

## INFORME ESPECIAL DE DBK RESIDENCIAS PARA ESTUDIANTES (FEBRERO 2019)



- 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 marzo de 2019

### [Residencias de estudiantes universitarias](#)

Según el Informe Especial de DBK Residencias para Estudiantes (Febrero 2019), en 2018 operaban en España 1.025 residencias para estudiantes, que contaban con un total de 91.066 plazas. La mayoría corresponde a residencias universitarias, con 844 centros y 68.479 plazas, mientras que los colegios mayores totalizaban 181 centros y 22.587 plazas.

El volumen de negocio derivado de la explotación de residencias para estudiantes se situó en 450 millones de euros, un 2,3% más que en el año anterior. El aumento de la oferta de plazas –más de 3.000 solo en el bienio 2017-2018– y la favorable coyuntura permitieron sostener el crecimiento de los ingresos.

El alto atractivo que sigue presentando el mercado seguirá atrayendo en los próximos años a nuevos operadores, además de impulsar la compraventa de activos y la puesta en marcha de nuevos proyectos. En 2020 la capacidad total podría superar las 95.500 plazas, unas 4.500 más que en 2018.

### *ANTECEDENTES*

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

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



anterior. El aumento de la oferta de plazas –más de 3.000 solo en el bienio 2016-2017– y la favorable coyuntura permitieron sostener el crecimiento del volumen de negocio.

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

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

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

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

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

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

## Datos de síntesis, 2017

### Número de centros 1.148

- Residencias universitarias 963
- Colegios mayores 185

### Número de plazas 93.653

- Residencias universitarias 70.590
- Colegios mayores 23.063



Volumen de negocio (mill. euros)	455
Concentración (cuota conjunta de número de plazas)	
· Cinco primeras entidades (%)	15,5
· Diez primeras entidades (%)	20,8
Evolución del número de plazas	
· % var. 2016/2015	+1,2
· % var. 2017/2016	+2,3
Evolución del volumen de negocio	
· % var. 2016/2015	+2,3
· % var. 2017/2016	+3,4

## DATOS HISTÓRICOS

En 2014 se identificaban 1.106 residencias para estudiantes, que contaban con 90.125 plazas. De ellas, 915 eran residencias universitarias, con 65.706 plazas y 191 colegios mayores, con 24.419 plazas, que han reducido levemente el número de plazas disponible, según el informe Especial Basic "Residencias para Estudiantes" de DBK, filial de INFORMA D&B (CESCE).

En 2014 el número de centros se incrementó en una unidad, aumentando en tres el número de residencias universitarias y disminuyendo en dos el número de colegios mayores. En los últimos siete años -desde 2008- el número de residencias universitarias se ha incrementado en 12 centros y el número de colegios mayores ha caído en 3 unidades. Así se puede señalar que en este período la oferta aumentó en 1.182 plazas.

**Madrid es la comunidad autónoma con mayor número de plazas, con el 20,6% del total. Le siguen Cataluña, con el 14,8%, Castilla y León, con el 14,5%, y Andalucía (12,4%), concentrando estas cuatro comunidades autónomas más del 60% de la capacidad total.**

La distribución geográfica está encabezada por Madrid, que es la comunidad autónoma con mayor número de plazas, el 20,6% del total. Le sigue Cataluña, con el 14,8%, Castilla y León, con el 14,5%, y Andalucía, que supone el 12,4%; estas cuatro comunidades autónomas concentran el 60% de la capacidad total. Según DBK, filial de Informa D&B (Grupo CESCE), a finales de 2013 operaban en España 1.102 residencias universitarias y colegios mayores, que contaban con 90.297 plazas, 674 más que en 2011.

La mayor parte de la oferta corresponde a residencias universitarias, con 909 centros y 65.434 plazas, mientras que los colegios mayores totalizaban 193 establecimientos y 24.863 plazas.

Madrid es la comunidad autónoma con mayor número de plazas, con el 21,2% del total. Le siguen Cataluña y Castilla y León, ambas con el 14,3%, y Andalucía (12,4%), concentrando estas cuatro comunidades autónomas más de la mitad de la capacidad total.



De la dotación total disponible en 2013, el 21% de las plazas pertenecían a centros propios de universidades públicas, mientras que el 29% eran de centros adscritos a este tipo de universidades y únicamente el 6% de las plazas estaban vinculadas a universidades privadas, en centros propios o adscritos. El 44% por cierto restante de las plazas no estaban directamente vinculadas a universidades públicas o privadas.

Los ingresos derivados de la explotación de residencias para estudiantes se situaron en 405 millones de euros, tras descender un 3% en 2012 y un 5% en 2013, en un contexto de moderada caída del grado de ocupación.

En el curso 2012/2013 el número de alumnos matriculados en carreras y grados en universidades experimentó un ligero descenso, que se cifró en el 0,5%, hasta situarse en 1,45 millones de estudiantes. En particular, la cifra de estudiantes en universidades privadas disminuyó un 2,4% en ese mismo curso, frente al estancamiento en el número de alumnos matriculados en universidades públicas, las cuales reunieron 1,28 millones de estudiantes.

En los próximos años se mantendrá la tendencia de moderado incremento en el número de plazas como consecuencia de la creación de nuevas residencias de estudiantes. Así, a finales de 2015 la capacidad total nacional podría situarse en torno a las 92.000 plazas, unas 1.700 más que en 2013.

