



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.**

25 de abril de 2019

[Residencias de Estudiantes](#)

El estudio de JLL recoge un total de 18 operaciones de adquisición de suelos o edificios a reconvertir en todo el país, lo que supone un volumen de 141 millones de euros, el mayor jamás registrado. El 55% de la inversión total se realizó en Madrid y Barcelona, y las principales ciudades regionales recibieron el 45% restante. Estas inversiones incorporarán un total de 6.200 nuevas camas en España.

La brecha entre la oferta y la demanda en el mercado ibérico de residencias de estudiantes supera las 420.000 camas.

En España hubo 491.116 estudiantes desplazados y sólo 91.066 plazas en residencias durante el pasado curso y en Portugal la brecha se situó en las 20.000 camas. Los inversores miran a estos activos con gran interés entre otros factores por su rentabilidad por encima del 5,00%, muy por encima de otros mercados más tradicionales como el retail u oficinas. JLL, empresa de servicios profesionales y gestión de inversiones especializada en el sector inmobiliario, ha presentado sus informes de Residencias de Estudiantes en España y Portugal, donde analiza la evolución del sector durante el último ejercicio, así como su gran potencial de cara a inversores y promotores para el futuro. Entre las principales conclusiones que avalan el enorme potencial del negocio, destaca la brecha existente entre la demanda de camas y la oferta de producto de calidad en el mercado. En España, hay un déficit de más de cuatrocientas mil camas, mientras que en Portugal este registro supera la cifra de veinte mil plazas de dormitorios para estudiantes.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Una brecha que va en aumento, impulsada por el creciente número de estudiantes desplazados nacionales e internacionales en busca de alojamiento en ambos países, fruto del surgimiento de universidades y escuelas de negocio de referencia internacional o su calidad de vida, entre otros factores. Tanto es así que, en España, a pesar de haber aumentado el número de plazas disponibles en un 1,5%, el ritmo superior de crecimiento del número de estudiantes que necesitan alojamiento ha incrementado el déficit en un 3,7%.

Ambos mercados tienen una oferta escasa de cara a las cada vez más exigentes demandas de los estudiantes que buscan alojamiento. En España la alternativa es el alquiler residencial, que al estar en un 97% en manos de particulares, un mercado informal y poco profesionalizado donde la oferta es muy heterogénea, con calidades y servicios muy variados, y que ofrece poca flexibilidad en términos de duración de los contratos. En Portugal, se repite este panorama y se suma a la oferta de residencias universitarias diseñadas para alumnos con rentas bajas. Entre las expectativas de los estudiantes se incluyen la búsqueda de una marca reconocible, la alta calidad de los materiales, la sensación de comunidad, el diseño, la oferta de ocio y servicios como lavandería o catering.

Los expertos de JLL pronostican un aumento en el número de plazas en residencias de estudiantes. En la Península Ibérica, se espera que aumente la oferta un 2,9% en 2019, hasta las 93.712 plazas, y un 5,2% para 2020, con 98.582 camas. El mercado se caracteriza, también, por ser fragmentado, con un 15,7% de las residencias en manos de los cinco principales operadores del mercado.

En España, por comunidades autónomas, Madrid es la que concentra un mayor número de plazas para estudiantes, abarcando un 22,3% del total, seguida por Cataluña (15,3%), Castilla y León (13,2%) y Andalucía (12,9%). Entre las principales ciudades destacan Madrid y alrededor de 140 residencias y colegios mayores que, con 18.024 camas, arrojan una ratio de 16 estudiantes por plaza. Barcelona, que cuenta con 160.400 estudiantes y 9.221 camas, con una ratio de 17 estudiantes por plaza. Valencia, que tiene un ratio de 32 estudiantes por cama, con 105.396 estudiantes y 3.252 plazas.

Esta tendencia se replica en las principales ciudades de Portugal. Lisboa cuenta con 116.700 estudiantes, 59.000 de los cuales son desplazados y una carencia de 11.000 camas. Oporto tiene 32.400 estudiantes desplazados de una comunidad de 58.200 y un déficit de unas 5.000 camas.

María Empis, responsable de consultoría y research de JLL Portugal, destaca que "el sector de residencias de estudiantes es la última tendencia en el sector inmobiliario luso. Durante los últimos tres años hemos presenciado como han abierto centros en Lisboa y Porto con unas ratios de ocupación que rozan el 100%. Por ello, los principales operadores internacionales ya presentan proyectos para la incorporación de 10.000 camas en el próximo lustro.

Boom de la inversión en el mercado de residencias de estudiantes en España



Todos estos factores han situado a las residencias de estudiantes como uno de los activos de inversión con mayor potencial, en especial gracias a sus atractivas rentabilidades. En concreto, las residencias de estudiantes generan una de las rentabilidades más altas del mercado, del 5,50% en las ciudades secundarias y del 5% en Madrid y Barcelona. En línea con las residencias de la tercera edad (5,50%) y los activos logísticos (5%) y muy por encima de otros segmentos como locales comerciales (3,15%), oficinas (3,50%), residencial (3,50%) u hoteles (4%).

“Todo apunta a que esta tendencia se mantendrá de corto a medio plazo en el mercado español, a medida que los actuales proyectos en desarrollo se pongan en marcha e incorporen nuevas carteras al mercado. Cuando las oportunidades de inversión en residencias de estudiantes operativas con un valor de 50 millones de euros o más se materialicen, el mercado atraerá un volumen creciente de capital institucional, replicando las tendencias observadas en mercados más consolidados, como el británico.”, explica Nick Wride, director de Living & Alternatives de JLL España.



Residencias de estudiantes

Informe de mercado; España y Portugal

24 de Abril de 2019

Mercado de residencias de estudiantes en España



El Mercado de Residencias de Estudiantes en España 2019



**Varias
principales
ciudades
universitarias**

**Incremento de
movilidad de
estudiantes
nacionales e
internacionales**

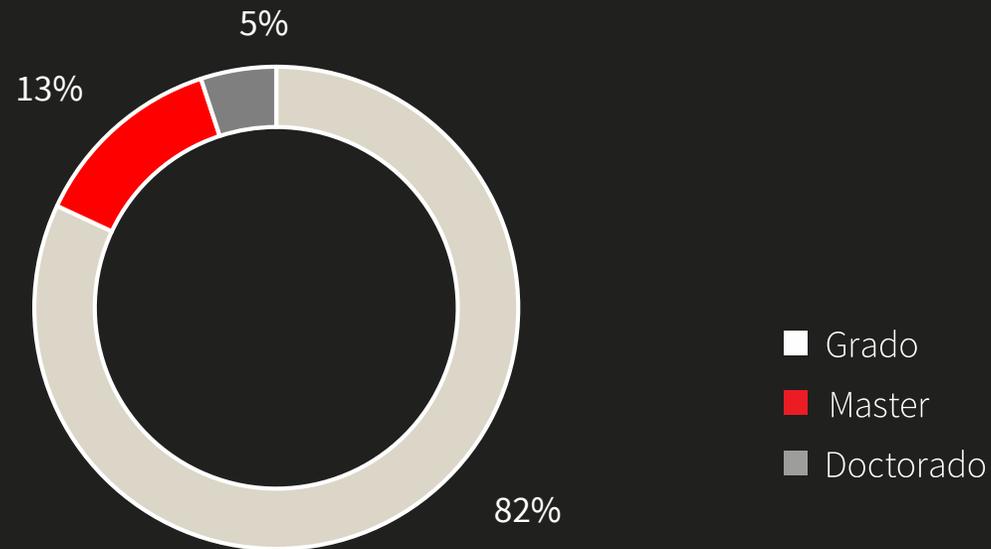
**Pipelines de
residencias de
estudiantes a nivel
nacional**

**Atracción de
inversores,
operadores y
promotores
especializados en
Residencias de
estudiantes**



El sistema universitario español

1,57 millones de estudiantes (curso 2017 / 2018)



Crecimiento del número de matrículas por nivel de estudio

Grados

-0,9%

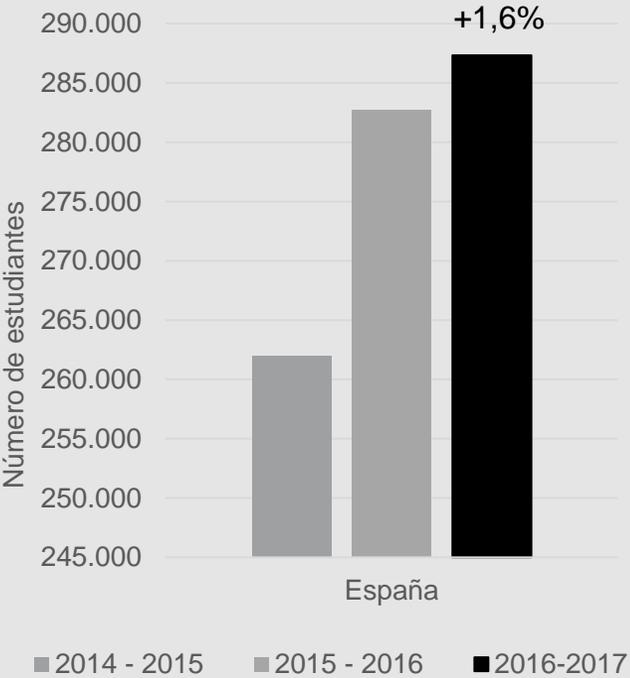
Máster

+7,8%

Doctorados

+10,9%

Aumento de movilidad de estudiantes nacionales



- + 6,8% en Madrid
- + 6,1% en Cataluña
- + 1,6% en Andalucía
- + 0,9% en Comunidad Valenciana

Desplazamientos entre provincias:

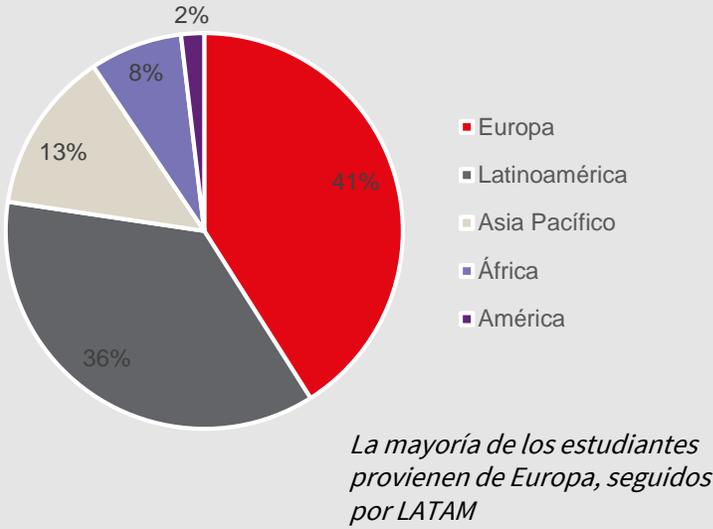
332.354 mil alumnos nacionales estudian fuera del lugar de su residencia familiar. De los cuales:

14% eligieron universidades privadas

86% eligieron universidades públicas

España ha sido el primer destino para estudiantes de Erasmus+ desde 2001

Estudiantes extranjeros en España (2017-2018)

