

EL SECTOR INMOBILIARIO DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES SALVA UN CICLO DE CRECIMIENTO Y CONSOLIDACIÓN.



- 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.

15 de junio de 2020

[RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES. Inversión inmobiliaria en residencias universitarias y de estudiantes.](#)

- **El sector español de residencias de estudiantes salva un ciclo de crecimiento y consolidación. Existen alrededor de 1,5 millones de estudiantes matriculados en las universidades y/o escuelas de negocios españolas, de los cuales en torno a 400 mil estudiantes necesitan desplazarse desde su ciudad de origen a la ciudad donde van a desarrollar sus estudios, y consecuentemente generando una necesidad de alojamiento.**
- **En 2019, se invirtieron en España 990 millones de euros en el negocio de residencias de estudiantes, entre la compra de inmuebles y suelos para su desarrollo, según la consultora JLL. Para los dos próximos años, se prevé la construcción de 56 proyectos que sumarán 19.000 plazas.**
- **Global Student Accommodation (GSA) pacta con Corestate la compra de la residencia de estudiantes Emilia Pardo Bazán, ubicada en Madrid y con más de 300 habitaciones.**
- **De acuerdo con el informe The Student Accommodation Handbook de Deloitte, actualmente existen 1.040 edificios en España con este uso, de los que 859 son colegios mayores y el resto (181) residencias. Para lograr los mismos estudiantes por cama como Alemania y el Reino Unido, España tendría que aumentar el número de camas por c.60k y c.275k, respectivamente.**

Las residencias de estudiantes operativas en la actualidad ofertan en torno a 90 mil camas. Esto unido a los elevados precios del mercado residencial, a la diferencia entre el número de estudiantes por cama con respecto de la UE (17 en España frente a 7 en la UE) y al nuevo concepto de residencias, hace que la inversión en este sector represente una oportunidad atractiva para los inversores. El sector empieza una etapa de modernización de la oferta, desarrollando nuevos conceptos de residencias y soluciones encaminadas a la creación de comunidades estudiantiles (deporte, ocio y entretenimiento, facilidades de accesos, privacidad, etc...) En este contexto, se han constituido plataformas de gestión entre los principales inversores y operadores nacionales e internacionales. Las operaciones realizadas en 2017 han ascendido a 560 millones de euros, mientras que las operaciones realizadas en 2018 han ascendido a 141 millones de euros. Estas plataformas han publicado unos desarrollos ya en marcha o a punto de iniciarse que equivaldría a incrementar el número de camas en 110 Mil en el año 2022. Dada la reciente creación del sector, las principales incertidumbres se centran en las estrategias de salida o desinversión, con un mercado institucional aún inmaduro en continua evolución.

De acuerdo con el informe The Student Accommodation Handbook de Deloitte, actualmente existen 1.040 edificios en España con este uso, de los que 859 son colegios mayores y el resto (181) residencias. Para entender el desajuste existente entre oferta y demanda, un dato: en 2019 haba alrededor de 413.000 estudiantes que necesitaban alojamiento en España y solo 94.000 camas. Esta diferencia se corregir, en parte, en los próximos dos años. Tras crecer con 2.800 nuevas plazas durante 2019, la oferta de camas en España se disparar hasta las 120.000 en 2022 y el ratio que calcula el número de estudiantes por cama se reducir del 17 actual al 13 en apenas dos años, aunque lejos todavía de la media de la Unión Europea, de siete estudiantes por cama.

"Este ejercicio ser de transición por la parada económica originada por el Covid-19, para 2021 prevemos un volumen superior. Exceptuando algunos casos, la mayora de plataformas aún necesitan consolidarse en el mercado español y esta consolidación pasa por demostrar el rendimiento optimo de su portfolio y ganar la masa crítica suficiente que le permita, con un volumen de camas determinado, maximizar economías de escala. Una vez logrados estos objetivos, estarán listas para lograr un coste de capital ms bajo", apunta Linares en declaraciones a Expansión.

Los principales operadores de residencias en España son, entre otros, Resa (plataforma de la gestora CBRE GI, la aseguradora AXA y la firma de inversión inmobiliaria Greystar); Nexo (controlada por la britnica GSA y el fondo estadounidense Harrison Street); Micampus de Stoneshield -fondo capitaneado por Juan Pepa-; Campus de Acciona; y de Student Hotel de los fondos Aermont y APG

Eel mercado de alojamiento para estudiantes está muy fragmentado en España, donde los colegios mayores y residencias están principalmente operados por



compañías privadas, universidades u órdenes religiosas. Actualmente, los cinco grandes operadores acumulan un 16,7% de la cuota de mercado.

Otra de las particularidades del mercado está en la financiación. "El acceso a la financiación externa sigue siendo uno de los retos del sector. Nos encontramos con un mercado que, a nivel de inversión institucional, ha surgido escasamente hace seis años. Esto hace que no sea tan conocido como otros mercados inmobiliarios y que, por tanto, haya dificultad en obtener financiación, sobre todo para la compra de suelo", asegura el socio de Deloitte.

En España, la oferta se concentra en grandes urbes y plazas universitarias y Madrid y Cataluña, con el 32% del total de estudiantes matriculados, suponen ms del 38% del mercado. "Aunque aún estamos lejos de las medias de la UE, los campus estudiantiles en España se comportan de forma muy diferente y la competencia del mercado del alquiler es igualmente distinta".

Desde la firma plantean alternativas para extender los ingresos a periodos de año completo, frente a los nueve o diez meses actuales, mediante convenios con universidades o entidades de ocio o deporte en temporada de verano.

INVERSIONES EN RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES

Global Student Accommodation (GSA) ha cerrado la compra de una residencia de estudiantes en Madrid. Concretamente, GSA se ha hecho con el complejo Emilia Pardo Bazán, ubicado en la zona de Ciudad Universitaria, y con 302 habitaciones, tanto dobles como individuales, para estudiantes.

Esta residencia, inaugurada en 2008, era propiedad de la firma alemana Corestate Capital Advisors.

Para su adquisición, por un importe no desvelado, GSA ha contado con la financiación de CaixaBank.

Tras esta operación, GSA ya cuenta con más de 1.600 camas en diferentes alojamientos estudiantiles en Madrid, de las que más de 1.000 se encuentran dentro del área Universitaria de la capital.

Deloitte.

The Student Accommodation Handbook

Key Investment & Finance
Information

Spain 2019



April 2019

Financial Advisory | Real Estate

1 Why Invest in the Student Accommodation Market?

“ Factors increasing demand:

- An **increase** in the number of **foreign students**.
- An **increase** in the **mobility** of **domestic students**.
- An **increase** in students flats **rental prices**.

“ High demand: **the increase** in the number of **foreign students** and the increase in **rental prices** are **factors increasing the demand for student accommodation**.

“ **C.400k students** who **required accommodation**, whilst there were only **c.90k beds available**.

“ In FY18 student accommodation reported a yield of **c.5.5%**.

2 Macroeconomic Context Overview

“ The **GDP** growth: **+2.6%** in **2018** (+2.1% 2019E).

“ Current **unemployment rate** is 14.1%, which has **decreased** by **12 p.p.** since 2013.

“ The **Spanish Consumer Confidence Index** has presented an upward trend since 2012 and, in 2018, reached higher levels than the pre-crisis period.

“ There are **3.1m** potential student accommodation residents aged between 18 and 24 years old.

3 Supply & Demand

“ There are **84 universities** in **Spain**, 50 of which are public and 34 are private.

