



## INVERSIÓN EN RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES EN ESPAÑA, LA GRAN PROTAGONISTA DEL 2020



- **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.**

14 de julio de 2020

[Residencias de estudiantes. Inversión inmobiliaria en residencias universitarias y de estudiantes.](#)

JLL, empresa de servicios profesionales y gestión de inversiones especializada en el sector inmobiliario, ha presentado su informe "Residencias de Estudiantes: de la consolidación a la institucionalización", donde analiza la evolución del sector durante el último ejercicio en España y destaca su gran potencial de cara a inversores y promotores para el futuro. Entre otras conclusiones, el informe señala el incremento en la inversión en esta tipología de activos, que se situó en 445 millones durante 2019, un incremento del 217% respecto a los 205 registrados durante el ejercicio anterior.

La inversión privada en el sector PBSA continúa en aumento en respuesta a la creciente demanda de alojamiento. Cada vez son más los inversores y los operadores especializados en residencias de estudiantes que, cada año, entran en el mercado español. Las métricas atractivas como la alta demanda insatisfecha, el creciente número de estudiantes nacionales e internacionales y la necesidad de alojamiento de última generación sitúan a España como uno de los principales focos de inversión en Europa para el sector. Dicha falta de producto operativo en el mercado está impulsando una gran actividad en la compra de suelo y el desarrollo de nuevas residencias de estudiantes y esperamos que en los próximos tres años continúe la tendencia de crecimiento en el número de plazas como consecuencia de la puesta en marcha de numerosos proyectos. Así, se prevé que en 2022 el número de camas será un 22,5% más que en 2019. A medida que los nuevos desarrollos vayan entregándose y sumándose a carteras existentes, observaremos la entrada al mercado de más inversores de capital de perfil core. En este sentido, JLL prevé que los próximos años serán clave para la

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



transición del mercado español de una fase de consolidación hacia una fase de la institucionalización. Desde el punto de vista de inversión, el informe apunta a las residencias de estudiantes como uno de los activos con mayor potencial, en especial gracias a sus atractivas rentabilidades. En concreto, las residencias de estudiantes generan una de las rentabilidades más altas del mercado, del 5,25% en las ciudades secundarias y del 4,75% en Madrid y Barcelona. Por lo que se sitúan como uno de los segmentos con mayores rentabilidades, en línea con los más productivos como las residencias de la tercera edad (5%), los hoteles (5%), los activos logísticos (4,75%) o los centros comerciales (4,9%) y por encima de otros segmentos tradicionales como las oficinas (3,25%), los locales comerciales (3,15%) o el multifamily (3,25%).

La inversión en residencias de estudiantes en España se dispara un 217%. Este segmento captó 445 millones de euros durante 2019, frente a los 205 millones registrados en el ejercicio anterior. Con 526.363 estudiantes desplazados y sólo 94.057 plazas disponibles en residencias durante el pasado curso, la brecha entre la oferta y demanda sube más de un 5% con respecto al año anterior. La rentabilidad prime de estos activos se sitúa en torno al 4,75%, entre las más altas, frente a otros mercados más tradicionales como el retail u oficinas.

El segmento protagonizó durante el último ejercicio 40 operaciones distribuidas a lo largo de la geografía española, un incremento significativo en comparación con las 31 que tuvieron lugar en 2018. 35 de ellas, por un valor conjunto de 264 millones de euros, fueron destinadas a la compra de suelo para el desarrollo de nuevos proyectos (+31% vs 2018), que supondrán la entrada al mercado de 11.930 camas nuevas. Las cinco restantes, por un valor de 181 millones de euros, fueron compras de activos que suman 2.178 camas ya operativas (en 2018 no se registraron operaciones de esta naturaleza).

Asimismo, JLL apunta al crecimiento en la brecha entre las camas disponibles y la demanda potencial de plazas en residencias de estudiantes y colegios mayores, impulsada por el incremento en el número de estudiantes. En concreto, en España hubo 526.363 estudiantes desplazados durante el pasado curso y solo 94.507 plazas a disposición, distribuidas en 1.040 activos, lo que sitúa el desfase entre oferta y demanda en, aproximadamente, 430.000 camas, un 5,2% más que en 2018. Una brecha que va en aumento, impulsada por el creciente número de estudiantes desplazados nacionales e internacionales en busca de alojamiento en España, fruto la consolidación de nuestras universidades y escuelas de negocio como referencias internacionales o su calidad de vida, entre otros factores. Una brecha que incrementa a pesar del aumento del número de plazas del 3,1%.

Por comunidades autónomas, Madrid es la que concentra un mayor número de plazas con un 22% del total, seguida por Cataluña (16,3%), Andalucía (13,4%) y Castilla y León (12,9%). En términos provinciales, destaca Madrid con 18.628 camas (+3,4% vs 18), un ratio de 19 estudiantes por plaza y un coste medio de 804€/mes/habitación; Barcelona con 10.811 camas (+17% vs 18), un ratio de 16 estudiantes por plaza y un coste medio de 773€/mes/habitación; Valencia con



3.411 camas (+4,9% vs 18), un ratio de 31 estudiantes por plaza y un coste medio de 600€/mes/habitación; Sevilla con 3.662 camas (+21% vs 18), un ratio de 20 estudiantes por plaza y un coste medio de 542€/mes/habitación; Granada con 2.909 camas (+7% vs 18), un ratio de 19 estudiantes por plaza y un coste medio de 477€/mes/habitación; Málaga con 1.744 camas (+14% vs 18), un ratio de 20 estudiantes por plaza y un coste medio de 515€/mes/habitación; Salamanca con 2.774 camas (=18), un ratio de 12 estudiantes por plaza y un coste medio de 470€/mes/habitación; Bilbao con 1.226 camas (+3,6% vs 18), un ratio de 27 estudiantes por plaza y un coste medio de 559€/mes/habitación; Pamplona con 2.121 camas (=18), un ratio de 8 estudiantes por plaza y un coste medio de 666€/mes/habitación y San Sebastián con 1.107 camas (=18), un ratio de 14 estudiantes por plaza y un coste medio de 570€/mes/habitación.

Desde el punto de vista de inversión, el informe apunta a las residencias de estudiantes como uno de los activos con mayor potencial, en especial gracias a sus atractivas rentabilidades. En concreto, las residencias de estudiantes generan una de las rentabilidades más altas del mercado, del 5,25% en las ciudades secundarias y del 4,75% en Madrid y Barcelona. Por lo que se sitúan como uno de los segmentos con mayores rentabilidades, en línea con los más productivos como las residencias de la tercera edad (5%), los hoteles (5%), los activos logísticos (4,75%) o los centros comerciales (4,9%) y por encima de otros segmentos tradicionales como las oficinas (3,25%), los locales comerciales (3,15%) o el multifamily (3,25%).

## UN SEGMENTO CON FUTURO

En términos de futuro, los expertos de JLL apuntan a que, de cara a 2022, la oferta de camas aumentará en torno a las 22.000 nuevas plazas, un 23.7% respecto al cierre de 2019. Sin embargo, destacan que este crecimiento no es lo suficientemente pronunciado como para satisfacer la demanda. De esta forma, la oferta de camas a cierre de 2020 se situará por encima de las 97.000, en 2021 por encima de las 107.000 y en 2022 superará las 116.000 camas, todas dentro de 68 nuevos proyectos distribuidos por toda la geografía española.

El informe incluye, también, una encuesta para analizar el impacto del Covid-19 en el futuro del mercado. Los resultados muestran que, el 88% de los inversores, operadores y/o promotores encuestados han afirmado que la pandemia ha afectado a su organización debido, principalmente, a la disminución de rentas en contratos que han permanecido en vigor, rescisión anticipada de contratos (marcha anticipada de los estudiantes), y/o retrasos en los proyectos en curso (o en la obtención de nuevas licencias). Del total de los afectados, tan solo el 17% cree que el efecto tendrá un impacto superior a 12 meses. Es decir, la mayoría de los encuestados no prevé que el sector continúe sufriendo el impacto de esta crisis a largo plazo. Además, el 60% de los encuestados afirma que, tras el tercer trimestre de 2020, el volumen de inversión hacia residencias de estudiantes se mantendrá o aumentará. Esto indica que las residencias de estudiantes se mantienen en el foco de los inversores y que su perspectiva a su futuro es positiva.



“España es un país que destaca por la calidad de sus universidades y escuelas de negocio que, junto a una oferta cultural y de ocio, empujan al alza el número de estudiantes que optan por sus ciudades para formarse. Esto no pasa desapercibido por los principales inversores y operadores especializados en residencias de estudiantes que, como vemos, aumentan año a año su exposición al mercado español. Sin embargo, las métricas muestran que el aumento de la inversión continúa abriendo un amplio margen para una demanda claramente insatisfecha. Estamos viviendo un momento muy interesante en el sector en España, seremos testigos de la transición del sector de una fase de consolidación hacia la institucionalización: promotores que entraron en el mercado español hace unos años han estado montando carteras y ganando volumen en las mismas. A partir de 2020 vamos a observar carteras de residencias operativas transaccionándose”, explica Nick Wride, director de residencias de estudiante JLL EMEA.

# Residencias de estudiantes

De la consolidación a la institucionalización

---

Informe anual 2019

2019



# Contenidos

---

## *Prólogo*

### *1. El mercado de las residencias de estudiantes en España*

*1.1. La calidad del sistema universitario español*

*1.2. Las tendencias de la población joven y su impacto en las residencias universitarias*

*1.3. La oferta de camas en España*

*1.4. Principales operadores del mercado*

*1.5. Evolución de la demanda potencial de camas en residencias de estudiantes*

### *2. El mercado de las residencias de estudiantes por ciudades*

*Madrid*

*Málaga*

*Barcelona*

*Salamanca*

*Valencia*

*Bilbao*

*Sevilla*

*Pamplona*

*Granada*

*San Sebastián*

### *3. El mercado de la inversión PBSA en España*

### *4. Impacto y expectativas de la pandemia sobre el mercado*

## *Contactos*

---

# Prólogo

---



## De la consolidación a la institucionalización

España continúa siendo uno de los destinos preferidos por los estudiantes internacionales. El aumento en el número de estudiantes, tanto nacionales como internacionales y el atractivo de las métricas de mercado, que han conllevado el aumento de players del sector privado, constituyen algunos de los principales drivers del aceleramiento y la consolidación del sector de residencias de estudiantes en España, ya considerado uno de los mercados más interesantes en Europa.

La oferta universitaria en España es muy amplia y variada. Madrid y Barcelona cuentan con una oferta educativa de gran calidad reconocida a nivel mundial. Del mismo modo, ciudades como Valencia, Málaga, Bilbao, Sevilla, San Sebastián, Pamplona o Salamanca disponen de universidades de prestigio y con gran reputación.

Asimismo, España ocupa el puesto número 12 mundial entre los países con el mejor sistema de Educación Superior, según el ranking QS. Además, 11 centros españoles, repartidos por toda la geografía nacional, se encuentran entre las 100 universidades más innovadoras de Europa, según la agencia Reuters. La amplia oferta de grados, másteres y doctorados que existe en España, unida a la calidad de vida y su atractivo turístico y cultural, sitúan al país como enclave universitario de referencia y de los más apreciados por los estudiantes extranjeros.

La movilidad entre estudiantes matriculados, tanto nacionales como internacionales, es cada año mayor. Cada vez son más los estudiantes españoles que se desplazan a otras provincias en busca de estudios especializados que no se ofertan en su lugar de residencia o en busca de universidades de mayor prestigio. Mientras, los estudiantes internacionales que eligen España para cursar sus estudios universitarios (tanto matriculados como Erasmus+), interesados en la alta calidad de nuestro sistema educativo, no para de crecer. Tal es el atractivo de España que en los últimos años se ha posicionado como líder en cuanto al número de estudiantes enviados y recibidos a través del programa Erasmus+. Desde JLL estimamos que unos 526.300 jóvenes fueron susceptibles de necesitar alojamiento durante el curso 2019-2020, cifra que no ha parado de crecer desde el curso 2015-2016, con un crecimiento anual promedio (TCAC) del 5,7%.

Frente a esta demanda, tan solo hubo 94.057 plazas disponibles en las residencias de estudiantes, lo que se traduce en un desajuste entre la oferta y la demanda de alojamiento de más de 430.000 plazas, la cual se ha incrementado un 5,2% con respecto al curso anterior.

La inversión privada en el sector PBSA continúa en aumento en respuesta a la creciente demanda de alojamiento. Cada vez son más los inversores

los operadores especializados en residencias de estudiantes que, cada año, entran en el mercado español. Las métricas atractivas como la alta demanda insatisfecha, el creciente número de estudiantes nacionales e internacionales y la necesidad de alojamiento de última generación sitúan a España como uno de los principales focos de inversión en Europa para el sector.

Dicha falta de producto operativo en el mercado está impulsando una gran actividad en la compra de suelo y el desarrollo de nuevas residencias de estudiantes y esperamos que en los próximos tres años continúe la tendencia de crecimiento en el número de plazas como consecuencia de la puesta en marcha de numerosos proyectos. Así, se prevé que en 2022 el número de camas será un 22,5% más que en 2019.

A medida que los nuevos desarrollos vayan entregándose y sumándose a carteras existentes, observaremos la entrada al mercado de más inversores de capital de perfil *core*. En este sentido, JLL prevé que los próximos años serán clave para la transición del mercado español de una fase de consolidación hacia una fase de la institucionalización.

**Nick Wride**  
Director de Residencias de Estudiantes JLL, España y EMEA



1

# El mercado de las residencias de estudiantes en España



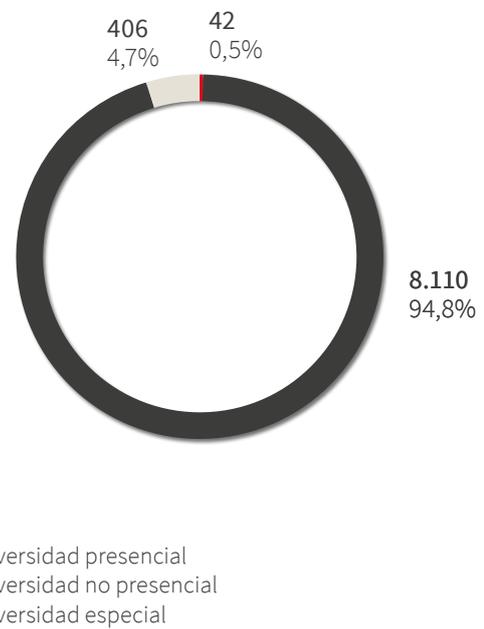


El sistema de educación superior español consta de programas de grado<sup>2</sup>, con una duración de cuatro años, programas de máster, con una duración de uno a dos años y programas de doctorado.

Durante el curso 2018-2019, en el conjunto del Sistema Universitario Español se impartieron 8.526<sup>3</sup> titulaciones, de las cuales el 94,8% fue en universidades presenciales.

Del total de las titulaciones impartidas, 3.730 fueron grados, lo que implica un aumento de 113 grados impartidos con respecto al curso anterior (65 nuevos grados en universidades públicas y 48 nuevos en privadas). En cuanto al número de máster, este disminuyó en las universidades públicas (-0,6%) y aumentó en las privadas (1,8%). Por su parte, los doctorados impartidos crecieron un 1,4% respecto al año anterior.

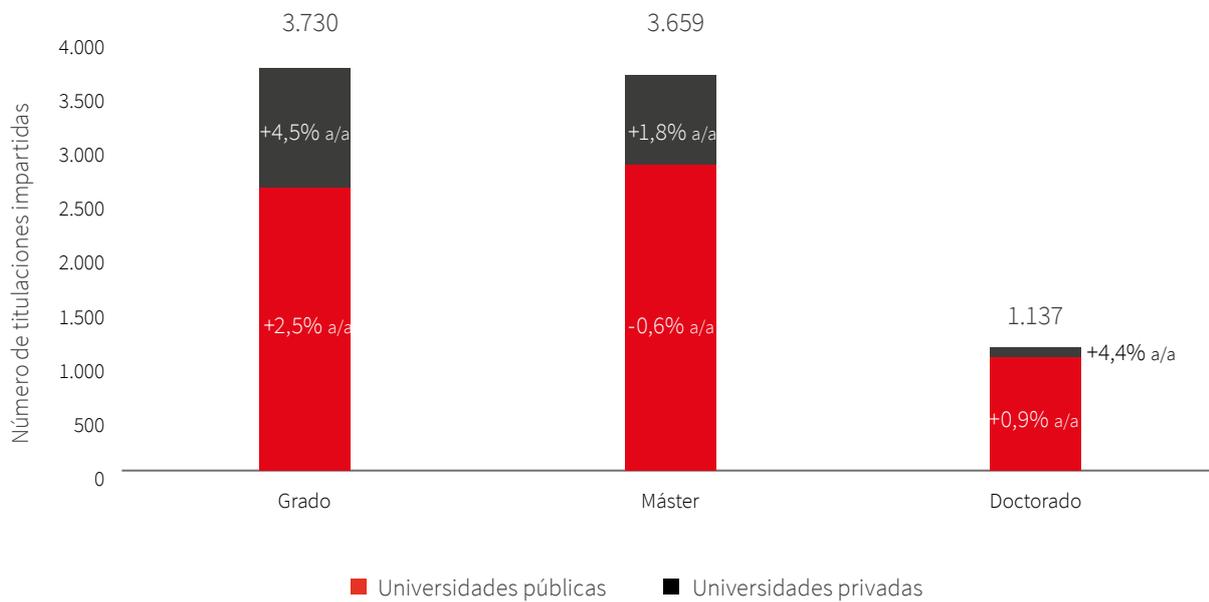
### Número de titulaciones impartidas por tipo de universidad



Fuente: Ministerio de Educación 2018-2019



## Número de titulaciones impartidas en España y tasas de variación respecto al curso anterior



Fuente: Ministerio de Educación 2018-2019



<sup>2</sup> A efectos de este informe, la categoría “grado” incluye también a los estudiantes de 1<sup>er</sup> y 2<sup>o</sup> Ciclo, que iniciaron sus estudios antes de la reforma educativa, los cuales fueron únicamente 195 durante el curso 2018-2019.

<sup>3</sup> Incluye titulaciones de Grado, Máster, Doctorado y Programaciones Conjuntas de estudios Oficiales, en Universidades Presenciales, No Presenciales y Especiales. Las estadísticas del Ministerio de Educación no coinciden con las publicadas en el informe.

## La calidad de las universidades españolas mejora en 2019

La calidad de las universidades españolas es innegable. En el ranking de Shanghái<sup>4</sup> de 2019, el más antiguo y objetivo, 13 universidades españolas se posicionan entre las 500 mejores del mundo, frente a las 10 del año anterior.

En el Top 1.000 del ranking se incluyen 38 universidades españolas. Esto supone que el 45% de las instituciones de educación superior españolas se sitúan en el mejor tercio de las universidades de investigación del mundo. De las 38 universidades, 37 son públicas presenciales y sólo una es privada, la Universidad de Navarra.

Además, cabe resaltar la alta reputación de la oferta post-universitaria española, fundamentalmente en el ámbito de las ciencias empresariales. El ranking elaborado por el periódico Financial Times sitúa a tres escuelas de negocio españolas (IESE, IE y ESADE), entre las 15 mejores de Europa.

## Universidades españolas en el ranking de Shanghái 2019

Posición	Institución
151-200	Universidad de Barcelona
201-300	Universidad Autónoma de Barcelona
201-300	Universidad Complutense de Madrid
201-300	Universidad de Granada
201-300	Universidad de Valencia
301-400	Universidad Autónoma de Madrid
301-400	Universidad Pompeu Fabra
401-500	Universidad Politécnica de Valencia
401-500	Universidad de Oviedo
401-500	Universidad de Sevilla
401-500	Universidad de las Islas Baleares
401-500	Universidad del País Vasco
401-500	Universidad de Zaragoza



Fuente: ranking de Shanghái 2019

## Mejores escuelas de negocio de Europa en 2019

Posición	Escuela de Negocio	País
1	HEC Paris	Francia
2	London Business School	Reino Unido
3	Università Bocconi/SDA Bocconi	Italia
4	University of St Gallen	Suiza
5	Insead	Francia, Singapur, Emiratos Árabes Unidos
6	IESE Business School	España/USA
8	IE Business School	España
13	ESADE Business School	España
14	ESCP Business School	España y otros
28	EADA Business School Barcelona	España

Fuente: Financial Times, 2019

<sup>4</sup> o ARWU (Clasificación Académica de Universidades del Mundo, por sus siglas en inglés)

## La oferta de títulos en inglés

La demanda de estudios en inglés por parte de los estudiantes, tanto nacionales como internacionales, es cada año mayor en toda Europa. Las universidades españolas están respondiendo bien a esta necesidad, esforzándose por ampliar su oferta de titulaciones en inglés.

En España, más del 10% del total de las titulaciones se impartieron en inglés durante el curso 2018-2019, según el Ministerio de Educación. Del total de titulaciones impartidas en inglés, 522 titulaciones correspondieron a universidades públicas (alrededor del 60% del total), mientras que el resto se impartieron en universidades privadas.

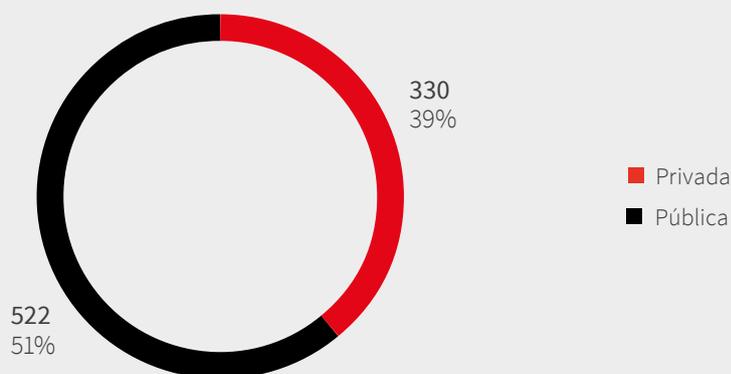
La Universidad Europea de Madrid es la universidad que ofrece un mayor número de titulaciones en inglés, con una oferta de alrededor de 150, seguida de la Universidad Carlos III de Madrid (63) y del IE Business School (57).

## Top 10 universidades con mayor número de titulaciones en inglés en España

Institución	Nº de titulaciones en inglés
Universidad Europea de Madrid	79
Universidad Carlos III de Madrid	62
IE Universidad	42
Universidad Pompeu Fabra	40
Universidad de Navarra	40
Universidad Politécnica de Cataluña	38
Universidad de Oviedo	36
Universidad Autónoma de Barcelona	34
Universidad Ramón Llull	30
Universidad del País Vasco	30

Fuente: Ministerio de Educación 2018-2019

## Número total de titulaciones por tipo de universidad



Fuente: Ministerio de Educación 2018-2019

## Las tendencias de la población joven y su impacto en las residencias universitarias

*Las tendencias de la población juvenil junto con la mejora constante de los niveles de educación, tendrán un impacto directo sobre las necesidades de alojamiento de los estudiantes.*

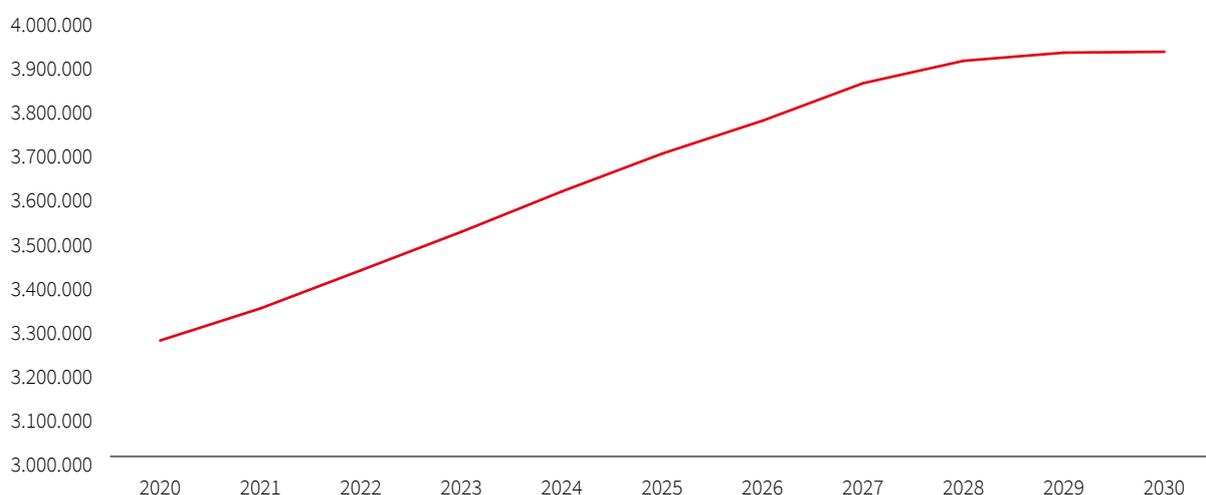
La población joven no ha dejado de crecer en España durante los últimos años. Se prevé que la población en edad de cursar estudios universitarios, que comprende las edades entre 18 y 24 años, aumentará cada año, y en 2030 habrá incrementado un 20% comparado con 2020, según las previsiones del INE.

España se sitúa por encima de muchas de las principales economías europeas en lo que respecta al porcentaje de población que cuenta

con Educación Terciaria, que incluye Formación Profesional de Grado Superior y Titulaciones Universitarias o equivalentes.

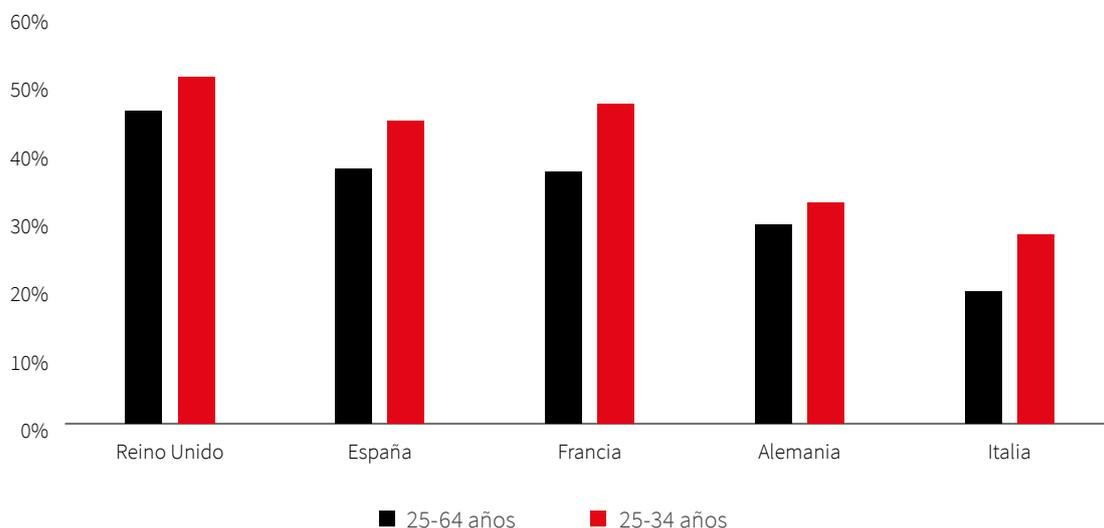
**El acceso de los jóvenes a estudios superiores aumenta cada año y es cada vez más frecuente.** El 37,3% de la población española entre 25 y 64 años posee estudios de Educación Terciaria. Este porcentaje es aún mayor para la población comprendida entre los 25 y 34 años, incrementándose hasta el 44,3%.