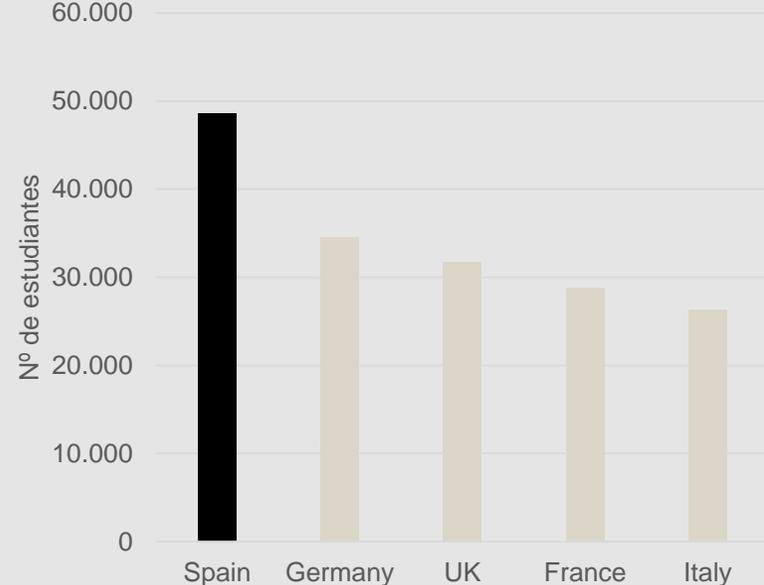


110.167 alumnos extranjeros matriculados en España

8,25% del total de estudiantes matriculados

Crecimiento del **9,2%** respecto al año anterior

Estudiantes Erasmus+ en España (2017-2018)

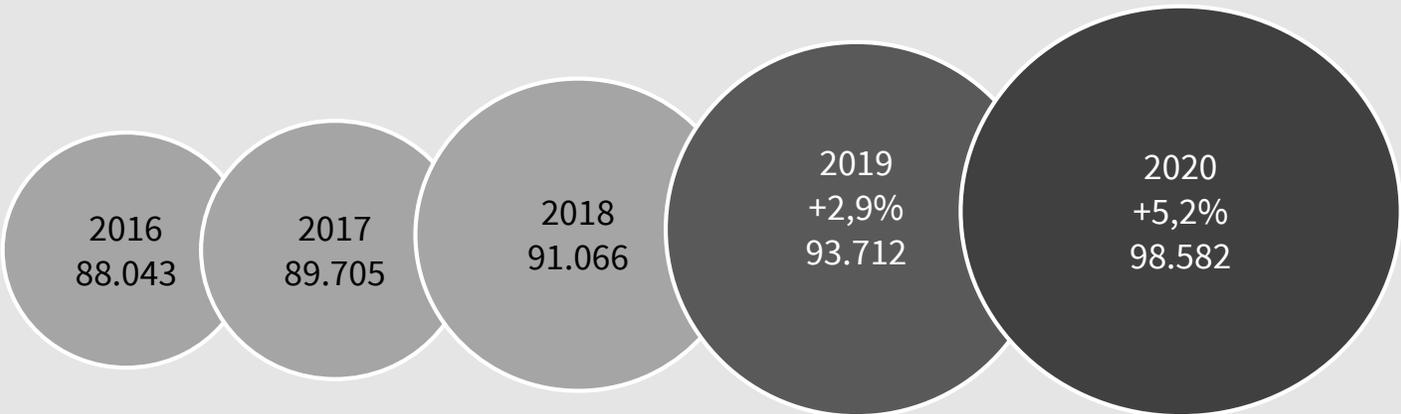


48.595 estudiantes ERASMUS+

Crecimiento del **4,6%** CAGR desde 2007/2008

El número de camas *PBSA* está por debajo de la demanda potencial

El número de camas en 2018 creció un 1,5% a/a



... y seguirá creciendo

Oferta PBSA	
Residencias de estudiantes	
844 residencias	68.479 plazas
Colegios mayores	
181 colegios mayores	22.587 camas
Total	
1,025 activos	91,066 plazas

A pesar del aumento significativo del número de camas, la brecha entre la oferta y la demanda sigue creciendo

Según JLL Research, el 30% de los estudiantes en España necesitan alojamiento



91.066 plazas
en residencias de estudiantes
en España



491.116 estudiantes
necesitan alojamiento en España



Desajuste importante
entre oferta y demanda de camas

Potencial demanda insatisfecha de
400.000 camas

La demanda real podría ser **mayor** –
estas cifras solo tienen en cuenta los
desplazamientos entre provincias y
regiones

Esta demanda insatisfecha ha crecido
un **3,7%** con respecto al año anterior

		Potencial demanda de alojamiento
Estudiantes matriculados	Movimientos nacionales	332,354
	Movimientos internacionales	110,167
Estudiantes no matriculados	Erasmus	48,595
TOTAL		491.116

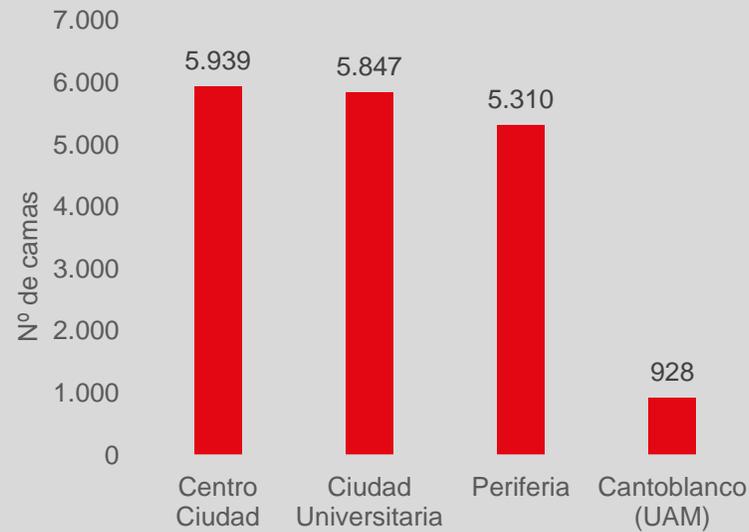
Madrid



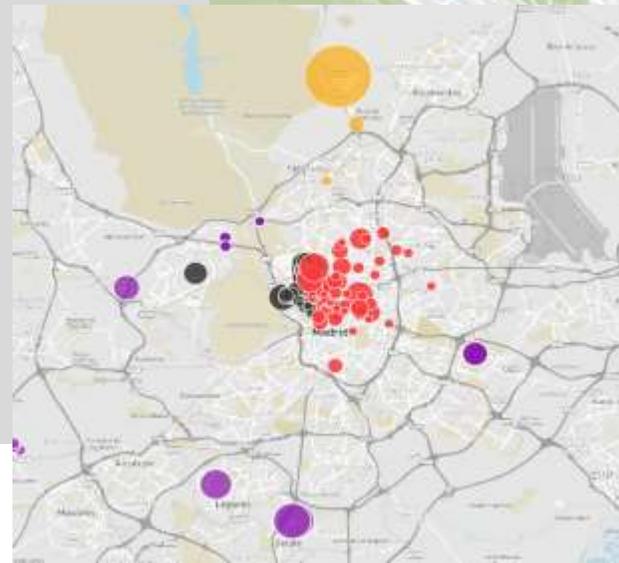
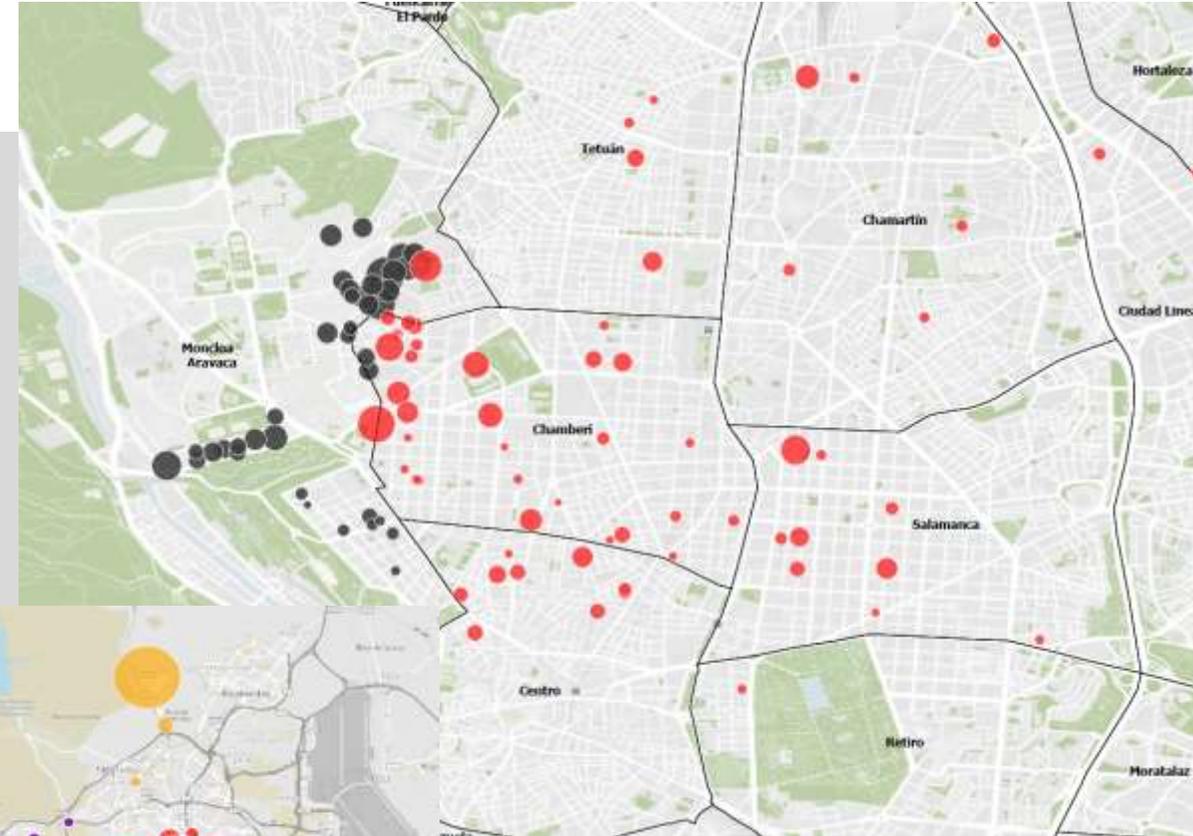
Madrid

300.343 estudiantes
18.024 plazas en residencias y colegios mayores

Reparto de plazas entre los submercados de Madrid



Fuente: JLL

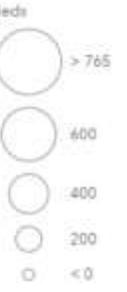


Student Housing Madrid

- Centro
- Ciudad Universitaria
- Periferia
- Cantoblanco (UAM)