La estructura empresarial se caracteriza por la presencia de entidades de pequeño tamaño dedicadas a la gestión de un único centro, junto a las que opera un número reducido de empresas/entidades y grupos que gestionan varios centros.

El grado de concentración del sector continúa siendo bajo, de modo que las cinco primeras entidades, considerando tanto entidades públicas como privadas, reúnen el 15,2% de las plazas, participación que asciende al 21% al considerar a las diez primeras.

## Datos de síntesis, 2013

### Número de centros

**1.102**

### Residencias universitarias

**909**

### Colegios mayores

**193**



<b>Número de plazas</b>
<b>90.297</b>
<b>Residencias universitarias</b>
<b>65.434</b>
<b>Colegios mayores</b>
<b>24.863</b>
<b>Volumen de negocio (mill. euros)</b>
<b>405</b>
<b>Concentración (cuota de plazas conjuntas)</b>
<b>Cinco primeras entidades (%)</b>
<b>14,5</b>
<b>Diez primeras entidades (%)</b>
<b>20,3</b>
<b>Evolución del número de plazas</b>
<b>% var. 2012/2011</b>
<b>+0,3</b>
<b>% var. 2013/2012</b>
<b>+0,4</b>
<b>Evolución del volumen de negocio</b>
<b>% var. 2012/2011</b>
<b>-3,4</b>
<b>% var. 2013/2012</b>
<b>-4,7</b>

## Objeto del estudio

El estudio ofrece el análisis de la **estructura de la oferta**, la **evolución reciente**, las **previsiones** y la **situación económico-financiera** del sector, así como el posicionamiento y los resultados de las **37 principales universidades y entidades privadas** que operan en el mismo, y de las **17 principales universidades públicas** en términos de número de plazas propias.

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

## Principales contenidos

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

## Principales magnitudes del sector

### Datos de síntesis, 2018

➤ Número de centros	1.025
– Colegios mayores	181
– Residencias universitarias	844
➤ Número de plazas	91.066
– Colegios mayores	22.587
– Residencias universitarias	68.479
➤ Crecimiento del número de plazas (% var. 2018/2017)	1,5
➤ Volumen de negocio (mill. euros)	450
➤ Cuota de número de plazas de las cinco primeras entidades (%)	15,7
➤ Cuota de número de plazas de las diez primeras entidades (%)	21,2

### La oferta de plazas continúa incrementándose

En 2018 operaban en España **1.025 residencias** para estudiantes, que contaban con un total de **91.066 plazas**. La mayoría corresponde a **residencias universitarias**, con **844 centros** y 68.479 plazas, mientras que los **colegios mayores** totalizaban **181 centros** y 22.587 plazas.

El volumen de negocio **derivado** de la explotación de residencias para estudiantes se situó en **450 millones de euros**, un **2,3% más** que en el año anterior. El **aumento de la oferta** de plazas –**más de 3.000** solo en el bienio 2017-2018– y la **favorable coyuntura** permitieron sostener el crecimiento de los ingresos.

El **alto atractivo** que sigue presentando el mercado seguirá atrayendo en los próximos años a **nuevos operadores**, además de impulsar la compraventa de activos y la puesta en marcha de **nuevos proyectos**. En **2020** la capacidad total podría superar las **95.500 plazas**, unas 4.500 más que en 2018.



## ÍNDICE DE CONTENIDOS

La sexta edición del **Informe Especial basic** de DBK "Residencias para Estudiantes" cuenta con una extensión de 188 páginas y su estructura es la siguiente:

### Ámbito del estudio

### Principales conclusiones

Tabla 1. Datos de síntesis, 2018.

## 1. Estructura y evolución del sector

### 1.1. Estructura de la oferta

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

Tabla 2. Número de residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro (residencias universitarias, colegios mayores), 2016-2018.

Tabla 3. Número de residencias universitarias y colegios mayores por comunidades autónomas, 2016-2018.

Tabla 4. Número de residencias universitarias y colegios mayores y de plazas por provincias, 2018.

Tabla 5. Número de residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro y por comunidades autónomas, 2018.

Tabla 6. Número de residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro en las principales provincias, 2018.

Tabla 7. Número de plazas en residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro, 2016-2018.

Tabla 8. Número de plazas en residencias universitarias y colegios mayores por comunidades autónomas, 2016-2018.

Tabla 9. Número de plazas en residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro y por comunidades autónomas, 2018.

Tabla 10. Número de plazas en residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro en las principales provincias, 2018.

Tabla 11. Distribución de las plazas en residencias universitarias y colegios mayores por comunidades autónomas, 2018.

Tabla 12. Número de residencias universitarias y colegios mayores en las capitales de provincia, 2018.

Tabla 13. Número de plazas de residencias universitarias y colegios mayores en las capitales de provincia, 2018.

Tabla 14. Tamaño medio de residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro, 2016-2018.

Tabla 15. Tamaño medio de residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro y comunidades autónomas, 2018.

Tabla 16. Tamaño medio de residencias universitarias y colegios mayores por tipo de centro en las principales provincias, 2018.

Tabla 17. Número de residencias universitarias y colegios mayores por tipología, 2016-2018.

Tabla 18. Número de residencias universitarias y colegios mayores por tipología y por comunidades autónomas, 2018.

Tabla 19. Número de residencias universitarias y colegios mayores por tipología en las principales provincias, 2018.

Tabla 20. Número de plazas en residencias universitarias y colegios mayores por tipología, 2016-2018.

Tabla 21. Número de plazas en residencias universitarias y colegios mayores por tipología y por comunidades autónomas, 2018.

