaria de estudiantes. _____	370
TALLER DE TRABAJO _____	372
Análisis de la rentabilidad de una residencia universitaria de estudiantes. _____	372
1. Criterios de rentabilidad estáticos de una residencia universitaria de estudiantes. _____	372
Rentabilidad estática de la inversión. _____	372
Margen sobre ingresos. _____	372
Rentabilidad de los recursos propios. _____	373
Repercusión del suelo sobre ingresos. _____	373
2. Criterios de rentabilidad dinámicos de una residencia universitaria de estudiantes. Rentabilidad a partir del Cash-Flow. _____	373
Payback _____	373
Valor Actual Neto (VAN) _____	373
Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) _____	374
TALLER DE TRABAJO _____	375
Caso real de estudio de viabilidad para la concesión de obra y explotación de residencia de estudiantes (residencia universitaria). _____	375
Características esenciales de la obra. _____	375



Análisis de demanda e incidencia económica y social en su área de influencia. _____	375
Valoración de la información urbanística. _____	375
Estudio de impacto ambiental de las distintas alternativas y medidas correctoras. _____	375
Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra. Estudio básico. _____	375
Coste de la inversión, financiación propuesta. _____	375
TALLER TRABAJO _____	435
Informe completo de tasación inmobiliaria de una residencia de estudiantes. Caso real. 241 páginas.	435
1. Valoración del Activo Inicial _____	435
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. _____	435
3. Informe completo de tasación inmobiliaria de residencia de estudiantes (caso real). _____	436
Capítulo 6. Gestión de residencias de estudiantes. _____	674
TALLER DE TRABAJO _____	674
Casos reales de cesión de a la gestión privada de residencias universitarias por Comunidad autónoma y residencias de estudiantes del Ministerio de Defensa. _____	674
TALLER DE TRABAJO _____	677
Caso real. Pliego de prescripciones técnicas condiciones para la prestación del servicio de gestión y restauración en una residencia universitaria. _____	677
Descripción general del servicio _____	677
Encargado _____	677
Conserjería _____	677
Limpieza _____	677
Lavandería _____	677
Ocio _____	677
Mantenimiento y conservación _____	677
Publicidad, solicitud y adjudicación de plazas. _____	677
Reglamento de régimen interno. _____	677
Fianza a exigir a los residentes _____	677
Descripción con carácter específico _____	677
1. Precios de menú, etc _____	677
2. Horario _____	677
3. Ejecución y responsabilidades. _____	677
Canon anual por tramos mínimo _____	677
4. Inversiones y conservación. _____	677
5. Material auxiliar _____	677
6. Otras obligaciones y derechos del contratista _____	677
7. Huelga _____	677
8. Condiciones higiénicas mínimas exigibles _____	677
9. Separación y reciclaje de residuos _____	677
10. Inspecciones _____	677
11. Normas complementarias. _____	677
TALLER DE TRABAJO _____	731
Dossier de presentación de empresa especializada en la gestión de residencias de estudiantes en	



España. _____	731
TALLER DE TRABAJO _____	738
Ficha técnica de características de residencias de estudiantes en una universidad española. _	738
Instalaciones y servicios. _____	738
Habitaciones. _____	738
Salas de estudio. _____	738
Gimnasio. _____	738
Lavandería. _____	738
Restaurante. _____	738
Parking. _____	738
Datos de la concesionaria de la residencia. _____	738
TALLER DE TRABAJO _____	740
Ejemplo de servicios de una residencia de estudiantes. _____	740
TALLER DE TRABAJO _____	742
Folletos publicitarios de residencias de estudiantes. _____	742
FORMULARIOS DE CONTRATOS DE GESTIÓN DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES. _____	751
TALLER DE TRABAJO _____	752
Contrato de Arrendamiento de una residencia de estudiantes, asumiendo el arrendatario la gestión. Formulario. _____	752
1. Renta vinculada a la explotación de la residencia de estudiantes. _____	752
2. Riesgos para el arrendador de una residencia de estudiantes. _____	752
Modelo de contrato de arrendamiento de una residencia de estudiantes. Caso real. _____	753
a. Entrada en vigor con condición suspensiva a apertura de la residencia de estudiantes previa conclusión de las obras. _____	753
b. Objeto del contrato de arrendamiento. _____	753
c. Renta fija y renta variable. _____	753
Fórmula de determinación de la renta bajo el Contrato de Arrendamiento. _____	754
d. Plazo. Prórrogas. _____	755
Permanencia del arrendatario en caso de venta del inmueble. _____	756
e. Incumplimientos del contrato. _____	756
f. Resolución anticipada sin indemnización en caso de rendimiento inferior al plan de negocio. _____	756
g. Mantenimiento del inmueble. _____	757
h. Gestión de acuerdos por el arrendatario con centros universitarios (clientela). _____	757
i. Prohibición de subarriendo o cesión. _____	757
j. Búsqueda de inversores por el arrendatario en casos de venta. Acuerdo de exclusiva en base a TIR. _	758
k. Pignoración de los derechos de crédito derivados del contrato de arrendamiento en garantía de la financiación de la residencia de estudiantes. _____	759
TALLER DE TRABAJO _____	760
Contrato de Gestión de Obras y puesta en machar de una residencia de estudiantes. Formulario. Caso real. _____	760
Proyecto de ejecución de la obra de la residencia de estudiantes. _____	760
Finalización a la puesta en marcha de la residencia de estudiantes. _____	761
Honorarios _____	761
TALLER DE TRABAJO _____	764