“ To achieve the same **students per bed** as Germany and the UK, Spain would have to increase the number of beds by c.60k and c.275k, respectively.

“ The **number of students per bed** was **17**, whilst it was **7** in the **EU countries**.

“ **Spain** has **three universities** which are in the **2019 European Top 10 University MBA** ranking.

“ Last year only **15%** of **European students** lived in student accommodation.

4 Key Investment Indicators

“ The market offers more than **1,000 student accommodation facilities** providing over **c.90k beds**.

“ In 2018, the beds/student ratio was **c.17 students per bed**.

“ In **2018**, **Madrid** and **Barcelona** accounted for c.38% of beds in the Spanish student accommodation market.

5 Investment market Statistics & Trends

“ The sector's **main M&A operations** amounted to **€560m** in 2017 and **€141m** in 2018.

“ There are many potential investors who are interested in the **Spanish accommodation market** with a core and added value profile.



1. Why invest in the Student Accommodation market?

Key Ideas

Demand - Supply



- **Positive Macro and Micro fundamentals**
- In 2018 there were **c.400k mobility students which required accommodation**, whilst there were only **c.90k beds available**,
- **Which accounted for 26.5%** of total students (c.1.5 million)
 - **20.1%** were **national** students (12.6% from mobility between regions and 7.5% from mobility intra-regions); and
 - **6.4%** were **international** students.



Business Concept

- Revenues growth through catchment areas with solid growth and PRS GAP.
- Service quality offering: fully-equipped accommodation, study environment, personnel development, sports and entertainment...



Entry Barriers

- Scarcity of management platforms offering economies of scale.



Exit strategy

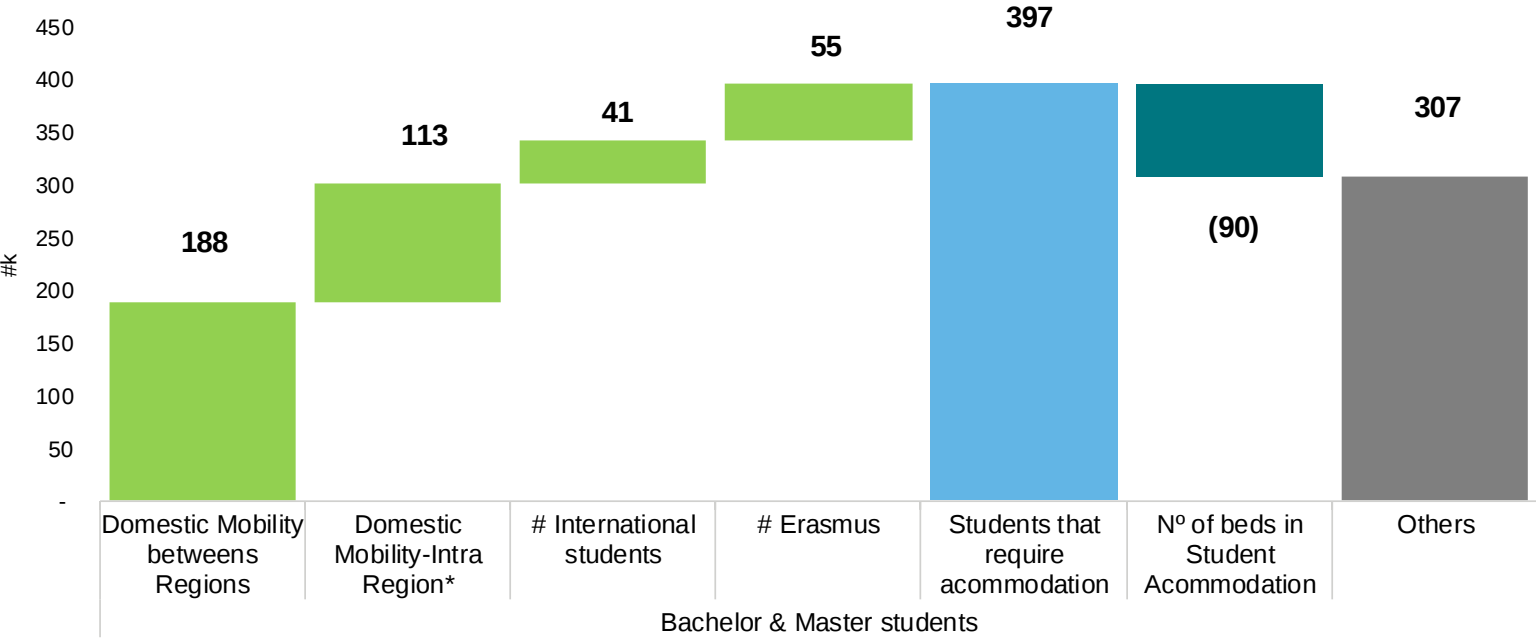
- Immature institutional market
- IPO
- Yield pricing liquidity risk



1. Why invest in the Student Accommodation market?

Supply & Demand

Supply & Demand Bridge Analysis in the Spanish Accommodation Market



(*) The graph does not include the inter-regional mobility of Castilla La Mancha, Aragón, País Vasco, Islas Baleares and Extremadura.

(**) The graph does not include mobility relating to doctoral students.

Source: M. Education estatistics and CRUE.

“In 2017 there were **397k** students that **required accommodation** in Spain whilst only 90k beds were available.”

Why
Invest in the
Student
Accommodation
Market?



1. Why invest in the Student Accommodation market?

Yield

Prime asset yields in each sector as at 4Q18



Shopping centres

4.25%



Offices

3.75%



Residential

3.0%-3.5%



Student Accommodation

5.5%

“ As at 4Q18, student accommodation in the Spanish market had a yield of c.**5.5%** for prime assets.

Source: Deloitte research

1 Why Invest in the Student Accommodation Market?



1. Why invest in the Student Accommodation market?

Gap with the EU

UK

# of beds (k)	550
# students enrolled (m)	2.3
Students per bed	4.2
International students	18%

Netherlands

# of beds (k)	113
# students enrolled (m)	0.7
Students per bed	6.2
International students	11%

Germany

# of beds (k)	290
# students enrolled (m)	2.7
Students per bed	9.3
International students	12%

European Union

Students per bed	7.0
------------------	-----

France

# of beds (k)	365
# students enrolled (m)	2.4
Students per bed	6.5
International students	10%

Spain

# of beds (k)	91
# students enrolled (m)	1.6
Students per bed	17.3
International students	9%

“ In 2018, in **Spain** there were **17** students per bed whereas in the **European Union** there were **7** students per bed.

1 Why Invest in the Student Accommodation Market?



1. Why invest in the Student Accommodation market?

Changes in the users profile

Expectations



“ **Save time and money** with a fully equipped accommodation



“ **Relaxed** atmosphere to **study**



“ **Personal development** (shared work spaces and peer support)

Requirements



“ **Location:** next to the University or city centre



“ **Care services** (laundry, cleaning, doctors)



“ **Sports and entertainment facilities** (Gym, cinema, etc.)