Tabla 22. Número de plazas en residencias universitarias y colegios mayores por tipología en las principales provincias, 2018.

Tabla 23. Grado de concentración de la oferta, 2018.

#### 1.1.2. Detalle de las residencias universitarias por titularidad y tamaño

Tabla 24. Número de residencias universitarias por titularidad, 2016-2018.

Tabla 25. Número de residencias universitarias por titularidad y comunidades autónomas, 2018.

Tabla 26. Número de residencias universitarias por titularidad en las principales provincias, 2018.

Tabla 27. Número de plazas en residencias universitarias por titularidad, 2016-2018.

Tabla 28. Número de plazas en residencias universitarias por titularidad y comunidades autónomas, 2018.

Tabla 29. Número de plazas en residencias universitarias por titularidad en las principales provincias, 2018.

Tabla 30. Evolución del número de residencias universitarias y de plazas en las principales provincias, 2016-2018.

Tabla 31. Tamaño medio de residencias universitarias públicas y privadas, 2016-2018.

Tabla 32. Tamaño medio de residencias universitarias públicas y privadas por comunidades autónomas, 2018.

Tabla 33. Tamaño medio de residencias públicas y privadas en las principales provincias, 2018.

Tabla 34. Distribución del número de residencias universitarias por tamaño del centro y comunidades autónomas, 2018.

Tabla 35. Distribución del número de residencias universitarias por tamaño del centro en las principales provincias, 2018.

Tabla 36. Distribución del número de plazas en residencias universitarias por tamaño del centro y comunidades autónomas, 2018.

Tabla 37. Distribución del número de plazas en residencias universitarias por tamaño del centro en las principales provincias, 2018.

### 1.2. Evolución de la actividad

Tabla 38. Evolución del número total de plazas en residencias universitarias y colegios mayores, 2016-2018.

Tabla 39. Evolución del volumen de negocio de residencias universitarias y colegios mayores, 2016-2018.

### 1.3. La demanda

Tabla 40. Evolución del número de alumnos matriculados en grados, carreras y másteres en universidades públicas y privadas, cursos 2008/2009-2017/2018.

Tabla 41. Evolución del número de alumnos matriculados en grados y carreras en universidades públicas y privadas por tipo de centro, cursos 2013/2014-2017/2018.

Tabla 42. Evolución del número de alumnos matriculados en grados y carreras en universidades públicas, cursos 2000/2001-2017/2018.

Tabla 43. Evolución del número de alumnos matriculados en grados y carreras en universidades privadas, cursos 2000/2001-2017/2018.

Tabla 44. Evolución del número de alumnos matriculados en másteres universitarios en universidades públicas y privadas, cursos 2012/2013-2017/2018.

Tabla 45. Evolución del número de alumnos extranjeros matriculados en grados, carreras y másteres universitarios en universidades públicas y privadas, cursos 2000/2001-2017/2018.

Tabla 46. Evolución del número de alumnos extranjeros matriculados en grados y carreras en universidades públicas y privadas por nacionalidades, cursos 2015/2016-2017/2018.

Tabla 47. Evolución del número de alumnos extranjeros matriculados en másteres universitarios en universidades públicas y privadas por nacionalidades, cursos 2015/2016-2017/2018.

Tabla 48. Evolución del número de alumnos matriculados en carreras y grados en cada una de las universidades públicas y privadas, curso 2017/2018.

Tabla 49. Evolución del número de universidades privadas reconocidas por ley, 1990-2018.

Tabla 50. Distribución geográfica de los centros de las universidades privadas reconocidas por ley, octubre 2018.

#### 1.4. Costes, rentabilidad y financiación

Tabla 51. Balance de situación agregado de catorce de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2016-2017.

Tabla 52. Cuenta de pérdidas y ganancias agregada de catorce de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2016-2017.

Tabla 53. Ratios de rentabilidad y otros ratios económico-financieros de catorce de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2016-2017.

#### 1.5. Previsiones

Tabla 54. Evolución del PIB y del consumo final de los hogares, 2005-2018. Previsión 2019-2021.

Tabla 55. Previsión de evolución del número total de plazas en residencias universitarias y colegios mayores, 2019-2020.

Tabla 56. Previsión de evolución del volumen de negocio de residencias universitarias y colegios mayores, 2019-2020.

## 2. Principales entidades

### 2.1. Accionistas y red de centros

Tabla 57. Titularidad del capital de las principales entidades privadas, 2017.

Tabla 58. Número de centros y plazas gestionados por las principales entidades, 2018.

Tabla 59. Tamaño medio de los centros gestionados por las principales entidades, 2018.

Tabla 60. Distribución del número total de centros gestionados por las principales entidades por zonas geográficas, 2018.

Tabla 61. Distribución del número total de plazas gestionadas por las principales entidades por zonas geográficas, 2018.

Tabla 62. Evolución del número de centros y plazas de Resa, Residencias Campus y Campus Patrimonial, 2005-2018.

### 2.2. Detalle de los centros gestionados

Tabla 63. Número, nombre, localización y año de apertura de los centros gestionados de las principales entidades, 2018.

Tabla 64. Capacidad de los centros gestionados por las principales entidades, 2018.

Tabla 65. Tipología de los centros gestionados de las principales entidades, 2018.

Tabla 66. Sociedades o instituciones gestoras de los centros con convenio o adscritos a las principales universidades públicas, 2018.