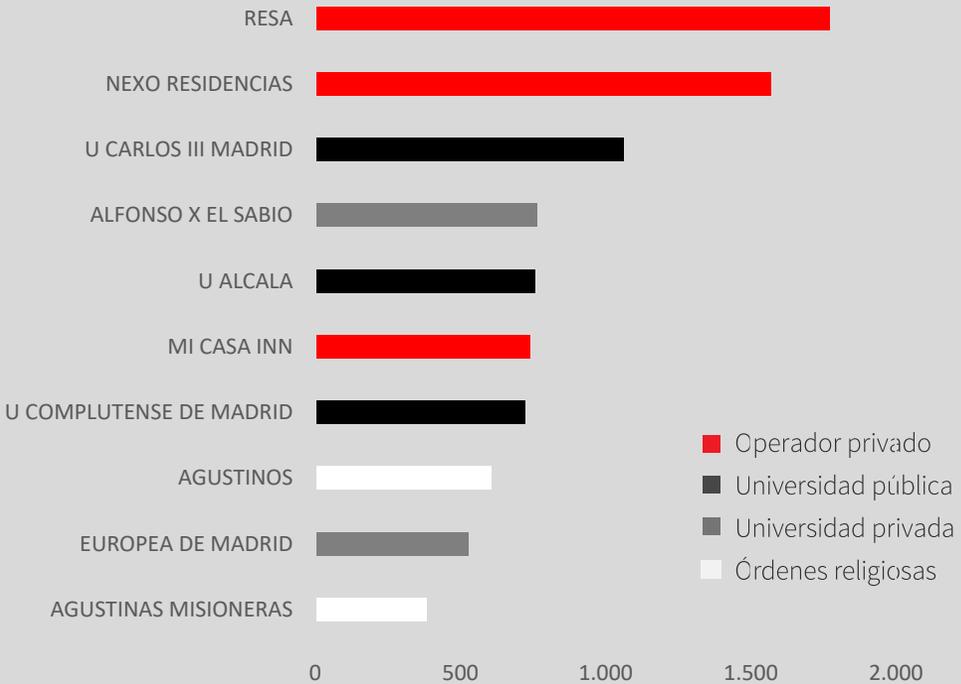
Distritos de Madrid

- Distritos de Madrid



Principales operadores en Madrid

Precio medio* por submercado



Métricas del mercado PBSA

Número total de camas	18.024
Número total de estudiantes (% internacionales)	300.343 (15%)
Ratio de número de estudiantes por cama	16:1
Renta mensual media oferta en residencias	800 €/mes*



Fuente: JLL

*Precio de habitación individual inc. suministros (sin pensión)

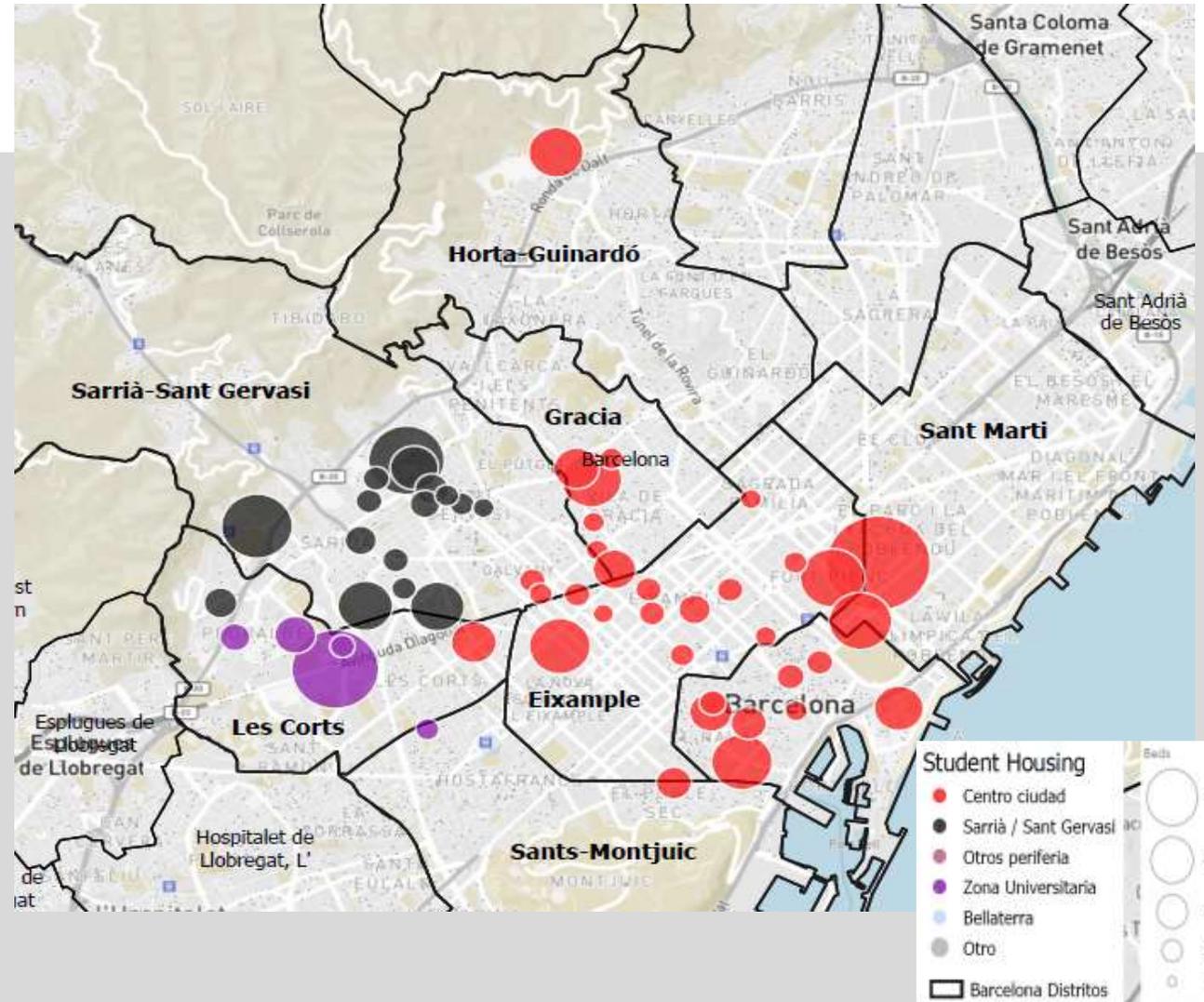
Barcelona



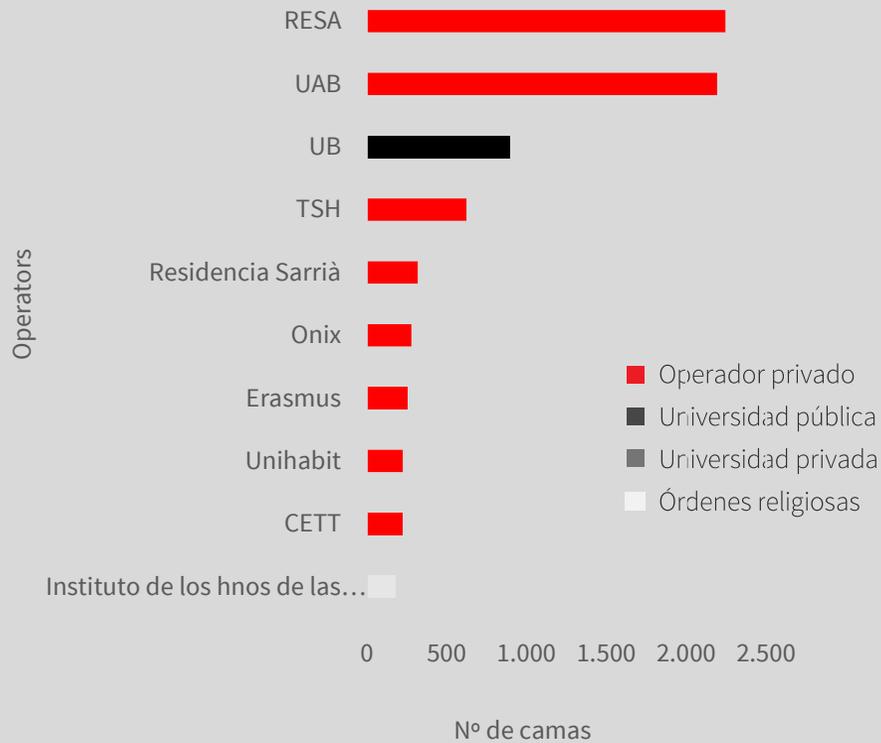
Barcelona

171.849 estudiantes
9.221 plazas en residencias y colegios mayores

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



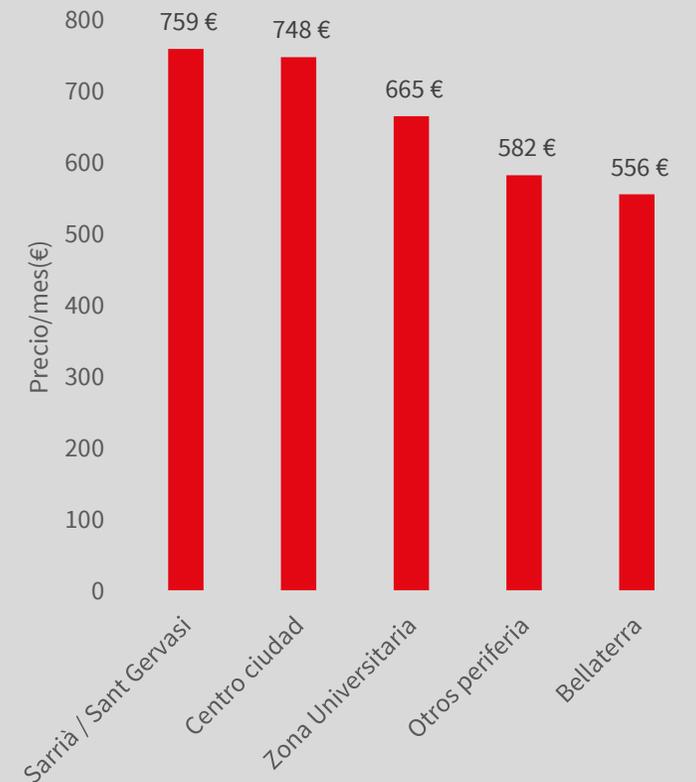
Principales operadores en Barcelona



Métricas del mercado PBSA

Número total de camas	9.221
Número total de estudiantes (% internacionales)	171.849 (15%)
Ratio de número de estudiantes por cama	17:1
Renta mensual media oferta en residencias	713 €/mes*

Precio medio* por submercado



*Precio de alojamiento y suministros (sin pensión)

Valencia

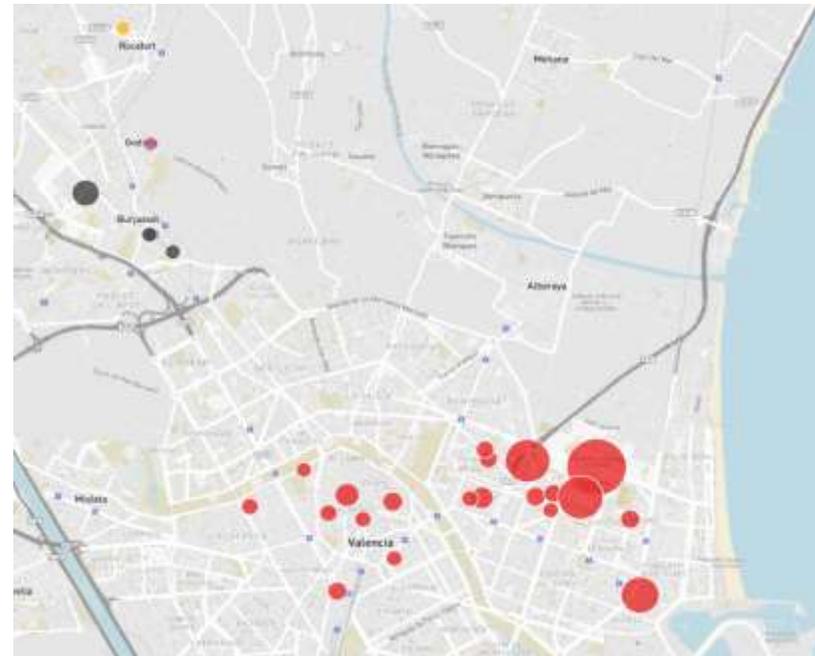
105.396 estudiantes
(10% internacional)

 Número de Plazas: **3.253**

 Ratio estudiantes por cama: **32:1**

Precio medio Valencia: 570 €/mes

*Precio de habitación individual inc. suministros (sin pensión)