1

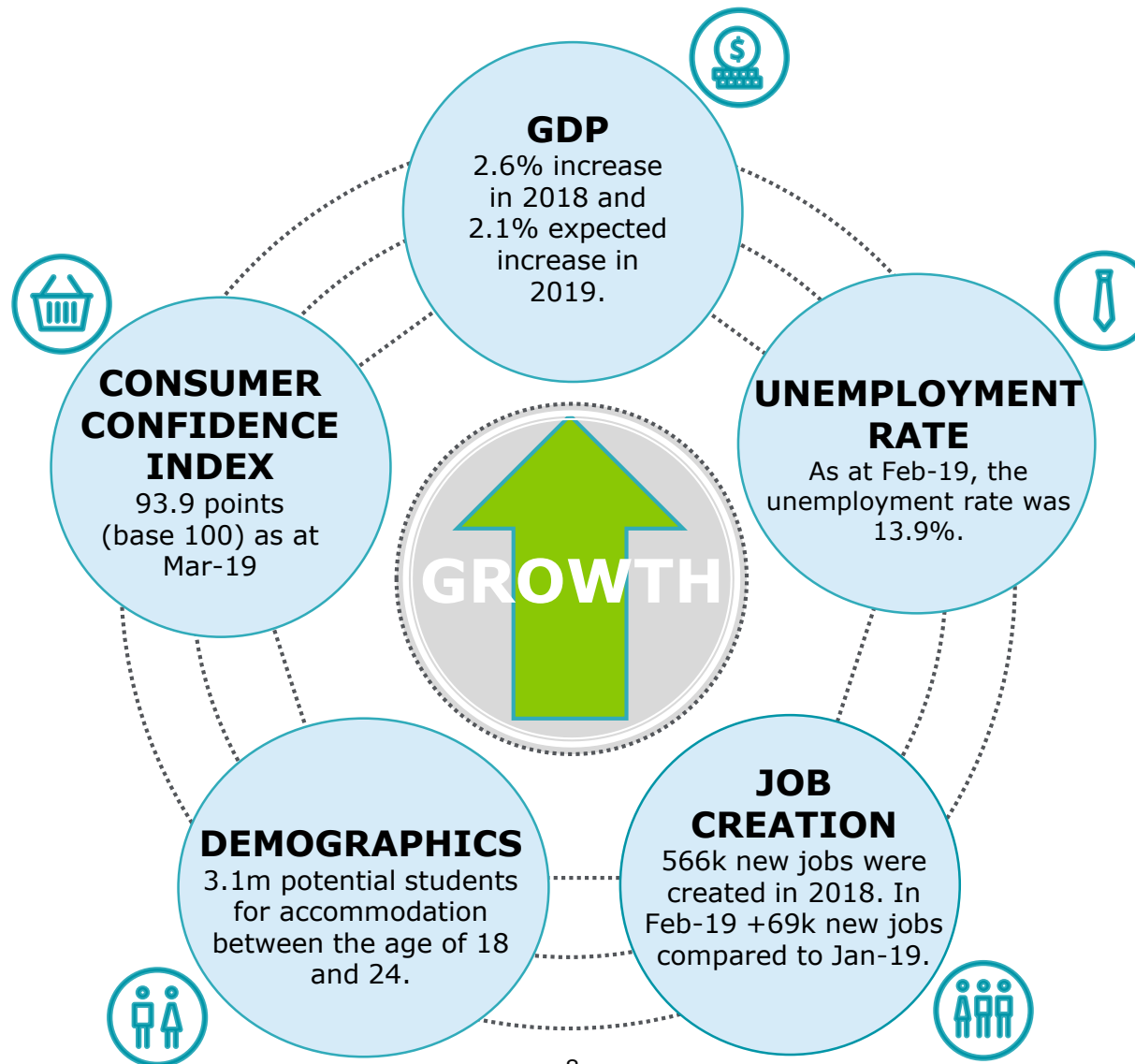
Why

Invest in the Student Accommodation Market?



2. Macroeconomic context overview

Spanish Macroeconomic Overview FY18-FY19



“ The main macroeconomic indicators are **positive**.

Spain is on target to sustain economic recovery:

- ▲ GDP
- ▲ Job Creation

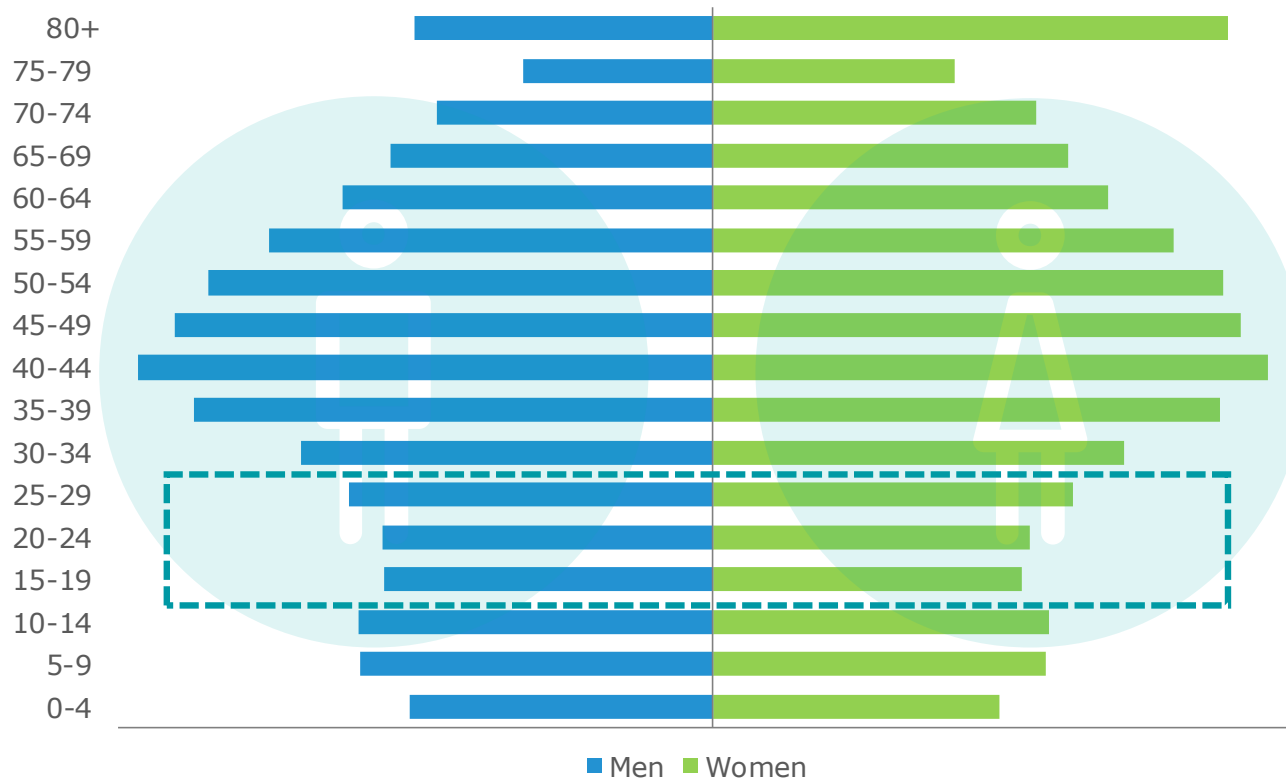
Source: INE



2. Macroeconomic context overview

Spanish Demographics

Spanish Population Pyramid



Source: INE 4Q 2018

“ The Spanish population comprises **3.2m people** between the ages of 18 and 24 (**Potential student accommodation users**) which accounted for **6.7% of the total Spanish population**.

“ In 2030, the Spanish population aged between 18 and 24 years old is expected to be **3.1m**.