Tabla 67. Número de centros y plazas en centros (propios y adscritos) de cada una de las universidades públicas, 2018.

Tabla 68. Distribución porcentual de las plazas entre propias y adscritas de cada una de las universidades públicas, 2018.

Tabla 69. Grado de cobertura de cada una de las universidades públicas, curso 2017/18.

Tabla 70. Número de centros y plazas en centros propios de cada una de las universidades privadas, 2018.

### 2.3. Cuotas por número de plazas

Tabla 71. Cuotas sobre el total nacional de plazas de las principales entidades, 2018.

Tabla 72. Cuotas sobre el total nacional de plazas de las principales universidades y otras entidades privadas, 2018.

Tabla 73. Cuotas sobre el total nacional de plazas de las principales universidades públicas, 2018.

Tabla 74. Cuotas sobre el total de plazas de las principales entidades en las principales comunidades autónomas, 2018.

Tabla 75. Cuotas sobre el total de plazas de las principales entidades en las principales provincias, 2018.

### 2.4. Proyectos de nuevas residencias

Tabla 76. Principales proyectos de apertura de nuevas residencias para estudiantes, 2019-2021.

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

Tabla 77. Evolución de la facturación total de veinte las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2015-2017.

Tabla 78. Resultado de explotación de veinte de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2017.

Tabla 79. Resultado antes de impuestos de veinte de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2017.

Tabla 80. ROE de veinte de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2017.

Tabla 81. ROI de veinte de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2017.

Tabla 82. ROS de veinte de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2017.

Tabla 83. Valor añadido por empleado de veinte de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2017.

Tabla 84. Coste laboral por empleado de veinte de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2017.

Tabla 85. Ratio de liquidez de veinte de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2017.

Tabla 86. Ratio de endeudamiento de veinte de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2017.

Tabla 87. Cobertura del inmovilizado de veinte de las principales empresas gestoras de residencias para estudiantes, 2017.

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

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





# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES**

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





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>13</b>
<b>PARTE PRIMERA</b>	<b>14</b>
Las residencias de estudiantes y universitarias como oportunidad de inversión inmobiliaria internacional.	14
<b>Capítulo 1. El mercado inmobiliario de las residencias de estudiantes.</b>	<b>14</b>
1. Las residencias universitarias o de estudiantes desde la perspectiva de los inversores institucionales generalistas.	14
2. Oferta y demanda de residencias de estudiantes y universitarias.	15
3. Residencias de estudiantes: una clase de activo inmobiliario.	15
3. Panorama de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes.	16
4. Oportunidades para inversores inmobiliarios internacionales. Naturaleza anticíclica de este sector.	16
a. Inversión internacional en residencias de estudiantes.	16
b. Inversión de residencias de estudiantes en Europa.	17
c. Inversión de residencias de estudiantes en España.	17
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>20</b>
Datos de residencias de para estudiantes (residencias universitarias y colegios mayores) en España.	20
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>25</b>
Situación actual del mercado de Residencias de Estudiantes en España.	25
1. Demanda de residencias de estudiantes.	25
2. Contexto europeo de residencias de estudiantes.	26
3. Estructura educativa universitaria en España.	27
4. Características de las residencias de estudiantes.	28
5. El mercado de residencias de estudiantes en España. Situación por Comunidades Autónomas.	29
6. Principales diferencias entre las residencias de estudiantes de España y otros países Europeos.	29
a. Pensión completa	30
b. Concesiones	30
c. Habitación compartida	30
d. Movilidad	30
e. Órdenes religiosas	30
7. Recomendaciones inmobiliarias para nuevos operadores e inversores en residencias de estudiantes.	31
a. Alojamiento y servicios	31
b. Ubicación	31
c. Gestión de operaciones	31
d. Precios	31
e. Relaciones con las universidades	32
8. Modelo español de concesiones de residencias de estudiantes.	32
Los pagos de canon anuales pueden ser una cuota fija sujeta al IPC o un porcentaje de los ingresos brutos.	33



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 \_\_\_\_ 33

<b>9. Situación actual del mercado de residencias de estudiantes por zonas geográficas.</b>	<b>33</b>
a. Barcelona	34
b. Madrid	34
Cuesta San Vicente (La Imprenta)	34
Collegiate Aravaca	34
The Student Hotel	35
<b>10. Demanda insatisfecha de residencias de estudiantes.</b>	<b>35</b>
<b>11. Boom de la inversión en residencias de estudiantes.</b>	<b>35</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>120</b>
<b>Informe de consultora sobre el mercado de las residencias de estudiantes.</b>	<b>120</b>
<b>Anexo: Datos en inglés.</b>	<b>121</b>
Alojamiento para estudiantes: Una clase de activo Global	121
Estudiar en el extranjero	121
Estudio localmente	121
Promotor / Propietario / Operador	121
Gestora de Inversiones	121
Fondo De Pensiones	121
Equity Fund	121
REIT	121
REOC	121
Educativo	121
Gobierno	121
Corporativo	121
Banco	121
Seguro	121
Sin fines de lucro	121
<b>Capítulo 2. Las residencias de estudiantes y universitarias como oportunidad de inversión inmobiliaria en España.</b>	<b>154</b>
<b>Ejemplos de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes y universitarias.</b>	<b>154</b>
1. Knightsbridge Student Housing en España.	154
2. Resa.	155
3. Proyecto de inversión EnCampus.	157
4. Las residencias de estudiantes del grupo Acciona.	157
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>159</b>
<b>Enfoque inversor en el sector de residencias de estudiantes en España.</b>	<b>159</b>
1. La inversión internacional en residencias de estudiantes.	159
2. Demanda y oferta del sector de residencias de estudiantes en España.	160
a. Demanda de residencias de estudiantes.	160
b. Oferta de residencias de estudiantes.	160
3. Perfil rentabilidad-riesgo de la inversión en residencias de estudiantes en España.	161
a. Rentabilidad superior a otros productos inmobiliarios.	161
b. Carácter anticíclico respecto al sector inmobiliario tradicional.	161
c. Favorables perspectivas del sector de residencias de estudiantes en España.	162
d. La concesión de residencias de estudiantes frente al régimen de propiedad inmobiliaria.	162
e. Posicionamiento de calidad de las nuevas residencias de estudiantes.	163



