

INFORME CBRE DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES Y OCUPACIÓN ESTIVAL



- **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.**

19 de noviembre de 2018

Los inversores inmobiliarios ven una gran oportunidad en las residencias de estudiantes en España debido a que, además de ser un mercado aún no consolidado, las rentabilidades se sitúan por encima de las de países como Reino Unido o Alemania. En concreto, en España la rentabilidad prime está en 5,25-5,50%

Según CBRE, la ocupación durante el verano es clave para las residencias de estudiantes, por ello, las residencias situadas en ciudades de costa son más atractivas para los inversores. Málaga es uno de los focos para este sector, con unos 17.000 nuevos estudiantes cada verano y una proyección de 550 nuevas camas, lo que supondrá un aumento del 50%. El auge de este mercado se debe a que muchos fondos de inversión han entrado en el mercado español en busca de activos que generen mejores rentabilidades y en nichos de mercado aún no consolidados.

El mercado de las residencias de estudiantes en España está en pleno auge, impulsado por la intensa demanda y por el interés que despierta entre inversores internacionales. Adicionalmente, el país cuenta con unos 1,5 millones de estudiantes, de los que 113.000 son extranjeros, y es el destino preferido por los estudiantes Erasmus en Europa.

Con todo ello, una de las claves de este sector es su estabilidad y los altos niveles de ocupación que presenta. Así, según CBRE, primera compañía a nivel internacional de consultoría y servicios inmobiliarios, las ciudades de costa son más atractivas desde un punto de vista operativo, dada la capacidad de mantener altos niveles de ocupación también durante los meses de verano.



“Málaga es sin duda uno de los mercados clave en cuanto a las residencias de estudiantes en España, debido a su ubicación, a la comunidad estudiantil -tanto durante el periodo lectivo como en verano- y a la escasa oferta actualizada” ha explicado Javier Caro, director de Advisory & Specialist Markets en CBRE Valuation Advisory, y añade que “la provincia de Málaga cuenta con más de 25 centros de enseñanza de idiomas orientados a extranjeros y en total se estima que cada verano llega una comunidad de casi 17.000 nuevos estudiantes, por lo que la ocupación durante el verano está asegurada”.

Por otro lado, los inversores también ven una gran oportunidad en las residencias de estudiantes en España debido a que, además de ser un mercado aún no consolidado, las rentabilidades se sitúan por encima de las de países como Reino Unido o Alemania.

En concreto, en España la rentabilidad prime está en 5,25-5,50% para las mejores residencias con los mejores operadores, ocupaciones y tarifas, lo que justifica que solo en 2017 la inversión en residencias de estudiantes alcanzara cifras por encima de los 600 millones de euros.

Además, muchos fondos de inversión que han entrado en el mercado español vienen acompañados por operadores internacionales que intentan replicar su modelo de negocio en la península, ofreciendo calidades y servicios que se adaptan más a la demanda actual.

Este nuevo tándem está creando un producto nuevo en ciudades aparentemente consolidadas como Madrid y Barcelona, y ciudades consideradas secundarias como Valencia, Granada, Sevilla o Málaga comienzan a ser prioritarias en sus planes de negocio.

Concretamente, Málaga -con un parque de aproximadamente 1.480 camas- es una de las zonas más activas de toda la geografía española en cuanto a nuevos desarrollos, ya que están proyectadas 550 nuevas camas en la zona universitaria de Teatinos, y 143 nuevas camas en el centro de la ciudad, lo que supondrá un aumento de nueva oferta de casi un 50% sobre el parque actual de camas en Málaga.

En este sentido, el ratio de cobertura de Málaga con los nuevos desarrollos pasará de 4,1 a 6 camas por cada 100 estudiantes, igualándose con la media española, que sigue muy por debajo de otros países europeos como Reino Unido (24 camas por cada 100 estudiantes), Francia y Holanda (15 camas por cada 100 estudiantes) o Alemania (10 camas por cada 100 estudiantes).

En otros puntos de la geografía como Valencia, Sevilla o Granada también se están llevando a cabo nuevos desarrollos o reformas de residencias de estudiantes o colegios mayores. Es el caso de la futura residencia que se está construyendo en Valencia y que se estima finalizará en 2019 y que albergará a 350 estudiantes, operada por un fuerte gestor de camas británico.



Otro importante desarrollo que terminará en 2020 está localizado en las cercanías del campus de la Universidad de Sevilla y contará con 210 camas, gestionado por un grupo extranjero. Granada, punto estratégico para los estudiantes extranjeros al ser la tercera ciudad de Europa que más estudiantes del programa Erasmus recibe, cuenta con parte de su campus en proceso de renovación, con desarrollos que empezarán a ver la luz en 2020.