Sevilla

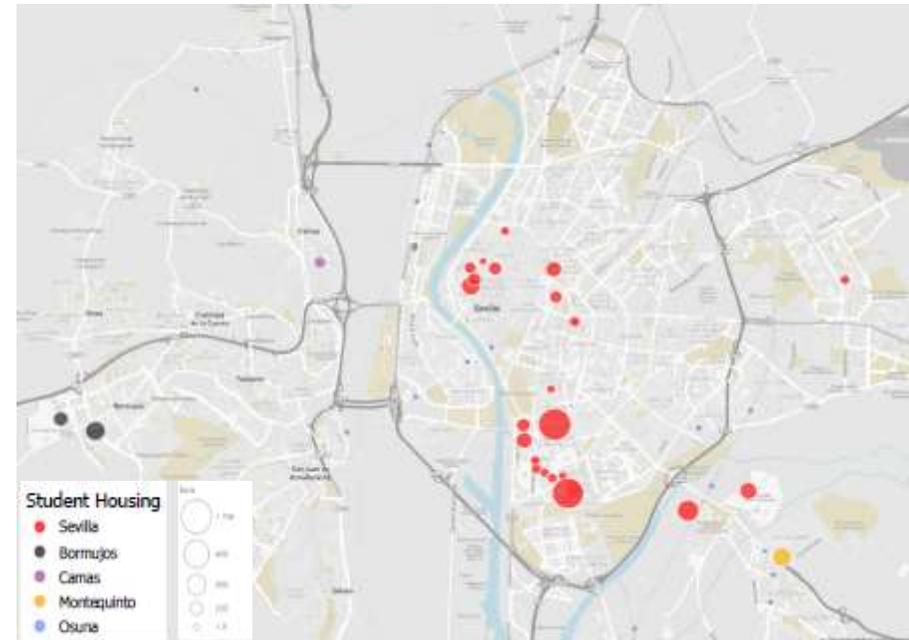
76.248 estudiantes
(3% internacional)

 Número de Plazas: **3.027**

 Ratio estudiantes por cama: **25:1**

Precio medio Sevilla: 529 €/mes

*Precio de habitación individual inc. suministros (sin pensión)



Granada

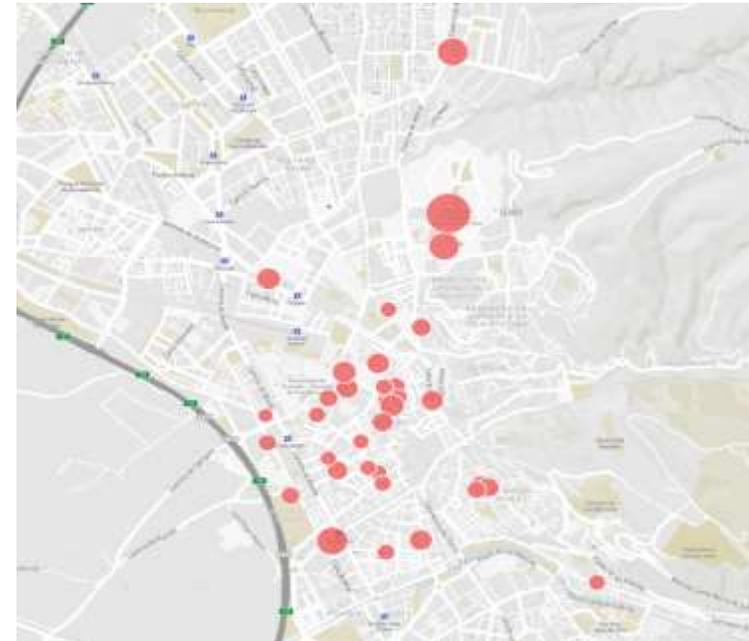
54.532 estudiantes
(14% internacional)

 Número de Plazas: 2.722

 Ratio estudiantes por cama: 20:1

Precio medio Granada: 460 €/mes

*Precio de habitación individual inc. suministros (sin pensión)



Top Erasmus Destination



Bilbao

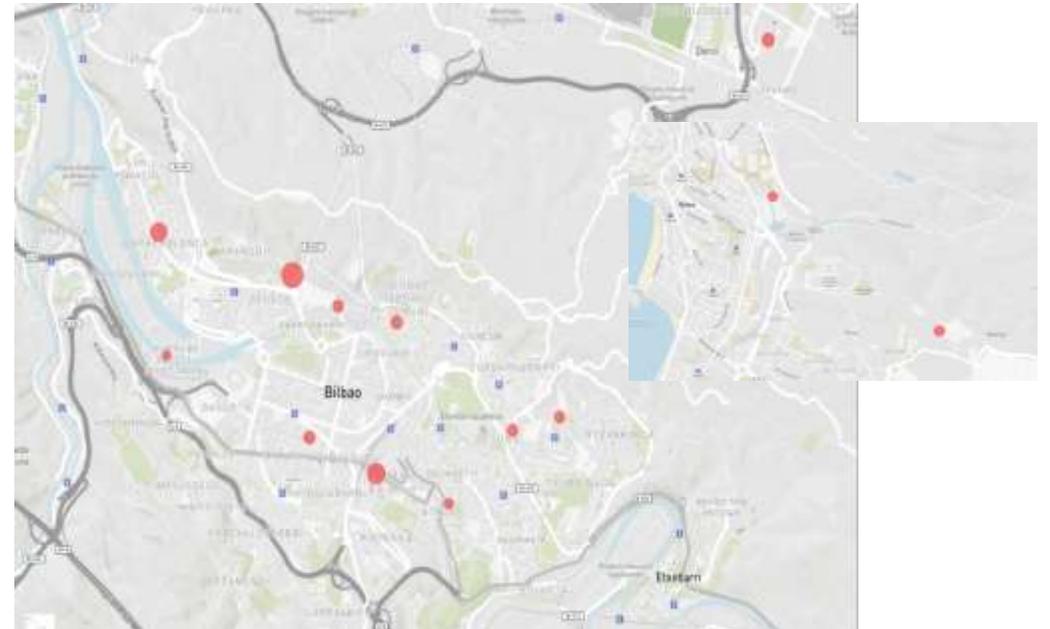
37.463 estudiantes
(6% internacional)

 Número de Plazas: **1.182**

 Ratio estudiantes por cama: **32:1**

Precio medio Bilbao: 543 €/mes

*Precio de habitación individual inc. suministros (sin pensión)



Málaga

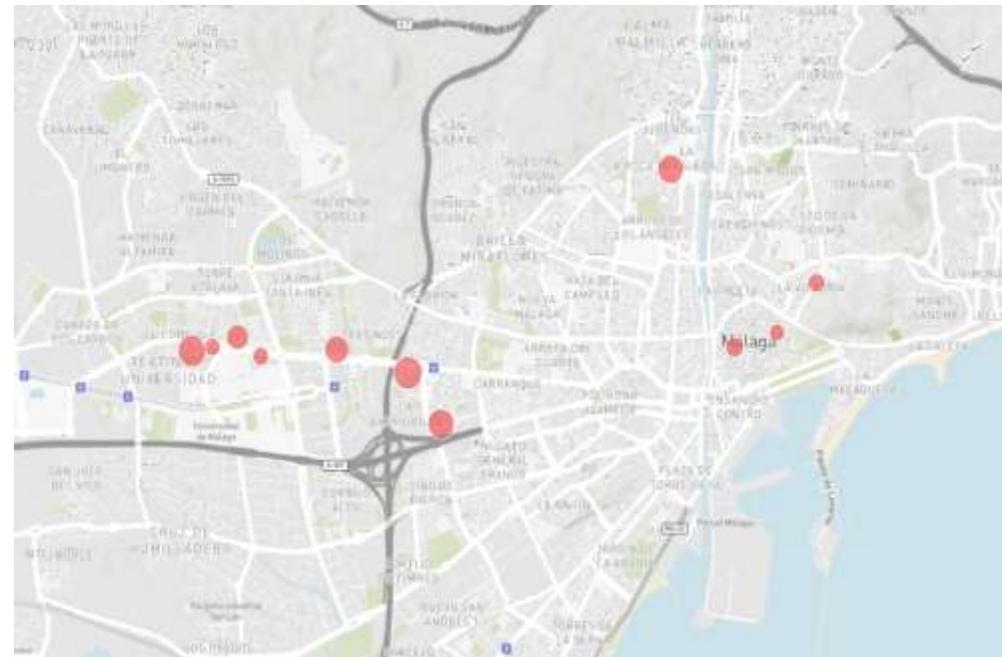
35.285 estudiantes
(5% internacional)

 Número de Plazas: 1.525

 Ratio estudiantes por cama: 23:1

Precio medio Málaga: 468 €/mes

*Precio de habitación individual inc. suministros (sin pensión)





San Sebastián

14.924 estudiantes
(10% internacional)

 Número de Plazas: **1.017**

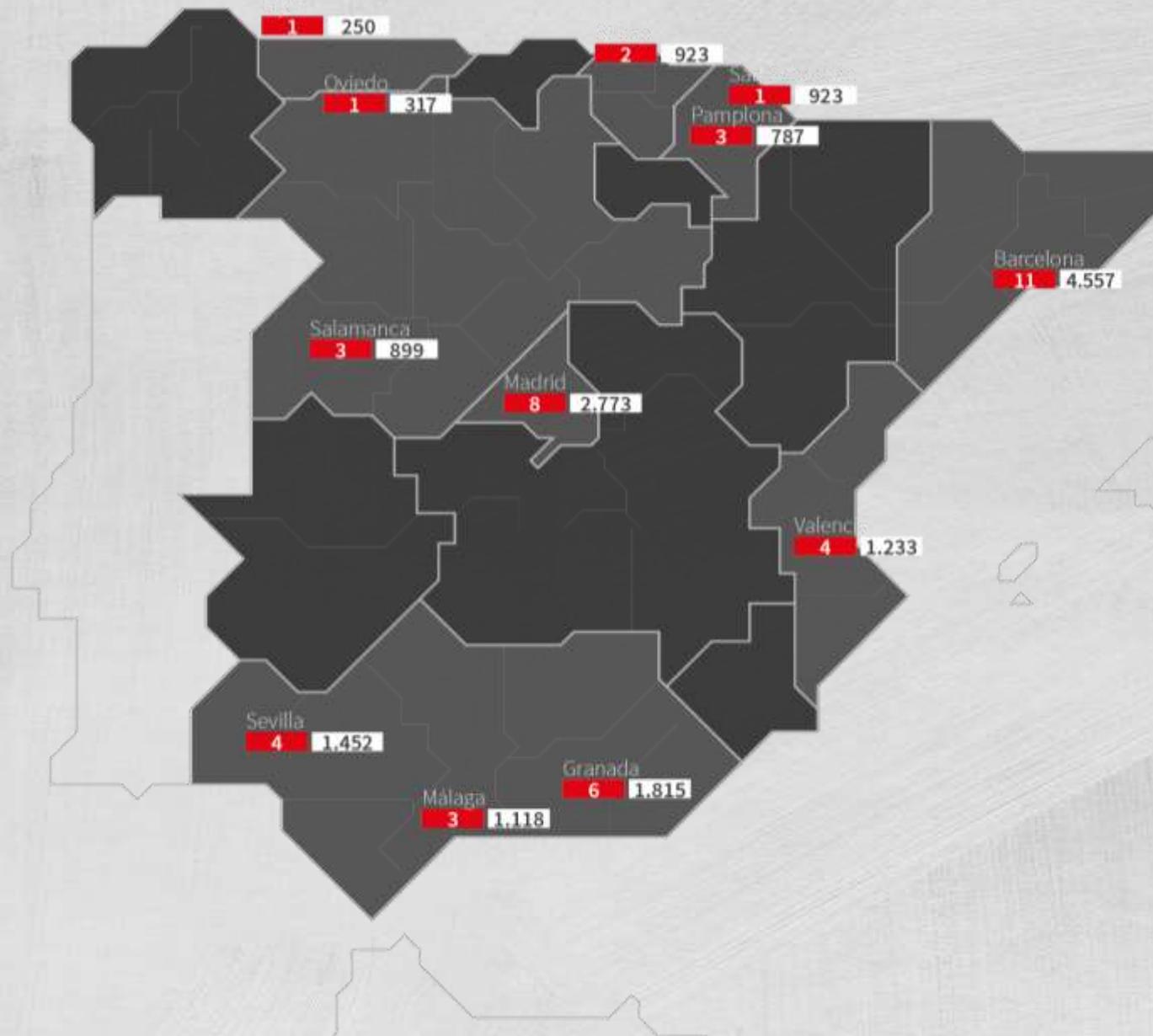
 Ratio estudiantes por cama: **15:1**

Precio medio San Sebastián: 559 €/mes

*Precio de habitación individual inc. suministros (sin pensión)