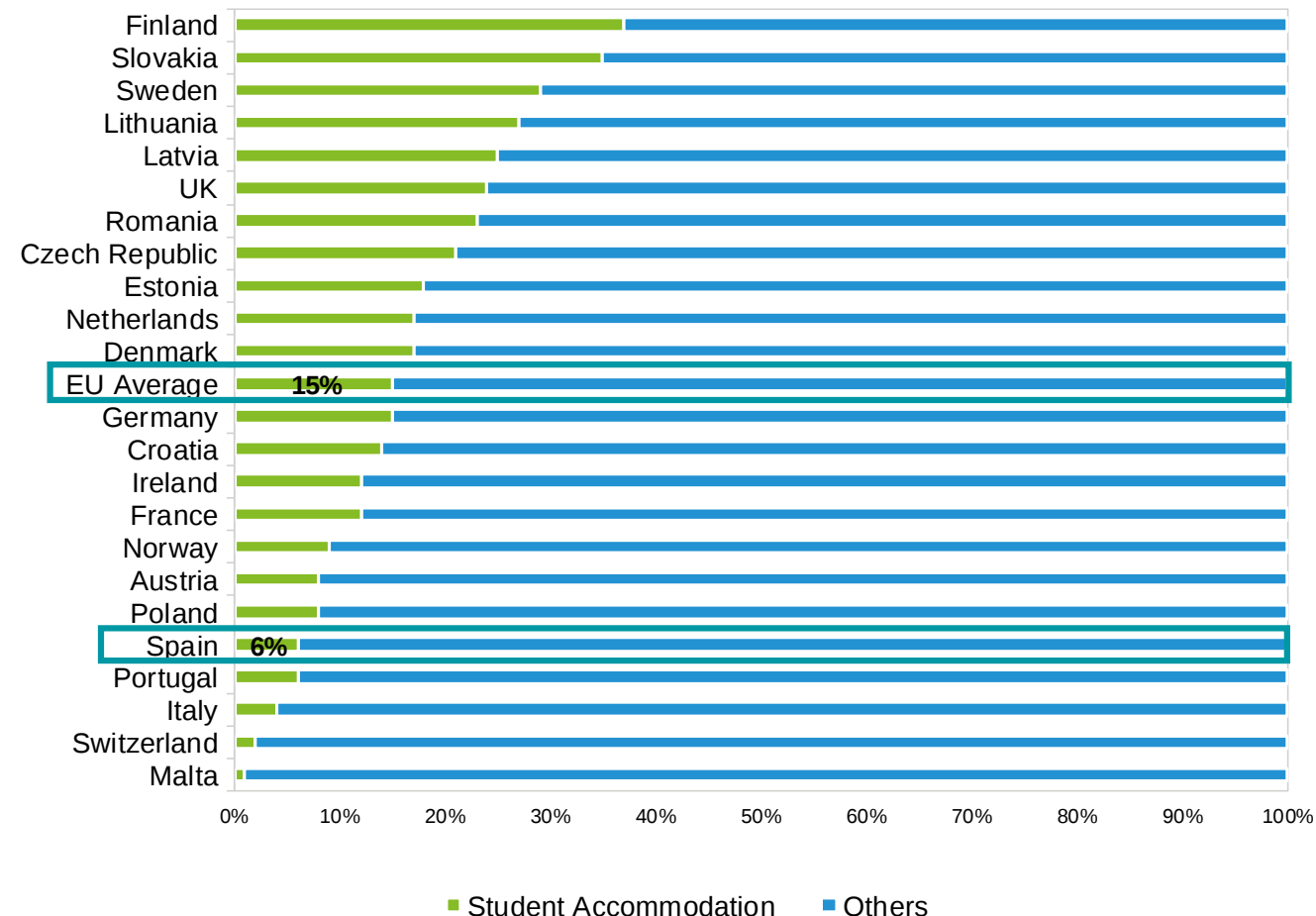
3. Supply & Demand

Europe vs. Spain – Students living in PBSA

“6% of Spanish students lived in student accommodation in 2017, being one of the lowest countries in Europe, only being higher than Portugal, Italy, Switzerland and Malta.”

In 2017, 15% of European students lived in student accommodation facilities.

% of Students Living in Student Accommodation FY17



Source: Eurostudent VI



3. Supply & Demand

Europe vs. Spain – University System and Rankings

Spanish Business Schools in MBA 2019 Ranking

# European		# Global
4	 ie business school	8
6	 ESADE Business School	13
7	 IESE Business School University of Navarra	18

Source: QS University Ranking

“ Spain has become an attractive global destination for international students with **three Business Schools in the Top-10 2019 European University MBA ranking.**

Top European Universities in 2019

# European	# Global	
1	5	 UNIVERSITY OF OXFORD
2	6	 UNIVERSITY OF CAMBRIDGE
3	7	 ETH zürich
4	8	 Imperial College London

Source: QS University Ranking

“ As at December 2018, there were **84 Universities** in Spain, of which 50 were public and 34 were private. Most of the Spanish universities appear **after the number 66** in the top European Universities ranking.

Top Spanish Universities in 2019

# European	# Global	
66	159	 UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BARCELONA
70	166	 UNIVERSITAT DE BARCELONA
84	193	 UAB Universitat Autònoma de Barcelona
92	206	 UNIVERSITAT DE VALÈNCIA
106	242	 Universidad de Navarra
111	253	 Universidad Carlos III de Madrid
120	275	 UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA BARCELONATECH
128	298	 upf. Universitat Pompeu Fabra Barcelona

Source: QS University Ranking





4. Key Investment Indicators

Main Figures: Overview

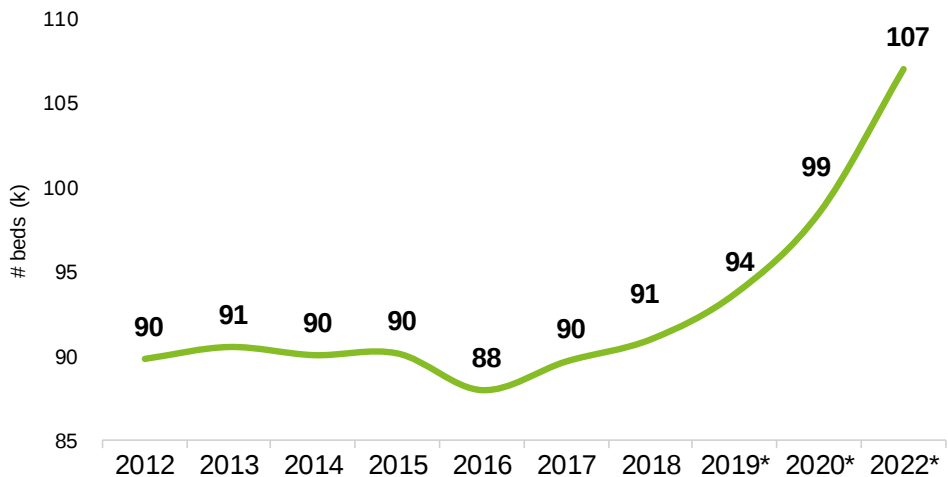
KPIs FY18



Source: Deloitte research

“ In FY18, the Spanish student accommodation market comprised **1,025 halls of residence and residential colleges with over 91,066 beds.**

of Beds Trend (k)



* figures include projected data
Source: Deloitte Research

“ In Spain, student halls of residence and residential colleges are mainly operated **by private companies, universities (public and private) or religious orders.** The student accommodation market is **fragmented.** The Top-5 suppliers only have a **c.15.7% market share.**



4. Key Investment Indicators

Main Figures in Spain: # Beds, # students and ratios.