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>164</b>
<b>Fondo inmobiliario EnCampus de alojamientos y residencias para estudiantes.</b>	<b>164</b>
Derechos de superficie o concesiones administrativas	164
Construcción de nuevos activos, adquisición de residencias o Colegios Mayores en funcionamiento. Adquisición de activos reconvertibles en residencias de estudiantes.	164
Adquisición de residencias para su rehabilitación y puesta en funcionamiento.	164
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>167</b>
<b>Un ejemplo de SOCIMI con sólo una residencia de estudiantes</b>	<b>167</b>
Modelo de Documento Informativo de Incorporación al MAB de una SOCIMI de residencias de estudiantes.	168
Resumen de la información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos.	168
1. Información general y relativa a la compañía y su negocio.	168
2. Información relativa a las acciones	168
3. Otras informaciones de interés.	168
4. Asesor registrado y otros expertos o asesores	168
<b>PARTE SEGUNDA</b>	<b>175</b>
<b>Régimen legal de las residencias universitarias y colegios mayores.</b>	<b>175</b>
<b>Capítulo 3. Colegios mayores y las residencias universitarias.</b>	<b>175</b>
1. Régimen legal de los Colegios mayores y las residencias universitarias.	175
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.	177
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>180</b>
<b>La reacción de los colegios mayores ante el aumento de residencias de estudiantes controladas por fondos de inversión.</b>	<b>180</b>
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.	180
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>182</b>
<b>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.</b>	<b>182</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>197</b>
<b>Doctrina sobre el presente y futuro de los colegios mayores universitarios en España.</b>	<b>197</b>
<b>PARTE TERCERA</b>	<b>246</b>
<b>Régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores.</b>	<b>246</b>
<b>Capítulo 4. Régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores.</b>	<b>246</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>246</b>
<b>Normativa interna de una residencia de estudiantes.</b>	<b>246</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>248</b>
<b>Modelo de manual de residente de una residencia de estudiantes.</b>	<b>248</b>
Directorio	249
Opciones de alojamiento	249



Opciones de servicios _____	249
Wi-fi _____	249
Comedor _____	249
Lavandería _____	249
Campus deportivo _____	249
Limpieza _____	249
Teléfono _____	249
Uso de electrodomésticos en las habitaciones _____	249
Mascotas _____	249
Mantenimiento _____	249
Maletero _____	249
Material de las aulas de estudio _____	249
Representantes _____	249
Material deportivo y campeonatos _____	249
Sala de juegos y préstamo de juegos de mesa _____	249
Farmacia _____	249
Servicio médico _____	249
Casilleros _____	249
Normas económicas _____	249
Renovaciones de plaza _____	249
Reservas fuera del curso completo _____	249
Limpieza y medio ambiente _____	249
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>266</b>
<b>Caso real: Reglamento de Régimen interno de una residencia de estudiantes.</b>	
<b>Residencia universitaria. _____</b>	<b>266</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>280</b>
<b>Caso real: Reglamento de una universidad pública para las residencias</b>	
<b>universitarias. _____</b>	<b>280</b>
Modelo a _____	280
Modelo b _____	286
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>291</b>
<b>Caso real: Reglamento de régimen interno de un Colegio mayor universitario. _____</b>	<b>291</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>303</b>
<b>Caso real de residencia femenina de estudiantes. _____</b>	<b>303</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>311</b>
<b>Caso real de residencia mixta de estudiantes. _____</b>	<b>311</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>320</b>
<b>Convocatoria de universidad de plazas en colegios mayores y residencias de</b>	
<b>estudiantes. _____</b>	<b>320</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>332</b>
<b>Formularios de colegios mayores y residencias de estudiantes. _____</b>	<b>332</b>
<b>1. Condiciones de preinscripción en colegio mayor o residencia de estudiantes. _____</b>	<b>333</b>
<b>2. Solicitud de ingreso en una residencia de estudiantes o colegio mayor. _____</b>	<b>340</b>
<b>3. Notificaciones al servicio de mantenimiento de averías o desperfectos en las</b>	
<b>habitaciones de una residencia de estudiantes. _____</b>	<b>344</b>
<b>4. Solicitud de residencia parcial en un colegio mayor o residencia de estudiantes. _____</b>	<b>346</b>
<b>PARTE CUARTA _____</b>	<b>348</b>
<b>Gestión de residencias de estudiantes. _____</b>	<b>348</b>





## Capítulo 5. Estudio de viabilidad para la promoción y construcción de una Residencia de Estudiantes. DAFO de una residencia de estudiantes. \_\_\_\_\_ 348