Según datos de CBRE

La ocupación durante el verano es clave para las residencias de estudiantes

- **Por ello, las residencias situadas en ciudades de costa son más atractivas para los inversores.**
- **Málaga es uno de los focos para este sector, con unos 17.000 nuevos estudiantes cada verano y una proyección de 550 nuevas camas, lo que supondrá un aumento del 50%.**
- **El auge de este mercado se debe a que muchos fondos de inversión han entrado en el mercado español en busca de activos que generen mejores rentabilidades y en nichos de mercado aún no consolidados.**

Madrid, 19 de noviembre de 2018 – El mercado de las residencias de estudiantes en España está en pleno auge, impulsado por la intensa demanda y por el interés que despierta entre inversores internacionales. Adicionalmente, el país cuenta con unos 1,5 millones de estudiantes, de los que 113.000 son extranjeros, y es el destino preferido por los estudiantes Erasmus en Europa.

Con todo ello, una de las claves de este sector es su estabilidad y los altos niveles de ocupación que presenta. Así, según CBRE, primera compañía a nivel internacional de consultoría y servicios inmobiliarios, las ciudades de costa son más atractivas desde un punto de vista operativo, dada la capacidad de mantener altos niveles de ocupación también durante los meses de verano.

“Málaga es sin duda uno de los mercados clave en cuanto a las residencias de estudiantes en España, debido a su ubicación, a la comunidad estudiantil -tanto durante el periodo lectivo como en verano- y a la escasa oferta actualizada” ha explicado Javier Caro, director de Advisory & Specialist Markets en CBRE Valuation Advisory, y añade que “la provincia de Málaga cuenta con más de 25 centros de enseñanza de idiomas orientados a extranjeros y en total se estima que cada verano llega una comunidad de casi 17.000 nuevos estudiantes, por lo que la ocupación durante el verano está asegurada”.

Por otro lado, los inversores también ven una gran oportunidad en las residencias de estudiantes en España debido a que, además de ser un mercado aún no consolidado, las rentabilidades se sitúan por encima de las de países como Reino Unido o Alemania. En concreto, en España la rentabilidad prime está en 5,25-5,50% para las mejores residencias con los mejores operadores, ocupaciones y tarifas, lo que justifica que solo en 2017 la inversión en residencias de estudiantes alcanzara cifras por encima de los 600 millones de euros. Además, muchos fondos de inversión que han entrado en el mercado español vienen acompañados por operadores internacionales que intentan replicar su modelo de negocio en la península, ofreciendo calidades y servicios que se adaptan más a la demanda actual.



Nota de Prensa



Este nuevo tándem está creando un producto nuevo en ciudades aparentemente consolidadas como Madrid y Barcelona, y ciudades consideradas secundarias como Valencia, Granada, Sevilla o Málaga comienzan a ser prioritarias en sus planes de negocio.

Concretamente, Málaga -con un parque de aproximadamente 1.480 camas- es una de las zonas más activas de toda la geografía española en cuanto a nuevos desarrollos, ya que están proyectadas 550 nuevas camas en la zona universitaria de Teatinos, y 143 nuevas camas en el centro de la ciudad, lo que supondrá un aumento de nueva oferta de casi un 50% sobre el parque actual de camas en Málaga.

En este sentido, el ratio de cobertura de Málaga con los nuevos desarrollos pasará de 4,1 a 6 camas por cada 100 estudiantes, igualándose con la media española, que sigue muy por debajo de otros países europeos como Reino Unido (24 camas por cada 100 estudiantes), Francia y Holanda (15 camas por cada 100 estudiantes) o Alemania (10 camas por cada 100 estudiantes).

En otros puntos de la geografía como Valencia, Sevilla o Granada también se están llevando a cabo nuevos desarrollos o reformas de residencias de estudiantes o colegios mayores. Es el caso de la futura residencia que se está construyendo en Valencia y que se estima finalizará en 2019 y que albergará a 350 estudiantes, operada por un fuerte gestor de camas británico.

Otro importante desarrollo que terminará en 2020 está localizado en las cercanías del campus de la Universidad de Sevilla y contará con 210 camas, gestionado por un grupo extranjero. Granada, punto estratégico para los estudiantes extranjeros al ser la tercera ciudad de Europa que más estudiantes del programa Erasmus recibe, cuenta con parte de su campus en proceso de renovación, con desarrollos que empezarán a ver la luz en 2020.

Acerca de CBRE:

CBRE, con sede central en Los Ángeles, es la compañía de consultoría y servicios inmobiliarios líder a nivel internacional. Cuenta con más de 80.000 profesionales en más de 450 oficinas en todo el mundo (excluyendo filiales). En España está presente desde 1973, donde ofrece servicios inmobiliarios a través de 8 oficinas (Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia, Málaga, Sevilla, Zaragoza y Palma de Mallorca).

Los servicios de CBRE se prestan desde los siguientes departamentos: A&T Industrial, A&T Oficinas, Asset Management, Building Consultancy, Corporate Finance, Cross Border, Debt Advisory, Fondos de Inversión, Global Corporate Services, Hoteles, Inversiones Institucionales, Patrimonios Privados, Residencial, Retail, y Valoraciones. CBRE ha sido incluida en el ranking Best Workplaces España 2017 como una de las 50 mejores empresas para trabajar en España y la única del sector inmobiliario en todo el ranking. Más información en www.cbre.com y www.cbre.es.

CBRE es socio fundador de la ACI, Asociación de Consultoras Inmobiliarias.



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.