Region	# Facility	# Beds	# Beds per facility	# Students	#Students/bed
Madrid	183	20,304	111	290,955	14.3
Cataluña	150	13,891	93	208,318	14.9
Castilla y León	179	11,992	67	81,989	6.8
Andalucía	133	11,749	88	244,504	20.8
C. Valenciana	66	6,542	99	149,465	22.7
Galicia	64	5,388	84	61,893	11.5
Aragón	40	3,718	93	33,628	9.0
Castilla La Mancha	42	3,538	84	25,210	7.1
País Vasco	32	3,332	104	58,131	17.5
Navarra	31	2,853	92	19,655	6.9
Extremadura	32	2,363	74	20,187	8.5
I. Canarias	18	1,452	81	39,745	27.0
Murcia	14	1,229	88	51,608	41.7
Asturias	17	906	53	21,682	23.8
La Rioja	9	697	77	4,315	6.2
Cantabria	4	599	150	13,020	21.7
I. Baleares	11	513	47	13,605	26.3
Online University	-	-	-	237,669	-
Total	1,025	91,066	88.8	1,575,579	17.3

Source: Deloitte research

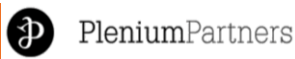
“As at December 2018, the average number of beds was c.89 per residence. The number of students per bed was c.17.3.”



Investment market

Main platforms

Owners	Managing Company
  	
 	
 	
	
 	
  	

Owners	Managing Company
	
	
	
 	
	



Investment market

M&A main operations in Spain



Portfolio: **Resa**

Seller: **Azora**

Buyer: **CBRE, Axa & Greystar**



Portfolio: **Nexo**

Seller: **Oaktree**

Buyer: **GSA**



Portfolio: the purchase of **seven buildings** in Madrid , Valencia, Salamanca, Pamplona and Malaga.

Buyer: **Syllabus**



Portfolio: **Campus Patrimonial**

Seller: **EBM Alisma, Ibercaja, Unicaja, Bankia, BMN & others.**

Buyer: **Stoneshield Capital**

Total transactions' deal value

2017

€560m

2018

€141m



The Student Accommodation Handbook

Key Investment & Finance Information
#TheStudentAccommodationHandbook April 2019

Alberto Valls, MRICS

Managing Partner
Financial Advisory || Real Estate
avalls@deloitte.es

Joaquin Linares

Partner
Financial Advisory || Real Estate
jlinares@deloitte.es

Jaime Gómez-Pineda

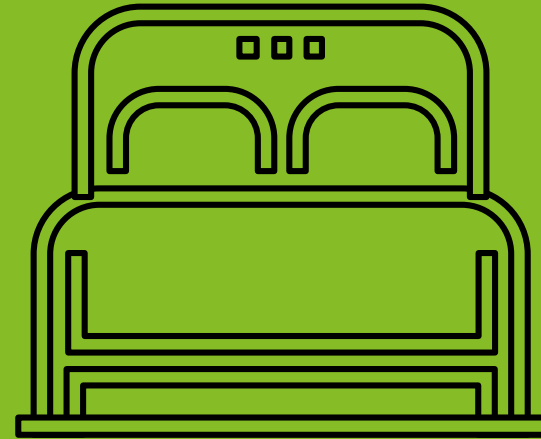
Partner
Financial Advisory || Real Estate
jgomezpineda@deloitte.es

Javier Gordillo

Senior Manager
Financial Advisory || Real Estate
jgordillo@deloitte.es

Ignacio Virgós

Associate
Financial Advisory || Real Estate
ivirgos@deloitte.es



Deloitte.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES

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



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	14
Introducción.	15
Las residencias de estudiantes, un activo muy líquido y atractivo para los inversores.	15
PARTE PRIMERA	17
Las residencias de estudiantes y universitarias como oportunidad de inversión inmobiliaria internacional.	17
Capítulo 1. El mercado inmobiliario de las residencias de estudiantes.	17
1. Las residencias universitarias o de estudiantes desde la perspectiva de los inversores institucionales generalistas.	17
2. Oferta y demanda de residencias de estudiantes y universitarias.	18
3. Residencias de estudiantes: una clase de activo inmobiliario.	18
La rentabilidad de las residencias de estudiantes	18
4. Panorama de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes.	19
5. Oportunidades para inversores inmobiliarios internacionales. Naturaleza anticíclica de este sector.	19
a. Inversión internacional en residencias de estudiantes.	19
b. Inversión de residencias de estudiantes en Europa.	20
c. Inversión de residencias de estudiantes en España.	20
DATOS DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES (RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS Y COLEGIOS MAYORES) EN ESPAÑA.	21
Ver anexo1	21
Capítulo 2. Las residencias de estudiantes y universitarias como oportunidad de inversión inmobiliaria en España.	23
1. Enfoque inversor en el sector de residencias de estudiantes en España. La inversión internacional en residencias de estudiantes.	23
2. Demanda y oferta del sector de residencias de estudiantes en España.	24
a. Demanda de residencias de estudiantes.	24
b. Oferta de residencias de estudiantes.	24
3. Perfil rentabilidad-riesgo de la inversión en residencias de estudiantes en España.	25
a. Rentabilidad superior a otros productos inmobiliarios.	25
b. Carácter anticíclico respecto al sector inmobiliario tradicional.	25
c. Favorables perspectivas del sector de residencias de estudiantes en España.	26
d. La concesión de residencias de estudiantes frente al régimen de propiedad inmobiliaria.	26
e. Posicionamiento de calidad de las nuevas residencias de estudiantes.	27
TALLER DE TRABAJO	28
Ejemplos de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes y universitarias.	28
1. Knightsbridge Student Housing en España.	28
2. Resa.	29
3. Proyecto de inversión EnCampus.	31
4. Las residencias de estudiantes del grupo Acciona.	31
TALLER DE TRABAJO	33

Fondo inmobiliario EnCampus de alojamientos y residencias para estudiantes.	33
Derechos de superficie o concesiones administrativas	33
Construcción de nuevos activos, adquisición de residencias o Colegios Mayores en funcionamiento. Adquisición de activos reconvertibles en residencias de estudiantes.	33
Adquisición de residencias para su rehabilitación y puesta en funcionamiento.	33
TALLER DE TRABAJO	36
Un ejemplo de SOCIMI con sólo una residencia de estudiantes	36
Modelo de Documento Informativo de Incorporación al MAB de una SOCIMI de residencias de estudiantes.	37
Resumen de la información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos.	37
1. Información general y relativa a la compañía y su negocio.	37
2. Información relativa a las acciones	37
3. Otras informaciones de interés.	37
4. Asesor registrado y otros expertos o asesores	37
PARTE SEGUNDA	44
Régimen legal de las residencias universitarias y colegios mayores.	44
Capítulo 3. Colegios mayores y las residencias universitarias.	44
1. Régimen legal de los Colegios mayores y las residencias universitarias.	44
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.	46
TALLER DE TRABAJO	49
La reacción de los colegios mayores ante el aumento de residencias de estudiantes controladas por fondos de inversión.	49
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.	49
TALLER DE TRABAJO	51
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.	51
TALLER DE TRABAJO	66
Doctrina sobre el presente y futuro de los colegios mayores universitarios en España.	66
PARTE TERCERA	115
Régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores.	115
Capítulo 4. Régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores.	115
TALLER DE TRABAJO	115
Normativa interna de una residencia de estudiantes.	115
TALLER DE TRABAJO	117
Modelo de manual de residente de una residencia de estudiantes.	117
Directorio	118
Opciones de alojamiento	118
Opciones de servicios	118
Wi-fi	118