### Previsión de la población entre 18 y 24 años residente en España



Fuente: INE

### Porcentaje de la población con estudios de Educación Superior, % del total (2018)

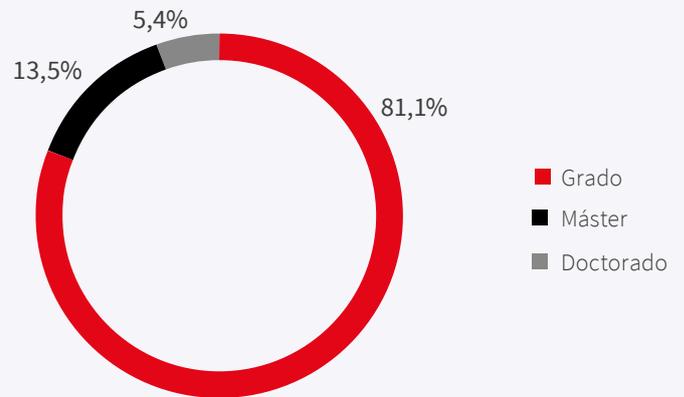


Fuente: Education at a Glance 2019, OECD

**El número de estudiantes universitarios continuó aumentando durante el curso 2018-2019**

El número total de estudiantes en España aumentó un 0,9% durante el curso 2018-2019, hasta alcanzar un total de 1.594.844, según los datos adelantados del Ministerio de Educación. Los estudiantes matriculados en másteres y doctorados fueron los que más aumentaron con respecto al año anterior, habiendo crecido en un 2,3% y un 1,3%, respectivamente.

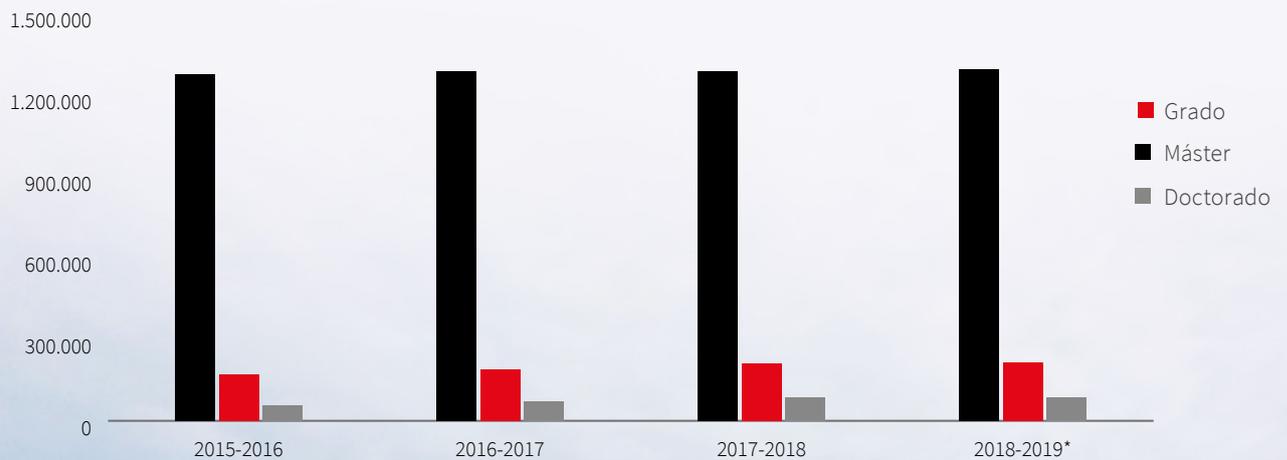
**Número de estudiantes matriculados en España durante el curso 2018 - 2019\***



\*Datos provisionales

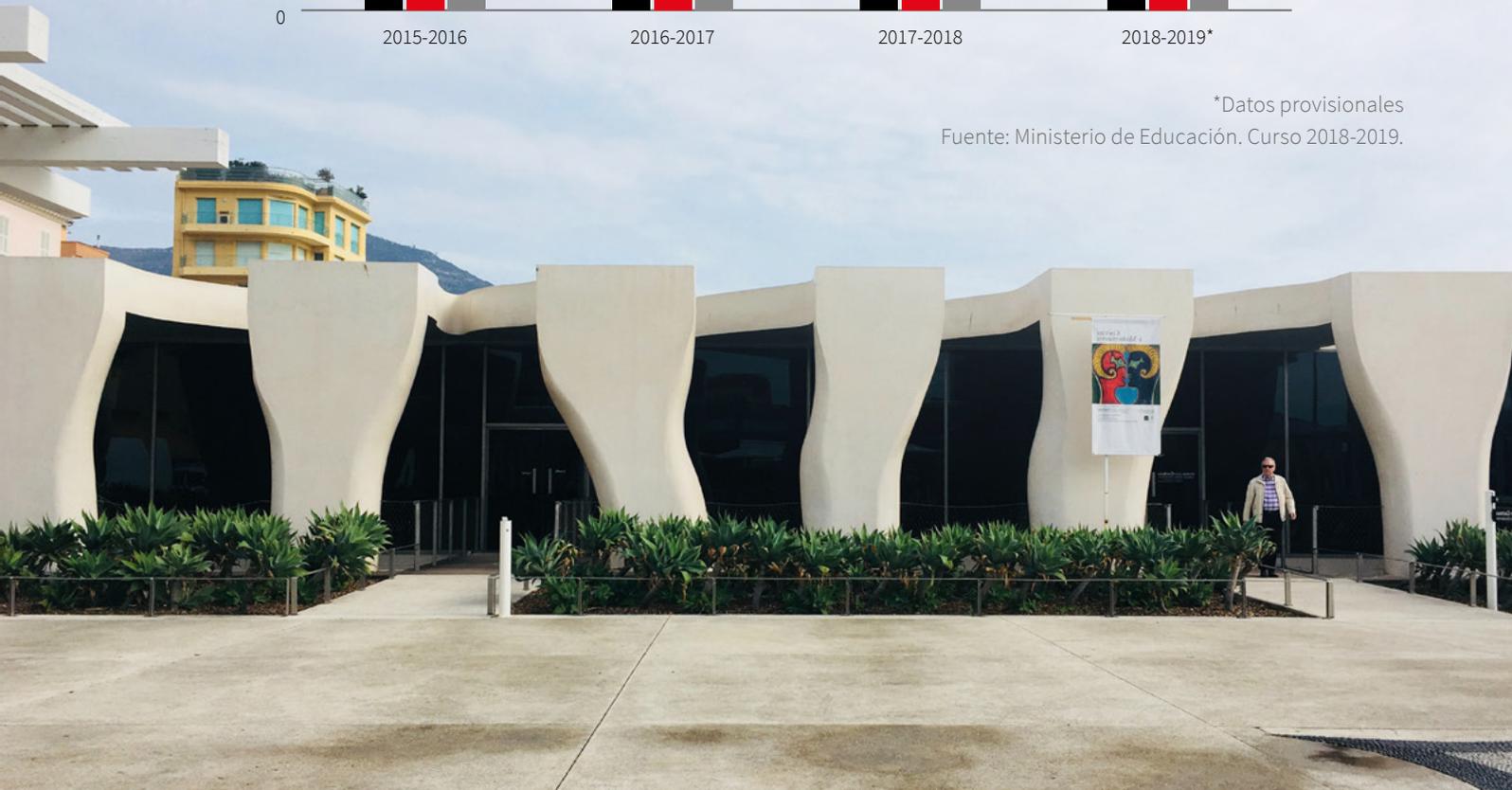
Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2018-2019.

**Evolución del número de estudiantes matriculados en España**



\*Datos provisionales

Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2018-2019.



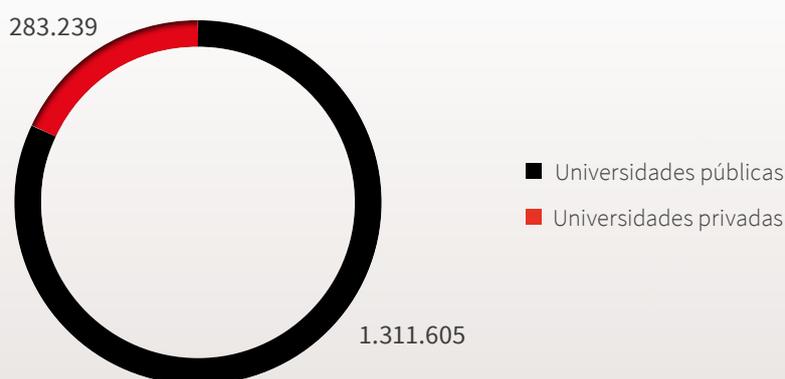
Este aumento en el número de matrículas en estudios de máster y doctorado está justificado por la búsqueda constante de la especialización y el aumento de la

competitividad entre los estudiantes de cara a su salida al mercado laboral.

En cuanto al tipo de universidad, por un lado, el número de estudiantes

que eligieron matricularse en una universidad privada fue de 283.239, un 2,2% superior al año anterior. Este crecimiento fue más elevado en el caso de los másteres y los doctorados.

## Número de estudiantes matriculados en España durante el curso 2018-2019\* por tipo de universidad



### Crecimiento interanual del número de matrículas por nivel de estudio en las universidades privadas

|  
Grado  
**+1,6%**  
|  
Máster  
**+3,7%**  
|  
Doctorado  
**+7,5%**

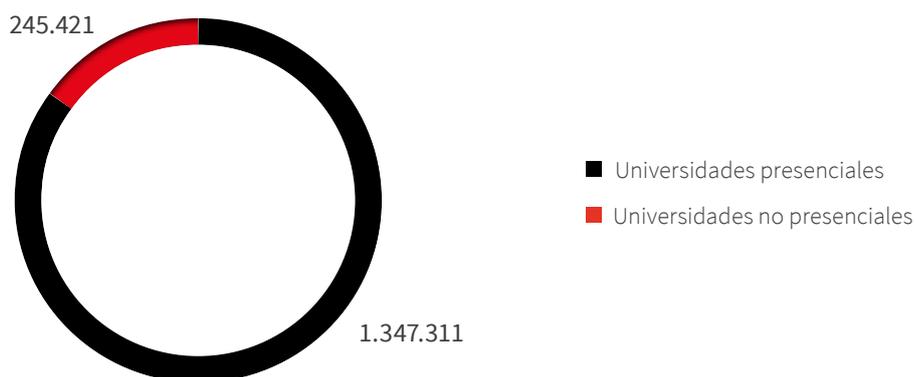


\*Datos provisionales

Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2018-2019

Y, por otro lado, el 84,5% del total acudió a universidades presenciales y el restante a universidades no presenciales:

Número de estudiantes matriculados en España durante el curso 2018-2019\* por tipo de universidad



\*Datos provisionales

Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2018-2019

### El número de camas en España aumentó un 3,1% en 2019 en colegios mayores y residencias universitarias

El número de centros y plazas en residencias de estudiantes y colegios mayores no ha parado de crecer en España desde 2016, en respuesta a la creciente necesidad de alojamiento de

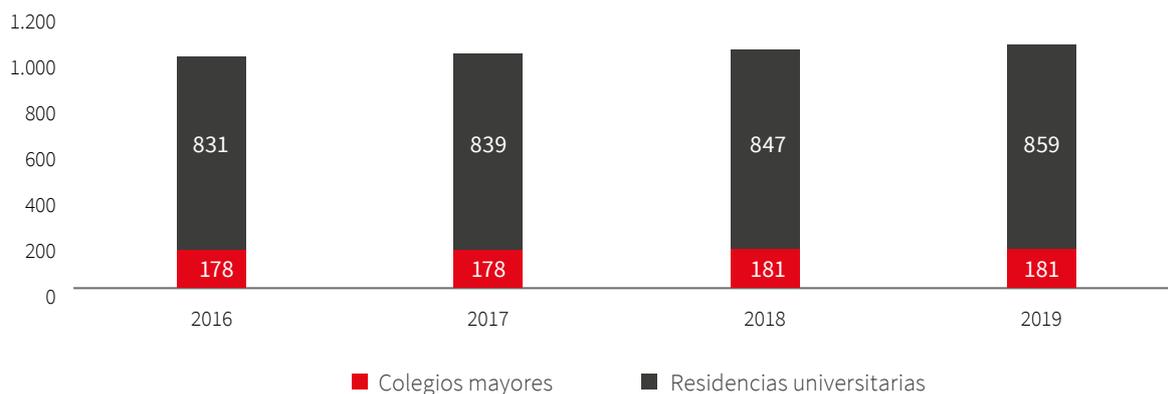
los estudiantes que se desplazan de sus residencias familiares a cursar sus estudios universitarios.

En cuanto al número de centros, a finales de 2019 existían en España 1.040, de los cuales la mayor parte eran residencias universitarias (el 83% del total) mientras que el resto eran colegios mayores. Este número se incrementó en un 1,2% con respecto al año anterior, correspondiéndose exclusivamente a residencias universitarias.

Por su parte, el número de camas en dichos centros fue de **94.057**, un 3,1% más que el año anterior. La mayoría de las plazas, el 75% del total, se encontraron en residencias universitarias y, el restante, en colegios mayores.

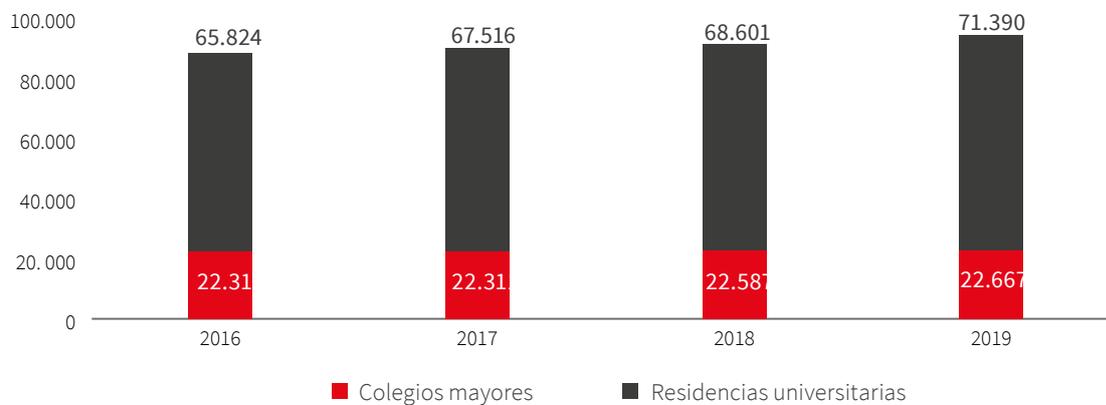
Desde el 2016 el número de camas se ha incrementado un 1,6% en colegios mayores, mientras que en residencias universitarias dicho incremento fue de un 8,5%.

Número de colegios mayores y residencias universitarias en España



Fuente: Informe de DBK "Residencias para estudiantes 2020"

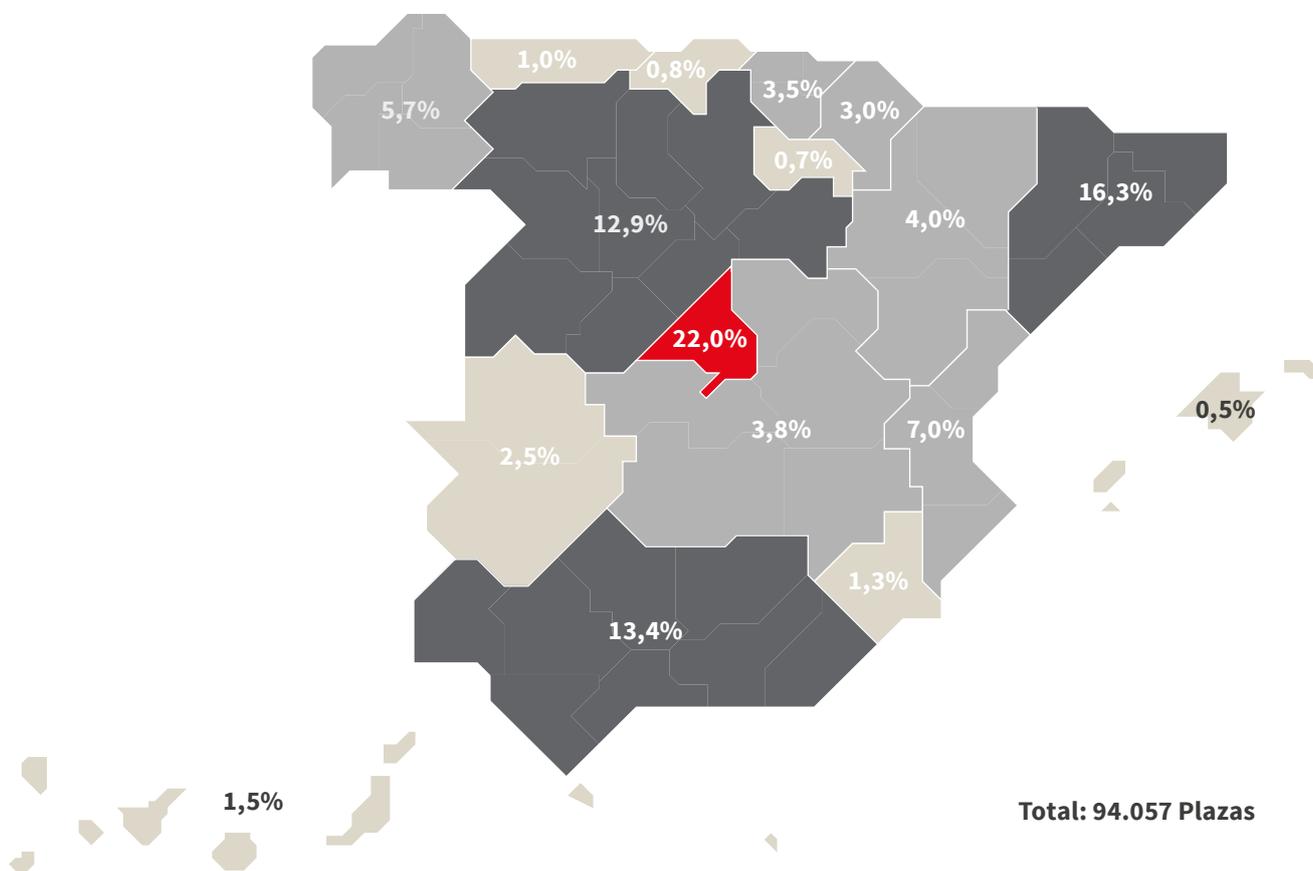
## Número de plazas en colegios mayores y residencias universitarias en España



Fuente: Informe de DBK "Residencias para estudiantes 2020"

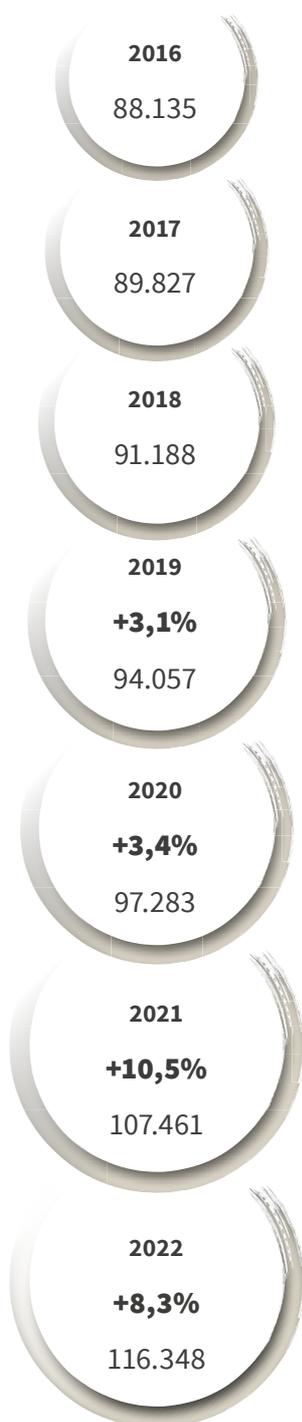
Madrid es la comunidad autónoma con mayor número de plazas, con el 22,0% del total. Le siguen Cataluña, con el 16,3%, Andalucía, con el 13,4%, y Castilla y León con el 12,9%, concentrando estas cuatro comunidades autónomas el 64,6% de la oferta total.

## Distribución de las plazas en residencias universitarias y colegios mayores por comunidades autónomas en 2019



Fuente: Informe de DBK "Residencias para estudiantes 2020"

A pesar de la incertidumbre derivada por la alerta sanitaria global sobre la vuelta a la “nueva normalidad” en España, desde JLL esperamos que en los próximos tres años continúe la tendencia de crecimiento en el número de plazas, como consecuencia de la puesta en marcha de numerosos proyectos en un contexto en el que la inversión en esta tipología de activos inmobiliarios continuará ganando atractivo. Así, se prevé que en 2022 el número de camas será un 23,7% más que en 2019.

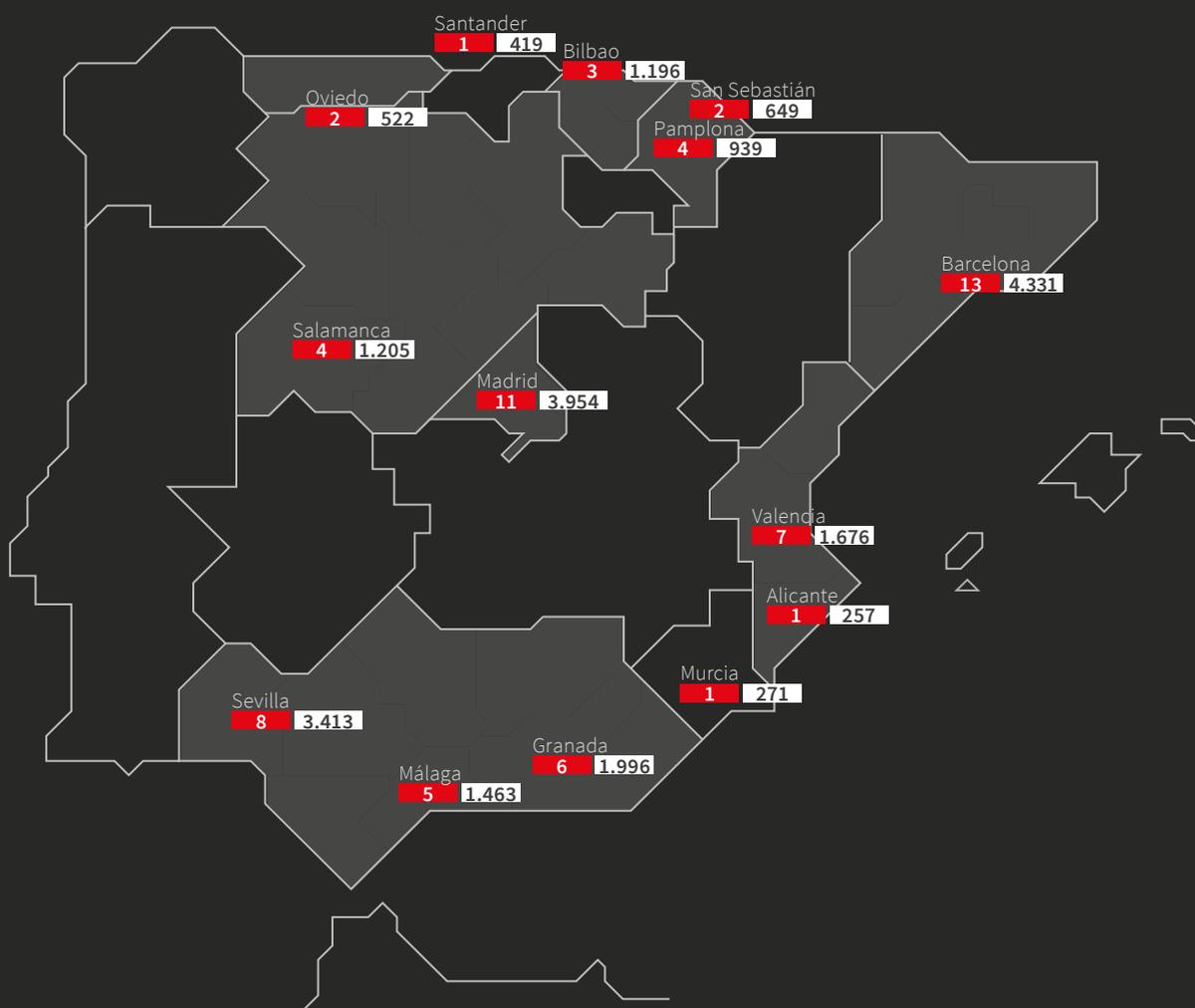


El número de camas aumentará un 23,7% hasta 2022

Fuente: Informe de DBK “Residencias para estudiantes 2020” & Previsiones de JLL

## Número de residencias y camas en desarrollo (2020 - 2022) por ciudad

- Proyectos
- Plazas



Fuente: JLL



## Principales operadores del mercado

El sector de las residencias de estudiantes en España está cada vez más profesionalizado en su camino desde la consolidación hacia la institucionalización. Cada vez son más los operadores internacionales especializados en residencias de estudiantes los que entran en España. Muchos son operadores con una plataforma existente de residencias operativas en países europeos como pueden ser Inglaterra, Países Bajos, o Alemania.

España es uno de los países europeos que más interés genera entre los operadores internacionales por sus métricas atractivas y brecha entre oferta y demanda, la cual es cada año mayor a pesar de la creciente entrega de nuevos proyectos. Muestra de ello es el alto número de camas en desarrollo que se entregarán durante los próximos 3 años. Según los datos de JLL Research, se estima que entren en el mercado un total de 22.291 camas entre 2020 y 2022.