<b>1. Análisis de mercado de residencias de estudiantes en zona.</b>	<b>348</b>
a. Oferta de mercado de residencias de estudiantes en zona.	348
Competencia directa.	348
Competencia indirecta.	349
b. Estudio económico y financiero. Cash-Flow.	349
c. Gestión profesionalizada de una residencia de estudiantes.	349
<b>2. Análisis DAFO (debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades) de una residencia de estudiantes.</b>	<b>350</b>
a. Factores del análisis.	350
Mercado	350
Clientes	350
Proveedores	350
Competidores	350
b. Oportunidades.	351
c. Amenazas	351
d. Matriz DAFO	351
e. Estrategia de posicionamiento.	351
f. Plan de contingencias.	352
g. Servicios.	353
Servicios generales e instalaciones.	353
Actividades	354
<b>3. Gastos de explotación.</b>	<b>354</b>
a. Gastos directos.	354
b. Gastos indirectos.	354
<b>4. Cash-Flow</b>	<b>355</b>

## TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 358

Estudio de viabilidad de una promoción de una residencia universitaria de estudiantes desde un aspecto urbanístico, comercial y económico financiero. \_\_\_\_ 358

<b>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.</b>	<b>358</b>
<b>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.</b>	<b>359</b>
<b>3. Análisis de aspectos del entorno urbanístico, comercial y económico-financiero que puedan afectar a la promoción de una residencia de estudiantes.</b>	<b>359</b>
<b>4. Análisis urbanístico del solar elegido.</b>	<b>359</b>
<b>5. Estudio económico-financiero.</b>	<b>359</b>
<b>6. Análisis DAFO seguido de un análisis CAME.</b>	<b>360</b>

## TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 361

El análisis CAME es una metodología suplementaria a la del Análisis DAFO \_\_\_\_\_ 361

<b>1. Qué es el Análisis CAME</b>	<b>361</b>
<b>2. Procedimiento para realizar un Análisis CAME</b>	<b>361</b>
<b>3. Tipos de acciones: Corregir, Afrontar, Mantener y Explotar</b>	<b>362</b>
<b>4. Selección de acciones que se adapten mejor a la estrategia.</b>	<b>363</b>
<b>5. Ejemplo de Análisis CAME.</b>	<b>363</b>



6. El Análisis CAME es la continuación lógica del DAFO. _____	364
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>367</b>
<b>Análisis DAFO seguido de un análisis CAME de una residencia universitaria de estudiantes. _____</b>	<b>367</b>
1. Análisis DAFO de una residencia universitaria de estudiantes. _____	367
2. Análisis CAME de una residencia universitaria de estudiantes. _____	369
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>371</b>
<b>Análisis de la rentabilidad de una residencia universitaria de estudiantes. _____</b>	<b>371</b>
1. <b>Criterios de rentabilidad estáticos de una residencia universitaria de estudiantes.</b> _____	<b>371</b>
Rentabilidad estática de la inversión. _____	371
Margen sobre ingresos. _____	371
Rentabilidad de los recursos propios. _____	372
Repercusión del suelo sobre ingresos. _____	372
2. <b>Criterios de rentabilidad dinámicos de una residencia universitaria de estudiantes. Rentabilidad a partir del Cash-Flow.</b> _____	<b>372</b>
Payback _____	372
Valor Actual Neto (VAN) _____	372
Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) _____	373
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>374</b>
<b>Caso real de estudio de viabilidad para la concesión de obra y explotación de residencia de estudiantes (residencia universitaria). _____</b>	<b>374</b>
Características esenciales de la obra. _____	374
Análisis de demanda e incidencia económica y social en su área de influencia. _____	374
Valoración de la información urbanística. _____	374
Estudio de impacto ambiental de las distintas alternativas y medidas correctoras. _____	374
Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra. Estudio básico. _____	374
Coste de la inversión, financiación propuesta. _____	374
<b>TALLER TRABAJO _____</b>	<b>434</b>
<b>Informe completo de tasación inmobiliaria de una residencia de estudiantes. Caso real. 241 páginas. _____</b>	<b>434</b>
1. <b>Valoración del Activo Inicial _____</b>	<b>434</b>
2. <b>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. _____</b>	<b>434</b>
3. <b>Informe completo de tasación inmobiliaria de residencia de estudiantes (caso real). _____</b>	<b>435</b>
<b>Capítulo 6. Gestión de residencias de estudiantes. _____</b>	<b>673</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>673</b>
<b>Casos reales de cesión de a la gestión privada de residencias universitarias por Comunidad autónoma y residencias de estudiantes del Ministerio de Defensa. _____</b>	<b>673</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>676</b>
<b>Caso real. Pliego de prescripciones técnicas condiciones para la prestación del servicio de gestión y restauración en una residencia universitaria. _____</b>	<b>676</b>
Descripción general del servicio _____	676
Encargado _____	676
Conserjería _____	676
Limpieza _____	676