Comedor	118
Lavandería	118
Campus deportivo	118
Limpieza	118
Teléfono	118
Uso de electrodomésticos en las habitaciones	118
Mascotas	118
Mantenimiento	118
Maletero	118
Material de las aulas de estudio	118
Representantes	118
Material deportivo y campeonatos	118
Sala de juegos y préstamo de juegos de mesa	118
Farmacia	118
Servicio médico	118
Casilleros	118
Normas económicas	118
Renovaciones de plaza	118
Reservas fuera del curso completo	118
Limpieza y medio ambiente	118
TALLER DE TRABAJO	135
Caso real: Reglamento de Régimen interno de una residencia de estudiantes.	
Residencia universitaria.	135
TALLER DE TRABAJO	149
Caso real: Reglamento de una universidad pública para las residencias universitarias.	149
Modelo a	149
Modelo b	155
TALLER DE TRABAJO	160
Caso real: Reglamento de régimen interno de un Colegio mayor universitario.	160
TALLER DE TRABAJO	172
Caso real de residencia femenina de estudiantes.	172
TALLER DE TRABAJO	180
Caso real de residencia mixta de estudiantes.	180
TALLER DE TRABAJO	189
Convocatoria de universidad de plazas en colegios mayores y residencias de estudiantes.	189
TALLER DE TRABAJO	201
Formularios de colegios mayores y residencias de estudiantes.	201
1. Condiciones de preinscripción en colegio mayor o residencia de estudiantes.	202
2. Solicitud de ingreso en una residencia de estudiantes o colegio mayor.	209
3. Notificaciones al servicio de mantenimiento de averías o desperfectos en las habitaciones de una residencia de estudiantes.	213
4. Solicitud de residencia parcial en un colegio mayor o residencia de estudiantes.	215
PARTE CUARTA	217
Gestión de residencias de estudiantes.	217
Capítulo 5. Estudio de viabilidad para la promoción y construcción de una	

Residencia de Estudiantes. DAFO de una residencia de estudiantes. _____ 217

1. Análisis de mercado de residencias de estudiantes en zona.	217
a. Oferta de mercado de residencias de estudiantes en zona.	217
Competencia directa.	217
Competencia indirecta.	218
b. Estudio económico y financiero. Cash-Flow.	218
c. Gestión profesionalizada de una residencia de estudiantes.	218
2. Análisis DAFO (debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades) de una residencia de estudiantes.	219
a. Factores del análisis.	219
Mercado	219
Clientes	219
Proveedores	219
Competidores	219
b. Oportunidades.	220
c. Amenazas	220
d. Matriz DAFO	220
e. Estrategia de posicionamiento.	220
f. Plan de contingencias.	221
g. Servicios.	222
Servicios generales e instalaciones.	222
Actividades	223
3. Gastos de explotación.	223
a. Gastos directos.	223
b. Gastos indirectos.	223
4. Cash-Flow	224

TALLER DE TRABAJO _____ 227

Estudio de viabilidad de una promoción de una residencia universitaria de estudiantes desde un aspecto urbanístico, comercial y económico financiero.	227
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.	227
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.	228
3. Análisis de aspectos del entorno urbanístico, comercial y económico-financiero que puedan afectar a la promoción de una residencia de estudiantes.	228
4. Análisis urbanístico del solar elegido.	228
5. Estudio económico-financiero.	228
6. Análisis DAFO seguido de un análisis CAME.	229

TALLER DE TRABAJO _____ 230

El análisis CAME es una metodología suplementaria a la del Análisis DAFO	230
1. Qué es el Análisis CAME	230
2. Procedimiento para realizar un Análisis CAME	230
3. Tipos de acciones: Corregir, Afrontar, Mantener y Explotar	231
4. Selección de acciones que se adapten mejor a la estrategia.	232
5. Ejemplo de Análisis CAME.	232
6. El Análisis CAME es la continuación lógica del DAFO.	233



TALLER DE TRABAJO 236

Análisis DAFO seguido de un análisis CAME de una residencia universitaria de estudiantes. 236

1. Análisis DAFO de una residencia universitaria de estudiantes. 236

2. Análisis CAME de una residencia universitaria de estudiantes. 238

TALLER DE TRABAJO 240

Análisis de la rentabilidad de una residencia universitaria de estudiantes. 240

1. Criterios de rentabilidad estáticos de una residencia universitaria de estudiantes. 240

Rentabilidad estática de la inversión. 240

Margen sobre ingresos. 240

Rentabilidad de los recursos propios. 241

Repercusión del suelo sobre ingresos. 241

2. Criterios de rentabilidad dinámicos de una residencia universitaria de estudiantes. Rentabilidad a partir del Cash-Flow. 241

Payback 241

Valor Actual Neto (VAN) 241

Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) 242

TALLER DE TRABAJO 243

Caso real de estudio de viabilidad para la concesión de obra y explotación de residencia de estudiantes (residencia universitaria). 243

Características esenciales de la obra. 243

Análisis de demanda e incidencia económica y social en su área de influencia. 243

Valoración de la información urbanística. 243

Estudio de impacto ambiental de las distintas alternativas y medidas correctoras. 243

Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra. Estudio básico. 243

Coste de la inversión, financiación propuesta. 243

TALLER TRABAJO 303

Informe completo de tasación inmobiliaria de una residencia de estudiantes. Caso real. 241 páginas. 303

1. Valoración del Activo Inicial 303

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. 303

3. Informe completo de tasación inmobiliaria de residencia de estudiantes (caso real). 304

Capítulo 6. Gestión de residencias de estudiantes. 542

TALLER DE TRABAJO 542

Casos reales de cesión de a la gestión privada de residencias universitarias por Comunidad autónoma y residencias de estudiantes del Ministerio de Defensa. 542

TALLER DE TRABAJO 545

Caso real. Pliego de prescripciones técnicas condiciones para la prestación del servicio de gestión y restauración en una residencia universitaria. 545

Descripción general del servicio 545

Encargado 545

Conserjería 545

Limpieza 545

Lavandería 545

Ocio 545



Mantenimiento y conservación	545
Publicidad, solicitud y adjudicación de plazas.	545
Reglamento de régimen interno.	545
Fianza a exigir a los residentes	545
Descripción con carácter específico	545
1. Precios de menús, etc	545
2. Horario	545
3. Ejecución y responsabilidades.	545
Canon anual por tramos mínimo	545
4. Inversiones y conservación.	545
5. Material auxiliar	545
6. Otras obligaciones y derechos del contratista	545
7. Huelga	545
8. Condiciones higiénicas mínimas exigibles	545
9. Separación y reciclaje de residuos	545
10. Inspecciones	545
11. Normas complementarias.	545
TALLER DE TRABAJO	599
Dossier de presentación de empresa especializada en la gestión de residencias de estudiantes en España.	599
TALLER DE TRABAJO	606
Ficha técnica de características de residencias de estudiantes en una universidad española.	606
Instalaciones y servicios.	606
Habitaciones.	606
Salas de estudio.	606
Gimnasio.	606
Lavandería.	606
Restaurante.	606
Parking.	606
Datos de la concesionaria de la residencia.	606
TALLER DE TRABAJO	608
Ejemplo de servicios de una residencia de estudiantes.	608
TALLER DE TRABAJO	610
Folletos publicitarios de residencias de estudiantes.	610
FORMULARIOS DE CONTRATOS DE GESTIÓN DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES.	619
TALLER DE TRABAJO	620
Contrato de Arrendamiento de una residencia de estudiantes, asumiendo el arrendatario la gestión. Formulario.	620
1. Renta vinculada a la explotación de la residencia de estudiantes.	620
2. Riesgos para el arrendador de una residencia de estudiantes.	620
Modelo de contrato de arrendamiento de una residencia de estudiantes. Caso real.	621
a. Entrada en vigor con condición suspensiva a apertura de la residencia de estudiantes previa conclusión de las obras.	621
b. Objeto del contrato de arrendamiento.	621
c. Renta fija y renta variable.	621
Fórmula de determinación de la renta bajo el Contrato de Arrendamiento.	622
d. Plazo. Prórrogas.	623
Permanencia del arrendatario en caso de venta del inmueble.	624
e. Incumplimientos del contrato.	624