Contrato de gestión del proyecto inmobiliario de una residencia de estudiantes. “Asset Management”. Formulario. Caso real.	764
1. Objeto del contrato: gestión del proyecto inmobiliario de una residencia de estudiantes.	764
2. Servicios incluidos. Supervisión de obras de una residencia de estudiantes.	764
3. Modelo de contrato de gestión y explotación operativa de una residencia de estudiantes. Formulario. Caso real.	764
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.	765
b. Servicios en materias legales	766
c. Servicios en materia de supervisión del cumplimiento del Contrato de Arrendamiento de la residencia de estudiantes.	767
d. Informe trimestral. Reporting.	768
e. Honorarios.	769
f. Vigencia del contrato.	770
g. Pignoración del contrato de gestión del activo para la financiación de la residencia de estudiantes.	771
4. Problemática en caso de resolución del contrato de gestión.	771
TALLER DE TRABAJO	773
Contrato de Gestión Administrativa de una residencia de estudiantes. Formulario. Caso real.	773
Contenido de la gestión administrativa de una residencia de estudiantes.	773
Plazo y resolución.	774
PARTE QUINTA	776
El urbanismo de las residencias de estudiantes.	776
Capítulo 7. Uso urbanístico de una residencia de estudiantes o residencia universitaria.	776
TALLER DE TRABAJO	776
¿Cómo debe considerarse urbanísticamente el uso de Residencia Universitaria?	776
Licencias urbanísticas que se solicitan expresamente para residencias de estudiantes, colegios mayores o denominaciones similares.	777
Calificación urbanística del uso. Equipamiento educativo público. Equipamiento educativo privado.	778
Residencial (Residencia Comunitaria).	779
Uso de terciario Hospedaje y residencial, en su modalidad de Residencias Comunitarias.	779
Capítulo 8. Las ventajas urbanísticas de las residencias de estudiantes.	784
1. Suelo dotacional y ordenación urbanística de las residencias universitarias.	784
2. Regulación de las residencias de estudiantes en el planeamiento urbanístico municipal.	784
TALLER DE TRABAJO	788
Naturaleza dotacional de las residencias de estudiantes (residencias universitarias)	788
Naturaleza urbanística de la parcela destinada a residencia de estudiantes (residencia universitaria)	788
Uso del equipamiento según su especialización funcional.	788
Plan especial en caso de sustitución de uso.	788
Uso dotacional de hospedaje.	788