Lavandería _____	676
Ocio _____	676
Mantenimiento y conservación _____	676
Publicidad, solicitud y adjudicación de plazas. _____	676
Reglamento de régimen interno. _____	676
Fianza a exigir a los residentes _____	676
<b>Descripción con carácter específico _____</b>	<b>676</b>
1. Precios de menús, etc _____	676
2. Horario _____	676
3. Ejecución y responsabilidades. _____	676
Canon anual por tramos mínimo _____	676
4. Inversiones y conservación. _____	676
5. Material auxiliar _____	676
6. Otras obligaciones y derechos del contratista _____	676
7. Huelga _____	676
8. Condiciones higiénicas mínimas exigibles _____	676
9. Separación y reciclaje de residuos _____	676
10. Inspecciones _____	676
11. Normas complementarias. _____	676
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>730</b>
<b>Dossier de presentación de empresa especializada en la gestión de residencias de estudiantes en España. _____</b>	<b>730</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>737</b>
<b>Ficha técnica de características de residencias de estudiantes en una universidad española. _____</b>	<b>737</b>
Instalaciones y servicios. _____	737
Habitaciones. _____	737
Salas de estudio. _____	737
Gimnasio. _____	737
Lavandería. _____	737
Restaurante. _____	737
Parking. _____	737
Datos de la concesionaria de la residencia. _____	737
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>739</b>
<b>Ejemplo de servicios de una residencia de estudiantes. _____</b>	<b>739</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>741</b>
<b>Folletos publicitarios de residencias de estudiantes. _____</b>	<b>741</b>
<b>FORMULARIOS DE CONTRATOS DE GESTIÓN DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES. _____</b>	<b>750</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>751</b>
<b>Contrato de Arrendamiento de una residencia de estudiantes, asumiendo el arrendatario la gestión. Formulario. _____</b>	<b>751</b>
<b>1. Renta vinculada a la explotación de la residencia de estudiantes. _____</b>	<b>751</b>
<b>2. Riesgos para el arrendador de una residencia de estudiantes. _____</b>	<b>751</b>
<b>Modelo de contrato de arrendamiento de una residencia de estudiantes. Caso real. _____</b>	<b>752</b>
a. Entrada en vigor con condición suspensiva a apertura de la residencia de estudiantes previa conclusión de las obras. _____	752
b. Objeto del contrato de arrendamiento. _____	752
c. Renta fija y renta variable. _____	752
Fórmula de determinación de la renta bajo el Contrato de Arrendamiento. _____	753
d. Plazo. Prórrogas. _____	754



Permanencia del arrendatario en caso de venta del inmueble.	755
e. Incumplimientos del contrato.	755
f. Resolución anticipada sin indemnización en caso de rendimiento inferior al plan de negocio.	755
g. Mantenimiento del inmueble.	756
h. Gestión de acuerdos por el arrendatario con centros universitarios (clientela).	756
i. Prohibición de subarriendo o cesión.	756
j. Búsqueda de inversores por el arrendatario en casos de venta. Acuerdo de exclusiva en base a TIR.	757
k. Pignoración de los derechos de crédito derivados del contrato de arrendamiento en garantía de la financiación de la residencia de estudiantes.	758

## **TALLER DE TRABAJO** **759**

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

<b>Formulario. Caso real.</b>	<b>759</b>
Proyecto de ejecución de la obra de la residencia de estudiantes.	759
Finalización a la puesta en marcha de la residencia de estudiantes.	760
Honorarios	760

## **TALLER DE TRABAJO** **763**

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

"Asset Management". **Formulario. Caso real.** **763**

<b>1. Objeto del contrato: gestión del proyecto inmobiliario de una residencia de estudiantes.</b>	<b>763</b>
<b>2. Servicios incluidos. Supervisión de obras de una residencia de estudiantes.</b>	<b>763</b>
<b>3. Modelo de contrato de gestión y explotación operativa de una residencia de estudiantes. Formulario. Caso real.</b>	<b>763</b>
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.	764
b. Servicios en materias legales	765
c. Servicios en materia de supervisión del cumplimiento del Contrato de Arrendamiento de la residencia de estudiantes.	766
d. Informe trimestral. Reporting.	767
e. Honorarios.	768
f. Vigencia del contrato.	769
g. Pignoración del contrato de gestión del activo para la financiación de la residencia de estudiantes.	770
<b>4. Problemática en caso de resolución del contrato de gestión.</b>	<b>770</b>

## **TALLER DE TRABAJO** **772**

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

<b>Caso real.</b>	<b>772</b>
Contenido de la gestión administrativa de una residencia de estudiantes.	772
Plazo y resolución.	773

## **PARTE QUINTA** **775**

**El urbanismo de las residencias de estudiantes.** **775**

### **Capítulo 7. Uso urbanístico de una residencia de estudiantes o residencia universitaria.** **775**

## **TALLER DE TRABAJO** **775**

**¿Cómo debe considerarse urbanísticamente el uso de Residencia Universitaria?** **775**

**Licencias urbanísticas que se solicitan expresamente para residencias de estudiantes, colegios mayores o denominaciones similares.** **776**