Pipeline de Residencias de Estudiantes



En 2022

16.520

Camas adicionales

47

Proyectos

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



La inversión en Residencias de Estudiantes



Puntos clave de inversión

Falta de
producto
operativo

Nuevos
portfolios en
el mercado a
medio plazo

2018:
18 transacciones
de suelo
141M€
6.200 camas
adicionales

Foco en
adquisición y
desarrollo de
nuevos proyectos

Interés
creciente de
capital
institucional

Rentabilidades por sector

	T1 2018 vs. T1 2019	T1 2019 vs T4 2019
 Retail High Street: 3.15%	=	=
 Offices: 3.50%	↘	=
 Residential: 3.50%	↘	↘
 Shopping Centres: 4.25%	↗	↗
 Hotels Lease Contract: 4.00%	=	=
 Hotels Management Contract: 4.50%	=	=
 Logistics: 5.00%	↘	=
 PBSA: 5.00%	↘	↘



Mercado de residencias de estudiantes en Portugal



Millennials,

Los nuevos nómadas

Estudiantes internacionales en 2020

7.000.000

La movilidad internacional resulta crucial para los estudiantes que desean forjarse una carrera exitosa.



Experiencias

- | Viajes
- | Bienestar
- | Ciudadanos del mundo
- | Espíritu emprendedor



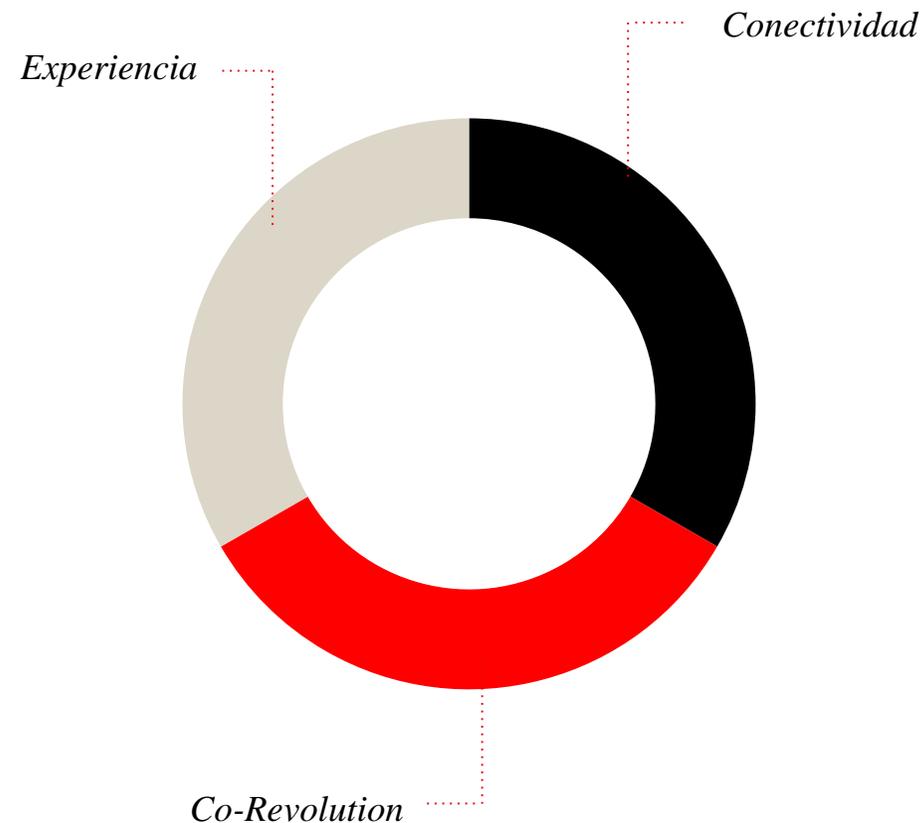
Co-Revolution

- | Viviendas compartidas
- | Alquileres
- | Economía compartida



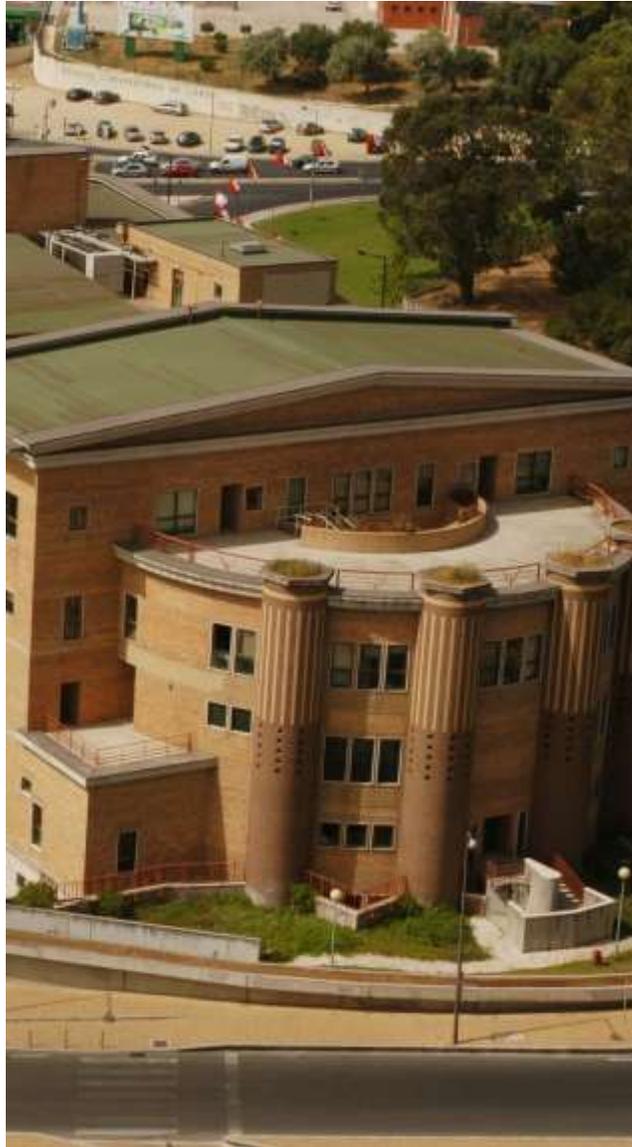
Conectividad

- | Móviles
- | Comercio electrónico
- | Redes sociales
- | Blogs



¿Qué buscan los estudiantes?

Universidades



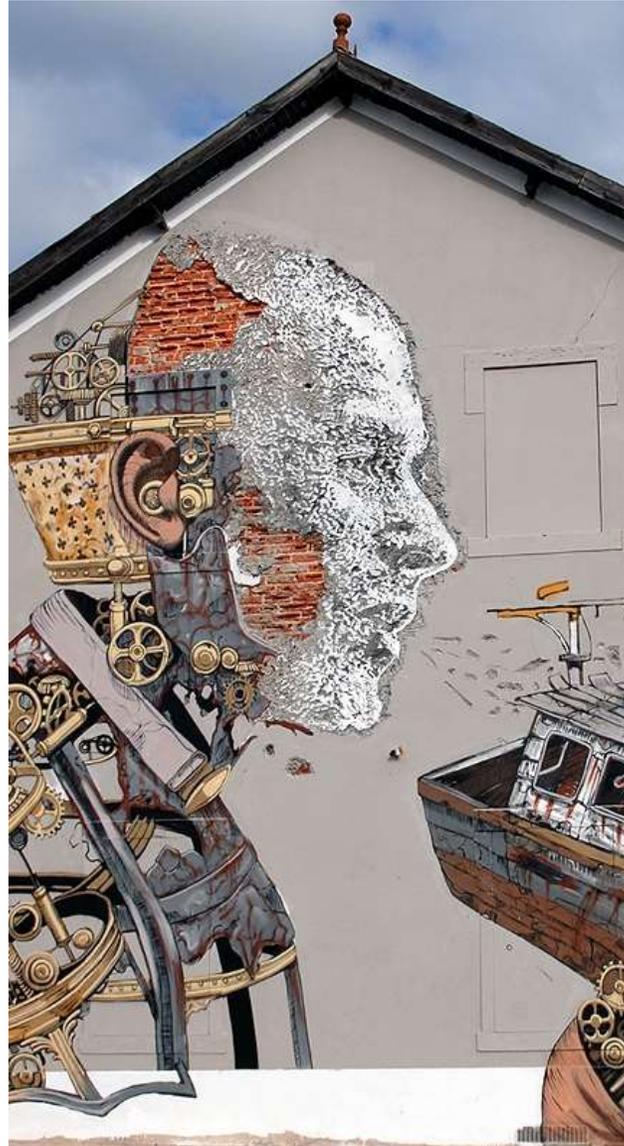
- | Reputación internacional
- | Calidad y oferta de la educación
- | **Programas de formación en inglés**
- | Tasas de matriculación



Ciudades



- | Cultura acogedora
- | Calidad de vida y seguridad
- | Oportunidades de empleo
- | Facilidad de obtención del visado
- | También: clima, cultura, espacios públicos o gastronomía



“ Entre el 30% y el 40% de los estudiantes internacionales quiere vivir y trabajar en el lugar donde estudian. ”