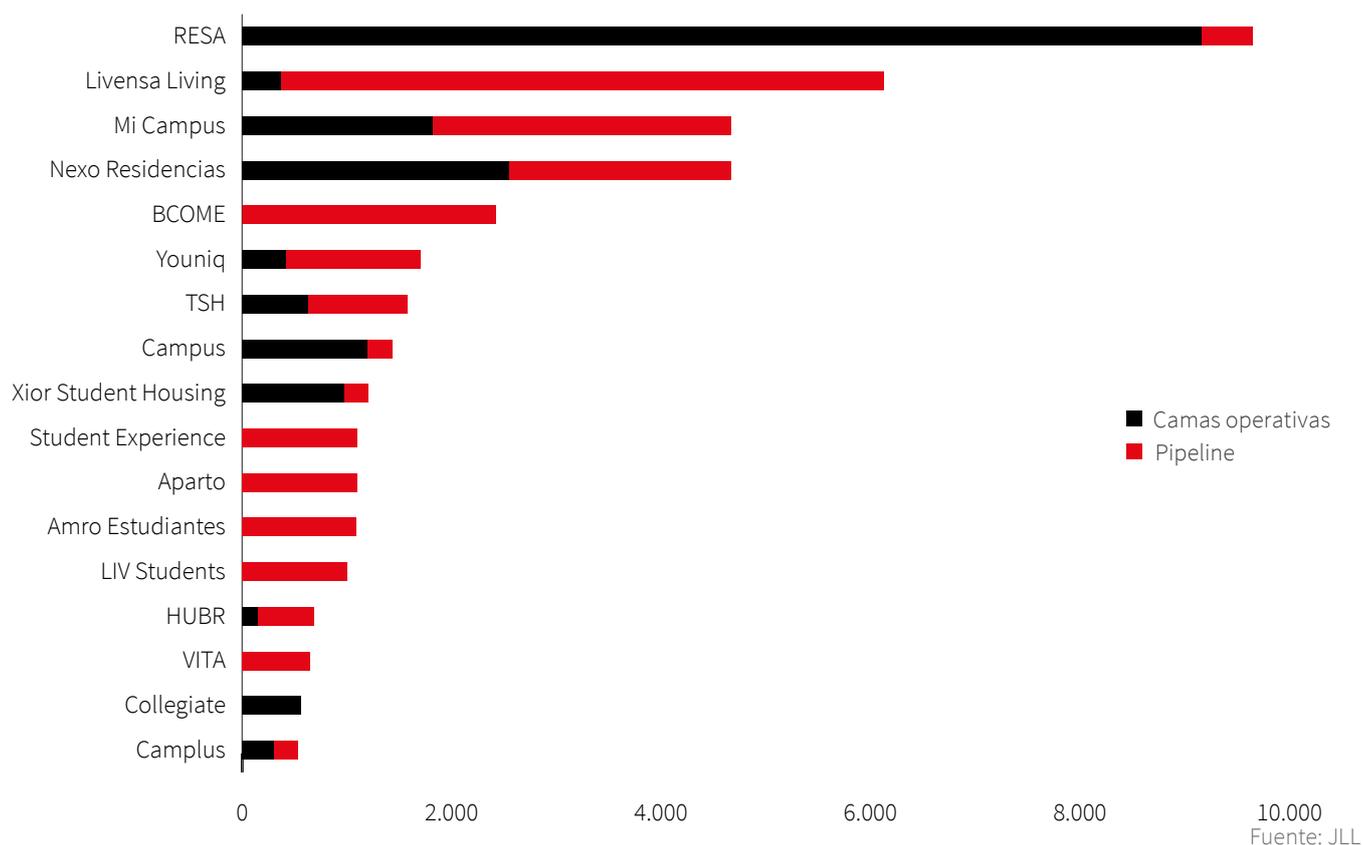
En España, la tradición de las familias españolas por dejar a sus hijos a colegios mayores ha estado muy arraigada durante muchos años. El ámbito cultural era un factor muy significativo de cara a seleccionar alojamiento, y los principales colegios mayores para estudiantes eran muy sencillos y de baja calidad. Esta tendencia está cambiando con la entrada en el mercado de producto de última generación con amplias zonas comunes y altas calidades. Durante el 2019, el 24% de las camas existentes en el mercado se ofertan en colegios mayores, mientras que el 76% restante son camas en residencias de estudiantes. Los operadores públicos y las órdenes religiosas que tradicionalmente operan en los colegios mayores son cada vez menor, debido al gran volumen de producto nuevo que penetrará el mercado en los próximos años, la gran mayoría del cual estará en manos de gestores privados.

Prevía a la ola de interés por parte de players internacionales provocada por la entrada en el mercado de The Student Hotel (TSH) en el 2015 con la adquisición de las residencias Melon

District, había muy pocos operadores con más de 1.000 plazas bajo gestión, y entre los que había, muchos eran públicos, como las universidades Autónoma de Barcelona o Carlos III de Madrid.

Más tarde, en el 2017, observamos las transacciones de dos grandes plataformas operativas de Nexo Residencias y RESA con un total de 2.300 y 9.300 camas respectivamente. Un año después, el operador MiCampus adquirió la plataforma de Campus Patrimonial con 978 camas, posicionándose como uno de los operadores privados de referencia con mayor número de camas. Otros operadores como AMRO Estudiantes, HUBR, Student Experience, Aparto, LIV Students o VITA también han apostado por el desarrollo como estrategia para entrar a un mercado cada vez más demandado y en continuo crecimiento. XIOR Student Housing, al contrario que el resto, entró y ha ido creciendo en el mercado español adquiriendo proyectos de reciente construcción o en formato llave en mano.

### Top operadores privados por camas bajo gestión y camas en desarrollo





En el corto plazo continuaremos viendo un importante crecimiento orgánico entre los operadores con muchas operaciones de compraventa de suelo para la promoción de nuevas residencias, al igual que un limitado número de residencias operativas cambiando de operador. Si observamos la lista de los principales operadores privados, tan solo cuatro poseen más de mil camas operativas bajo gestión. No obstante, si añadimos las camas en pipeline a las operativas, este número aumenta a trece, una foto radicalmente distinta.

En el medio plazo, desde JLL, prevemos una actividad continua en el desarrollo de nuevas residencias y la creación de grandes portfolios que saldrán al mercado a medida que vayan llegando a una masa crítica de volumen lo suficientemente atractiva para atraer a inversores con capital de perfil *core*. Podemos decir que, en ese momento, el mercado español habrá pasado de la fase de consolidación a una fase de institucionalización.

## Evolución de la demanda potencial de camas en residencias de estudiantes

### ¿Cuántos estudiantes se desplazaron de su residencia habitual en 2019?

En España hay tres grupos de estudiantes que se desplazan para realizar sus estudios en las universidades presenciales del país y que, por tanto, necesitan alojamiento. Por un lado están los estudiantes matriculados, tanto nacionales, que provienen de otras provincias, como internacionales, sumando un total de 355.454 y de 119.588, respectivamente. Y, por otro lado, encontramos 51.321 estudiantes con la beca Erasmus+ que, aunque no estén matriculados, pasan de media entre 6 y 12 meses estudiando en alguna de las universidades españolas.

#### Estudiantes matriculados

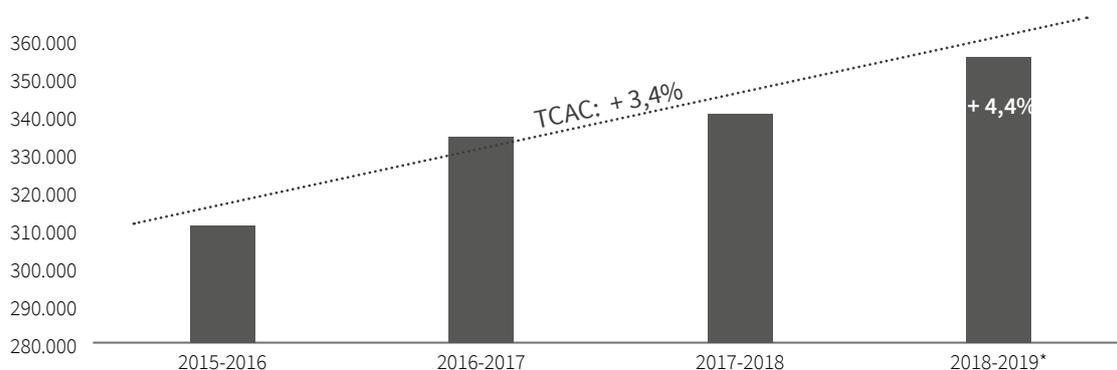
##### Movilidad nacional

Aunque el sistema universitario español se caracteriza por un modelo de oferta diversificada y de proximidad territorial a los usuarios, algunos de los estudiantes universitarios se trasladan a otra provincia, dentro de España, en busca de estudios especializados que no se ofertan en su lugar de residencia o en busca de universidades de mayor prestigio.

Estimamos que un total de 355.454 estudiantes\* en universidades presenciales residentes en España se matricularon en una provincia diferente de la de su origen con el fin de completar sus estudios superiores<sup>5</sup>. De estos, un 85% (301.742) acudieron a universidades públicas y un 15% (53.712) a universidades privadas. Esto representa un crecimiento anual del 4,4% en el número de estudiantes nacionales que se desplazaron de su residencia familiar.

Además, dentro de una misma provincia también encontramos estudiantes que se desplazan para cursar sus estudios y, por tanto, necesitan alojamiento. De poder cuantificarlo, el número de estudiantes nacionales desplazados sería mayor.

#### Número de estudiantes nacionales matriculados desplazados



\*Datos provisionales

Fuente: JLL en base a datos del informe CRUE 2019. Incluye desplazamientos entre provincias dentro de la CCAA y entre distintas CCAA

<sup>5</sup> Estimado hecho en base al informe CRUE 2019, con datos del curso 2017-2018 (últimos datos disponibles).

## Movilidad internacional

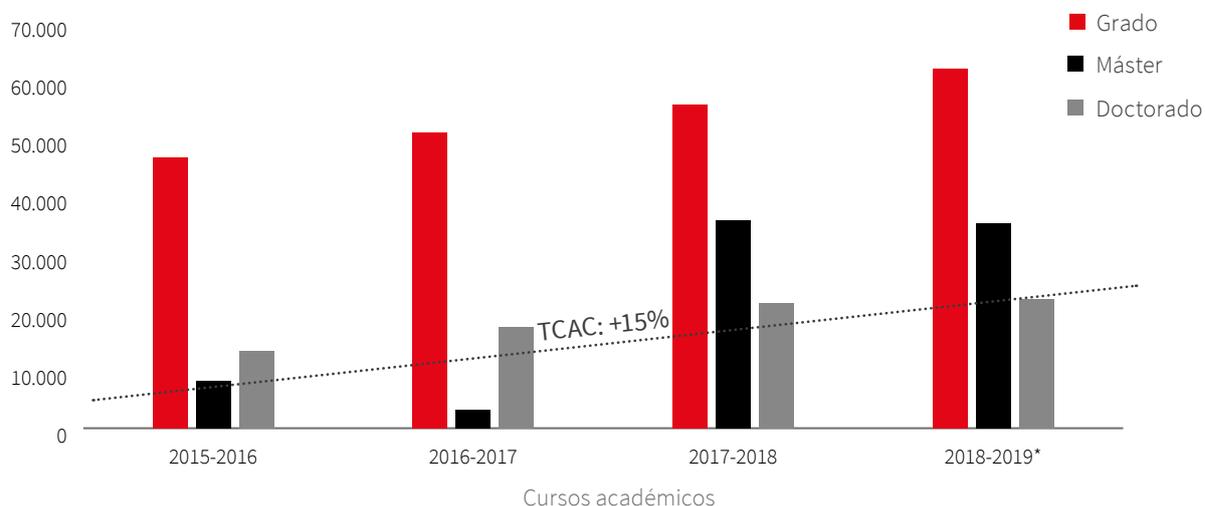
Estudiar en el extranjero se ha convertido en una experiencia diferenciadora clave para los estudiantes universitarios. Cursar los estudios en el extranjero no solo constituye una oportunidad para acceder a una educación de alta calidad o adquirir conocimientos que, tal vez, no se enseñen en el país de origen, sino también para acercarse a los mercados laborales que ofrecen una mayor rentabilidad de la educación. Estudiar en el extranjero también se considera una forma de mejorar la empleabilidad en los mercados laborales, los cuales son cada vez más globalizados. Otras motivaciones incluyen el deseo de ampliar el conocimiento de otras culturas y mejorar las habilidades lingüísticas, en particular el inglés y el español.

El número de estudiantes extranjeros que participan en programas de educación terciaria en todo el mundo ha aumentado masivamente en las últimas décadas, pasando de 2 millones en 1998 a 5,3 millones en 2017. En la zona de la OCDE, existían 3,7 millones de estudiantes internacionales o extranjeros en 2017, un 6% más que en 2016<sup>6</sup>.

España es un destino atractivo para los estudiantes internacionales, especialmente para cursar estudios de especialización. Durante el curso académico 2017-2018, **119.588 alumnos en universidades presenciales de España fueron extranjeros, representando un 8,9% sobre el total de matriculados en estos centros.** Estos supusieron un 5,6% en Grado, mientras que en Máster y Doctorado representaron un 22,0% y 26,4%, respectivamente, según los datos adelantados del Ministerio de Educación.

Si comparamos con el curso anterior (2017-2018), **el número de estudiantes internacionales en universidades presenciales se ha incrementado un 5,5%.** El número de estudiantes internacionales de grado, máster y doctorado matriculados en universidades presenciales en España ha crecido de forma constante, representando un incremento medio del 15% anual en los últimos cuatro años.

## Evolución de los estudiantes internacionales matriculados en Grado, Máster y Doctorado en universidades presenciales



\*Datos provisionales

Fuente: JLL en base a datos del informe CRUE 2019. Incluye desplazamientos entre provincias dentro de la CCAA y entre distintas CCAA

## Número de estudiantes internacionales y crecimiento interanual en España durante el curso 2018-2019

<b>Grados</b>	—	<b>Máster</b>	—	<b>Doctorado</b>
<b>62.014</b>		<b>35.311</b>		<b>22.263</b>
<b>+11,2%</b>		<b>-1,6%</b>		<b>+2,7%</b>

\*Datos provisionales

<sup>6</sup> Education at a Glance, 2019

Fuente: Ministerio de Educación. Curso 2018-19

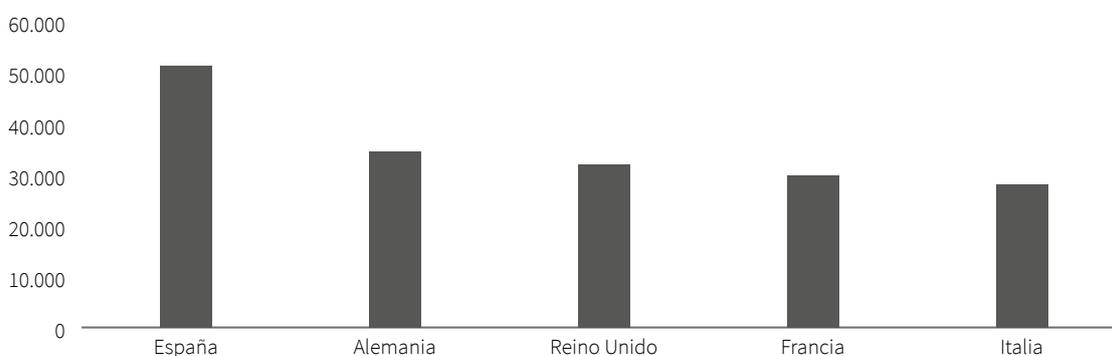
## Estudiantes Erasmus+

En los últimos años, España se ha posicionado como líder en cuanto al número de estudiantes enviados y recibidos a través del programa Erasmus+. Gracias a este programa, miles de estudiantes de toda Europa tienen la oportunidad de formarse y/o adquirir experiencia profesional en el extranjero, así como adquirir una visión más internacional, además de aprender el idioma y la cultura del país de destino.

### España vuelve a ser el destino preferido por los estudiantes Erasmus+

En el curso académico 2017-2018, España recibió un total de 51.321 estudiantes a través del Programa Erasmus+, situándose desde 2001, por delante de Alemania, Reino Unido, Francia o Italia.

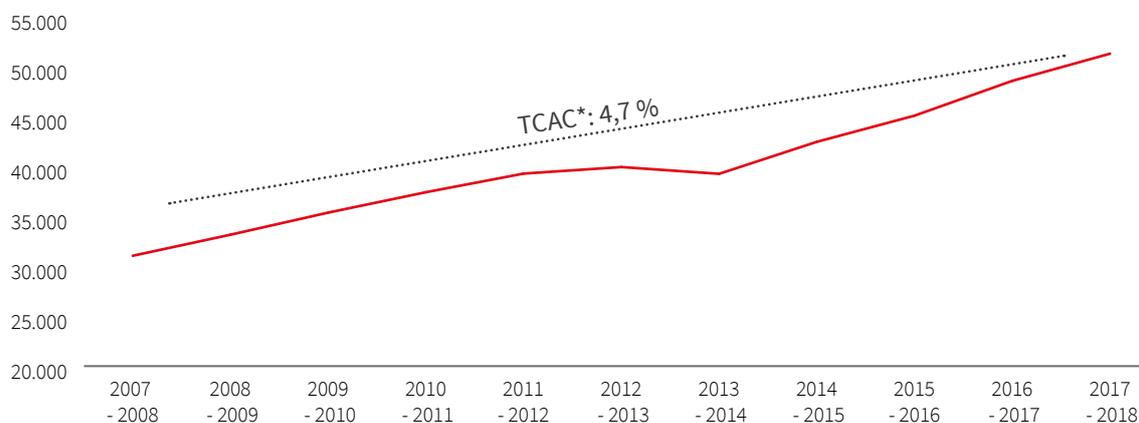
### Número de estudiantes Erasmus+ recibidos por país



Nota: el programa Erasmus+ incluye estudiantes y estudiantes en prácticas  
Fuente: Comisión Europea, curso 2017-2018.

**El número de estudiantes Erasmus+ recibidos en España ha ido en aumento año tras año, con una tasa de crecimiento anual compuesto del 4,7% desde el curso 2007-2008 hasta el de 2017-2018.**

### Número total de estudiantes recibidos en España



\*TCAC: Tasa de crecimiento anual compuesto.  
Fuente: Comisión Europea. Estudiantes Erasmus+ y en prácticas

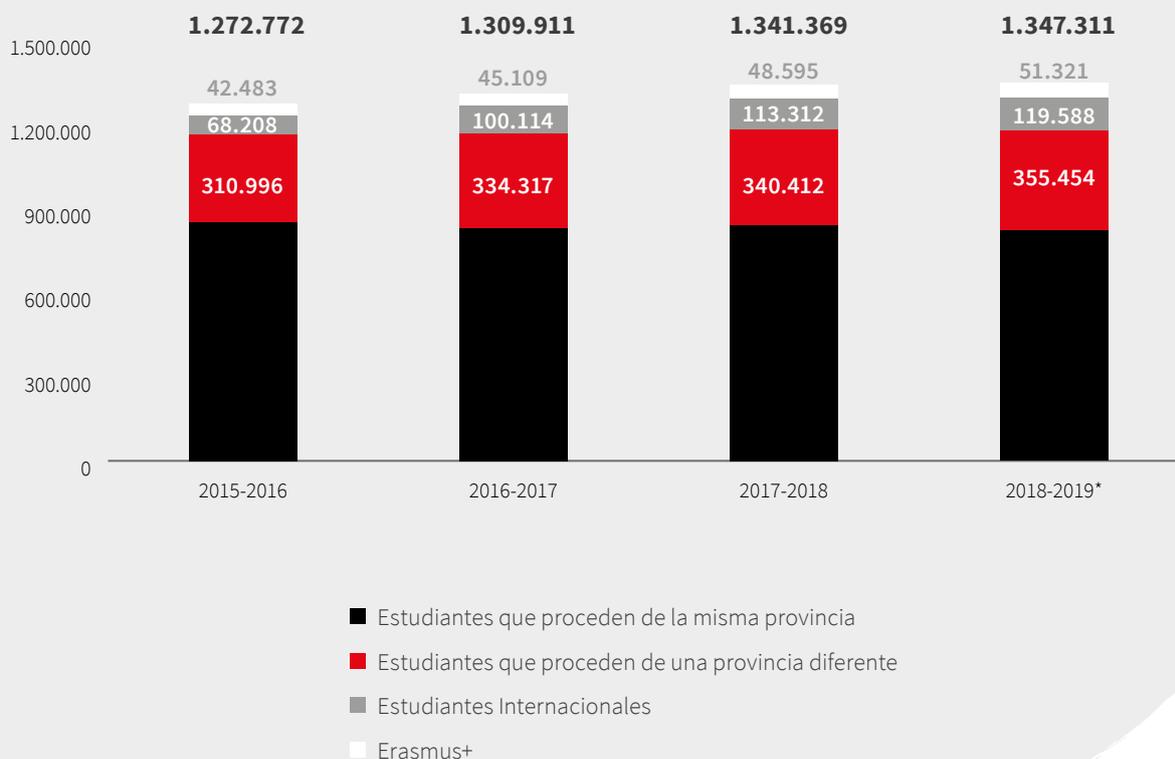
## Estimación de la demanda potencial de alojamiento

La movilidad entre estudiantes matriculados, tanto residentes

como internacionales, como de los no matriculados (Erasmus+) va adquiriendo un mayor peso dentro de las universidades españolas públicas y privadas cada año. **Casi el 40% de los estudiantes del total en**

España se tuvieron que desplazar de su residencia familiar para cursar sus estudios universitarios **presenciales**, frente al 33% que representaron en el curso 2015-2016.

Distribución del número de estudiantes en España según procedencia en universidades presenciales



\*Datos provisionales

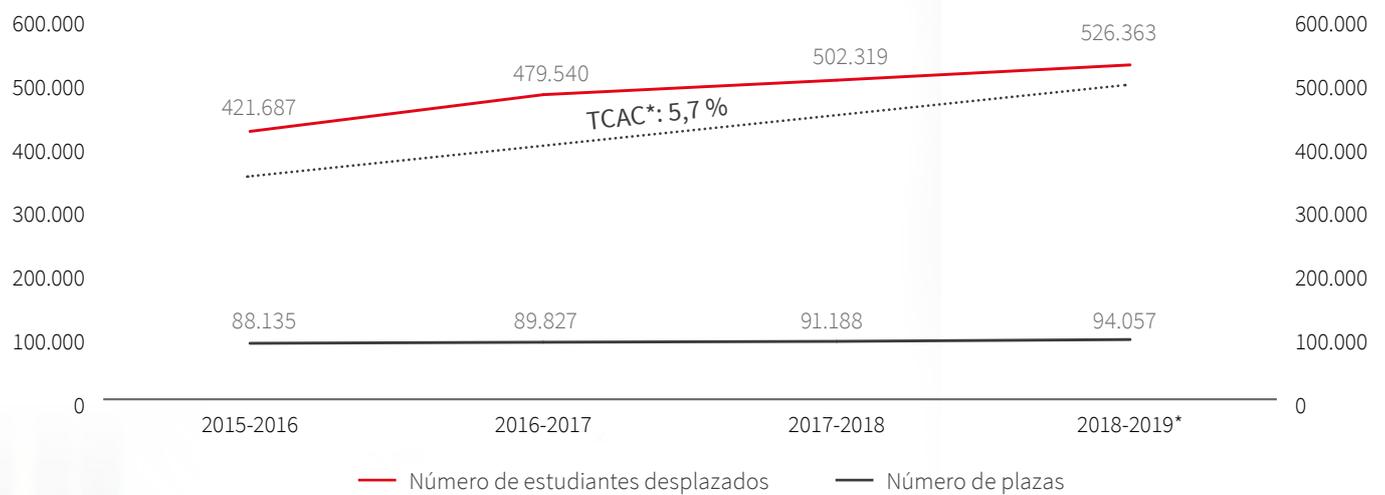
Fuente: estimaciones JLL en base a datos del informe CRUE 2019 y del Ministerio de Educación 2018-2019.

Tras el análisis de los desplazamientos de estudiantes matriculados (nacionales e internacionales) en las universidades españolas, junto con

los estudiantes Erasmus+, en JLL estimamos que **unos 526.300 jóvenes serán susceptibles de necesitar alojamiento, lo que implica un**

**incremento anual del 4,8%**. Esta cifra no ha parado de crecer desde el curso 2015-2016, con un crecimiento anual promedio (TCAC) del 5,7%.

### Estudiantes desplazados de su residencia de origen



\*Datos provisionales.

Fuente: estimaciones JLL en base a datos del informe CRUE 2019 y del Ministerio de Educación 2018-2019.

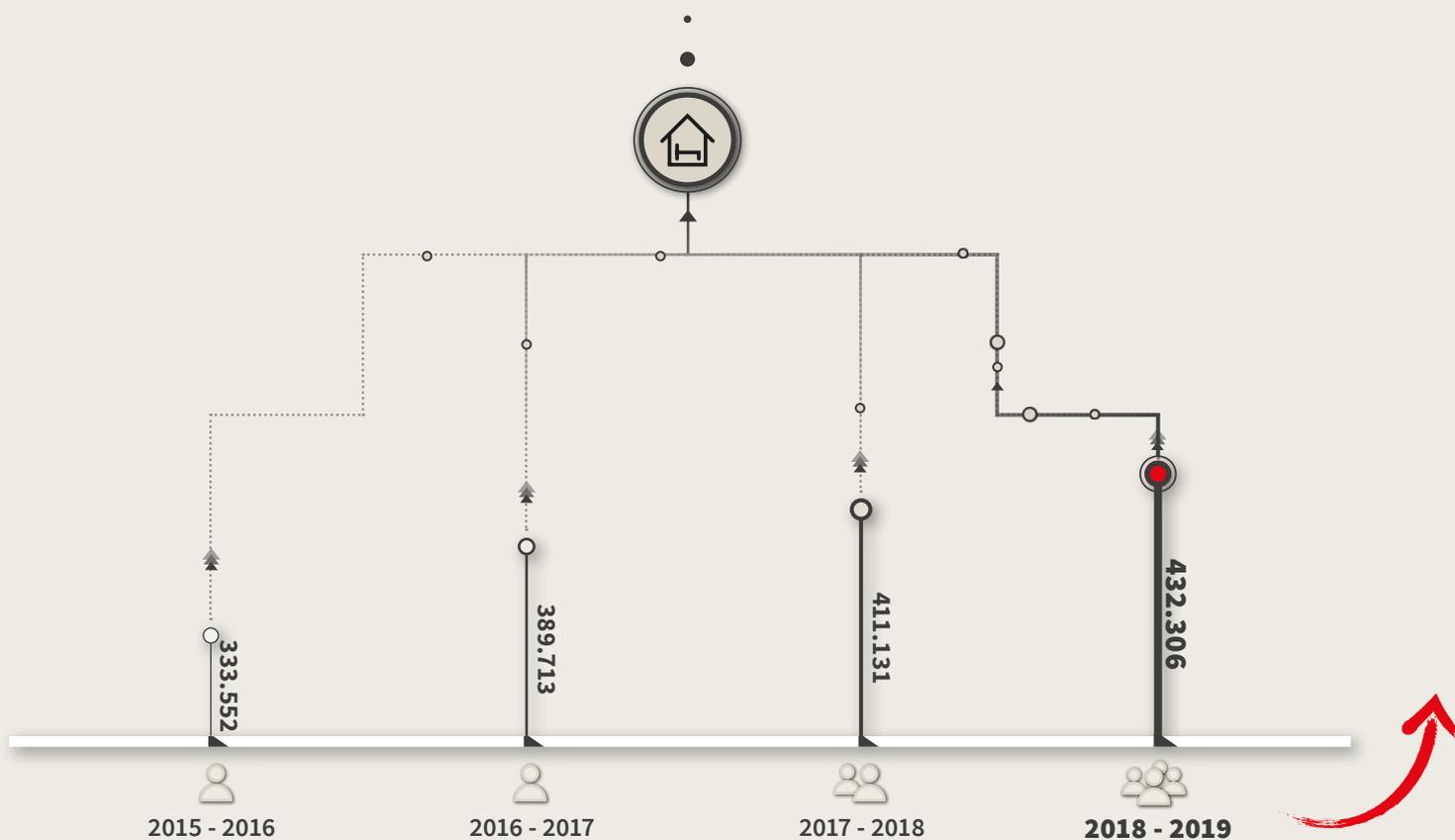


Frente a esta demanda, tan solo hubo **94.057** plazas disponibles en las residencias de estudiantes durante el curso 2018-2019, lo que se traduce en un **desajuste entre la oferta y la demanda de alojamiento** de más de 430.000 plazas.

A pesar de que el número de camas este curso se ha incrementado, el número de estudiantes desplazados ha aumentado a mayor ritmo y, por ello, la brecha entre la demanda potencial y la oferta se ha ido incrementando año tras año.

Con estos datos, la demanda insatisfecha se ha incrementado un **5,2%** con respecto al curso anterior.

## Demanda insatisfecha de camas en residencias de estudiantes



\*Datos provisionales.

Fuente: estimaciones JLL en base a datos de los informes DBK 2020, CRUE 2019 y del Ministerio de Educación 2018-2019

# 2

## El mercado de las residencias de estudiantes por ciudades



El sistema universitario español se caracteriza por un modelo de amplia oferta diversificada en el conjunto del país, y con ello el interés de inversores y promotores por desarrollar y gestionar camas en las distintas ciudades.