f. Resolución anticipada sin indemnización en caso de rendimiento inferior al plan de negocio.	624
g. Mantenimiento del inmueble.	625
h. Gestión de acuerdos por el arrendatario con centros universitarios (clientela).	625
i. Prohibición de subarriendo o cesión.	625
j. Búsqueda de inversores por el arrendatario en casos de venta. Acuerdo de exclusiva en base a TIR.	626
k. Pignoración de los derechos de crédito derivados del contrato de arrendamiento en garantía de la financiación de la residencia de estudiantes.	627

TALLER DE TRABAJO 628

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

Formulario. Caso real.	628
Proyecto de ejecución de la obra de la residencia de estudiantes.	628
Finalización a la puesta en marcha de la residencia de estudiantes.	629
Honorarios	629

TALLER DE TRABAJO 632

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

"Asset Management". Formulario. Caso real. 632

1. Objeto del contrato: gestión del proyecto inmobiliario de una residencia de estudiantes. 632

2. Servicios incluidos. Supervisión de obras de una residencia de estudiantes. 632

3. Modelo de contrato de gestión y explotación operativa de una residencia de estudiantes. Formulario. Caso real. 632

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.	633
b. Servicios en materias legales	634
c. Servicios en materia de supervisión del cumplimiento del Contrato de Arrendamiento de la residencia de estudiantes.	635
d. Informe trimestral. Reporting.	636
e. Honorarios.	637
f. Vigencia del contrato.	638
g. Pignoración del contrato de gestión del activo para la financiación de la residencia de estudiantes.	639

4. Problemática en caso de resolución del contrato de gestión. 639

TALLER DE TRABAJO 641

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

Caso real.	641
Contenido de la gestión administrativa de una residencia de estudiantes.	641
Plazo y resolución.	642

PARTE QUINTA 644

El urbanismo de las residencias de estudiantes. 644

Capítulo 7. Uso urbanístico de una residencia de estudiantes o residencia universitaria. 644

TALLER DE TRABAJO 644

¿Cómo debe considerarse urbanísticamente el uso de Residencia Universitaria? 644

Licencias urbanísticas que se solicitan expresamente para residencias de estudiantes, colegios mayores o denominaciones similares. 645

Calificación urbanística del uso. Equipamiento educativo público. Equipamiento educativo privado. 646

Residencial (Residencia Comunitaria). 647



Uso de terciario Hospedaje y residencial, en su modalidad de Residencias Comunitarias. _____ 647

Capítulo 8. Las ventajas urbanísticas de las residencias de estudiantes. _____ 652

1. Suelo dotacional y ordenación urbanística de las residencias universitarias. _____ 652

2. Regulación de las residencias de estudiantes en el planeamiento urbanístico municipal. _____ 652

TALLER DE TRABAJO _____ 656

Naturaleza dotacional de las residencias de estudiantes (residencias universitarias) 656

Naturaleza urbanística de la parcela destinada a residencia de estudiantes (residencia universitaria) _____ 656

Uso del equipamiento según su especialización funcional. _____ 656

Plan especial en caso de sustitución de uso. _____ 656

Uso dotacional de hospedaje. _____ 656

Condiciones de edificación de los equipamientos. _____ 656

Zonas donde la edificación debe alienarse a vial y entre medianeras. _____ 656

TALLER DE TRABAJO _____ 664

Expediente de aprobación urbanística de una residencia de estudiantes. Modelos de planos aprobados por el ayuntamiento. _____ 664

Capítulo 9. Las residencias universitarias no son albergues o alojamientos turísticos. _____ 667

TALLER DE TRABAJO _____ 670

¿Pueden las residencias universitarias ofrecer habitaciones a turistas (a modo de hotel) cuando no cubre todas sus plazas con estudiantes? _____ 670

TALLER DE TRABAJO _____ 672

Las residencias universitarias en el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) de Barcelona. Un importante precedente. _____ 672

1. Relación de las residencias universitarias con el uso turístico diferenciado del educativo. _____ 672

2. Condiciones generales para la implantación de todo tipo de establecimientos incluidas las "residencias colectivas docentes". _____ 672

3. Régimen específico para residencias de estudiantes _____ 674

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. _____ 675

PARTE SEXTA _____ 685

Derechos de superficie y concesión de obra pública para residencias de estudiantes. 685

Capítulo 10. Derechos de superficie y concesión de obra pública para residencias de estudiantes. _____ 685

TALLER DE TRABAJO _____ 685

Caso real. Concurso público para la adjudicación de la construcción y gestión de una residencia universitaria en régimen de derecho de superficie. _____ 685

TALLER DE TRABAJO _____ 688

Caso real. Adjudicación municipal de derecho de superficie sobre un solar para construir y explotar una residencia de estudiantes universitarios durante 75 años. 688

TALLER DE TRABAJO 690

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. 690

Criterios de valoración 690

Criterios económicos. 690

Precio medio de alojamiento al mes. 690

Canon en función de nivel de ocupación. Precio máximo anual de salida. 690

Mejoras de canon, reducción de precios de alquiler, menor carga financiera, relación de fondos propios con la inversión. 690

Criterios técnicos. 690

Proyecto, equipo técnico, conservación restos arqueológicos, explotación de la actividad. 690

TALLER DE TRABAJO 691

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. 691

TALLER DE TRABAJO 773

Estudio de viabilidad para la concesión de obra pública de una residencia de estudiantes por una universidad española. 773

Plazo: 40 años. 773

Requisitos técnicos. 773

Estacionamiento 773

Biblioteca 773

Habitaciones. 773

Previsión de demanda 773

Condiciones de edificabilidad 773

TALLER DE TRABAJO 804

Caso real. Concesión para la construcción y explotación de residencia universitaria universidad en centro histórico. 804