Portugal, un mercado emergente

49.700

Estudiantes internacionales

156% crecimiento desde 2010

14,750

Erasmus +



170

Nacionalidades

165.000

estudiantes fuera de sus ciudades de origen
44% del total



372.800

Estudiantes

7 millones de estudiantes internacionales en 2020

Portugal, un mercado emergente



58%

cursando una
licenciatura

32%

cursando un
máster

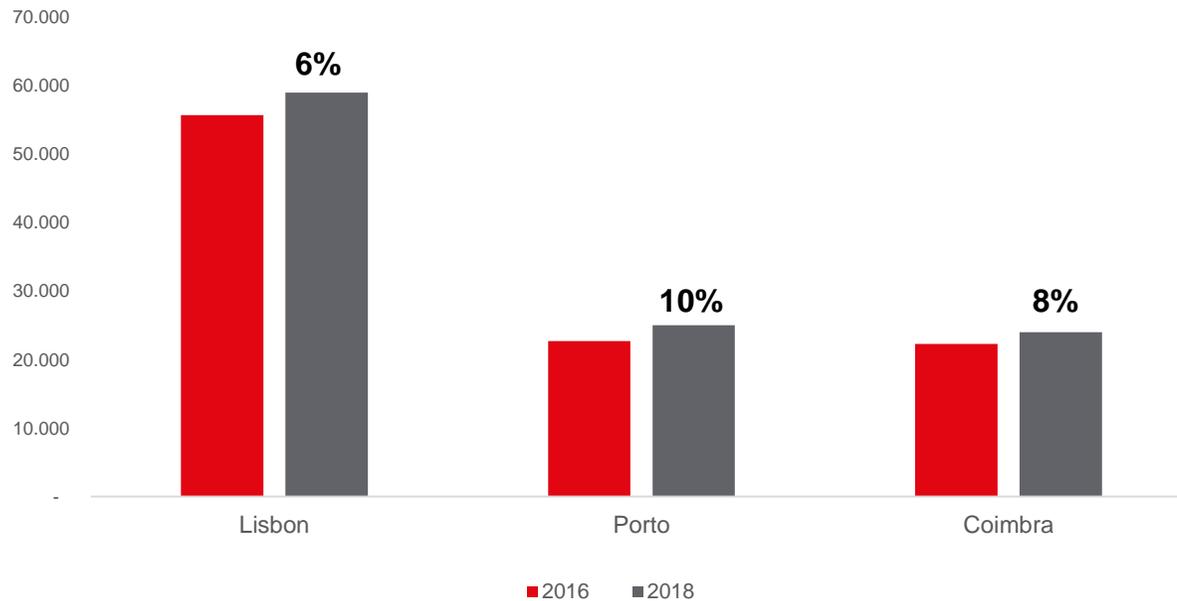
5%

cursando un
doctorado

Las 5 ciudades portuguesas con más estudiantes



Estudiantes portugueses fuera de sus ciudades de origen



	Lisboa	Oporto	Coimbra	Braga	Aveiro
Nº total de estudiantes	116.676	58.193	35.272	19.006	12.287
% de estudiantes fuera de sus ciudades de origen	51%	44%	67%	42%	58%

¿Por qué Portugal?



Lisboa, Oporto y Coimbra

...necesitan entre **14.000 y 20.000** camas



Lisboa



Lisboa – una ciudad de moda

17.900

Estudiantes internacionales

98% de crecimiento
desde 2010



151

Nacionalidades

59.000

estudiantes fuera de sus ciudades de origen

51%



116.700

Estudiantes



Lisboa – Alojamiento de estudiantes



Apartamentos
privados

5.790 habitaciones
€125 - €920



Alojamientos públicos
para estudiantes

1.800 habitaciones
€160 - €650



Operadores privados

1.490 habitaciones
€250 - €950



Alojamientos privados
para estudiantes

700 habitaciones
€385 - €1.635

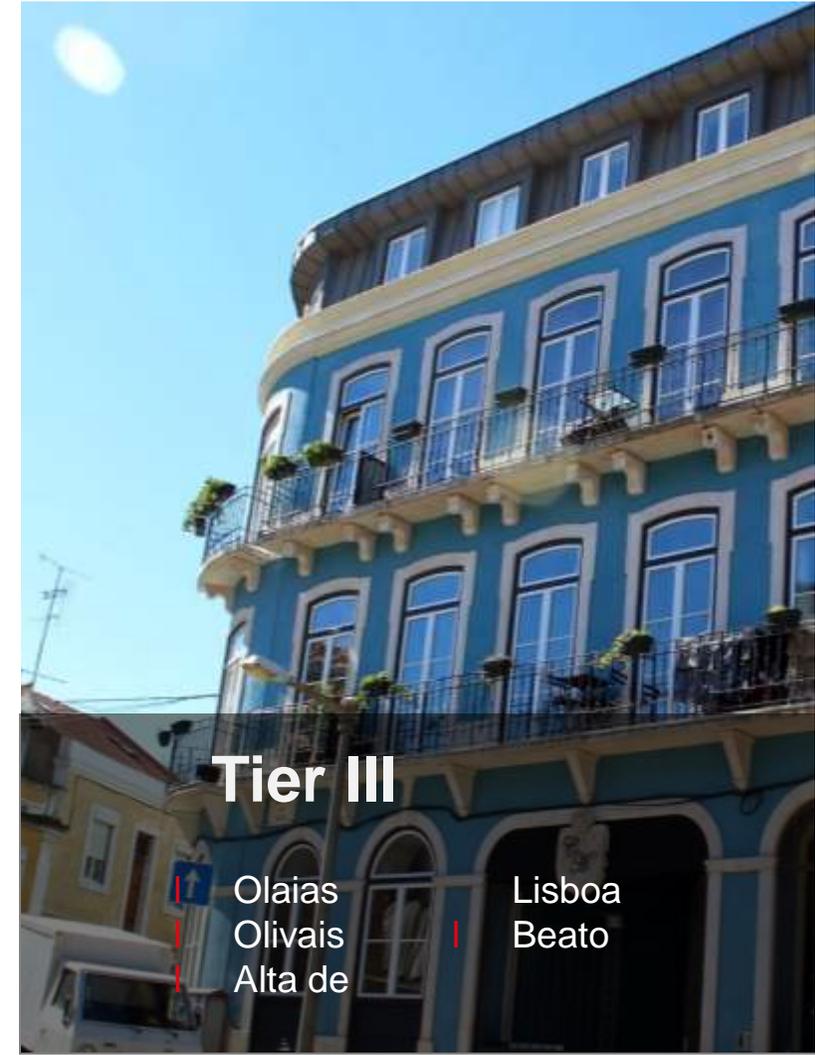
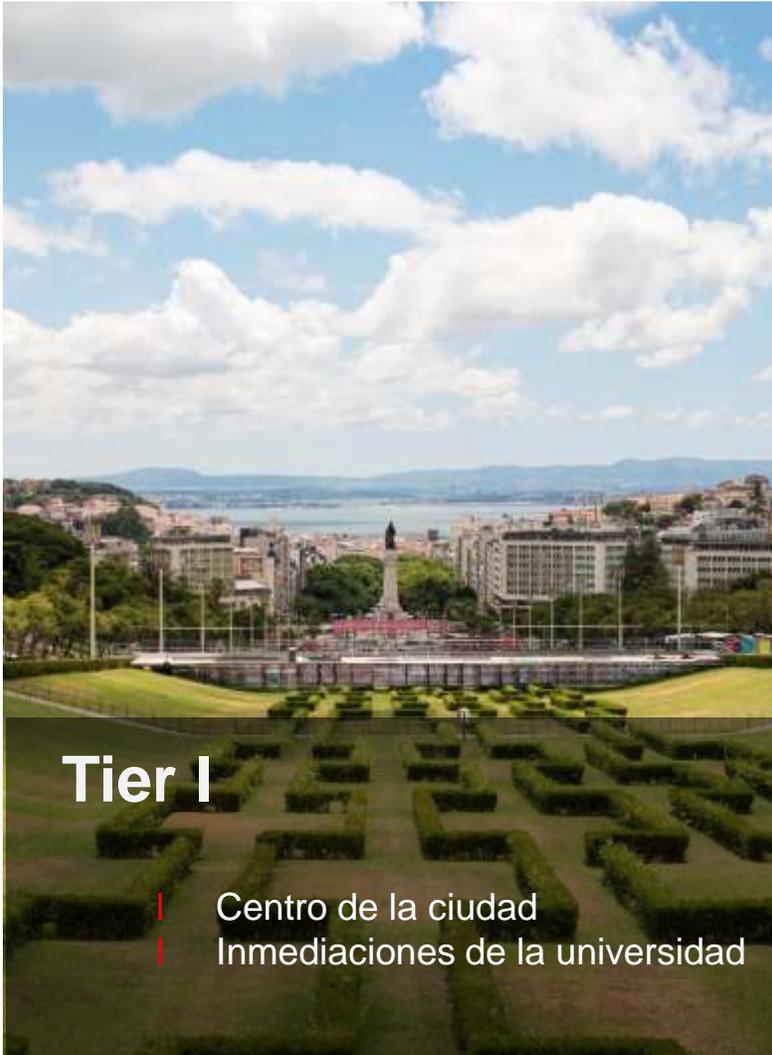
Oferta actual 10.000 – 12.000 camas

€620

*Renta media
mensual*



¿Dónde ubicarse?



Oporto



Oporto – un estilo de vida alternativo

7.400

Estudiantes internacionales

268% crecimiento
desde 2010



120

Nacionalidades

25.000

estudiantes fuera de sus ciudades de origen

44%



58.200

Estudiantes



Oporto – Alojamiento de estudiantes



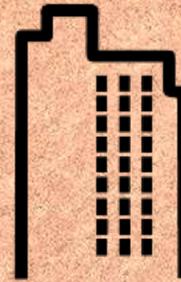
Apartamentos
privados

2.220 habitaciones
€110 - €680



Alojamientos públicos
para estudiantes

1.250 habitaciones
€165 - €430



Operadores privados

420 habitaciones
€200 - €490



Alojamientos privados
para estudiantes

290 habitaciones
€245 - €650

Oferta actual 4.000 – 6.000 camas

€550

*Renta media
mensual*

Coimbra



Coimbra – una ciudad de estudiantes

5.120

Estudiantes internacionales

121% crecimiento desde
2010



100

Nacionalidades

24.000

estudiantes fuera de sus ciudades de origen

67%



35.270

Estudiantes

Coimbra – Alojamiento de estudiantes



Apartamentos
privados

1.200 habitaciones
€110 - €595



Alojamientos públicos
para estudiantes

900 habitaciones
€70 - €450



Operadores privados

40 habitaciones
€260 - €380



Alojamientos privados
para estudiantes

70 habitaciones
€410 - €775

Oferta actual 2.000 - 4.000 camas

€310

Renta media mensual

Lisboa – Alojamiento para estudiantes



“

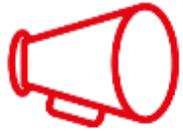
Existe una necesidad de 14.000-20.000 camas que cumplan los estándares internacionales de calidad. ”



Pipeline
10.000 camas

“ Los estudiantes pueden dedicar hasta 30 minutos a sus desplazamientos. ”

¿Qué buscan los estudiantes en las soluciones de alojamiento?