El presente estudio de JLL se centra en las diez siguientes ciudades: Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Granada, Málaga, Salamanca, Bilbao, Pamplona y San Sebastián. Todas ellas concentran una gran población estudiantil gracias a la calidad de sus instituciones, una amplia variedad de grados y posgrados, y una rica oferta cultural.

Valencia es la ciudad que reúne un mayor número de camas por estudiante. Esto significa que, por cada cama ofertada en una residencia o colegio, hay 31 estudiantes. No es de extrañar que Valencia, que cuenta con un pipeline de casi 1.700 camas

en desarrollo, se encuentre entre las tres ciudades que mayor interés despiertan para futuros desarrollos entre inversores y promotores que han respondido a la encuesta elaborada por JLL.

Madrid y Barcelona son los dos mercados más consolidados del país, ya que concentran el mayor número de estudiantes y de residencias operativas. Sin embargo, el ratio de estudiantes por cama continúa siendo elevado (un 19 y 16, respectivamente). Por ello, ambas ciudades se sitúan, junto con Valencia, en el foco de los inversores y promotores para sus próximos desarrollos. Actualmente ambas ciudades concentran el 40% del pipeline de todo el mercado español.

El resto de ciudades, aunque de menor tamaño que las anteriores, son también un foco importante para

futuros desarrollos debido al menor número de plazas en residencias de altas calidades, así como por su elevado número de estudiantes desplazados, tanto nacionales como internacionales. Prueba de ello son las casi 13.000 camas en desarrollo que se entregarán antes de 2022 repartidas entre estas siete ciudades.

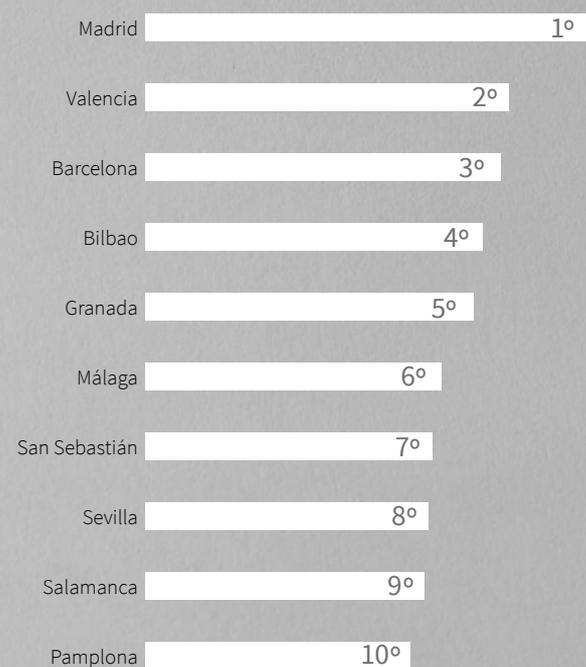
En una encuesta recientemente llevada a cabo por JLL, pedimos a los respondientes de ordenar las ciudades en cuanto a su interés para desarrollar nuevas residencias de estudiantes. Este gráfico demuestra los resultados.

En el apartado a continuación, analizamos las métricas claves de cada ciudad en el contexto del mercado de residencias de estudiantes, o PBSA (Purpose Built Student Accommodation en sus siglas en inglés).

#### Ranking de ciudades por número de estudiantes por cama



#### Ranking de interés de ciudades para futuros desarrollos



Fuente: JLL, junio 2020



*Madrid*

## Métricas más relevantes del mercado PBSA

Madrid es la ciudad con mayor oferta universitaria de España y con un mayor número de estudiantes. En total, durante el curso 2018-2019 14 universidades impartieron docencia en 38 campus y sedes. Del total de universidades, solamente una fue no presencial (Universidad a Distancia de Madrid).

Madrid dispone de una amplia gama de grados, másteres y MBAs. Además, varias universidades de Madrid se encuentran entre las mejores de Europa; por ello, un gran número de estudiantes extranjeros eligen la capital para cursar sus estudios. En total, la oferta incluyó 611 grados (586 en universidades presenciales), 771 másteres (736 en universidades presenciales) y 211 doctorados.

## Demanda

Durante el curso 2019-2020, más de 355.000 estudiantes se matricularon en las universidades públicas y privadas de la provincia de Madrid, de los cuales el 11% fueron internacionales. La Universidad Complutense, la Universidad Antonio de Nebrija, la Universidad Rey Juan Carlos y la Politécnica de Madrid son las tres instituciones con mayor número de estudiantes.

Número total de camas	Número de camas en pipeline (hasta 2022)	Número total de estudiantes (% internacionales)
18.628 (+3,4%)	+ 3.950	355.602 (11%)
Ratio de número de estudiantes por cama	Renta media* mensual	Renta <i>best in class</i>
19:1	804€/mes	1.419€/mes

Fuente: JLL. Curso 2019-2020. PBSA: Purpose Built Student Accommodation  
\* El precio medio por habitación incluye gastos, el 10% del IVA y excluye manutención

## Número de estudiantes por Universidad

Universidad	Tipo	Estudiantes	% internacionales
Complutense de Madrid	Pública	71.510	7%
Antonio de Nebrija	Privada	63.040	6%
Rey Juan Carlos	Pública	46.506	10%
Politécnica de Madrid	Pública	37.638	13%*
Alcalá	Pública	29.063	16%
Autónoma de Madrid	Pública	28.099	9%
Carlos III de Madrid	Pública	22.666	11%
Pontificia Comillas	Privada	14.115	21%
Alfonso X El Sabio	Privada	14.000	15%
Europea de Madrid	Privada	11.273	26%
San Pablo-CEU	Privada	8.302	9%
Francisco de Vitoria	Privada	5.890	4%
Camilo José Cela	Privada	3.500	13%*
<b>Total</b>		<b>355.602</b>	<b>11%</b>

\*estimado

Fuente: JLL, a partir de los datos de los portales de transparencia de cada universidad. Curso 2018-2019

Nota: el número total difiere de las cifras oficiales del Ministerio de Educación

## La oferta de camas en Madrid

### Stock de residencias de estudiantes y colegios mayores

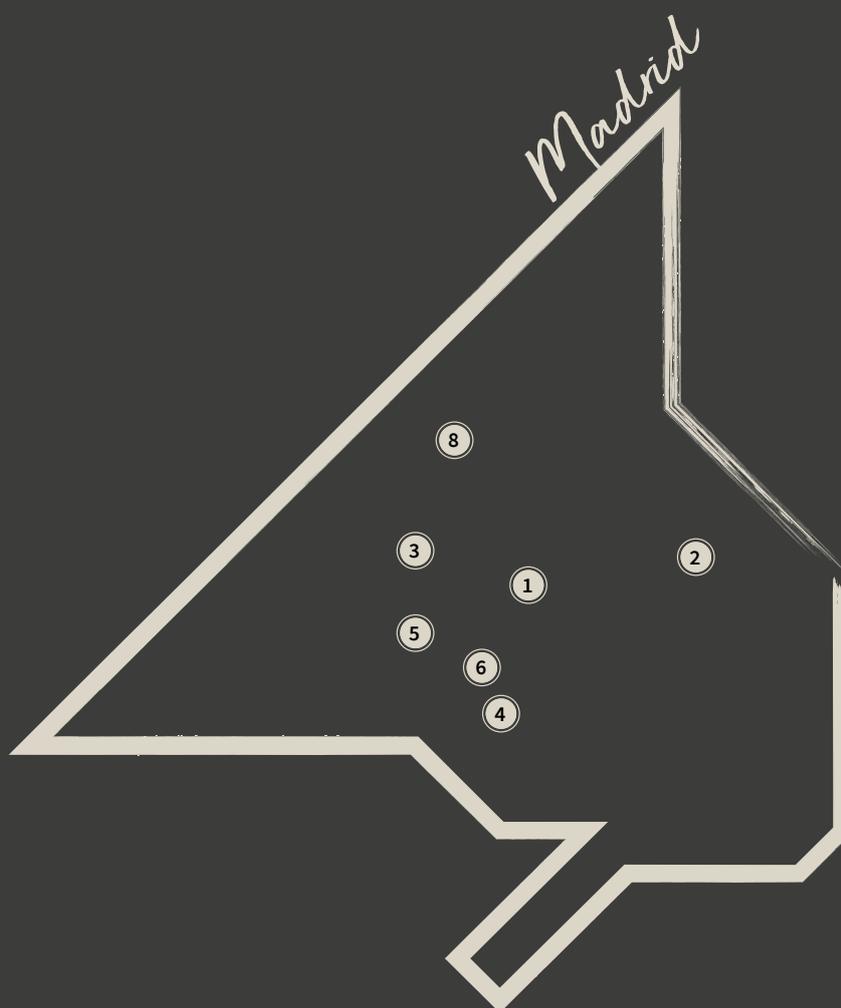
Durante el curso 2019-2020, en la provincia de Madrid se ofertaron 18.628 plazas, un 3,4% más que el curso anterior. **Esto equivale a 19 estudiantes por cada cama ofertada en el mercado de Madrid.** La mayor parte de las plazas se concentran en

la capital (72,5%), seguido por Alcalá de Henares (8,7%) y Villanueva de la Cañada (6,0%).

Si analizamos el número de plazas por submercados universitarios<sup>1</sup> en la capital, Ciudad Universitaria lidera la oferta de camas (6.229 plazas), seguido muy de cerca por la zona Centro. Cabe señalar que la oferta conjunta de ambos mercados concentra el 70% del stock total de plazas.

Atendiendo al municipio de Madrid, el distrito de Moncloa concentra la mitad de la oferta de camas y recoge, además, el mayor número de plazas, puesto que es el distrito universitario de Madrid por excelencia debido a la concentración de facultades en uno de sus barrios: Ciudad Universitaria (CIU). En segunda posición se halla el distrito de Chamberí, con alrededor del 20% del total de las plazas.

## Distribución de plazas por municipios de Madrid

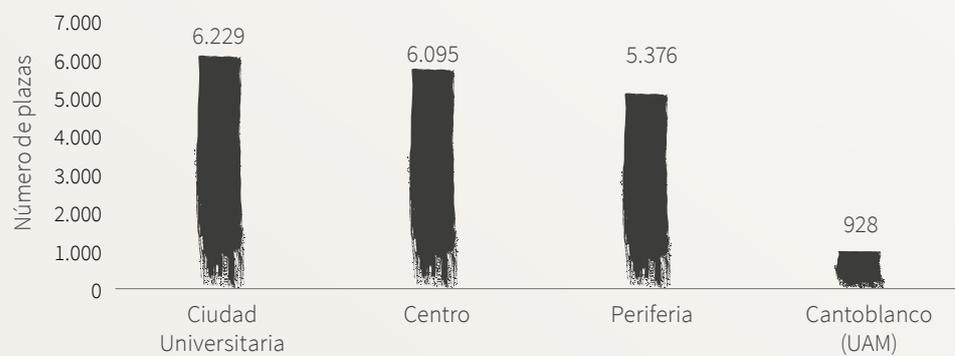


- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 1 Madrid: <b>13.564</b>                 | 5 Villaviciosa de Odón: <b>722</b> |
| 2 Alcalá de Henares: <b>1.582</b>       | 6 Leganés: <b>310</b>              |
| 3 Villanueva de la Cañada: <b>1.083</b> | 7 Otros*: <b>377</b>               |
| 4 Getafe: <b>756</b>                    | 8 Pozuelo de Alarcón: <b>234</b>   |

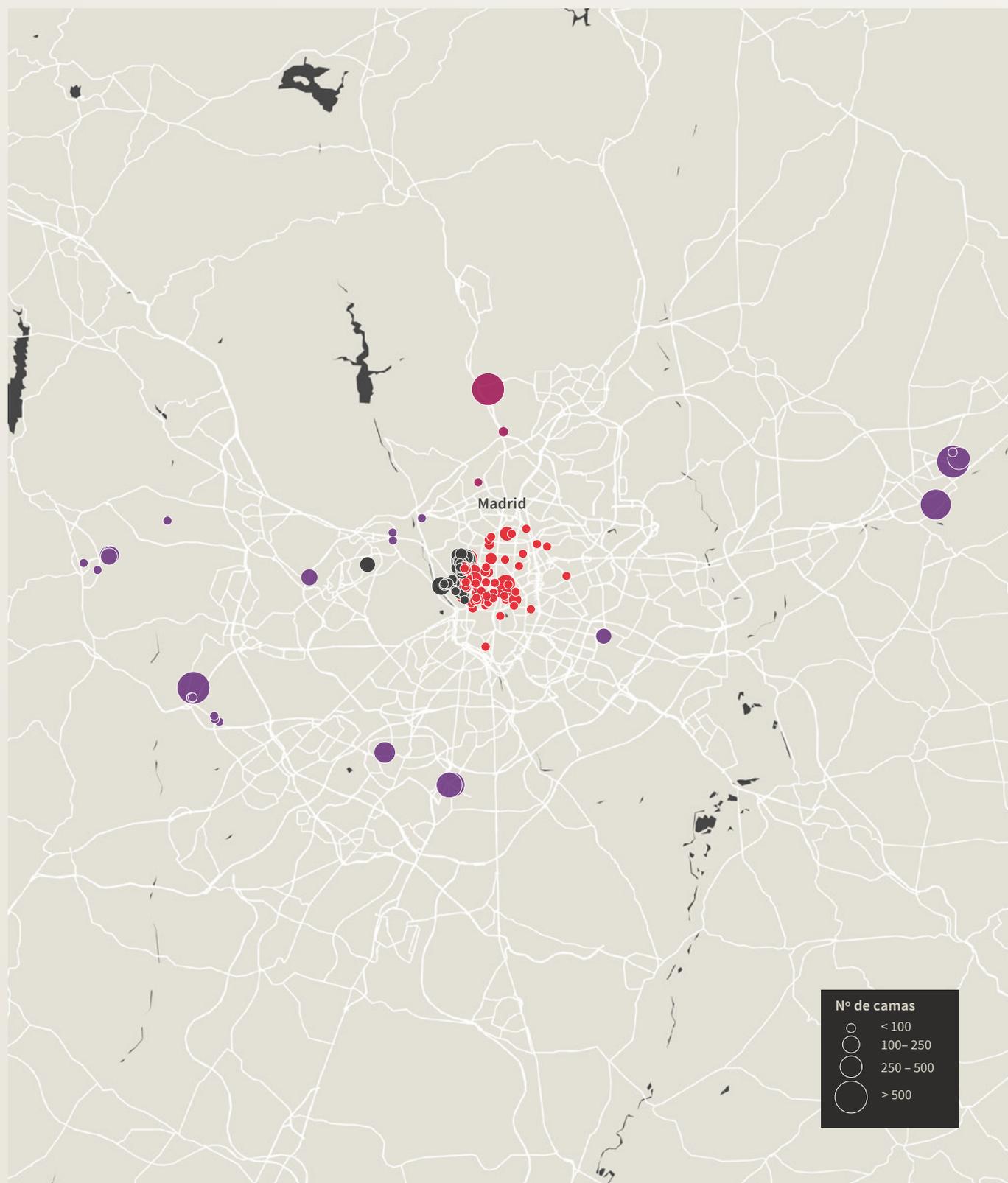
\*La categoría Otros incluye San Lorenzo de El Escorial, Guadalajara, Cercedilla y Aranjuez  
Fuente: JLL. Curso 2019-2020

<sup>1</sup> Distribución de submercados realizada por JLL

## Distribución de plazas por submercados de Madrid

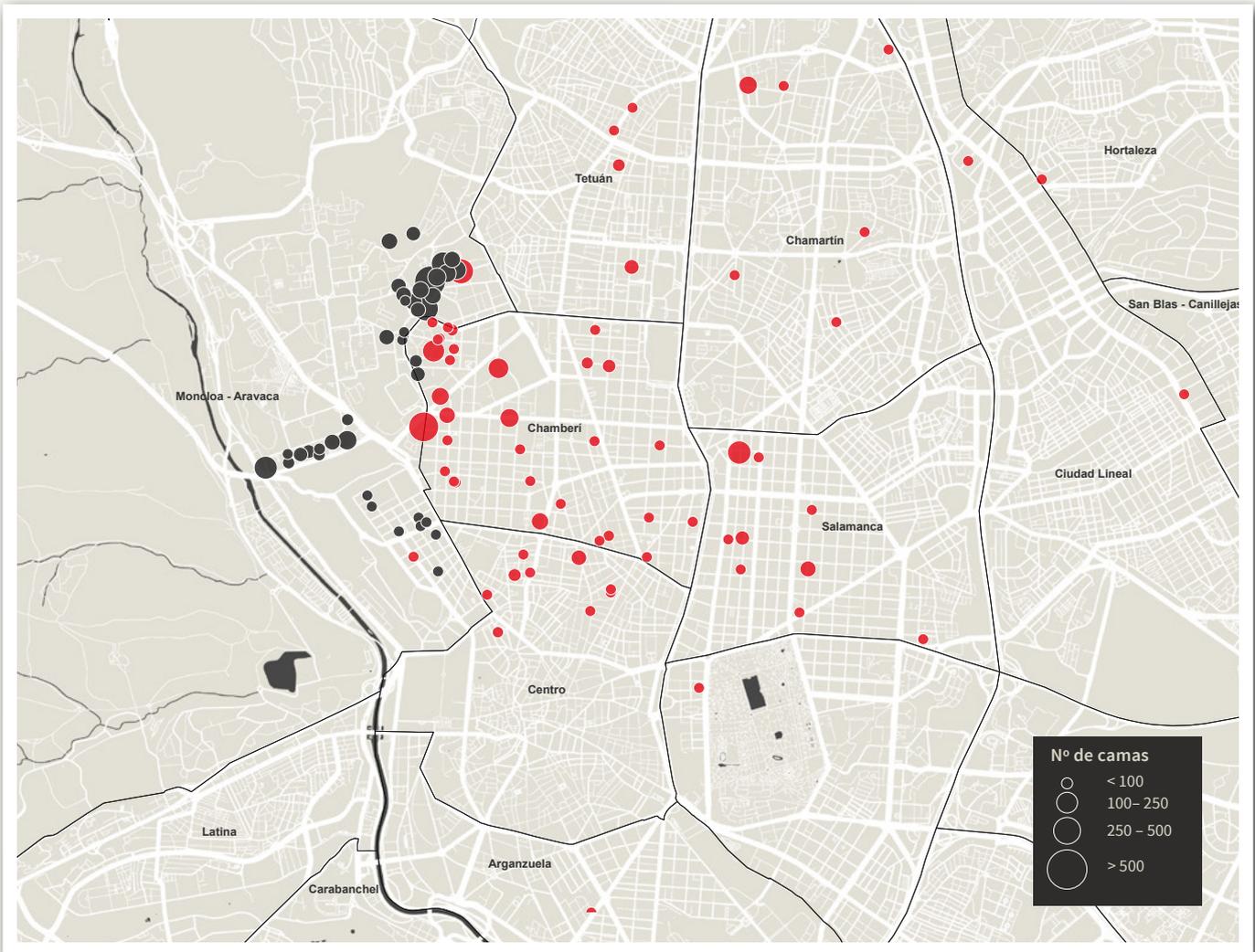


## Número de camas por distritos y municipios en Madrid



### Mercados de Madrid

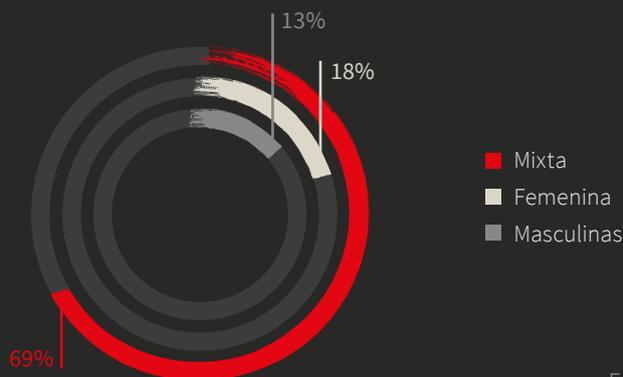
- Centro
- Ciudad Universitaria
- Periferia
- Universidad Autónoma



Fuente: JLL

## Tipo de residencias

En cuanto a la tipología de residencias y colegios mayores, el 69% del total fueron mixtas, el 18% exclusivamente femeninas y el 13%, masculinas. Los colegios mayores para estudiantes de un mismo sexo están operados, generalmente, por órdenes religiosas, mientras que las residencias de operadores privados suelen ser de carácter mixto.



Fuente: JLL

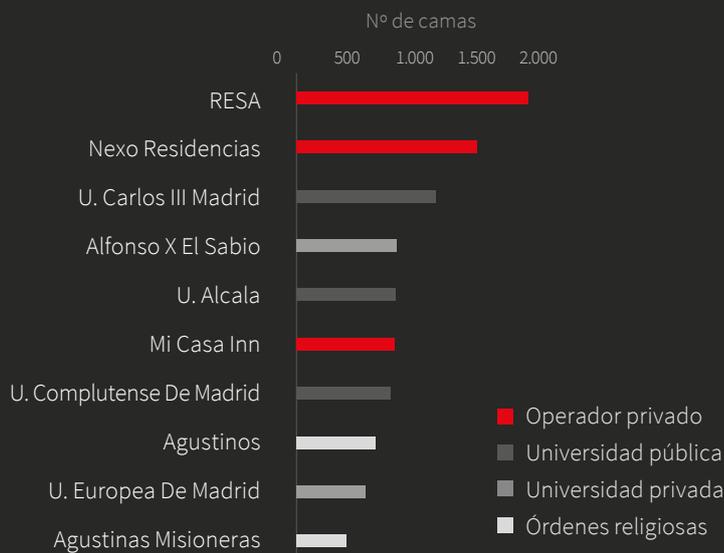
## Principales operadores en Madrid

Más del 70% de las camas en la capital están gestionadas por operadores privados, con el restante en manos de otros operadores públicos, como entidades o universidades públicas. RESA se alza de nuevo con el liderazgo de oferta de camas en Madrid, con unas 2.031 plazas operativas, y otras 323 en pipeline, representando el 11% de la oferta total. En segundo lugar, se encuentra Nexo Residencias con 1.674 plazas (9%), y, en tercera posición, le sigue la residencia de la Universidad Carlos III, con una oferta superior a las 1.360 plazas (8%).

Livensa Living, sin camas operativas actualmente, se convertirá en el cuarto operador privado con mayor número de camas en gestión en 2022, entregando 1.183 camas entre 2020 y 2022.

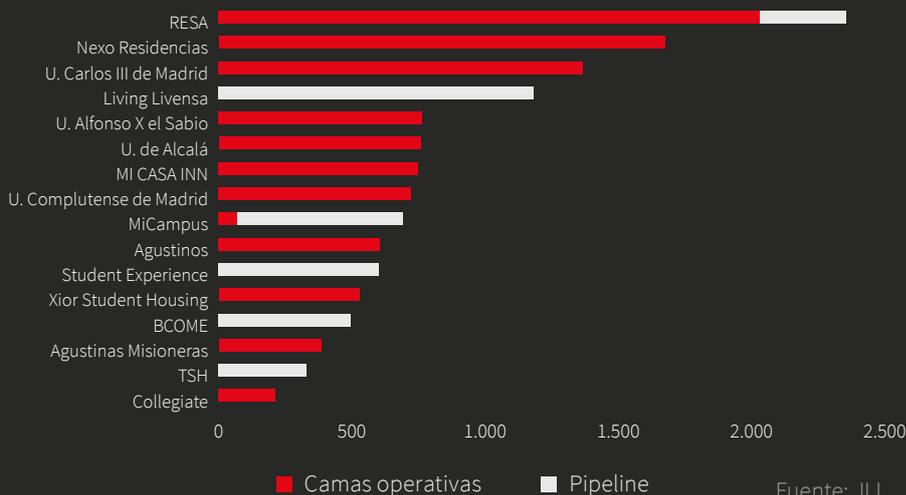
Los 11 principales operadores con camas operativas actualmente concentran cerca del 53% de la oferta de camas en Madrid, incluyendo operadores privados, universidades públicas y privadas. En 2022 se estima que concentren el 62% de la oferta total.

## Top 10 operadores en Madrid



Fuente: JLL

## Principales operadores por número de camas y pipeline



Fuente: JLL

## Análisis de precios

La oferta de calidad y la elevada demanda empujan los precios al alza en la capital. Las tarifas que ofrecen las residencias de estudiantes se incrementan sensiblemente en su conjunto respecto al ejercicio anterior (un 1,0% más), situándose en los 804 €/mes\* el coste medio de una habitación individual. Por submercados, Ciudad Universitaria presenta los precios más elevados del

mercado, alcanzando casi los 900€ al mes, mientras que en la zona Centro las tarifas rondan los 780€/mes.

Si consideramos exclusivamente el precio de las residencias *Best in Class* de los principales operadores privados, la media asciende a los 1.419€/mes, frente a los 830€/mes en promedio de los operadores privados y los 725€/mes en promedio de los operadores públicos.

Con estos datos, se evidencia que la nueva oferta de alojamientos para estudiantes en Madrid es un 70% más cara si comparamos con la media de los alojamientos ofrecidos actualmente por todos los operadores privados. La diferencia de precio se debe a las altas calidades y la variedad de servicios que ofrecen en sus alojamientos.

### Precio medio por submercado\*

Precio medio de residencias de estudiantes gestionadas por operadores privados: **830 €/mes**



Fuente: JLL

\* El precio medio por habitación incluye gastos, el 10% del IVA y excluye manutención.



**Nuevas**  
**aperturas**  
en Madrid



## BCOME Habana

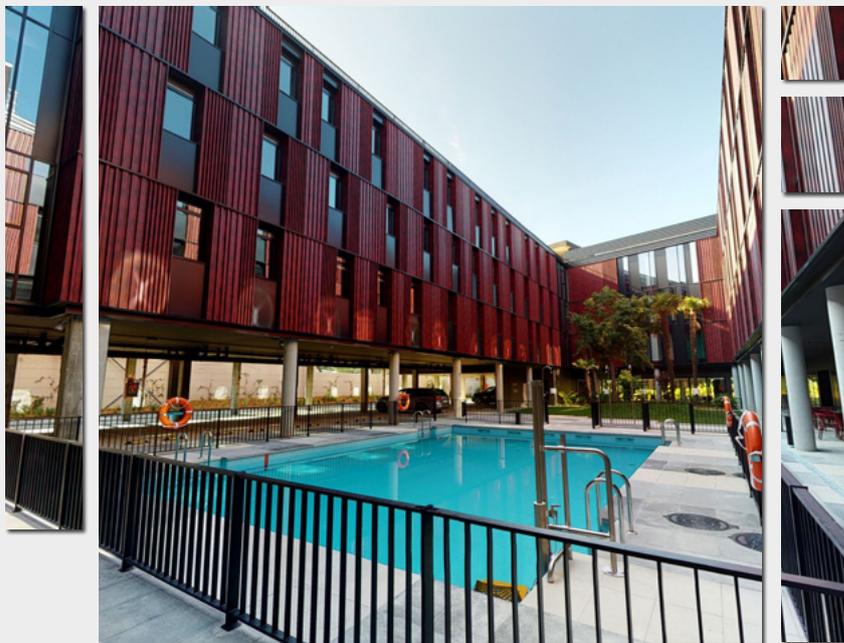
Urbania abrirá durante el 2020 las puertas de su nueva residencia en Madrid. La nueva residencia se ubica cerca del Paseo de la Habana, en la Calle Comandante Franco 6. El proyecto consta de 249 camas y contará con amplias zonas comunes y verdes, gimnasio, amplias terrazas y azotea, salas de estudio y piscina.