Anteproyecto de construcción 805

Memoria 805

Plan especial de rehabilitación (PER) 805

Programa funcional 805

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 805

La edificabilidad 805

Volumetría espacial del edificio 805

Sistema constructivo del edificio original. 805

Rehabilitación edificio existente. 805

Normativa de obligado cumplimiento 805

Medidas de eficiencia energética 805

Características económicas y sociales de la concesión 805

Memoria descriptiva de la solución técnica 805

Agentes 805

Promotor 805

Arquitecto 805

Director de obra: pendiente de nombramiento 805

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

nombramiento	805
Otros agentes: constructor	805
Cumplimiento del CTE	805
Requisitos básicos relativos a la seguridad:	805
Presupuesto de gastos de ejecución de obra	805
Resumen de presupuesto capítulo resumen	805
1 Movimiento De Tierras	806
2 Cimentaciones	806
3 Estructura	806
4 Cubierta	806
5 Albañilería	806
6 Solados Y Alicatados	806
7 Aislantes E Impermeabilizantes	806
8 Carpintería Aluminio	806
9 Carpintería Interior	806
10 Cerrajería	806
11 Piedra Natural	806
12 Vidriería	806
13 Pintura	806
14 Varios	806
15 Saneamiento	806
16 Fontanería	806
17 Electricidad	806
18 Protección contra incendios	806
19 Climatización	806
20 Sistema de regulación y control	806
21 Instalaciones especiales	806
22 Ascensores	806
23 Demoliciones y restauración	806
24 Actuación patio	806
25 Gestión de residuos	806
Presupuesto de ejecución material	807
Estudio relativo al régimen de utilización y explotación de la obra	807
Forma de financiación	807
Estimación del coste de la inversión	807
Gastos de explotación	807
Régimen tarifario	807
Rentabilidad de la concesión e ingresos de la explotación	807
TALLER DE TRABAJO	840
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.	840
TALLER DE TRABAJO	863
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.	863
TALLER DE TRABAJO	891
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.	891
ANEXO 1	900
TALLER DE TRABAJO	900
Datos de residencias de estudiantes (residencias universitarias y colegios mayores) en España.	900
TALLER DE TRABAJO	900

Situación actual del mercado de Residencias de Estudiantes en España.	900
1. Demanda de residencias de estudiantes.	900
2. Contexto europeo de residencias de estudiantes.	900
3. Estructura educativa universitaria en España.	900
4. Características de las residencias de estudiantes.	900
5. El mercado de residencias de estudiantes en España. Situación por Comunidades Autónomas.	900
6. Principales diferencias entre las residencias de estudiantes de España y otros países Europeos.	900
a. Pensión completa	900
b. Concesiones	900
c. Habitación compartida	900
d. Movilidad	900
e. Órdenes religiosas	900
7. Recomendaciones inmobiliarias para nuevos operadores e inversores en residencias de estudiantes.	900
a. Alojamiento y servicios	900
b. Ubicación	900
c. Gestión de operaciones	900
d. Precios	900
e. Relaciones con las universidades	900
8. Modelo español de concesiones de residencias de estudiantes.	900
Los pagos de canon anuales pueden ser una cuota fija sujeta al IPC o un porcentaje de los ingresos brutos.	900
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	900
9. Situación actual del mercado de residencias de estudiantes por zonas geográficas.	900
a. Barcelona	900
b. Madrid	900
Cuesta San Vicente (La Imprenta)	900
Collegiate Aravaca	900
The Student Hotel	900
10. Demanda insatisfecha de residencias de estudiantes.	900
11. Boom de la inversión en residencias de estudiantes.	900
TALLER DE TRABAJO	900
Informe de consultora. Situación actual del mercado de Residencias de Estudiantes en España.	900
El Sistema Universitario Español	900
Movilidad de estudiantes	900
Estimación de la demanda de alojamiento	900
Alojamiento para estudiantes	901
Residencias de estudiantes	901
Análisis de la oferta de residencias de estudiantes en Madrid	901
Análisis de la oferta de residencias de estudiantes en Barcelona	901
Análisis de la oferta de residencias de estudiantes en ciudades secundarias	901
Inversión en residencias de estudiantes	901
1 Rentabilidades	901
2 Principales transacciones	901
3 La financiación de deuda en el sector de residencias de estudiantes	901
Retos y tendencias	901
Marco regulatorio	901
TALLER DE TRABAJO	901
Informe de consultora sobre la inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes en España.	901
1. Entorno económico	901
2. Comportamiento de la demanda universitaria	901
3. Demanda internacional	901
4. Erasmus	901
5. El interés que despierta España	901
6. La necesidad de alojamiento	901



7. Coste de las matrículas	901
8. Oferta de universidades y residencias	901
9. Inversión de residencias de estudiantes	901
TALLER DE TRABAJO	901
Informe de consultora sobre el mercado de las residencias de estudiantes.	901
Anexo: Datos en inglés.	901
Alojamiento para estudiantes: Una clase de activo Global	901
Estudiar en el extranjero	901
Estudio localmente	901
Promotor / Propietario / Operador	901
Gestora de Inversiones	901
Fondo De Pensiones	901
Equity Fund	901
REIT	901
REOC	901
Educativo	901
Gobierno	901
Corporativo	901
Banco	901
Seguro	901
Sin fines de lucro	901
TALLER DE TRABAJO	901
Informe en inglés de consultora de comparativa internacional de la inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes.	901

¿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.**

Introducción.



Las residencias de estudiantes, un activo muy líquido y atractivo para los inversores.

El sector de inversión inmobiliaria y gestión de residencias de estudiantes se encuentra en sus primeros días, estamos todavía algunos años lejos del gran desarrollo que está por venir. Se está pagando importantes primas a los pocos propietarios dispuestos a vender. Durante la última década, el mercado de las residencias de estudiantes comienza a alzarse como una importante categoría de inversión a escala internacional, despertando un creciente interés entre los inversores, promotores y operadores privados. Aunque en ocasiones se identifica como un sector de inversión «alternativo», en estos mercados, las residencias de estudiantes son cada vez más valoradas por los inversores institucionales generalistas. Este activo inmobiliario es cada vez más internacional; ya que los estudiantes son cada vez más internacionales y móviles, los promotores y los operadores de residencias de estudiantes desarrollan actividades en todos los continentes y los inversores invierten cada vez más en el extranjero.

El rápido crecimiento del sector se ha visto reforzado por el incremento del número de estudiantes en todo el mundo, que supera los 165 millones y se espera que dicha cifra alcance los 263 millones en 2025.

La rentabilidad de las residencias de estudiantes está disparada por la falta de producto. Este desequilibrio en el mercado ha generado una gran rentabilidad — una rentabilidad total de entre el 11 % y el 15 %— tanto en el Reino Unido como en Estados Unidos, superando a otros sectores de inmuebles terciarios. La rentabilidad de las residencias de estudiantes en el mercado español está entre un 5 y un 6 por ciento anual.

La estabilidad de los ingresos y el sólido crecimiento de los alquileres, junto con una mayor resistencia durante ciclos bajistas, constituyen atributos fundamentales y atractivos que se traducen en unos elevados índices de ocupación allí donde la demanda de alojamiento para estudiantes crece a un ritmo mayor que la oferta.



El volumen de operaciones del sector mundial de las residencias de estudiantes nunca ha sido tan alto, lo que pone de manifiesto el creciente apetito de los inversores por este sector.

El creciente interés de los inversores institucionales refleja la madurez del sector.

Históricamente, este sector ha estado dominado por promotores y operadores. Sin embargo, en la actualidad los fondos de renta variable, fondos de inversión de los estados, fondos de pensiones, gestores de inversiones y sociedades de inversión inmobiliaria están empezando a encontrarse más cómodos operando en este mercado y, por tanto, últimamente se han convertido en los agentes más activos, buscando incorporar estos activos como componentes de crecimiento en sus carteras.

Estos activos ofrecen retornos muy superiores a los de sectores como las oficinas o el retail, donde las yields (rendimiento proporcional de los beneficios de una actividad económica) han sufrido una compresión superior a los 150 puntos básicos en menos de 18 meses, según CBRE. Además, las estimaciones de futuro son positivas, pues España está entre los primeros países en recepción de estudiantes Erasmus. Además, las escuelas de negocios como IESE, ESADE o IESE tienen más de un 90 por ciento de alumnos internacionales, por lo que también necesitan alojamiento.

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.