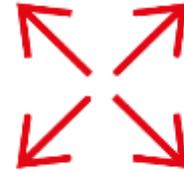


Marcas sólidas
Calidad y diseño



Conectividad

- Wi-fi de alta velocidad



Instalaciones

- Zonas comunes
- Zonas multiuso
- Gimnasio
- Piscina



Servicios

- Lavandería
- Servicio de limpieza
- Conserjería





Gracias





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
La rentabilidad de las residencias de estudiantes	16
4. Panorama de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes.	17
5. 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
DATOS DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES (RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS Y COLEGIOS MAYORES) EN ESPAÑA.	19
Ver anexo1	19
Capítulo 2. Las residencias de estudiantes y universitarias como oportunidad de inversión inmobiliaria en España.	21
Ejemplos de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes y universitarias.	21
1. Knightsbridge Student Housing en España.	21
2. Resa.	22
3. Proyecto de inversión EnCampus.	24
4. Las residencias de estudiantes del grupo Acciona.	24
TALLER DE TRABAJO	26
Enfoque inversor en el sector de residencias de estudiantes en España.	26
1. La inversión internacional en residencias de estudiantes.	26
2. Demanda y oferta del sector de residencias de estudiantes en España.	27
a. Demanda de residencias de estudiantes.	27
b. Oferta de residencias de estudiantes.	27
3. Perfil rentabilidad-riesgo de la inversión en residencias de estudiantes en España.	28
a. Rentabilidad superior a otros productos inmobiliarios.	28
b. Carácter anticíclico respecto al sector inmobiliario tradicional.	28
c. Favorables perspectivas del sector de residencias de estudiantes en España.	29
d. La concesión de residencias de estudiantes frente al régimen de propiedad inmobiliaria.	29
e. Posicionamiento de calidad de las nuevas residencias de estudiantes.	30
TALLER DE TRABAJO	31
Fondo inmobiliario EnCampus de alojamientos y residencias para estudiantes.	31
Derechos de superficie o concesiones administrativas	31



Construcción de nuevos activos, adquisición de residencias o Colegios Mayores en funcionamiento. Adquisición de activos reconvertibles en residencias de estudiantes.	31
Adquisición de residencias para su rehabilitación y puesta en funcionamiento.	31

TALLER DE TRABAJO **34**

Un ejemplo de SOCIMI con sólo una residencia de estudiantes	34
Modelo de Documento Informativo de Incorporación al MAB de una SOCIMI de residencias de estudiantes.	35
Resumen de la información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos.	35
1. Información general y relativa a la compañía y su negocio.	35
2. Información relativa a las acciones	35
3. Otras informaciones de interés.	35
4. Asesor registrado y otros expertos o asesores	35

PARTE SEGUNDA **42**

Régimen legal de las residencias universitarias y colegios mayores. **42**

Capítulo 3. Colegios mayores y las residencias universitarias. **42**

1. Régimen legal de los Colegios mayores y las residencias universitarias.	42
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.	44

TALLER DE TRABAJO **47**

La reacción de los colegios mayores ante el aumento de residencias de estudiantes controladas por fondos de inversión.	47
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.	47

TALLER DE TRABAJO **49**

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.	49
---	-----------

TALLER DE TRABAJO **64**

Doctrina sobre el presente y futuro de los colegios mayores universitarios en España.	64
--	-----------

PARTE TERCERA **113**

Régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores.	113
--	------------

Capítulo 4. Régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores. **113**

TALLER DE TRABAJO **113**

Normativa interna de una residencia de estudiantes.	113
--	------------

TALLER DE TRABAJO **115**

Modelo de manual de residente de una residencia de estudiantes.	115
Directorio	116
Opciones de alojamiento	116
Opciones de servicios	116
Wi-fi	116
Comedor	116
Lavandería	116



Campus deportivo	116
Limpieza	116
Teléfono	116
Uso de electrodomésticos en las habitaciones	116
Mascotas	116
Mantenimiento	116
Maletero	116
Material de las aulas de estudio	116
Representantes	116
Material deportivo y campeonatos	116
Sala de juegos y préstamo de juegos de mesa	116
Farmacia	116
Servicio médico	116
Casilleros	116
Normas económicas	116
Renovaciones de plaza	116
Reservas fuera del curso completo	116
Limpieza y medio ambiente	116
TALLER DE TRABAJO	133
Caso real: Reglamento de Régimen interno de una residencia de estudiantes.	
Residencia universitaria.	133
TALLER DE TRABAJO	147
Caso real: Reglamento de una universidad pública para las residencias	
universitarias.	147
Modelo a	147
Modelo b	153
TALLER DE TRABAJO	158
Caso real: Reglamento de régimen interno de un Colegio mayor universitario.	158
TALLER DE TRABAJO	170
Caso real de residencia femenina de estudiantes.	170
TALLER DE TRABAJO	178
Caso real de residencia mixta de estudiantes.	178
TALLER DE TRABAJO	187
Convocatoria de universidad de plazas en colegios mayores y residencias de	
estudiantes.	187
TALLER DE TRABAJO	199
Formularios de colegios mayores y residencias de estudiantes.	199
1. Condiciones de preinscripción en colegio mayor o residencia de estudiantes.	200
2. Solicitud de ingreso en una residencia de estudiantes o colegio mayor.	207
3. Notificaciones al servicio de mantenimiento de averías o desperfectos en las habitaciones de una residencia de estudiantes.	211
4. Solicitud de residencia parcial en un colegio mayor o residencia de estudiantes.	213
PARTE CUARTA	215
Gestión de residencias de estudiantes.	215
Capítulo 5. Estudio de viabilidad para la promoción y construcción de una	
Residencia de Estudiantes. DAFO de una residencia de estudiantes.	215
1. Análisis de mercado de residencias de estudiantes en zona.	215



a. Oferta de mercado de residencias de estudiantes en zona. _____	215
Competencia directa. _____	215
Competencia indirecta. _____	216
b. Estudio económico y financiero. Cash-Flow. _____	216
c. Gestión profesionalizada de una residencia de estudiantes. _____	216
2. Análisis DAFO (debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades) de una residencia de estudiantes. _____	217
a. Factores del análisis. _____	217
Mercado _____	217
Clientes _____	217
Proveedores _____	217
Competidores _____	217
b. Oportunidades. _____	218
c. Amenazas _____	218
d. Matriz DAFO _____	218
e. Estrategia de posicionamiento. _____	218
f. Plan de contingencias. _____	219
g. Servicios. _____	220
Servicios generales e instalaciones. _____	220
Actividades _____	221
3. Gastos de explotación. _____	221
a. Gastos directos. _____	221
b. Gastos indirectos. _____	221
4. Cash-Flow _____	222
TALLER DE TRABAJO _____	225
Estudio de viabilidad de una promoción de una residencia universitaria de estudiantes desde un aspecto urbanístico, comercial y económico financiero. ____	225
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. _____	225
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. _____	226
3. Análisis de aspectos del entorno urbanístico, comercial y económico-financiero que puedan afectar a la promoción de una residencia de estudiantes. _____	226
4. Análisis urbanístico del solar elegido. _____	226
5. Estudio económico-financiero. _____	226
6. Análisis DAFO seguido de un análisis CAME. _____	227
TALLER DE TRABAJO _____	228
El análisis CAME es una metodología suplementaria a la del Análisis DAFO _____	228
1. Qué es el Análisis CAME _____	228
2. Procedimiento para realizar un Análisis CAME _____	228
3. Tipos de acciones: Corregir, Afrontar, Mantener y Explotar _____	229
4. Selección de acciones que se adapten mejor a la estrategia. _____	230
5. Ejemplo de Análisis CAME. _____	230
6. El Análisis CAME es la continuación lógica del DAFO. _____	231
TALLER DE TRABAJO _____	234
Análisis DAFO seguido de un análisis CAME de una residencia universitaria de	



estudiantes. _____	234
1. Análisis DAFO de una residencia universitaria de estudiantes. _____	234
2. Análisis CAME de una residencia universitaria de estudiantes. _____	236
TALLER DE TRABAJO _____	238
Análisis de la rentabilidad de una residencia universitaria de estudiantes. _____	238
1. Criterios de rentabilidad estáticos de una residencia universitaria de estudiantes. _____	238
Rentabilidad estática de la inversión. _____	238
Margen sobre ingresos. _____	238
Rentabilidad de los recursos propios. _____	239
Repercusión del suelo sobre ingresos. _____	239
2. Criterios de rentabilidad dinámicos de una residencia universitaria de estudiantes. Rentabilidad a partir del Cash-Flow. _____	239
Payback _____	239
Valor Actual Neto (VAN) _____	239
Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) _____	240
TALLER DE TRABAJO _____	241
Caso real de estudio de viabilidad para la concesión de obra y explotación de residencia de estudiantes (residencia universitaria). _____	241
Características esenciales de la obra. _____	241
Análisis de demanda e incidencia económica y social en su área de influencia. _____	241
Valoración de la información urbanística. _____	241
Estudio de impacto ambiental de las distintas alternativas y medidas correctoras. _____	241
Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra. Estudio básico. _____	241
Coste de la inversión, financiación propuesta. _____	241
TALLER TRABAJO _____	301
Informe completo de tasación inmobiliaria de una residencia de estudiantes. Caso real. 241 páginas. _____	301
1. Valoración del Activo Inicial _____	301
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. _____	301
3. Informe completo de tasación inmobiliaria de residencia de estudiantes (caso real). _____	302
Capítulo 6. Gestión de residencias de estudiantes. _____	540
TALLER DE TRABAJO _____	540
Casos reales de cesión de a la gestión privada de residencias universitarias por Comunidad autónoma y residencias de estudiantes del Ministerio de Defensa. _____	540
TALLER DE TRABAJO _____	543
Caso real. Pliego de prescripciones técnicas condiciones para la prestación del servicio de gestión y restauración en una residencia universitaria. _____	543
Descripción general del servicio _____	543
Encargado _____	543
Conserjería _____	543
Limpieza _____	543
Lavandería _____	543
Ocio _____	543
Mantenimiento y conservación _____	543
Publicidad, solicitud y adjudicación de plazas. _____	543
Reglamento de régimen interno. _____	543



Fianza a exigir a los residentes	543
Descripción con carácter específico	543
1. Precios de menús, etc	543
2. Horario	543
3. Ejecución y responsabilidades.	543
Canon anual por tramos mínimo	543
4. Inversiones y conservación.	543
5. Material auxiliar	543
6. Otras obligaciones y derechos del contratista	543
7. Huelga	543
8. Condiciones higiénicas mínimas exigibles	543
9. Separación y reciclaje de residuos	543
10. Inspecciones	543
11. Normas complementarias.	543

TALLER DE TRABAJO 597

Dossier de presentación de empresa especializada en la gestión de residencias de estudiantes en España. 597

TALLER DE TRABAJO 604

Ficha técnica de características de residencias de estudiantes en una universidad española.	604
Instalaciones y servicios.	604
Habitaciones.	604
Salas de estudio.	604
Gimnasio.	604
Lavandería.	604
Restaurante.	604
Parking.	604
Datos de la concesionaria de la residencia.	604

TALLER DE TRABAJO 606

Ejemplo de servicios de una residencia de estudiantes. 606

TALLER DE TRABAJO 608

Folleto publicitarios de residencias de estudiantes. 608

FORMULARIOS DE CONTRATOS DE GESTIÓN DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES. 617

TALLER DE TRABAJO 618

Contrato de Arrendamiento de una residencia de estudiantes, asumiendo el arrendatario la gestión. Formulario. 618

1. Renta vinculada a la explotación de la residencia de estudiantes. 618

2. Riesgos para el arrendador de una residencia de estudiantes. 618

Modelo de contrato de arrendamiento de una residencia de estudiantes. Caso real. 619

a. Entrada en vigor con condición suspensiva a apertura de la residencia de estudiantes previa conclusión de las obras.	619
b. Objeto del contrato de arrendamiento.	619
c. Renta fija y renta variable.	619
Fórmula de determinación de la renta bajo el Contrato de Arrendamiento.	620
d. Plazo. Prórrogas.	621
Permanencia del arrendatario en caso de venta del inmueble.	622
e. Incumplimientos del contrato.	622
f. Resolución anticipada sin indemnización en caso de rendimiento inferior al plan de negocio.	622
g. Mantenimiento del inmueble.	623
h. Gestión de acuerdos por el arrendatario con centros universitarios (clientela).	623



- i. Prohibición de subarriendo o cesión. _____ 623
- j. Búsqueda de inversores por el arrendatario en casos de venta. Acuerdo de exclusiva en base a TIR. _____ 624
- k. Pignoración de los derechos de crédito derivados del contrato de arrendamiento en garantía de la financiación de la residencia de estudiantes. _____ 625

TALLER DE TRABAJO _____ 626

Contrato de Gestión de Obras y puesta en machar de una residencia de estudiantes.