El nuevo desarrollo de Urbania dará alojamiento a estudiantes de la zona norte de Madrid, específicamente estudiantes del Instituto de Empresa y la Universidad Autónoma de Madrid.

 **Número de plazas:** 249

 **Operador:** Bcome

 **Apertura:** 2020



## BCOME Moncloa



Segunda apertura del grupo Urbania en Madrid. El proyecto está ubicado en la calle del Maestro Ángel Llorca 13, en el distrito de Moncloa, a escasos minutos de la Universidad San Pablo CEU y la Universidad Politécnica de Madrid. Se trata de una ubicación prime para estudiantes, entre Ciudad Universitaria y Chamberí, uno de los distritos de Madrid con mayor demanda universitaria.

La residencia dispondrá de 247 camas y contará con amplias zonas comunes como gimnasio, zona de ocio y chillout, salas de estudio y música, terrazas, etc.

 **Número de plazas:** 247

 **Operador:** Bcome

 **Apertura:** 2020

**Próximos  
desarrollos**  
en Madrid



## MiCampus **Getafe**

MiCampus Getafe se encuentra ubicado muy próximo al campus de Getafe de la Universidad Carlos III de Madrid. La residencia dará alojamiento a 402 estudiantes. El proyecto ofrecerá diversas tipologías de habitaciones de diversos tamaños y amplias zonas comunes. Se estima que abra sus puertas en junio de 2022.



### Número de plazas

402



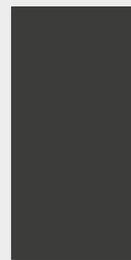
### Operador

MiCampus



### Apertura

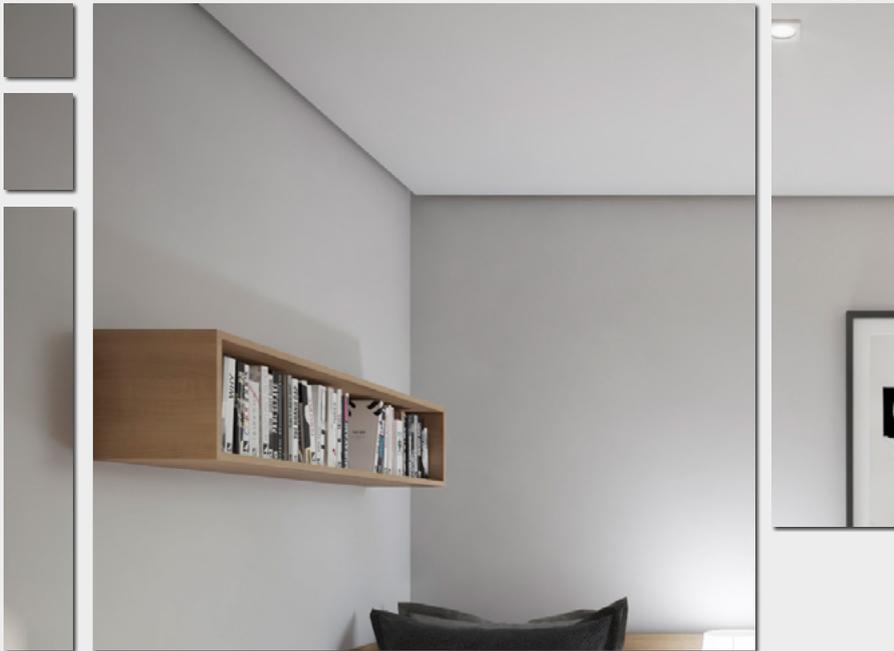
2022



## — MiCampus **Madrid**

MiCampus Madrid es el segundo proyecto en desarrollo del operador en Madrid. El proyecto se encuentra en la zona norte de la capital española, muy próximo al futuro campus del Instituto de Empresa que albergará más de 6.000 estudiantes.

La residencia ofrecerá 220 camas individuales con acceso a zonas comunes y piscina.



**Número de plazas**

220



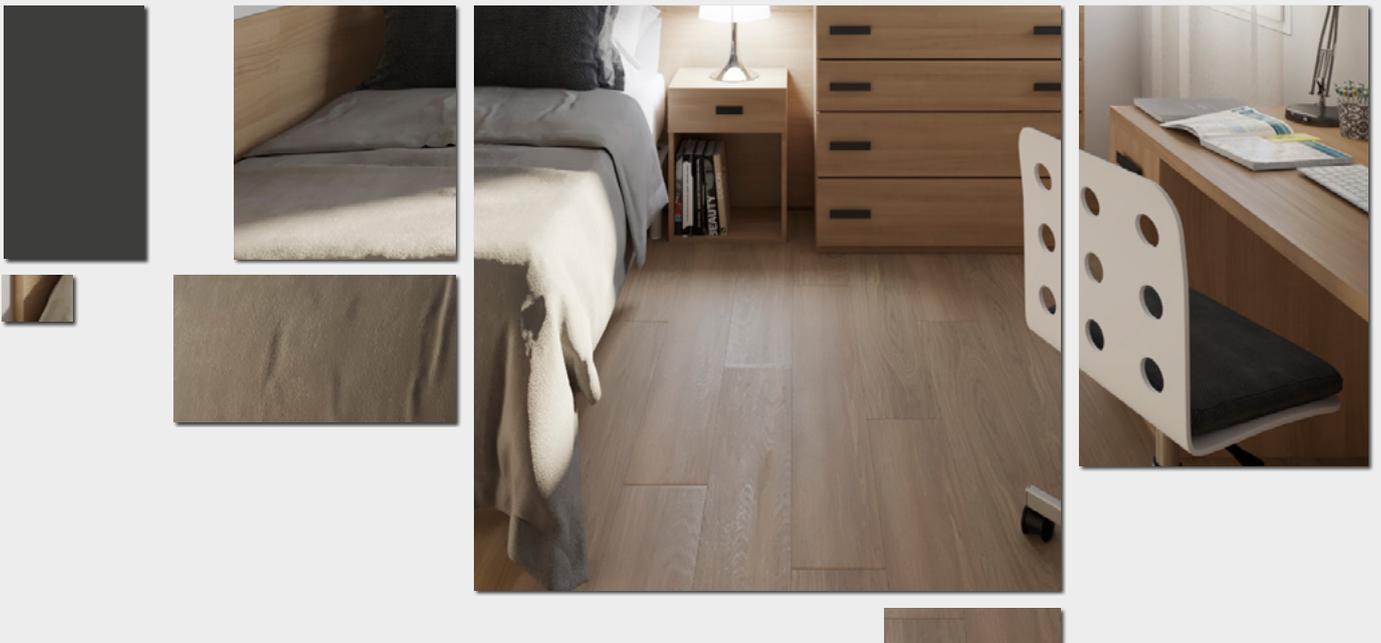
**Operador**

MiCampus



**Apertura**

2022



## Student Experience **Pozuelo**

Student Experience Madrid Pozuelo albergará 600 estudios individuales totalmente amueblados y equipados, cada uno de ellos con su propia cocina, baño y balcón. Debido a su innovador concepto, constituirá un modelo de referencia en términos de instalaciones destinadas tanto a estudiantes como a personas que buscan desarrollar su espíritu emprendedor. Se celebrarán talleres de forma periódica para nuevos emprendedores y también habrá amplios espacios diseñados para grupos de estudio y reuniones. Student contará con zonas comunes espectaculares, como un área de ocio multifunción, una gran piscina en el jardín común, instalaciones deportivas en la azotea, un gimnasio, servicio de lavandería, comedor privado, numerosas zonas de estudio, un aparcamiento subterráneo, instalaciones para bicicletas, una pista polideportiva en torno al complejo y un restaurante. Su apertura está prevista para 2022.



**Número de plazas**

600



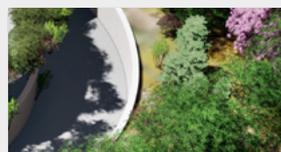
**Operador**

Student Experience



**Apertura**

2022





*Barcelona*

## Métricas más relevantes del mercado PBSA

Según el ranking QS Best Student Cities, Barcelona es la mejor ciudad para estudiar en España y la octava mejor en Europa. Durante el curso 2018-2019, un total de 176.877 estudiantes optaron por cursar sus estudios en la Ciudad Condal, de los cuales un 17% fueron internacionales.

Barcelona cuenta con una excelente ubicación geográfica, riqueza cultural y una oferta educativa de calidad, acogiendo algunas de las mejores universidades del mundo. La Universidad de Barcelona, la Autónoma de Barcelona y la Universidad Pompeu Fabra se encuentran entre las mejores 400 universidades del mundo, según el ranking de Shanghái, y son las tres instituciones con mayor número de estudiantes.

## Demanda

La segunda ciudad estudiantil en España por número de estudiantes se encuentra ante una brecha importante entre demanda y oferta, con un ratio de 16 estudiantes por cada cama del stock actual, y una tasa de estudiantes internacionales casi al doble de la media nacional. Entre 2020 y 2022 se prevé un aumento del 40% en oferta de camas.

Número total de camas	Número de camas en pipeline (hasta 2022)	Número total de estudiantes (% internacionales)
10.811 (+17% a/a)	+ 4.330	176.877 (17%)
Ratio de número de estudiantes por cama	Renta media* mensual	Renta best in class
16:1	773 €/mes	1.342 €/mes

Fuente: JLL. Curso 2019-2020. PBSA: Purpose Built Student Accommodation  
\* El precio medio por habitación incluye gastos, el 10% del IVA y excluye manutención

## Número de estudiantes por Universidad

Universidad	Tipo	Estudiantes	% internacionales
Universidad de Barcelona	Pública	62.995	18%
Autónoma de Barcelona	Pública	39.523	13%
Politécnica de Catalunya	Pública	30.161	10%
Ramón Llull	Privada	20.129	19%
Pompeu Fabra	Pública	12.369	38%
Internacional de Catalunya	Privada	8.249	21%
Abat Oliba CEU	Privada	1.908	27%*
Vic-Central de Catalunya	Privada	1.543	19%
<b>Total</b>		<b>176.877</b>	<b>17%</b>

\*estimado

Fuente: JLL, a partir de los datos de los portales de transparencia de cada universidad. Curso 2018-2019

Nota: el número total difiere de las cifras oficiales del Ministerio de Educación

## La oferta de camas en Barcelona

### Stock de residencias de estudiantes y colegios mayores

Barcelona se mantiene en segunda posición por número de estudiantes universitarios (casi 177.000) y plazas ofertadas en residencias universitarias y colegios mayores, **con un total de 10.811 camas durante el curso 2019-2020, un 17% más que en el curso**

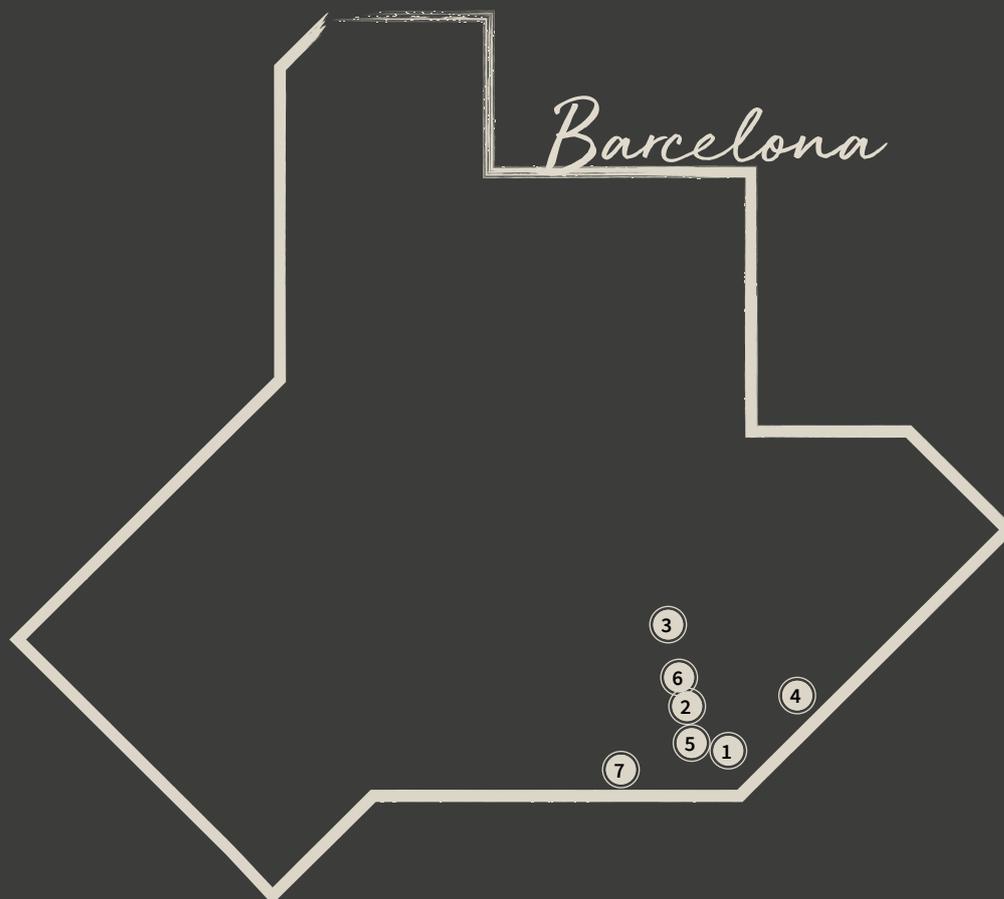
anterior. Debido a este pronunciado aumento de camas, el ratio de número de estudiantes por cama se situó en 16, un punto menos que en el curso anterior.

Más de la mitad de la oferta de camas, distribuida entre residencias universitarias y colegios mayores, se localiza en la ciudad de Barcelona; seguida por Bellaterra, que concentra cerca del 20% de la oferta total. Si

nos ceñimos a los distritos del municipio de Barcelona, Sarrià-Les Corts y Eixample reúnen el 50% del stock total.

Por submercados<sup>2</sup>, el Centro Ciudad lidera a distancia la oferta de camas en la Ciudad Condal, con 3.865 plazas (36% del total). Le sigue Bellaterra, con 2.193 camas (20%) y, en tercer lugar, Periferia, con un total de 1.845 camas (17%).

### Distribución de plazas por municipios de Barcelona



1 Barcelona: **6.993**

2 Bellaterra: **2.193**

3 Terrassa: **306**

4 Sant Adrià del Besós: **300**

5 Esplugues de Llobregat: **283**

6 Sant Cugat: **242**

7 Castelldefels: **187**

8 Otros: **307**

Fuente: JLL. Curso 2019-2020  
La categoría 'Otros' incluye Manresa, Vilanova, Montgat, Sabadell y Cerdanyola

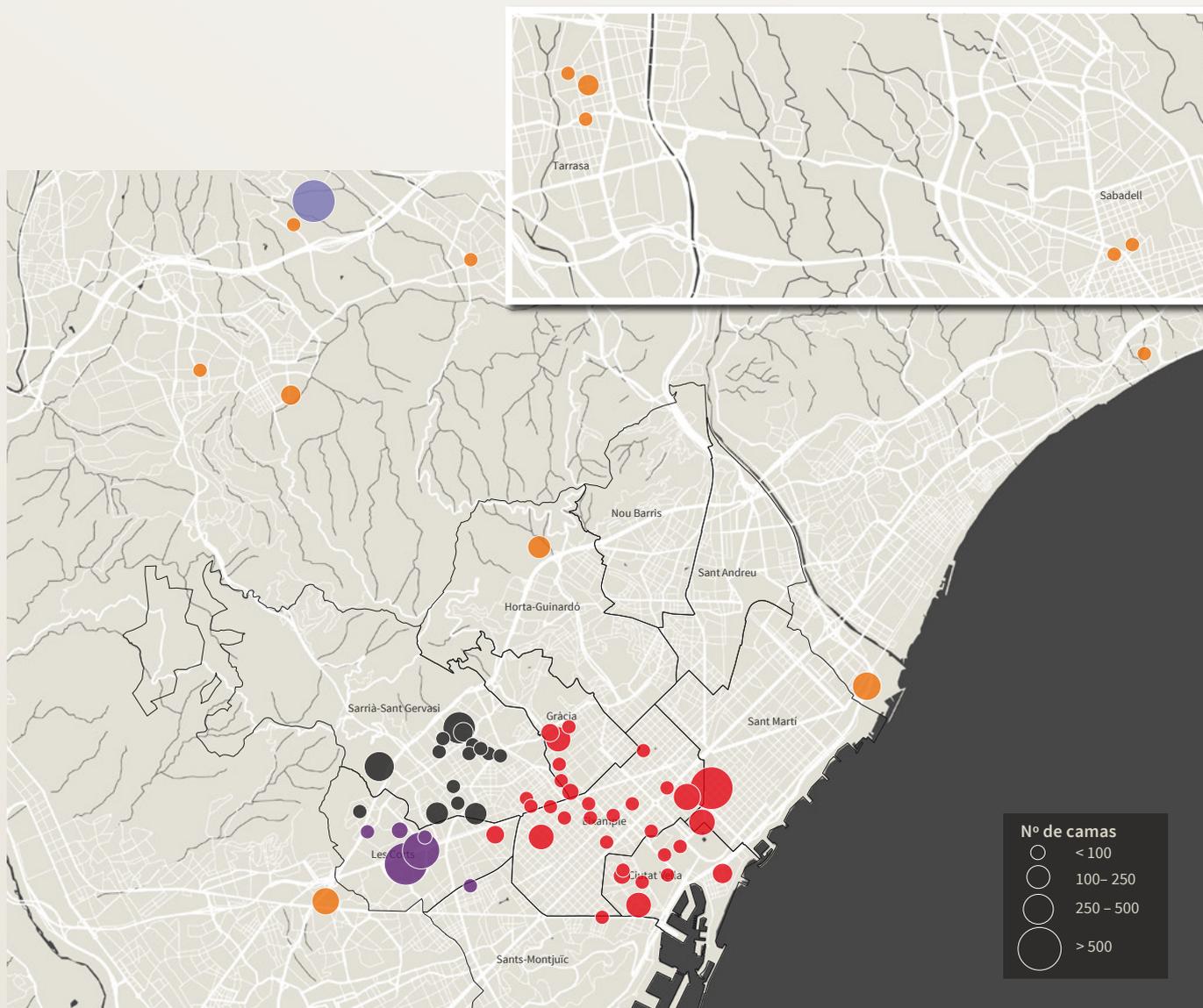
<sup>1</sup> Distribución de submercados realizada por JLL

## Distribución de plazas por submercados de Barcelona



Fuente: JLL. Curso 2019-2020

## Número de camas por distritos y municipios en Barcelona



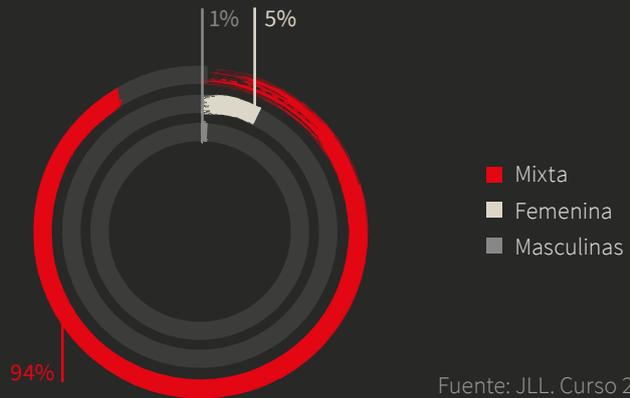
### Mercados de Barcelona

- 
 Centro ciudad
 - 
 Sarrià / Sant Gervasi
 - 
 Zona Universitaria
 - 
 Periferia
 - 
 Bellaterra
 

Fuente: JLL

## Tipo de residencias

En Barcelona, la gran mayoría de residencias y colegios mayores son de carácter mixto. A diferencia de otros mercados como Madrid o Sevilla, tan solo el 5% son femeninas y el 1% masculinas, cuyos operadores son órdenes religiosas.



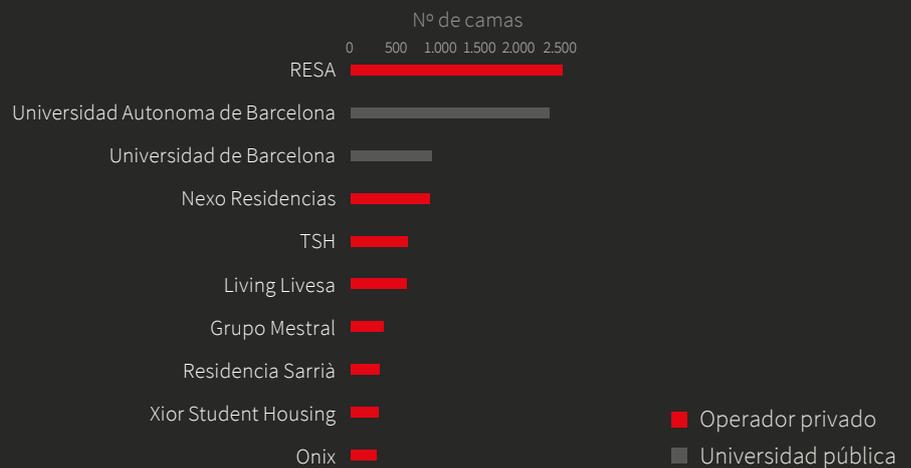
Fuente: JLL. Curso 2019-2020

## Principales operadores en Barcelona

RESA es el operador privado con mayor número de camas en gestión actualmente en Barcelona con 2.330 plazas, que representan un 22% del stock total en la Ciudad Condal. Le siguen, con cifras muy similares, la Universidad Autónoma de Barcelona, que reúne el 21% de las plazas (2.193 camas), y la Universidad de Barcelona, con el 8,5% del stock total (895). Estos tres operadores concentran más de la mitad de la oferta de plazas en Barcelona. Nexo Residencias, tras las recientes aperturas de dos residencias en Barcelona, se sitúa actualmente en cuarto puesto con 875 camas en gestión, a las que se sumarán otras 210 adicionales a entregar en 2022.

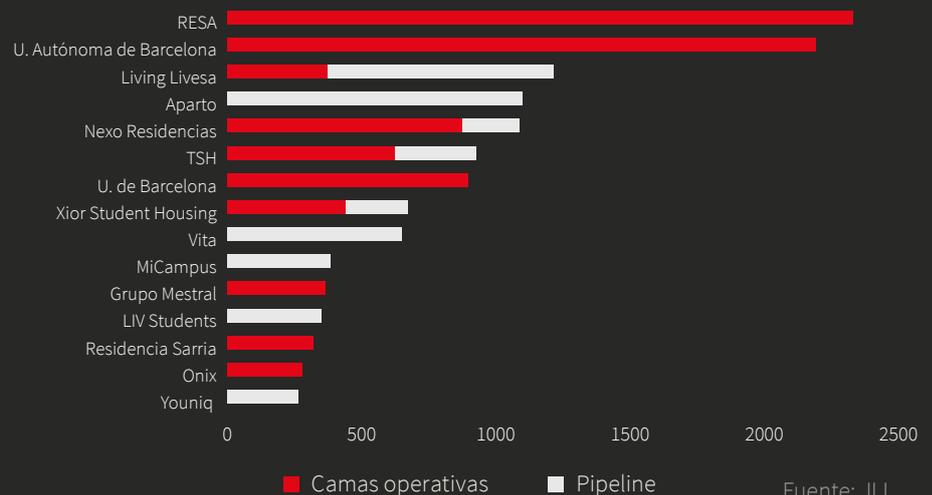
Entre 2020 y 2022 entrarán al mercado aproximadamente 4.300 camas nuevas. Livensa Living se convertirá en 2022 en el tercer operador con mayor número de camas en gestión, con un total de 1.213 camas. Aparto (1.093), XIOR (673), VITA (650) o MiCampus (384) les seguirán de cerca al entregar sus proyectos en desarrollo en los próximos 2 años.

## Top 10 operadores en Barcelona



Fuente: JLL. Curso 2019-2020

## Principales operadores por número de camas y pipeline



Fuente: JLL

## Análisis de precios

Las tarifas en Barcelona se incrementaron cerca del 9% durante el curso 2019-2020, en comparación con el curso anterior. Este incremento de precios se debe principalmente a las cinco nuevas aperturas en la ciudad, con precios superiores a la media debido a las altas calidades de las mismas. En este nuevo ejercicio, el

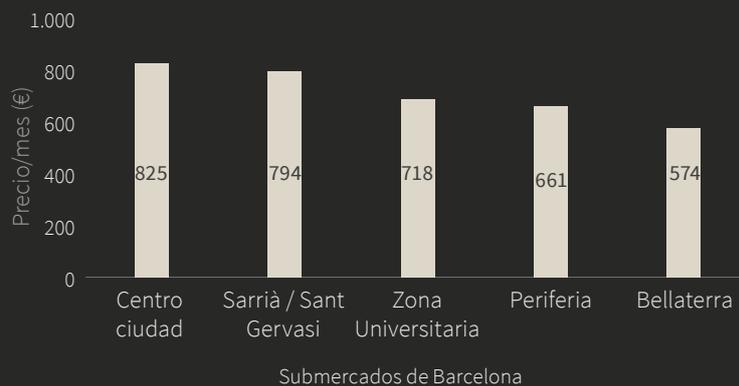
coste medio de la habitación individual en Barcelona se sitúa en los 774 €/mes\*. El Centro se posiciona como la zona con los precios más altos, alcanzando los 825 €/mes de media.

La media de las residencias *Best in Class* en la ciudad de Barcelona es de 1.342€/mes.

Con estos datos, se evidencia que los alojamientos *Best in Class* ofrecidos por operadores privados es, de media, un 72% más caro, si lo comparamos con la media actual de la oferta privada. En esto influyen como ya se ha mencionado, que son de reciente construcción o rehabilitación, con las instalaciones de calidad y la variedad de servicios en zonas comunes.

## Precio medio por submercado\*

Precio medio de residencias de estudiantes gestionadas por operadores privados: **780 €/mes**



Fuente: JLL. Curso 2019-2020

\*Precio medio calculado por habitación individual que incluye el 10% de IVA y excluye manutención



**Próximos  
desarrollos**  
en Barcelona



## — TSH Provençals

The Student Hotel continúa su expansión estratégica en Iberia, con el desarrollo de 300 camas y un espacio de 3.500m<sup>2</sup> de co-working en Barcelona. The Student Hotel Provençals está ubicado en el distrito del 22@ y representa un hub de co-living y co-working en el que los viajeros, locales y estudiantes de la zona se puedan unir para aprender, vivir, trabajar y disfrutar.

 **Número de plazas:** 300

 **Operador:** The Student Hotel

 **Apertura:** 2022



## — Alta Real Estate Barcelona



El proyecto en construcción, que está ubicado en el barrio de Vall d'Hebrón, es sostenible y la residencia contará con 510 habitaciones para estudiantes. Habrá a disposición de los residentes amplias zonas comunes como salas de estar y ocio, gimnasio y zonas de co-working. El proyecto cuenta con 12.000m<sup>2</sup> y se estima que se entregará en 2023.