**Calificación urbanística del uso. Equipamiento educativo público. Equipamiento educativo privado.** **777**



Residencial (Residencia Comunitaria). _____	778
Uso de terciario Hospedaje y residencial, en su modalidad de Residencias Comunitarias. _____	778
<b>Capítulo 8. Las ventajas urbanísticas de las residencias de estudiantes. ____</b>	<b>783</b>
1. Suelo dotacional y ordenación urbanística de las residencias universitarias. ____	783
2. Regulación de las residencias de estudiantes en el planeamiento urbanístico municipal. _____	783
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>787</b>
<b>Naturaleza dotacional de las residencias de estudiantes (residencias universitarias)787</b>	
Naturaleza urbanística de la parcela destinada a residencia de estudiantes (residencia universitaria) _____	787
Uso del equipamiento según su especialización funcional. _____	787
Plan especial en caso de sustitución de uso. _____	787
Uso dotacional de hospedaje. _____	787
Condiciones de edificación de los equipamientos. _____	787
Zonas donde la edificación debe alienarse a vial y entre medianeras. _____	787
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>795</b>
Expediente de aprobación urbanística de una residencia de estudiantes. Modelos de planos aprobados por el ayuntamiento. _____	795
<b>Capítulo 9. Las residencias universitarias no son albergues o alojamientos turísticos. _____</b>	<b>798</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>801</b>
¿Pueden las residencias universitarias ofrecer habitaciones a turistas (a modo de hotel) cuando no cubre todas sus plazas con estudiantes? _____	801
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>803</b>
<b>Las residencias universitarias en el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) de Barcelona. Un importante precedente. _____</b>	<b>803</b>
1. Relación de las residencias universitarias con el uso turístico diferenciado del educativo. _____	803
2. Condiciones generales para la implantación de todo tipo de establecimientos incluidas las "residencias colectivas docentes". _____	803
3. Régimen específico para residencias de estudiantes _____	805
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. _____	806
<b>PARTE SEXTA _____</b>	<b>816</b>
Derechos de superficie y concesión de obra pública para residencias de estudiantes.816	
<b>Capítulo 10. Derechos de superficie y concesión de obra pública para residencias de estudiantes. _____</b>	<b>816</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>816</b>
Caso real. Concurso público para la adjudicación de la construcción y gestión de una residencia universitaria en régimen de derecho de superficie. _____	816





## TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 819

**Caso real. Adjudicación municipal de derecho de superficie sobre un solar para construir y explotar una residencia de estudiantes universitarios durante 75 años.** \_\_\_\_\_ 819

## TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 821

**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.** \_\_\_\_\_ 821

**Criterios de valoración** \_\_\_\_\_ 821

Criterios económicos. \_\_\_\_\_ 821

Precio medio de alojamiento al mes. \_\_\_\_\_ 821

Canon en función de nivel de ocupación. Precio máximo anual de salida. \_\_\_\_\_ 821

Mejoras de canon, reducción de precios de alquiler, menor carga financiera, relación de fondos propios con la inversión. \_\_\_\_\_ 821

Criterios técnicos. \_\_\_\_\_ 821

Proyecto, equipo técnico, conservación restos arqueológicos, explotación de la actividad. 821

## TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 822

**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.** \_\_\_\_\_ 822

## TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 904

**Estudio de viabilidad para la concesión de obra pública de una residencia de estudiantes por una universidad española.** \_\_\_\_\_ 904

Plazo: 40 años. \_\_\_\_\_ 904

Requisitos técnicos. \_\_\_\_\_ 904

Estacionamiento \_\_\_\_\_ 904

Biblioteca \_\_\_\_\_ 904

Habitaciones. \_\_\_\_\_ 904

Previsión de demanda \_\_\_\_\_ 904

Condiciones de edificabilidad \_\_\_\_\_ 904

## TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 935

**Caso real. Concesión para la construcción y explotación de residencia universitaria universidad en centro histórico.** \_\_\_\_\_ 935

Anteproyecto de construcción \_\_\_\_\_ 936

Memoria \_\_\_\_\_ 936

Plan especial de rehabilitación (PER) \_\_\_\_\_ 936

Programa funcional \_\_\_\_\_ 936

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 \_\_\_\_\_ 936

La edificabilidad \_\_\_\_\_ 936

Volumetría espacial del edificio \_\_\_\_\_ 936

Sistema constructivo del edificio original. \_\_\_\_\_ 936

Rehabilitación edificio existente. \_\_\_\_\_ 936

Normativa de obligado cumplimiento \_\_\_\_\_ 936

Medidas de eficiencia energética \_\_\_\_\_ 936

Características económicas y sociales de la concesión \_\_\_\_\_ 936

Memoria descriptiva de la solución técnica \_\_\_\_\_ 936

Agentes \_\_\_\_\_ 936

Promotor \_\_\_\_\_ 936

Arquitecto \_\_\_\_\_ 936



Director de obra: pendiente de nombramiento	936
Director de la ejecución de la obra: pendiente de nombramiento seguridad y salud pendiente de nombramiento	936
Otros agentes: constructor	936
Cumplimiento del CTE	936
Requisitos básicos relativos a la seguridad:	936
Presupuesto de gastos de ejecución de obra	936
Resumen de presupuesto capítulo resumen	936
1 Movimiento De Tierras	937
2 Cimentaciones	937
3 Estructura	937
4 Cubierta	937
5 Albañilería	937
6 Solados Y Alicatados	937
7 Aislantes E Impermeabilizantes	937
8 Carpintería Aluminio	937
9 Carpintería Interior	937
10 Cerrajería	937
11 Piedra Natural	937
12 Vidriería	937
13 Pintura	937
14 Varios	937
15 Saneamiento	937
16 Fontanería	937
17 Electricidad	937
18 Protección contra incendios	937
19 Climatización	937
20 Sistema de regulación y control	937
21 Instalaciones especiales	937
22 Ascensores	937
23 Demoliciones y restauración	937
24 Actuación patio	937
25 Gestión de residuos	937
Presupuesto de ejecución material	938
Estudio relativo al régimen de utilización y explotación de la obra	938
Forma de financiación	938
Estimación del coste de la inversión	938
Gastos de explotación	938
Régimen tarifario	938
Rentabilidad de la concesión e ingresos de la explotación	938

## **TALLER DE TRABAJO** **971**

**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.** **971**

## **TALLER DE TRABAJO** **994**

**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.** **994**

## **TALLER DE TRABAJO** **1022**

**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.** **1022**



## ¿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.*