- Formulario. Caso real.** _____ **626**
- Proyecto de ejecución de la obra de la residencia de estudiantes. _____ 626
- Finalización a la puesta en marcha de la residencia de estudiantes. _____ 627
- Honorarios _____ 627

TALLER DE TRABAJO _____ 630

Contrato de gestión del proyecto inmobiliario de una residencia de estudiantes.

"Asset Management". Formulario. Caso real. _____ **630**

- 1. Objeto del contrato: gestión del proyecto inmobiliario de una residencia de estudiantes.** _____ **630**
- 2. Servicios incluidos. Supervisión de obras de una residencia de estudiantes.** _____ **630**
- 3. Modelo de contrato de gestión y explotación operativa de una residencia de estudiantes. Formulario. Caso real.** _____ **630**
 - 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. _____ 631
 - b. Servicios en materias legales _____ 632
 - c. Servicios en materia de supervisión del cumplimiento del Contrato de Arrendamiento de la residencia de estudiantes. _____ 633
 - d. Informe trimestral. Reporting. _____ 634
 - e. Honorarios. _____ 635
 - f. Vigencia del contrato. _____ 636
 - g. Pignoración del contrato de gestión del activo para la financiación de la residencia de estudiantes. _____ 637
- 4. Problemática en caso de resolución del contrato de gestión.** _____ **637**

TALLER DE TRABAJO _____ 639

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

- Caso real.** _____ **639**
- Contenido de la gestión administrativa de una residencia de estudiantes. _____ 639
- Plazo y resolución. _____ 640

PARTE QUINTA _____ 642

El urbanismo de las residencias de estudiantes. _____ **642**

Capítulo 7. Uso urbanístico de una residencia de estudiantes o residencia universitaria. _____ **642**

TALLER DE TRABAJO _____ 642

¿Cómo debe considerarse urbanísticamente el uso de Residencia Universitaria? _____ **642**

Licencias urbanísticas que se solicitan expresamente para residencias de estudiantes, colegios mayores o denominaciones similares. _____ **643**

Calificación urbanística del uso. Equipamiento educativo público. Equipamiento educativo privado. _____ **644**

Residencial (Residencia Comunitaria). _____ **645**

Uso de terciario Hospedaje y residencial, en su modalidad de Residencias Comunitarias. _____ **645**



Capítulo 8. Las ventajas urbanísticas de las residencias de estudiantes. ____ 650

1. Suelo dotacional y ordenación urbanística de las residencias universitarias. ____ 650
2. Regulación de las residencias de estudiantes en el planeamiento urbanístico municipal. ____ 650

TALLER DE TRABAJO ____ 654

Naturaleza dotacional de las residencias de estudiantes (residencias universitarias) 654

- Naturaleza urbanística de la parcela destinada a residencia de estudiantes (residencia universitaria) ____ 654
- Uso del equipamiento según su especialización funcional. ____ 654
- Plan especial en caso de sustitución de uso. ____ 654
- Uso dotacional de hospedaje. ____ 654
- Condiciones de edificación de los equipamientos. ____ 654
- Zonas donde la edificación debe alienarse a vial y entre medianeras. ____ 654

TALLER DE TRABAJO ____ 662

- Expediente de aprobación urbanística de una residencia de estudiantes. Modelos de planos aprobados por el ayuntamiento. ____ 662

Capítulo 9. Las residencias universitarias no son albergues o alojamientos turísticos. ____ 665

TALLER DE TRABAJO ____ 668

- ¿Pueden las residencias universitarias ofrecer habitaciones a turistas (a modo de hotel) cuando no cubre todas sus plazas con estudiantes? ____ 668

TALLER DE TRABAJO ____ 670

Las residencias universitarias en el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) de Barcelona. Un importante precedente. ____ 670

1. Relación de las residencias universitarias con el uso turístico diferenciado del educativo. ____ 670
2. Condiciones generales para la implantación de todo tipo de establecimientos incluidas las "residencias colectivas docentes". ____ 670
3. Régimen específico para residencias de estudiantes ____ 672
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. ____ 673

PARTE SEXTA ____ 683

Derechos de superficie y concesión de obra pública para residencias de estudiantes. 683

Capítulo 10. Derechos de superficie y concesión de obra pública para residencias de estudiantes. ____ 683

TALLER DE TRABAJO ____ 683

- Caso real. Concurso público para la adjudicación de la construcción y gestión de una residencia universitaria en régimen de derecho de superficie. ____ 683

TALLER DE TRABAJO ____ 686

- Caso real. Adjudicación municipal de derecho de superficie sobre un solar para construir y explotar una residencia de estudiantes universitarios durante 75 años. ____ 686



TALLER DE TRABAJO _____ 688

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. _____ 688

Criterios de valoración _____ 688

Criterios económicos. _____ 688

Precio medio de alojamiento al mes. _____ 688

Canon en función de nivel de ocupación. Precio máximo anual de salida. _____ 688

Mejoras de canon, reducción de precios de alquiler, menor carga financiera, relación de fondos propios con la inversión. _____ 688

Criterios técnicos. _____ 688

Proyecto, equipo técnico, conservación restos arqueológicos, explotación de la actividad. 688

TALLER DE TRABAJO _____ 689

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. _____ 689

TALLER DE TRABAJO _____ 771

Estudio de viabilidad para la concesión de obra pública de una residencia de estudiantes por una universidad española. _____ 771

Plazo: 40 años. _____ 771

Requisitos técnicos. _____ 771

Estacionamiento _____ 771

Biblioteca _____ 771

Habitaciones. _____ 771

Previsión de demanda _____ 771

Condiciones de edificabilidad _____ 771

TALLER DE TRABAJO _____ 802

Caso real. Concesión para la construcción y explotación de residencia universitaria universidad en centro histórico. _____ 802

Anteproyecto de construcción _____ 803

Memoria _____ 803

Plan especial de rehabilitación (PER) _____ 803

Programa funcional _____ 803

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 _____ 803

La edificabilidad _____ 803

Volumetría espacial del edificio _____ 803

Sistema constructivo del edificio original. _____ 803

Rehabilitación edificio existente. _____ 803

Normativa de obligado cumplimiento _____ 803

Medidas de eficiencia energética _____ 803

Características económicas y sociales de la concesión _____ 803

Memoria descriptiva de la solución técnica _____ 803

Agentes _____ 803

Promotor _____ 803

Arquitecto _____ 803

Director de obra: pendiente de nombramiento _____ 803

Director de la ejecución de la obra: pendiente de nombramiento seguridad y salud pendiente de nombramiento _____ 803

Otros agentes: constructor _____ 803

Cumplimiento del CTE _____ 803



Requisitos básicos relativos a la seguridad:	803
Presupuesto de gastos de ejecución de obra	803
Resumen de presupuesto capitulo resumen	803
1 Movimiento De Tierras	804
2 Cimentaciones	804
3 Estructura	804
4 Cubierta	804
5 Albañilería	804
6 Solados Y Alicatados	804
7 Aislantes E Impermeabilizantes	804
8 Carpintería Aluminio	804
9 Carpintería Interior	804
10 Cerrajería	804
11 Piedra Natural	804
12 Vidriería	804
13 Pintura	804
14 Varios	804
15 Saneamiento	804
16 Fontanería	804
17 Electricidad	804
18 Protección contra incendios	804
19 Climatización	804
20 Sistema de regulación y control	804
21 Instalaciones especiales	804
22 Ascensores	804
23 Demoliciones y restauración	804
24 Actuación patio	804
25 Gestión de residuos	804
Presupuesto de ejecución material	805
Estudio relativo al régimen de utilización y explotación de la obra	805
Forma de financiación	805
Estimación del coste de la inversión	805
Gastos de explotación	805
Régimen tarifario	805
Rentabilidad de la concesión e ingresos de la explotación	805

TALLER DE TRABAJO **838**

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. **838**

TALLER DE TRABAJO **861**

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. **861**

TALLER DE TRABAJO **889**

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. **889**

ANEXO 1 **898**

TALLER DE TRABAJO	898
Datos de residencias de estudiantes (residencias universitarias y colegios mayores) en España.	898
TALLER DE TRABAJO	898
Situación actual del mercado de Residencias de Estudiantes en España.	898
1. Demanda de residencias de estudiantes.	898
2. Contexto europeo de residencias de estudiantes.	898



3. Estructura educativa universitaria en España. _____	898
4. Características de las residencias de estudiantes. _____	898
5. El mercado de residencias de estudiantes en España. Situación por Comunidades Autónomas. _____	898
6. Principales diferencias entre las residencias de estudiantes de España y otros países Europeos. _____	898
a. Pensión completa _____	898
b. Concesiones _____	898
c. Habitación compartida _____	898
d. Movilidad _____	898
e. Órdenes religiosas _____	898
7. Recomendaciones inmobiliarias para nuevos operadores e inversores en residencias de estudiantes. _____	898
a. Alojamiento y servicios _____	898
b. Ubicación _____	898
c. Gestión de operaciones _____	898
d. Precios _____	898
e. Relaciones con las universidades _____	898
8. Modelo español de concesiones de residencias de estudiantes. _____	898
Los pagos de canon anuales pueden ser una cuota fija sujeta al IPC o un porcentaje de los ingresos brutos. _____	898
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 _____	898
9. Situación actual del mercado de residencias de estudiantes por zonas geográficas. _____	898
a. Barcelona _____	898
b. Madrid _____	898
Cuesta San Vicente (La Imprenta) _____	898
Collegiate Aravaca _____	898
The Student Hotel _____	898
10. Demanda insatisfecha de residencias de estudiantes. _____	898
11. Boom de la inversión en residencias de estudiantes. _____	898
TALLER DE TRABAJO _____	898
Informe de consultora. Situación actual del mercado de Residencias de Estudiantes en España. _____	898
El Sistema Universitario Español _____	898
Movilidad de estudiantes _____	898
Estimación de la demanda de alojamiento _____	898
Alojamiento para estudiantes _____	899
Residencias de estudiantes _____	899
Análisis de la oferta de residencias de estudiantes en Madrid _____	899
Análisis de la oferta de residencias de estudiantes en Barcelona _____	899
Análisis de la oferta de residencias de estudiantes en ciudades secundarias _____	899
Inversión en residencias de estudiantes _____	899
1 Rentabilidades _____	899
2 Principales transacciones _____	899
3 La financiación de deuda en el sector de residencias de estudiantes _____	899
Retos y tendencias _____	899
Marco regulatorio _____	899
TALLER DE TRABAJO _____	899
Informe de consultora sobre la inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes en España. _____	899
1. Entorno económico _____	899
2. Comportamiento de la demanda universitaria _____	899
3. Demanda internacional _____	899
4. Erasmus _____	899
5. El interés que despierta España _____	899
6. La necesidad de alojamiento _____	899
7. Coste de las matrículas _____	899
8. Oferta de universidades y residencias _____	899
9. Inversión de residencias de estudiantes _____	899



TALLER DE TRABAJO _____	899
Informe de consultora sobre el mercado de las residencias de estudiantes. _____	899
Anexo: Datos en inglés. _____	899
Alojamiento para estudiantes: Una clase de activo Global _____	899
Estudiar en el extranjero _____	899
Estudio localmente _____	899
Promotor / Propietario / Operador _____	899
Gestora de Inversiones _____	899
Fondo De Pensiones _____	899
Equity Fund _____	899
REIT _____	899
REOC _____	899
Educativo _____	899
Gobierno _____	899
Corporativo _____	899
Banco _____	899
Seguro _____	899
Sin fines de lucro _____	899
TALLER DE TRABAJO _____	899
Informe en inglés de consultora de comparativa internacional de la inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes. _____	899



¿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.