 **Número de plazas:** 510

 **Apertura:** 2023

## HINES **Pallars & Cdm**

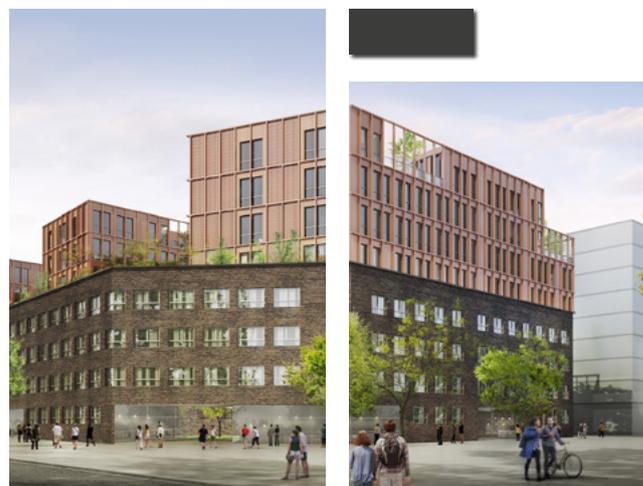
Hines llevará a cabo el desarrollo de dos residencias con un total de 1.093 camas en el 22@. Se trata de dos desarrollos ubicados en las calles Pallars y Cristóbal de Moura con fecha de entrega estimada en 2022. Ambos desarrollos se beneficiarán de buenas calidades dando entrada al mercado de Barcelona a 1.093 camas de calidad para estudiantes. Los dos proyectos contarán con amplias zonas comunes y ajardinadas, numerosas salas de estudio y ocio y gimnasio. Las dos residencias serán gestionadas por Aparto, operador que pertenece al propio Hines.



 **Número de plazas:** 1.093

 **Operador:** Aparto

 **Apertura:** 2022



## MiCampus **Barcelona**

MiCampus está desarrollando una residencia de estudiantes en Barcelona. El proyecto se encuentra cerca del inicio de la Avenida Diagonal, muy próximo al Forum de Barcelona y el campus Diagonal-Besós de la UPC. La residencia ofrecerá 384 habitaciones individuales y en formato cluster, todas con cocina independiente. La residencia contará además con zonas comunes y piscina. MiCampus Barcelona abrirá sus puertas en septiembre de 2022.

 **Número de plazas:** 384

 **Operador:** MiCampus

 **Apertura:** 2022



## — Youniq **Pallars**

Youniq Pallars es un desarrollo de una residencia de estudiantes de alta calidad en el distrito 22@ de Barcelona. Pallars está a poca distancia a pie del campus Diagonal-Besós de la Universidad Politécnica de Cataluña (UPC). Además, el activo está muy bien comunicado a través de transporte público, con una estación de metro en el propio emplazamiento. Pallars cuenta con 265 camas, 57 plazas de aparcamiento subterráneo y zonas comunes e instalaciones de última generación. Youniq Pallars es el primer desarrollo del grupo alemán Corestate en Barcelona y abrirá sus puertas en 2022.



 **Número de plazas:** 265

 **Operador:** Youniq

 **Apertura:** 2022

## — Valeo **Barcelona**

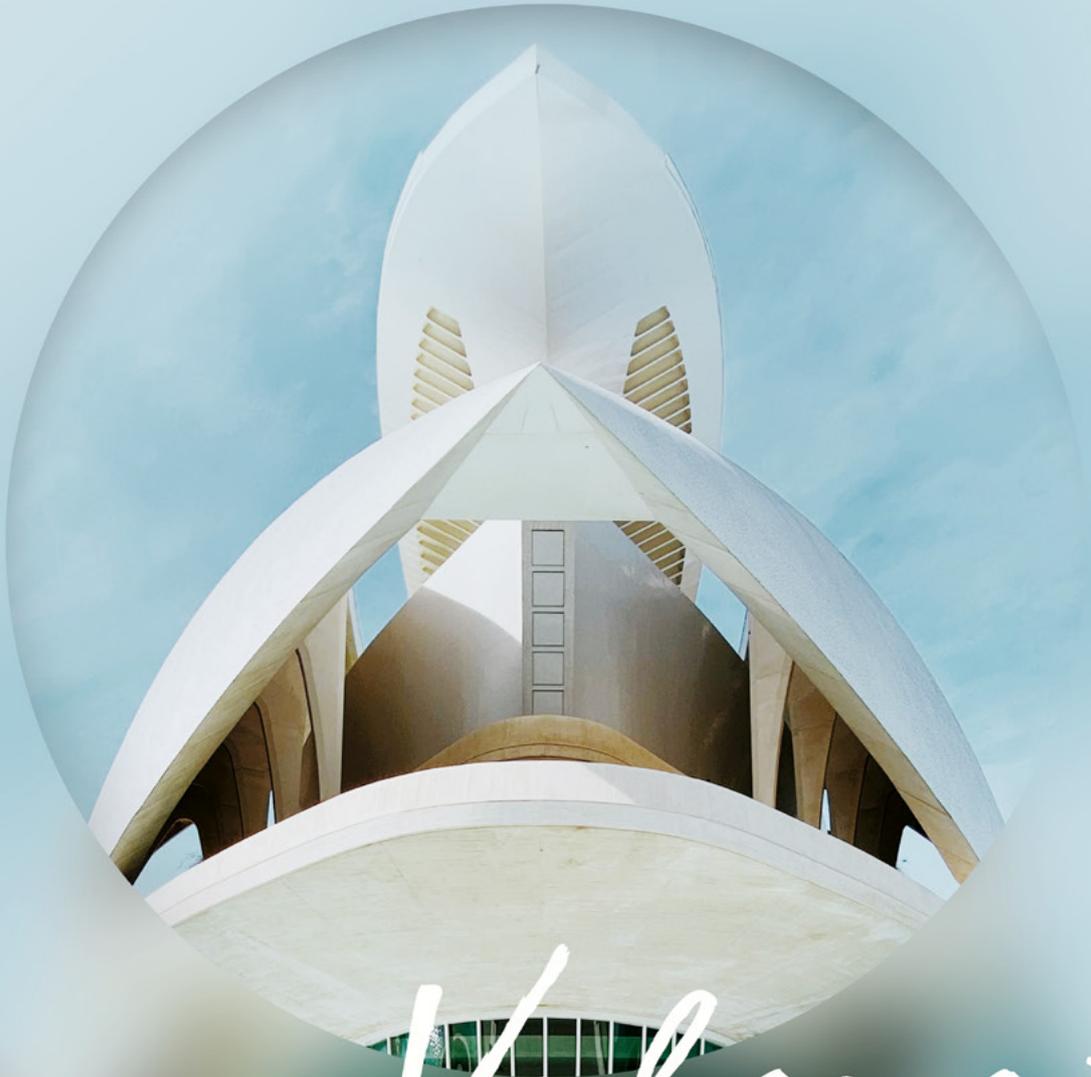
VALEO desarrollará su segundo proyecto en España ubicado en Barcelona. Se trata de un proyecto de desarrollo ubicado en el distrito 22@ y se estima su apertura en 2023. La futura residencia operada por LIV Students ofrecerá alojamiento a 350 estudiantes.



 **Número de plazas**  
350

 **Operador**  
LIV Student

 **Apertura**  
2023



*Valencia*

## Métricas más relevantes del mercado PBSA

### Demanda

Valencia es el tercer destino en España que recibe un mayor número de estudiantes para

cursar sus estudios universitarios. En Valencia hay más de 100.000 estudiantes universitarios, de los cuales aproximadamente el 8% son internacionales. La Universidad de Valencia es la que más alumnos

concentra, seguida de la Universidad Politécnica de Valencia. Entre ambas universidades reúnen el 77% del total de estudiantes, siendo además muy populares entre los estudiantes Erasmus+.

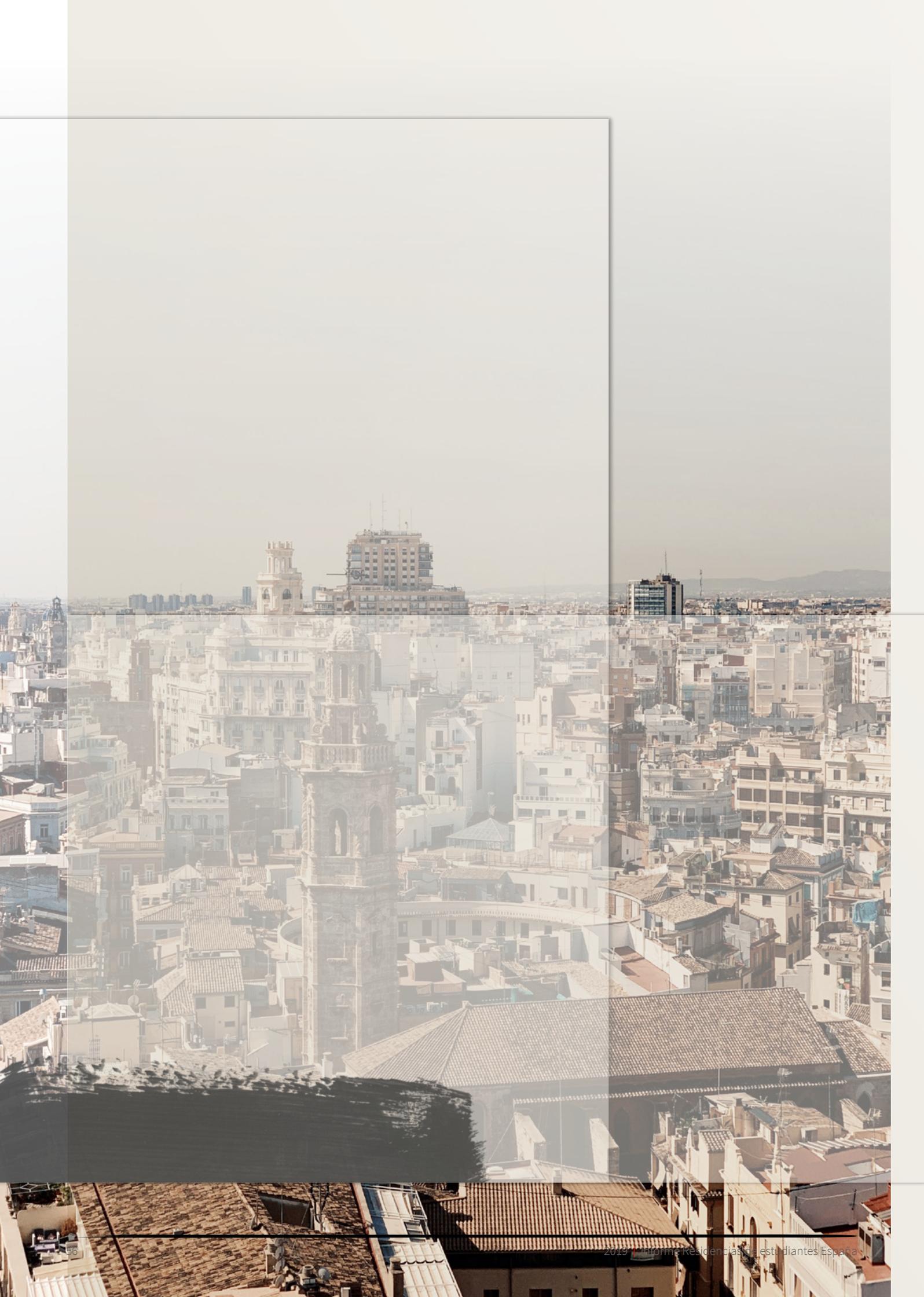
 Número total de camas	 Número de camas pipeline (hasta 2022)	 Número total de estudiantes (% internacionales)	 Ratio de número de estudiantes por cama	 Renta media* mensual
3.411 (+4,9%)	+1.676	104.369 (8%)	31:1	600 €/mes

Fuente: JLL. Curso 2019-2020. PBSA: Purpose Built Student Accommodation  
\* El precio medio por habitación incluye gastos, el 10% del IVA y excluye manutención.

### Número de estudiantes por Universidad

Universidad	Tipo	Estudiantes	% estudiantes internacionales
Universidad de Valencia	Pública	52.077	5%
Universidad Politécnica de Valencia	Pública	28.528	7%
Universidad Católica de Valencia San Vicente Mártir	Privada	13.000	2%
Universidad Cardenal Herrera-CEU	Privada	8.764	25%
Universidad Europea de Valencia	Privada	2.000	24%
<b>Total</b>		<b>104.369</b>	<b>8%</b>

Fuente: JLL, a partir de los datos de los portales de transparencia de cada universidad. Curso 2018-2019



## La oferta de camas en Valencia

La capital levantina es actualmente uno de los destinos más populares entre los operadores e inversores. Al mismo tiempo, es una de las ciudades universitarias españolas con menor oferta actual y mayor desajuste entre oferta y demanda, con un ratio de 31 estudiantes por cama, uno de los más altos del mercado español. En la actualidad, Valencia cuenta con 3.411 plazas en residencias y colegios

mayores, un 4,9% más que en el curso anterior. Más del 90% de las camas están en la ciudad de Valencia, seguida por Bujarrsot (7,7%).

Dentro de la ciudad, destacan los barrios de Benimaclet y Algirós, ubicados en el centro y donde se encuentran los principales campus de la Universidad de Valencia y la Universidad Politécnica. También es relevante el distrito marítimo de la Malvarrosa y la zona Norte del

Cabanyal, áreas de gran atractivo por su cercanía y el campus universitario de Tarongers.

Los precios en Valencia se han incrementado, de media, un 5,3% con respecto al curso anterior, situándose en unos 600€ al mes en promedio. En la ciudad de Valencia los precios son un 2,5% superior a la media, dada la mayor demanda de alojamiento en esta zona.

## Número de camas en Valencia



### Mercados de Valencia

● Centro ciudad   ● Bujarrsot   ● Godella   ● Rocafort

Fuente: JLL

**Nuevas**  
**aperturas**  
en Valencia



## Bcome **Valencia**

Urbania abrirá para el próximo curso académico de 2020/21 su nueva residencia en Valencia. El proyecto se ha desarrollado entre la playa de la Malvarrosa y el campus universitario dels Tarongers, principal zona universitaria de Valencia. Bcome operará la residencia con un total de 442 camas universitarias, y contará con zonas comunes como gimnasio, salas de estudio y ocio, cantina y amplias terrazas.



### Número de plazas

442



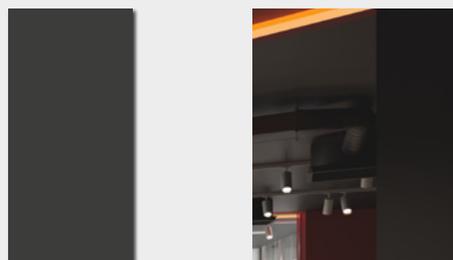
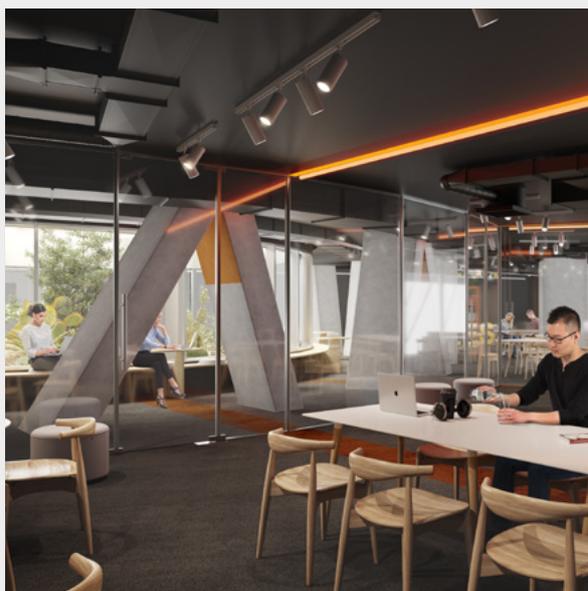
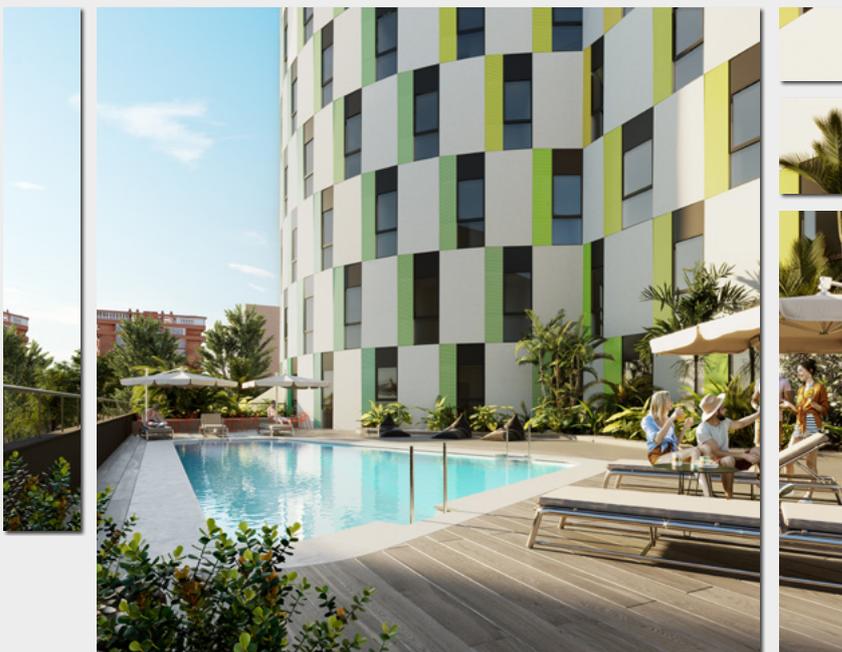
### Operador

Bcome



### Apertura

2020



**Próximos  
desarrollos**  
en Valencia



## — Youniq **Valencia**

El proyecto Bego está ubicado en Valencia, muy próximo al campus universitario de Tarongers. El proyecto se encuentra a poca distancia a pie de la playa y con conexiones de transporte público para llegar rápidamente al centro de la ciudad.

Este proyecto ofrecerá 285 camas en 155 habitaciones. La mayoría de habitaciones están organizadas en módulos de dos habitaciones individuales con cocina y baño compartido. El proyecto incluye una piscina y zonas ajardinadas privadas de exterior.

El grupo Corestate Capital desarrollará el proyecto que operará Youniq a partir de 2022.



 **Número de plazas:** 285

 **Operador:** Youniq

 **Apertura:** 2022



## — MiCampus **Valencia**

Esta nueva residencia será operada por MiCampus, tendrá una capacidad de 259 camas y se estima que abrirá sus puertas en septiembre de 2021. El proyecto se encuentra entre el campus universitario dels Tarongers y la Ciudad de las Artes y las Ciencias de Valencia.

 **Número de plazas:** 259

 **Operador:** MiCampus

 **Apertura:** 2021



Sevilla

## Métricas más relevantes del mercado PBSA

### Demanda

Sevilla es la ciudad más poblada de Andalucía y la cuarta de España, con casi 700.000 habitantes. Sevilla es una ciudad muy atractiva para los estudiantes gracias a su riqueza cultural, buen clima, rica

gastronomía, ambiente de ocio y fiestas populares como la semana Santa o la Feria de Abril.

Durante el curso 2018-2019, más de 70.000 jóvenes universitarios eligieron cursar sus estudios en Sevilla. Con una amplia oferta de grados y postgrados la Universidad de Sevilla y la Universidad

Pablo de Olavide fueron las principales instituciones de destino. Si bien solo el 3% de los matriculados fueron extranjeros, si añadimos los estudiantes de fuera de la provincia de Sevilla más los Erasmus+, son muchísimos estudiantes susceptibles a necesitar alojamiento, la mayoría de la población Universitaria de la ciudad.

 Número total de camas	 Número de camas pipeline (hasta 2022)	 Número total de estudiantes (% internacionales)	 Ratio de número de estudiantes por cama	 Renta media* mensual
3.662 (+ 21%)	+ 3.413	71.702 (1,8%)	20:1	542 €/mes

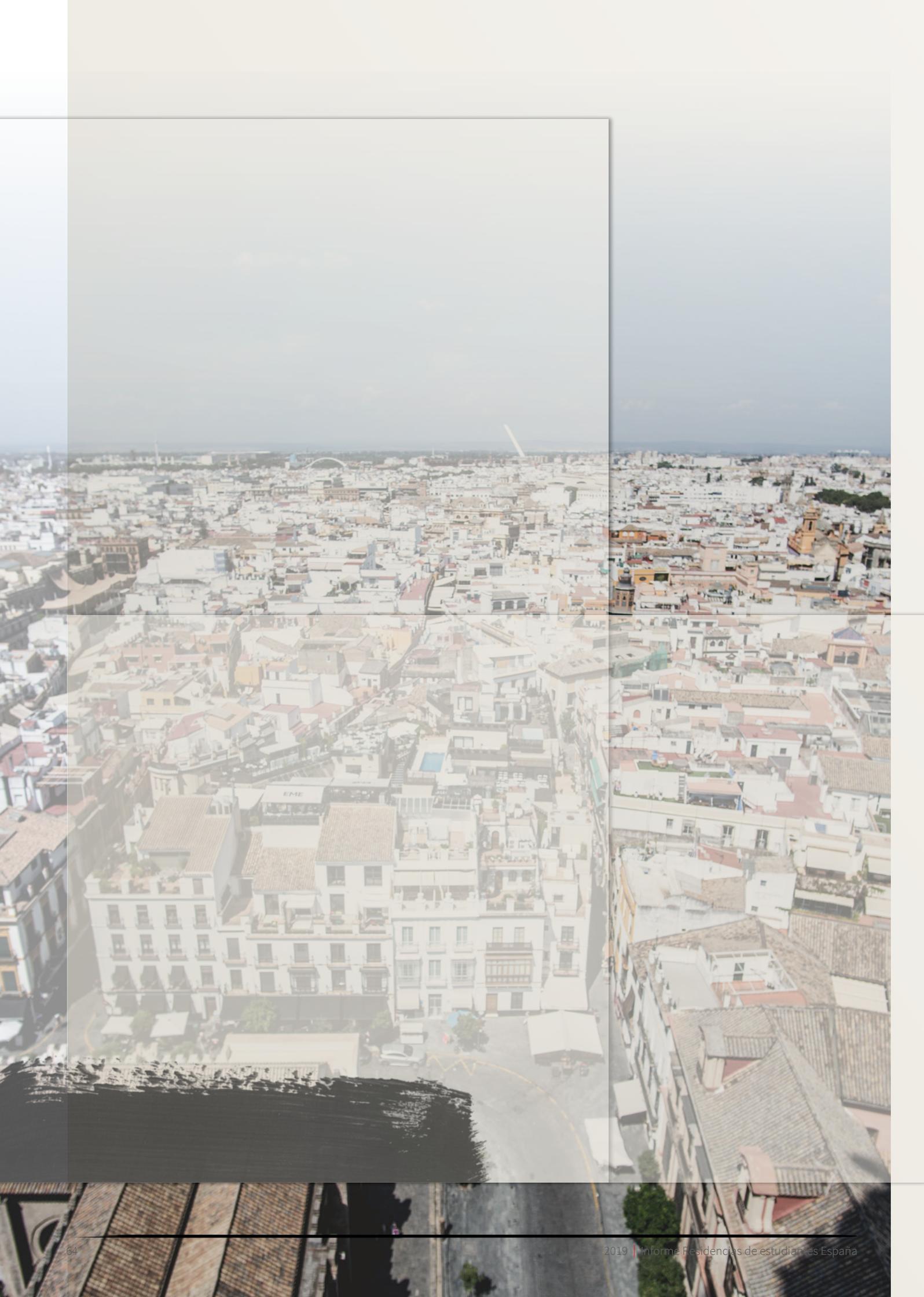
Fuente: JLL. Curso 2019-2020. PBSA: Purpose Built Student Accommodation  
\* El precio medio por habitación incluye gastos, el 10% del IVA y excluye manutención.

### Número de estudiantes por Universidad

Universidad	Tipo	Estudiantes	% internacionales
Universidad de Sevilla (US)	Pública	52.490	1,8%
Universidad Pablo de Olavide	Pública	14.867	2,2%
Universidad Loyola de Andalucía	Privada	3.845	n.a
Universidad Internacional de Andalucía (UNIA)	Pública	500	n.a
<b>Total</b>		<b>71.702</b>	<b>3%*</b>

\* estimado

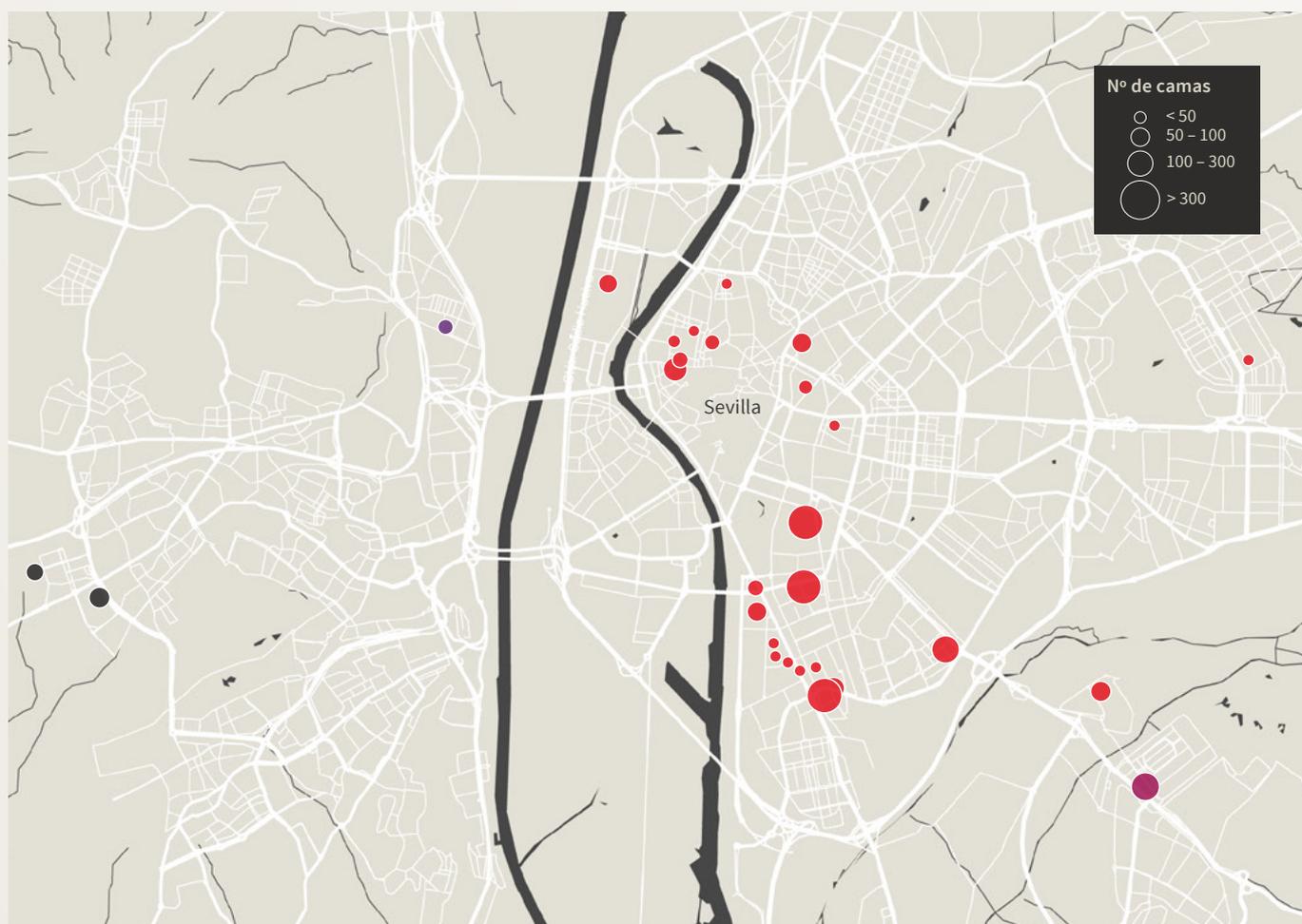
Fuente: Portal de transparencia de cada Universidad. Curso 2018-2019



## La oferta de camas en Sevilla

Las más de 3.600 camas ofertadas en residencias y colegios mayores están repartidas por el centro de la ciudad, al igual que las varias facultades de la Universidad de Sevilla, la más grande de la ciudad. Más del 80% de las residencias son de uso mixto, y el resto son femeninas o masculinas. Durante el último curso académico, el precio medio de las residencias se incrementó un 2,3% respecto al curso anterior, hasta los 542 €/mes.