Condiciones de edificación de los equipamientos. _____	788
Zonas donde la edificación debe alienarse a vial y entre medianeras. _____	788
TALLER DE TRABAJO _____	796
Expediente de aprobación urbanística de una residencia de estudiantes. Modelos de planos aprobados por el ayuntamiento. _____	796
Capítulo 9. Las residencias universitarias no son albergues o alojamientos turísticos. __	799
TALLER DE TRABAJO _____	802
¿Pueden las residencias universitarias ofrecer habitaciones a turistas (a modo de hotel) cuando no cubre todas sus plazas con estudiantes? _____	802
TALLER DE TRABAJO _____	804
Las residencias universitarias en el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) de Barcelona. Un importante precedente. _____	804
1. Relación de las residencias universitarias con el uso turístico diferenciado del educativo. _	804
2. Condiciones generales para la implantación de todo tipo de establecimientos incluidas las “residencias colectivas docentes”. _____	804
3. Régimen específico para residencias de estudiantes _____	806
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. _____	807
PARTE SEXTA _____	817
Derechos de superficie y concesión de obra pública para residencias de estudiantes. _____	817
Capítulo 10. Derechos de superficie y concesión de obra pública para residencias de estudiantes. _____	817
TALLER DE TRABAJO _____	817
Caso real. Concurso público para la adjudicación de la construcción y gestión de una residencia universitaria en régimen de derecho de superficie. _____	817
TALLER DE TRABAJO _____	820
Caso real. Adjudicación municipal de derecho de superficie sobre un solar para construir y explotar una residencia de estudiantes universitarios durante 75 años. _____	820
TALLER DE TRABAJO _____	822
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. _____	822
Criterios de valoración _____	822
Criterios económicos. _____	822
Precio medio de alojamiento al mes. _____	822
Canon en función de nivel de ocupación. Precio máximo anual de salida. _____	822



Mejoras de canon, reducción de precios de alquiler, menor carga financiera, relación de fondos propios con la inversión. _____	822
Criterios técnicos. _____	822
Proyecto, equipo técnico, conservación restos arqueológicos, explotación de la actividad. _____	822

TALLER DE TRABAJO _____ 823

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. _____ 823

TALLER DE TRABAJO _____ 905

Estudio de viabilidad para la concesión de obra pública de una residencia de estudiantes por una universidad española. _____ 905

Plazo: 40 años. _____	905
Requisitos técnicos. _____	905
Estacionamiento _____	905
Biblioteca _____	905
Habitaciones. _____	905
Previsión de demanda _____	905
Condiciones de edificabilidad _____	905

TALLER DE TRABAJO _____ 936

Caso real. Concesión para la construcción y explotación de residencia universitaria universidad en centro histórico. _____ 936

Anteproyecto de construcción _____	937
Memoria _____	937
Plan especial de rehabilitación (PER) _____	937
Programa funcional _____	937
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 _____	937
La edificabilidad _____	937
Volumetría espacial del edificio _____	937
Sistema constructivo del edificio original. _____	937
Rehabilitación edificio existente. _____	937
Normativa de obligado cumplimiento _____	937
Medidas de eficiencia energética _____	937
Características económicas y sociales de la concesión _____	937
Memoria descriptiva de la solución técnica _____	937
Agentes _____	937
Promotor _____	937
Arquitecto _____	937
Director de obra: pendiente de nombramiento _____	937
Director de la ejecución de la obra: pendiente de nombramiento seguridad y salud pendiente de nombramiento _____	937
Otros agentes: constructor _____	937
Cumplimiento del CTE _____	937
Requisitos básicos relativos a la seguridad: _____	937
Presupuesto de gastos de ejecución de obra _____	937
Resumen de presupuesto capítulo resumen _____	937
1 Movimiento De Tierras _____	938
2 Cimentaciones _____	938



3 Estructura	938
4 Cubierta	938
5 Albañilería	938
6 Solados Y Alicatados	938
7 Aislantes E Impermeabilizantes	938
8 Carpintería Aluminio	938
9 Carpintería Interior	938
10 Cerrajería	938
11 Piedra Natural	938
12 Vidriería	938
13 Pintura	938
14 Varios	938
15 Saneamiento	938
16 Fontanería	938
17 Electricidad	938
18 Protección contra incendios	938
19 Climatización	938
20 Sistema de regulación y control	938
21 Instalaciones especiales	938
22 Ascensores	938
23 Demoliciones y restauración	938
24 Actuación patio	938
25 Gestión de residuos	938
Presupuesto de ejecución material	939
Estudio relativo al régimen de utilización y explotación de la obra	939
Forma de financiación	939
Estimación del coste de la inversión	939
Gastos de explotación	939
Régimen tarifario	939
Rentabilidad de la concesión e ingresos de la explotación	939

TALLER DE TRABAJO _____ **972**

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. 972

TALLER DE TRABAJO _____ **995**

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. _____ 995

TALLER DE TRABAJO _____ **1023**

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. ____ 1023

¿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.