## Número de camas en Sevilla



### Mercados de Sevilla

● Centro ciudad    ● Bormujos    ● Camas    ● Montequinto    ● Osuna

Fuente: JLL

**Nuevas**  
**aperturas**  
en Sevilla



## Youniq Sevilla

Youniq Sevilla es la nueva residencia que desarrollará Corestate Capital en Sevilla. El proyecto será operador por Youniq y abrió sus puertas en 2020. Se trata de la residencia universitaria más moderna de Sevilla y se encuentra ubicada en la calle Plácido Fernández Viagas, en el principal campus universitario de Sevilla.

El proyecto cuenta con 413 camas repartidas en apartamentos *cluster* y habitaciones individuales. Youniq Sevilla está equipada con las últimas instalaciones, a disposición de los residentes sin coste adicional. La residencia cuenta con gimnasio, sala de juegos, cine, áreas dedicadas al estudio y una terraza en el ático con piscina y unas vistas extraordinarias de la Plaza de España.



### Número de plazas

413



### Operador

Youniq



### Apertura

2020



**Próximos  
desarrollos  
en Sevilla**



## HUBR Sevilla

HUBR abrirá una nueva residencia de estudiantes en Sevilla. El proyecto se ubica en Avenida de la Palmera y dará alojamiento a 307 estudiantes. Los estudiantes podrán disfrutar de todos los servicios necesarios repartidos en amplias zonas comunes como salas de estudio, gimnasio, restaurante, lavandería, amplias zonas ajardinadas y piscina. El proyecto se encuentra en construcción y se estima que abra sus puertas en 2021.



### Número de plazas

307



### Operador

HUBR



### Apertura

2021





*Granada*

## Métricas más relevantes del mercado PBSA

### Demanda

En la ciudad de Granada más de 55.000 estudiantes se matricularon durante el curso 2018-2019 (últimos datos disponibles), de los cuales unos 6.000 fueron internacionales, lo que equivale a un 10,6% del total.

Granada goza de gran popularidad entre los jóvenes universitarios tanto

nacionales como internacionales. Tanto es así, que la Universidad de Granada es la más demandada por los estudiantes Erasmus+ de toda Europa. Tal es la demanda por estudiar en esta universidad que, si a los estudiantes internacionales matriculados añadimos los estudiantes desplazados de

otras provincias y los Erasmus+, resulta que la gran mayoría de los estudiantes en la ciudad son susceptibles a necesitar alojamiento. Con estos datos, se infiere que, incluso cuando esté entregado todo el nuevo stock actualmente en pipeline, la demanda insatisfecha seguirá siendo muy importante.

 Número total de camas	 Número de camas pipeline (hasta 2022)	 Número total de estudiantes (% internacionales)	 Ratio de número de estudiantes por cama	 Renta media* mensual
2.909 (+7% a/a)	+ 1.996	55.958 (11%)	19:1	477 €/mes

Fuente: JLL. Curso 2019-2020. PBSA: Purpose Built Student Accommodation  
\* El precio medio por habitación incluye gastos, el 10% del IVA y excluye manutención.

### Número de estudiantes por Universidad

Universidad	Tipo	Estudiantes	% estudiantes internacionales
Universidad de Granada	Pública	55.958	11%

Fuente: Universidad de Granada. Curso 2018-2019



## La oferta de camas en Granada

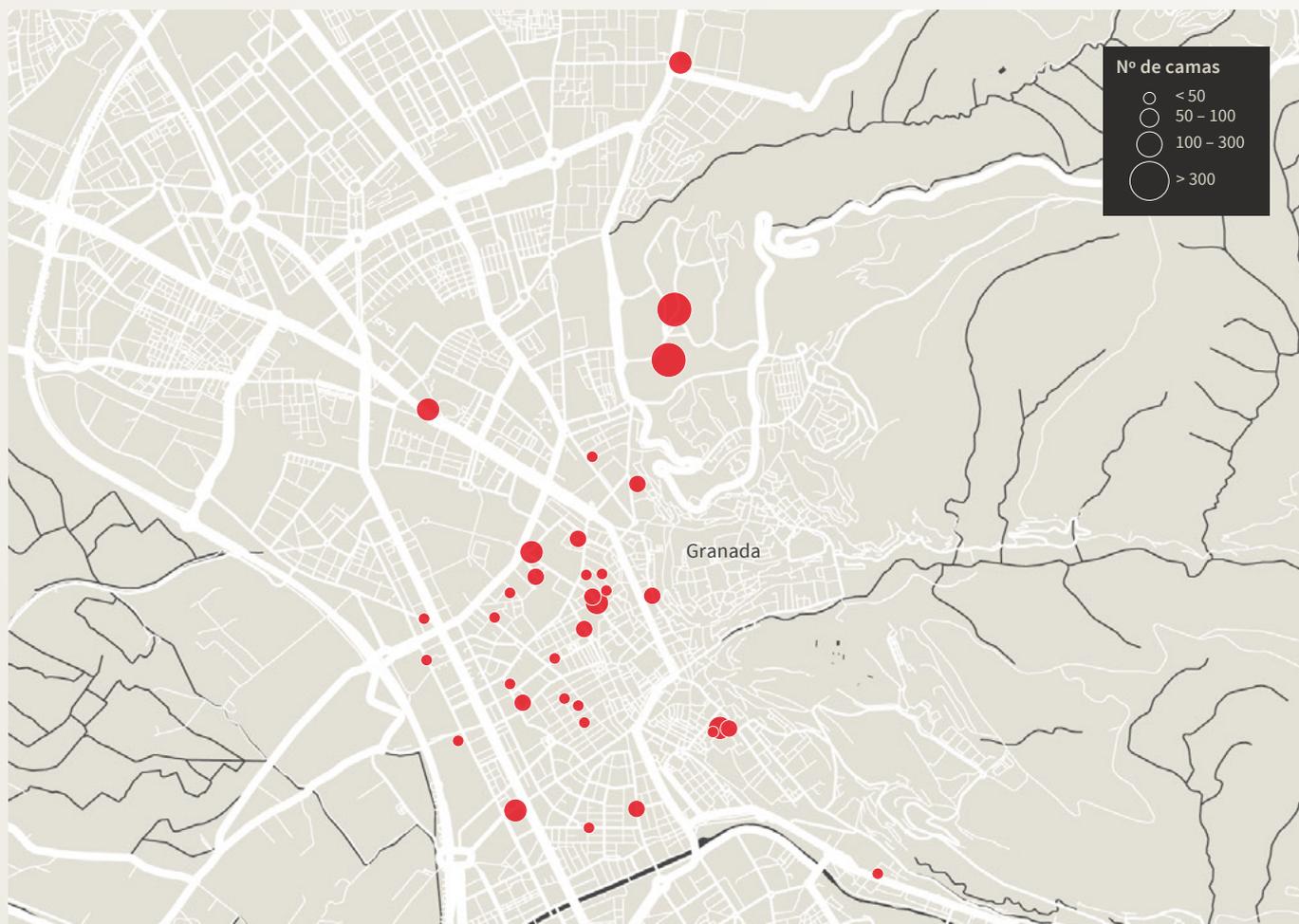
Al igual que en la universidad de Granada, la oferta de camas en residencias universitarias y colegios mayores se distribuye alrededor de tres campus (Campus Centro, Campus Fuentenueva y Campus Cartuja). Por su atractivo estudiantil y una marcada

diferencia entre oferta y demanda (19 estudiantes por cama), Granada se ha convertido en destino estrella entre las ciudades universitarias, llamando la atención de inversores y promotores, tanto nacionales como internacionales.

El precio medio de las residencias durante el último curso académico fue

de 477€ al mes, un 4,6% más que el curso anterior. Por otro lado, un 45% del total de camas en Granada están operadas por órdenes religiosas y son de un mismo sexo, y el precio en este tipo de residencias es ligeramente inferior al de las residencias gestionadas por operadores privados.

## Número de camas en Granada



Fuente: JLL

**Nuevas**  
**aperturas**  
en Granada



## AMRO Granada

La residencia de estudiantes AMRO Granada está situada a pocos minutos a pie del campus Cartuja de la Universidad de Granada, en un precioso espacio de aproximadamente 20.200 m<sup>2</sup> con habitaciones nuevas, modernas y totalmente equipadas. El complejo de estudiantes (una remodelación del anterior Colegio Mayor Loyola y un edificio nuevo contiguo) ofrecerá alojamiento a 354 estudiantes en 347 habitaciones, todas ellas en suite.

AMRO Granada contará con amplias zonas comunes, algunas salas de estudio grupal, un comedor con terraza que ofrecerá distintos menús, piscina y unas magníficas zonas ajardinadas, así como otras fantásticas zonas de ocio tanto interiores como exteriores, como una pista de pádel y una pista polideportiva.

AMRO Estudiantes gestionará la residencia durante los dos primeros cursos académicos con base en un arrendamiento triple neto. Xior, operador e inversor belga que adquirió la residencia en 2020, operará la residencia a partir de 2022.



### Número de plazas

354



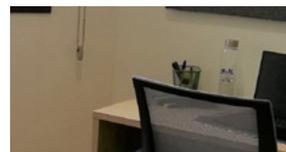
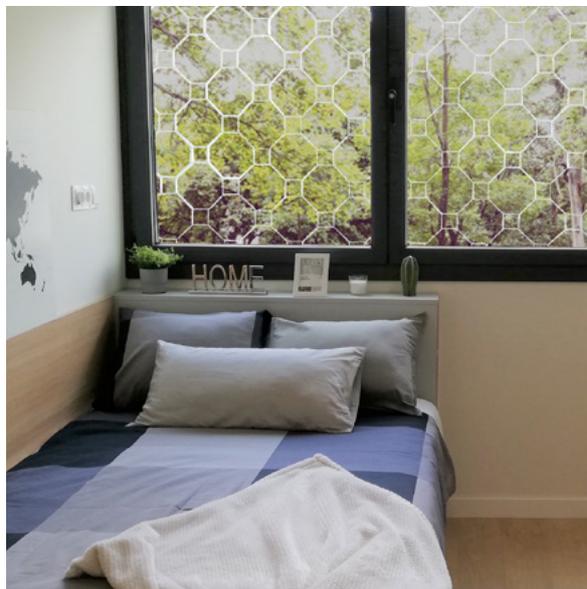
### Operador

AMRO Estudiantes



### Apertura

2020



**Próximos  
desarrollos**  
en Granada



## VALEO **Granada**

Valeo Groupe Europe (VGE), junto a Bankinter y Plenium Partners Asset Management, desarrollará su primer proyecto en Granada. La residencia será operada bajo la marca LIV Student, y alojará a 550 estudiantes. El desarrollo contará con amplias zonas verdes y comunes y se estima su apertura en 2021.



  
**Número de plazas**  
550

  
**Operador**  
LIV Student

  
**Apertura**  
2021

## Student **Experience**

Student Experience adquirió en marzo de 2020 una parcela con una edificabilidad de 15.000m<sup>2</sup> en el Campus de la Salud, muy cerca del hospital universitario San Cecilio y facultades de la universidad de Granada. Student Experience planea abrir su residencia en 2023 y dará alojamiento a 520 estudiantes.

  
**Número de plazas**  
520

  
**Operador**  
Student Experience

  
**Apertura**  
2023



*Málaga*

## Métricas más relevantes del mercado PBSA

### Demanda

Málaga es una ciudad con un excelente clima y con una larga y rica historia. Es la capital de la turística Costa del Sol y un importante centro económico y cultural del sur de la península ibérica.

Durante el año académico 2018-2019, cerca de 36.000 universitarios eligieron la Universidad de Málaga para cursar sus estudios, incluyendo grados, máster y doctorados. El 5,7% de los estudiantes matriculados son de origen extranjero. Si sumamos los estudiantes de otras

provincias y Erasmus+, el total de universitarios desplazados y, por tanto, con necesidad de alojamiento, ascendería notablemente. Tanto es la brecha entre demanda y oferta, que las casi 1.500 camas actualmente en pipeline se absorberán rápidamente.

 Número total de camas	 Número de camas pipeline (hasta 2022)	 Número total de estudiantes (% internacionales)	 Ratio de número de estudiantes por cama	 Renta media* mensual
1.744 (+14%)	+ 1.463	35.876 (5,7%)	20:1	515 €/mes

Fuente: JLL. Curso 2019-2020. PBSA: Purpose Built Student Accommodation  
\* El precio medio por habitación incluye gastos, el 10% del IVA y excluye manutención.

### Número de estudiantes por Universidad

Universidad	Tipo	Estudiantes	% estudiantes internacionales
Universidad de Málaga	Pública	35.876	5,7 %

Fuente: Universidad de Málaga Curso 2018-2019



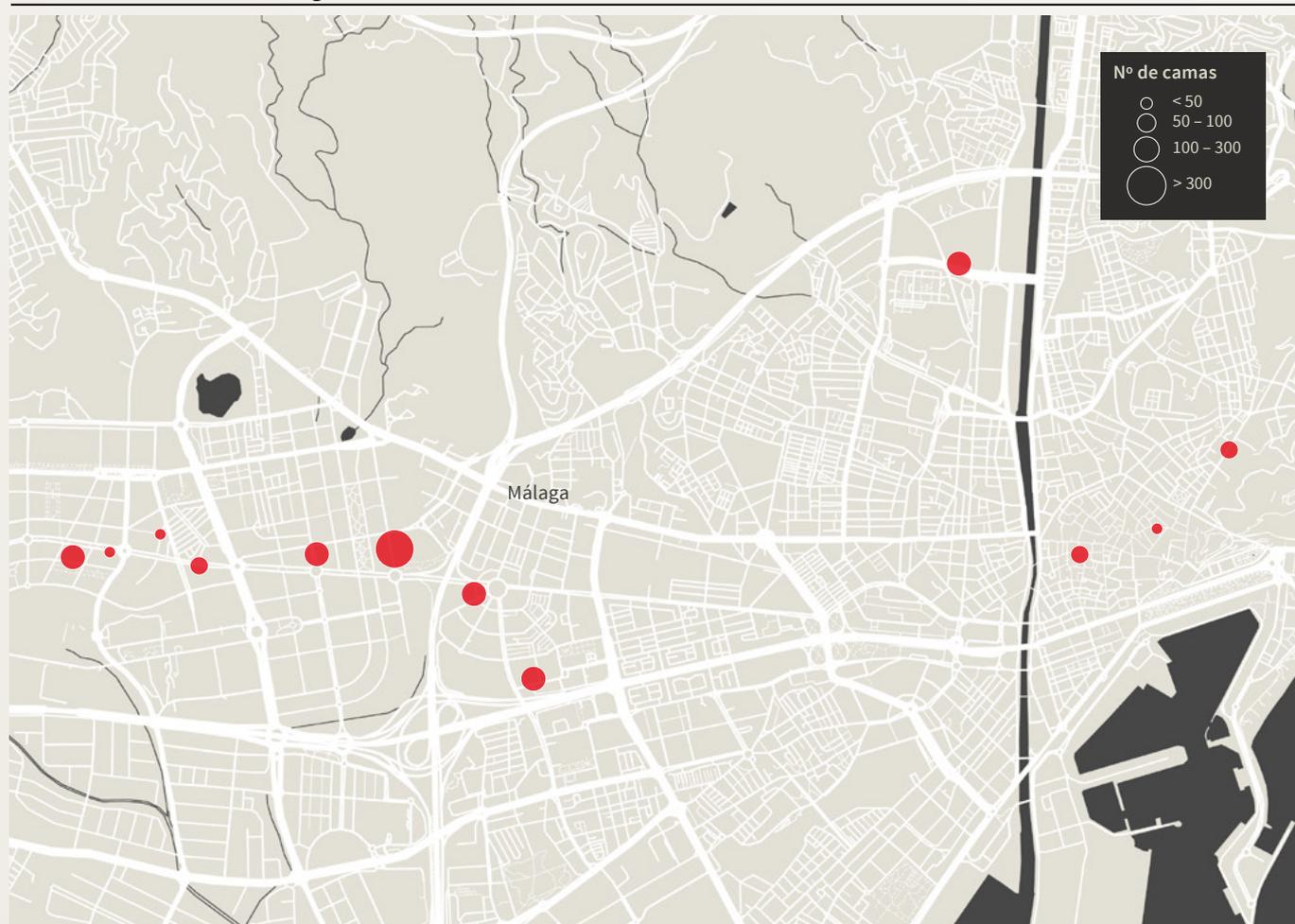
## La oferta de camas en Málaga

Málaga cuenta con 1.744 camas en residencias de estudiantes que se distribuyen alrededor de los dos campus de la Universidad de Málaga. Por un lado, está el campus de Teatinos, núcleo de la ciudad universitaria que integra la mayoría de los centros académicos y servicios. El campus es moderno y funcional, tiene buenas conexiones con el

centro de la ciudad y es referente del ambiente joven de la ciudad. Asimismo, el campus de Teatinos ha sido recientemente ampliado con nuevos edificios, tanto de aulas como de alojamiento. Por otro lado, colindante al casco histórico de la ciudad, se ubica el Campus del Ejido, compuesto por las Facultades de Bellas Artes, Ciencias Económicas y Empresariales, y la Escuela Técnica Superior de Arquitectura.

El precio medio de una cama en una residencia de estudiantes en Málaga aumentó de 470€ a 515€ al mes en tan solo un curso académico (un 10% más). Las residencias operadas por órdenes religiosas tuvieron un precio medio de 327€/mes por cama, muy por debajo de la media, mientras que las gestionadas por operadores privados ascendieron a casi 540 € de media.

## Número de camas en Málaga



Fuente: JLL. Curso 2019-2020.

**Próximos  
desarrollos  
en Málaga**



## AMRO Málaga

El nuevo proyecto AMRO Málaga será una moderna promoción de nuevas instalaciones para el alojamiento de estudiantes en el sur de España. El complejo está ubicado en la zona de Teatinos, cerca del campus de la Universidad de Málaga. Esta nueva residencia de estudiantes abrirá a tiempo para el inicio del curso académico de 2021/22 y contará con 229 camas, repartidas en una amplia gama de estudios y habitaciones individuales y estudios de doble ocupación con cocina compartida.

AMRO Estudiantes será el operador y contará con una piscina al aire libre, un gimnasio, un comedor con terraza que ofrecerá distintos menús y zonas verdes y espacios específicos para bicicletas y coches.



### Número de plazas

229



### Operador

AMRO Estudiantes



### Apertura

2021



## Bcome Málaga

Estratégicamente ubicada en pleno centro de Málaga, a corta distancia caminando del puerto marítimo y de los principales focos de ocio y actividad de la ciudad. Se trata de una residencia de 140 habitaciones individuales desarrolladas en 3 plantas entorno a un patio interior de uso privado.

Siguiendo el concepto de la marca Bcome, la residencia cuenta con grandes zonas comunes, incluyendo cocinas y comedores para uso de los estudiantes, gimnasio, zona de coworking, lavandería, sala de estudio, una amplia terraza en cubierta para uso y disfrute de los estudiantes, así como con un patio ajardinado.



**Número de plazas**

140



**Operador**

Bcome



**Apertura**

2021



## HUBR Málaga

El tercero de los proyectos de HUBR en España se ubica en Málaga, en pleno corazón del campus universitario de Teatinos. El proyecto contará con 228 plazas y ofrecerá a sus estudiantes amplias zonas comunes como restaurante, salas de estudio y estar, lavandería y azotea con vistas al mar, entre otras. La residencia abrirá sus puertas a principios de 2021.



**Número de plazas**

228



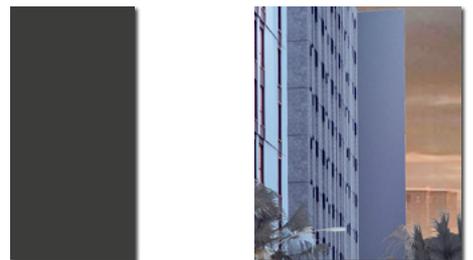
**Operador**

HUBR



**Apertura**

2021





*Salamanca*

## Métricas más relevantes del mercado PBSA

### Demanda

En la ciudad de Salamanca hay dos universidades: la Universidad de Salamanca, de carácter público, y que tiene facultades también en Ávila, Béjar y Zamora, y la Universidad Pontificia de Salamanca, privada, con facultades en Madrid y Oviedo.

Salamanca cuenta con una extensa tradición universitaria reconocida a

nivel mundial. En ello influye que la Universidad de Salamanca sea la más antigua de España, con más de 800 años de vida. Asimismo, esta institución ha acogido a reconocidos intelectuales a lo largo de su historia y, en la actualidad, es reclamo de estudiantes internacionales que confían en aprender el español de tradición castellana.

Cerca de 35.000 estudiantes se matricularon en una de estas dos universidades, aunque más del 80% lo hizo en la Universidad de Salamanca. El 17% de los alumnos de esta universidad se desplazaron desde su país de origen para cursar sus estudios. Si añadimos a los estudiantes procedentes de otras partes de España, se infiere que más de la mitad de los estudiantes son desplazados y, por tanto, tienen necesidad de alojamiento.

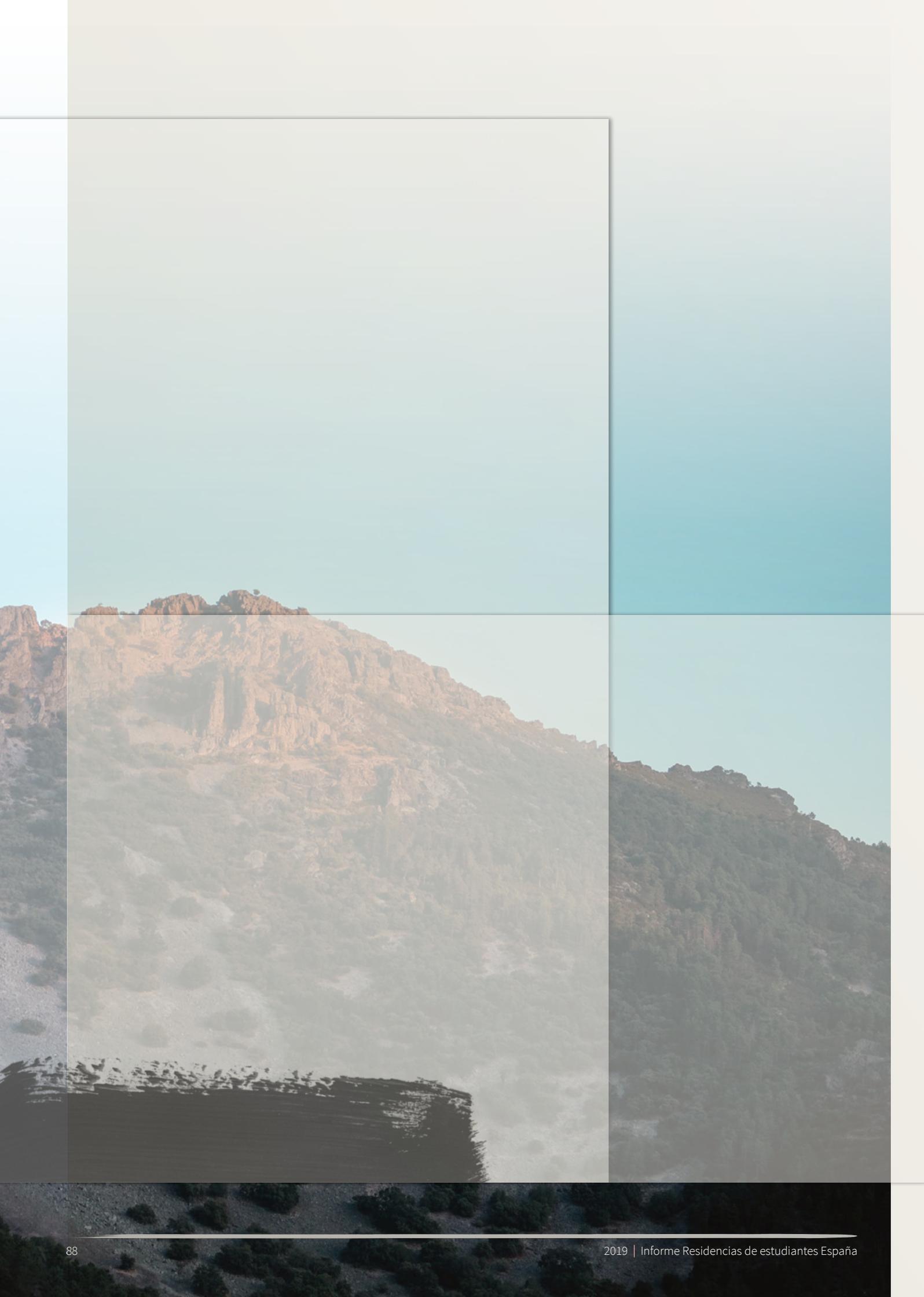
 Número total de camas	 Número de camas pipeline (hasta 2022)	 Número total de estudiantes (% internacionales)	 Ratio de número de estudiantes por cama	 Renta media* mensual
2.774	+ 1.205	34.561 (14%)	12:1	470 €/mes

Fuente: JLL. Curso 2019-2020. PBSA: Purpose Built Student Accommodation  
\* El precio medio por habitación incluye gastos, el 10% del IVA y excluye manutención.

### Número de estudiantes por Universidad

Universidad	Tipo	Estudiantes	% internacionales
Universidad de Salamanca	Pública	27.902	17%
Universidad Pontificia de Salamanca	Privada	6.659	n.a
<b>TOTAL</b>		<b>34.561</b>	<b>14%</b>

Fuente: Portal de transparencia de cada universidad. Curso 2018-2019



## La oferta de camas en Salamanca

En total se ofertaron 2.774 camas en residencias y colegios mayores en la ciudad de Salamanca durante el curso 2019/20. De ellas, el 80% está bajo gestión privada (de uso mixto) y el resto en manos de órdenes religiosas

(de uso masculino o femenino exclusivamente). Las residencias se extienden alrededor de las distintas facultades de la ciudad junto al río, aunque algunas también se ubican en el norte de la ciudad, junto a la Facultad de Psicología y Bellas Artes de la UPSAL.

La renta de las habitaciones individuales en Salamanca está comprendida entre los 300€ y los 720€, con un promedio de 470€ al mes, que se ha incrementado un 3,8% desde el curso anterior.

## Número de camas en Salamanca



Fuente: JLL. Curso 2019-2020

**Próximos  
desarrollos**  
en Salamanca



## ALTA Real Estate

Alta Real Estate desarrollará una residencia de estudiantes en Salamanca. El proyecto en construcción es sostenible y la residencia contará con 260 plazas para estudiantes. Habrá a disposición de los residentes amplias zonas comunes como salas de estar y de ocio, gimnasio y zonas de co-working. El proyecto cuenta con 7.500m<sup>2</sup> y se estima que se entregará en 2022, y será operado por Nexo Residencias bajo contrato de gestión.



### Número de plazas

260



### Operador

Nexo Residencias



### Apertura

2022



## Bcome Salamanca

Ubicado en un área consolidada de la ciudad que provee todos los servicios necesarios a los futuros habitantes y muy cerca del nuevo campus universitario de la Universidad de Salamanca.

Se trata de una residencia de estudiantes con 240 habitaciones individuales desarrolladas en 4 plantas. El edificio se desarrolla en tres alas que generan una plaza frente al acceso principal y un patio de uso y disfrute para los estudiantes. El edificio también dispone de una amplia dotación de plazas de aparcamiento.

Siguiendo el concepto de la marca Bcome, la residencia cuenta con grandes zonas comunes, incluyendo cocinas y comedores para uso de los estudiantes, gimnasio, zona de coworking, lavandería, sala de estudio, así como con un patio ajardinado.



**Número de plazas**

240



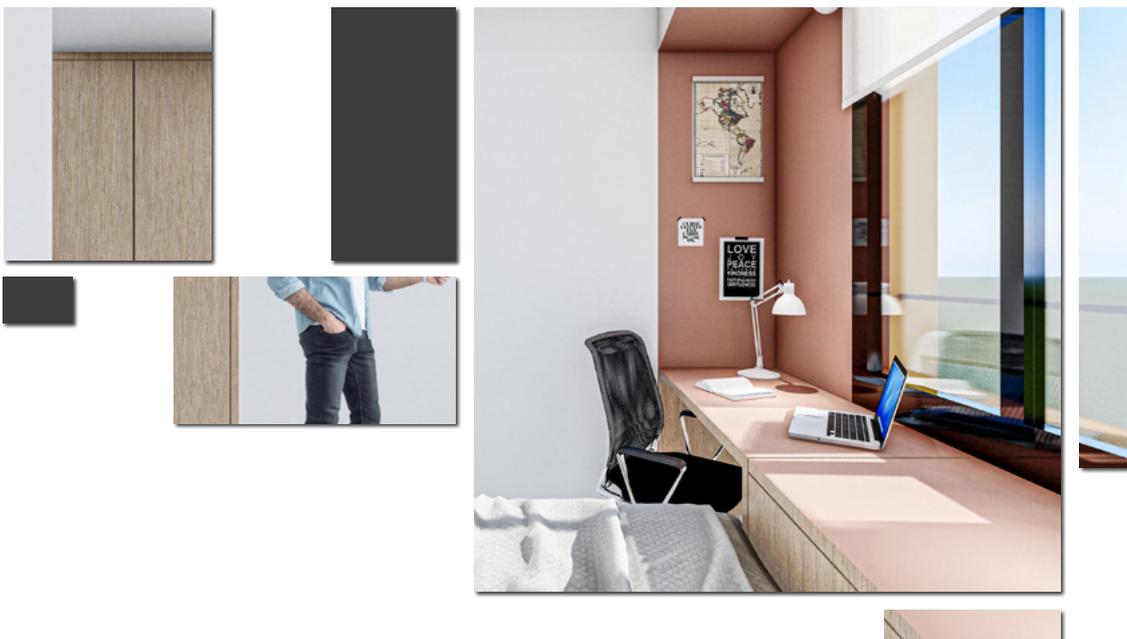
**Operador**

Bcome



**Apertura**

2022



## — Youniq **Salamanca**

Corestate Capital desarrollará en Salamanca una residencia de estudiantes muy próxima al campus universitario de Salamanca. El proyecto se encuentra a una corta distancia a pie de las principales facultades y conectado por transporte público con el centro.

El proyecto de Corestaet albergará a 306 estudiantes y se convertirá en un referente del mercado por sus calidades y amplias zonas comunes.

Youniq operará la residencia a partir de 2022.



### Número de plazas

306



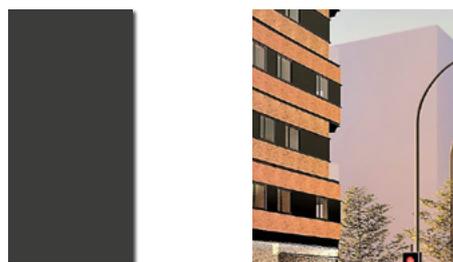
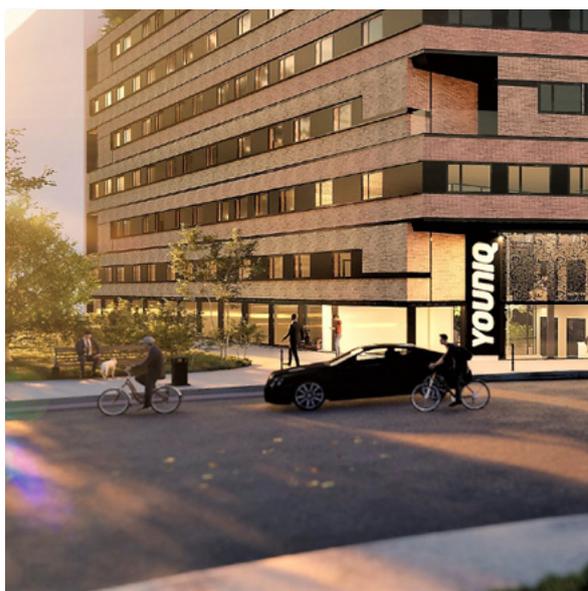
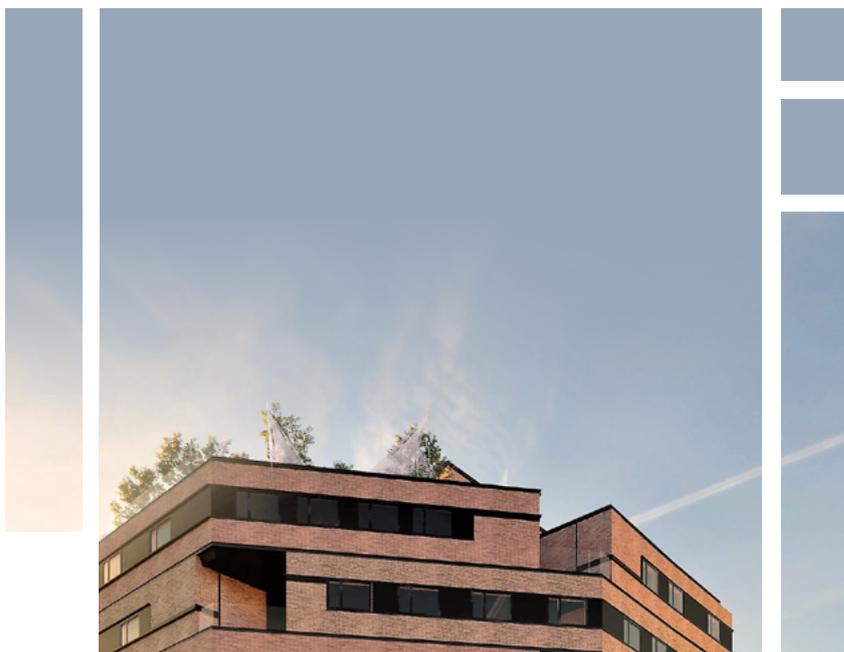
### Operador

Youniq



### Apertura

2022





*Bilbao*

## Métricas más relevantes del mercado PBSA

### Demanda

La práctica totalidad de los estudiantes universitarios en Bilbao están matriculados en la Universidad del País Vasco o la Universidad de Deusto, las dos más importantes del País Vasco. El resto se encuentra

matriculado en las universidades privadas de DigiPen o BFF. En total, se contabilizaron cerca de 33.000 estudiantes durante el curso 2018-2019, de los cuales un 9% fue internacional. En Vizcaya se ubica el campus más grande de la

Universidad del País Vasco, en Lejona, a 11 km del centro de Bilbao, aunque existen más centros y facultades en el propio término municipal de Bilbao. La Universidad de Deusto, en cambio, cuenta con todas sus instalaciones emplazadas en el centro de la ciudad.

 Número total de camas	 Número de camas pipeline (hasta 2022)	 Número total de estudiantes (% internacionales)	 Ratio de número de estudiantes por cama	 Renta media* mensual
1.226 (+3,6% a/a)	+ 1.226	32.983 (9%)	27:1	559 €/mes

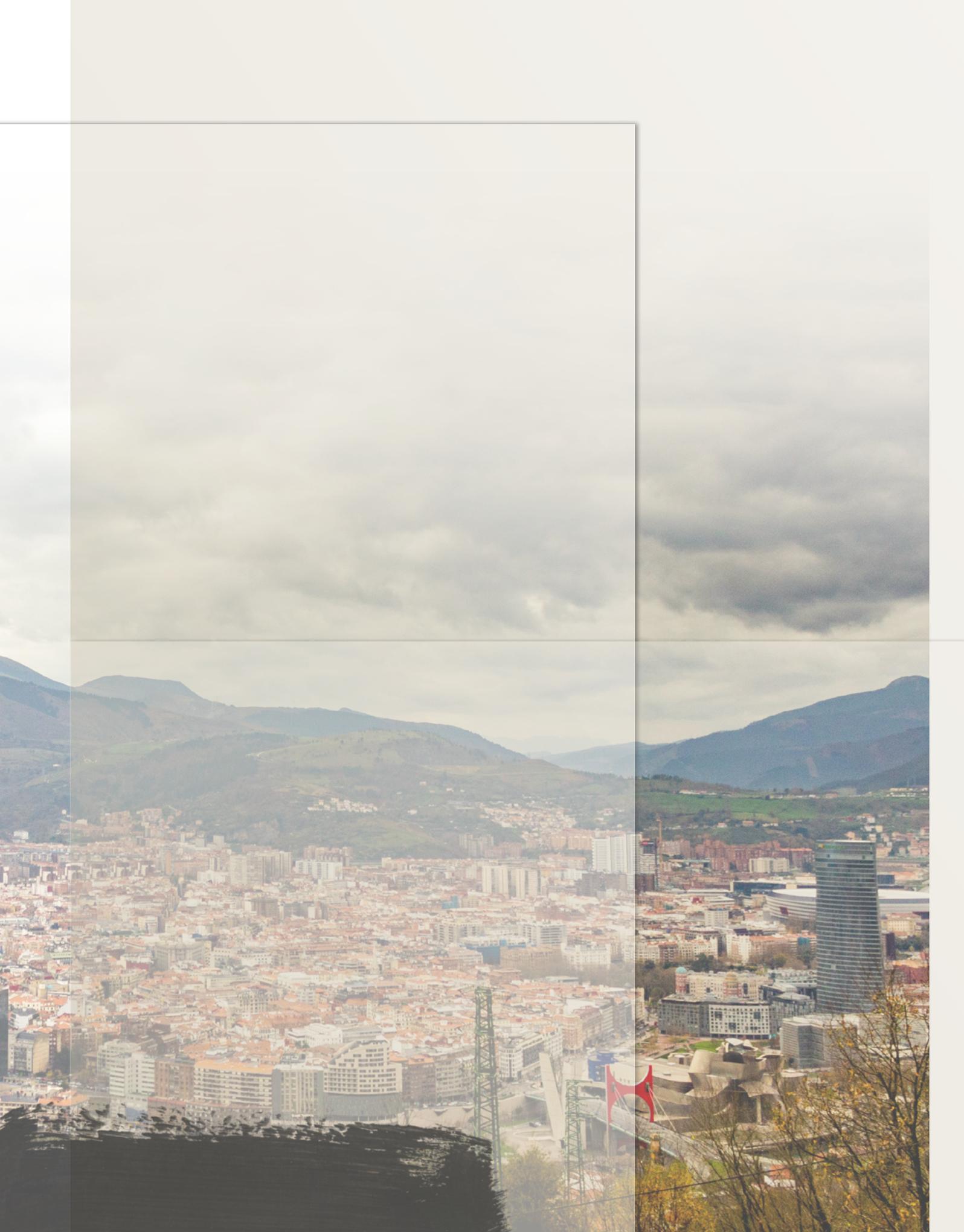
Fuente: JLL. Curso 2019-2020. PBSA: Purpose Built Student Accommodation  
\* El precio medio por habitación incluye gastos, el 10% del IVA y excluye manutención.

### Número de estudiantes por Universidad

Universidad	Tipo	Estudiantes	% estudiantes internacionales
Universidad del País Vasco	Pública	22.293	8%
Universidad de Deusto	Privada	10.340	12%
DigiPen	Privada	200	8%
BBF (Bilbao Berrikuntza Faktoria) - Mondragon Unibertsitatea	Privada	150	9%*
<b>Total</b>		<b>32.983</b>	<b>9%</b>

\*estimado

Fuente: Portal de transparencia de cada Universidad. Curso 2018-2019



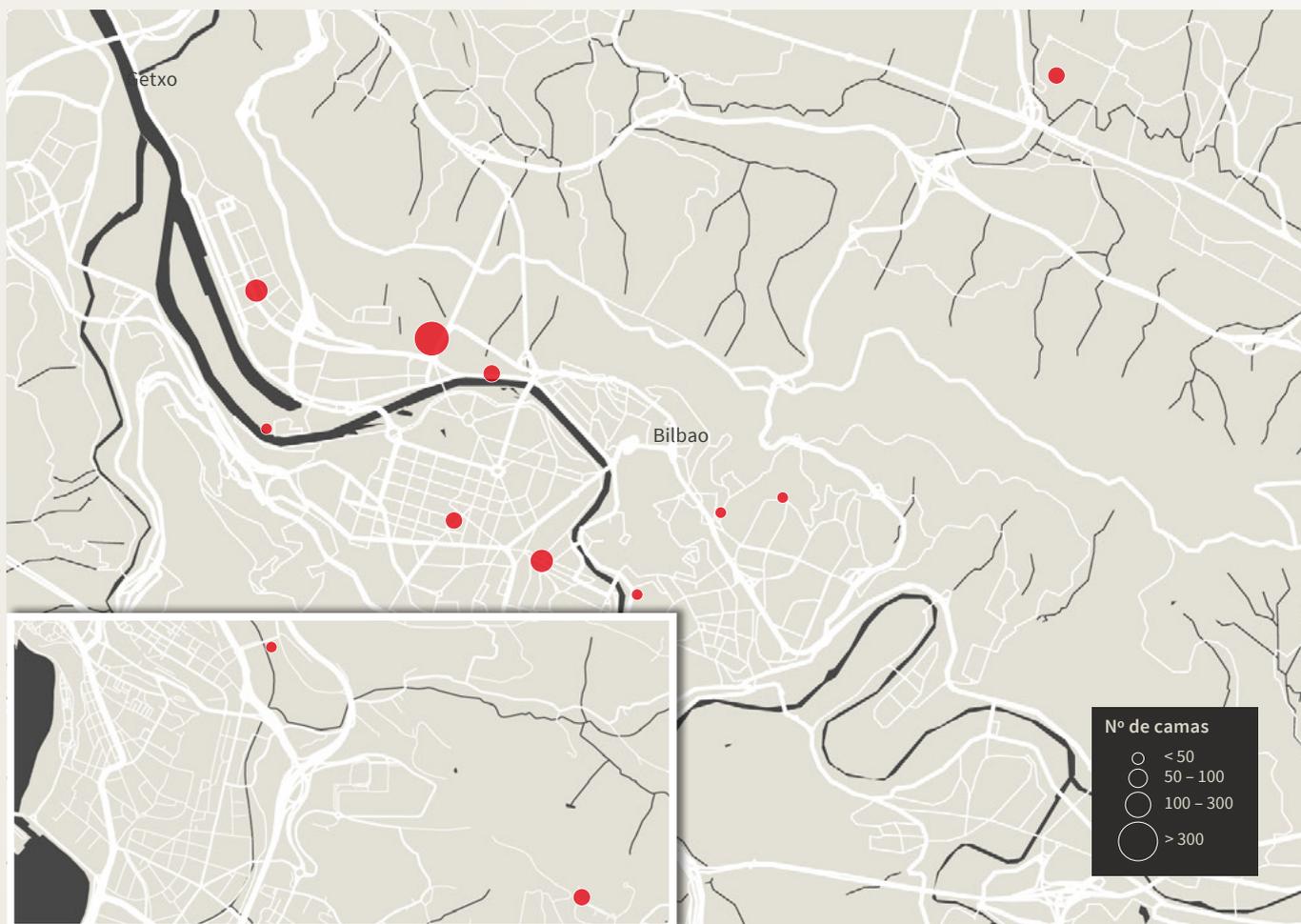
## La oferta de camas en Bilbao

Las 1.226 camas ofertadas en residencias y colegios mayores se distribuyen por toda la ciudad, localizándose algunas en el campus de Lejona de la Universidad del País Vasco, ubicado al norte de la ciudad. Otras se encuentran

situadas en zonas más céntricas de Bilbao en áreas residenciales o en el propio campus de Deusto, por ejemplo. Durante el último curso académico, el precio medio de las residencias se incrementó un 5,8% anual, hasta los 585€/mes.

Cabe destacar que, hasta la fecha, la mayoría de la oferta existente es antigua, y las próximas aperturas de residencias modernas marcarán una diferencia importante en cuanto a calidades y servicios, y como consecuencia, en las tarifas y el precio medio del mercado bilbaíno.

## Número de camas en Bilbao



Fuente: JLL

**Nuevas**  
**aperturas**  
en Bilbao



## MiCampus **Bilbao**

MiCampus Bilbao abrirá en agosto de 2020 con 273 habitaciones especialmente diseñadas para facilitar la vida de los estudiantes en una zona de Bilbao cercana al Casco Viejo y a pocos minutos de los principales campus universitarios. Todas las habitaciones disponen de conexión Wi-Fi 5G de alta velocidad, cocina equipada, baño privado y aire acondicionado caliente/frío. Las zonas comunes incluyen: biblioteca, sala de cardio y fitness, comedor, sala de estudio, zonas de ocio y juegos, solárium, sala de lavandería, servicio de paquetería y alojamiento con media pensión o pensión completa.



**Número de plazas**

273



**Operador**

MiCampus



**Apertura**

2020





*Pamplona*

## Métricas más relevantes del mercado PBSA

### Demanda

Pamplona se ubica en el norte de España y es la capital de la provincia de Navarra. Esta ciudad, conocida mundialmente por su famosa fiesta de los Sanfermines, es elegida por cerca de 17.500 jóvenes universitarios para cursar sus estudios.

La ciudad de Pamplona goza de una gran calidad formativa reconocida a nivel nacional, con una amplia oferta de grados y posgrados que se reparte entre las dos universidades de la ciudad, la Universidad de Navarra y la Universidad Pública de Navarra.

Además, acoge a diversos institutos de formación profesional, escuelas profesionales y otros centros de formación, caracterizada por un público estudiantil amplio y variado.

 Número total de camas	 Número de camas pipeline (hasta 2022)	 Número total de estudiantes (% internacionales)	 Ratio de número de estudiantes por cama	 Renta media* mensual
2.121	+ 939	17.566 (13%)	8:1	666 €/mes

Fuente: JLL. Curso 2019-2020. PBSA: Purpose Built Student Accommodation  
\* El precio medio por habitación incluye gastos, el 10% del IVA y excluye manutención.

### Número de estudiantes por Universidad

Universidad	Tipo	Estudiantes	% estudiantes internacionales
Universidad de Navarra – Campus Pamplona	Privada	9.391	21%
Universidad Pública de Navarra	Pública	8.175	4%
<b>Total</b>		<b>17.566</b>	<b>13%</b>

Fuente: Portal de transparencia de cada universidad. Curso 2018-2019



## La oferta de camas en Pamplona

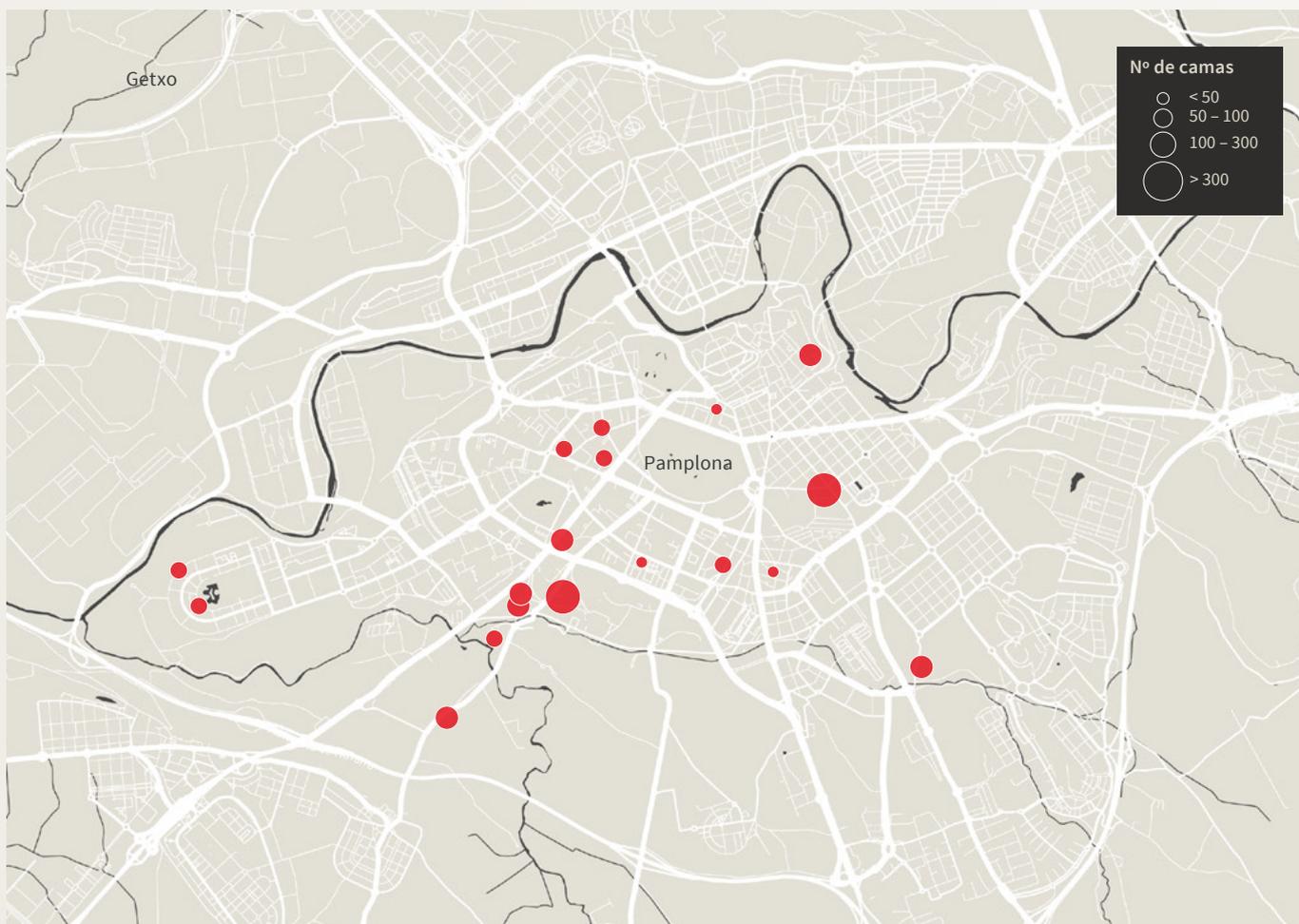
Durante el último curso académico, la ciudad de Pamplona contó con un total de 2.121 camas, repartidas entre residencias universitarias (un 54,4% del total) y colegios mayores (45,6% del total).

En Pamplona, la mayoría de las camas ofertadas se encuentran en el centro de la ciudad y alrededor del campus de la Universidad de Navarra. La oferta mixta es reducida, con un 26,7% del total de residencias, mientras un 44,7% es de uso femenino, el ratio más alto en toda España. Por este hecho, JLL considera

que existe una demanda interesante por más residencias de carácter mixto.

Según los datos de *research* de JLL, entre el curso 2018/19 y 2019/20, el precio medio de las residencias se incrementó un 10,4% en tan solo un año, desde los 603€ a los 666€ al mes.

## Número de camas en Pamplona



Fuente: JLL

**Nuevas**  
**aperturas**  
en Pamplona



## — MiCampus Pamplona

MiCampus Pamplona abrirá en agosto de 2020 con 126 habitaciones especialmente diseñadas para ofrecer un servicio de alojamiento total y facilitar la vida de los estudiantes en un extraordinario espacio a 300 m de la Universidad de Navarra. Todas las habitaciones disponen de conexión Wi-Fi 5G de alta velocidad, minibar, baño privado y aire acondicionado caliente/frío. Las zonas comunes son, entre otras, gimnasio, cocina, comedor, sala de estudio, zonas de ocio y juegos, lavandería y servicio de paquetería.



### Número de plazas

126



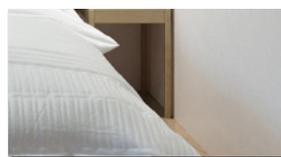
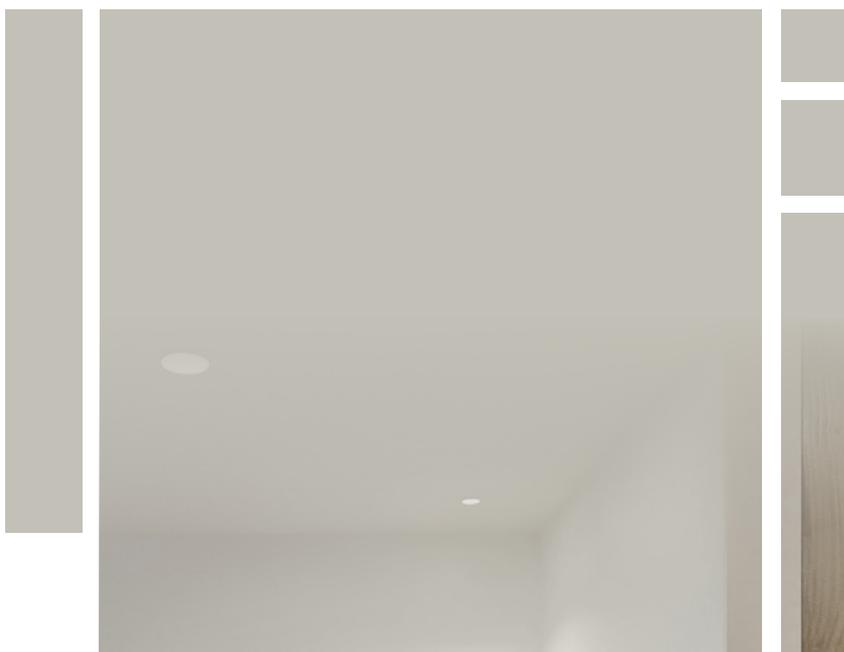
### Operador

MiCampus



### Apertura

2020



**Próximos  
desarrollos**  
en Pamplona



## — Bcome Pamplona

Estratégicamente ubicado en la zona del Sadar, conectado con los principales campus universitarios de Pamplona, se trata de un edificio de 323 habitaciones individuales distribuidas en 7 plantas.

Siguiendo el concepto de la marca Bcome, incluye amplias dotaciones de espacios comunes que dan servicio a los residentes del edificio, incluyendo cocinas de uso libre en todas las plantas, sala de estudio, zonas de coworking, gimnasio, lavandería, espacios para eventos y sala de cine. También dispone de amplios espacios exteriores tanto en planta baja como en algunas de las cubiertas para el uso y disfrute de los residentes y una amplia dotación de plazas de aparcamiento.

La configuración del edificio garantiza la entrada de luz natural a todas las estancias y se da una gran importancia al aislamiento acústico para garantizar el correcto descanso y privacidad de todos los futuros habitantes.

 **Número de plazas:** 323

 **Operador:** Bcome

 **Apertura:** 2021



## — Youniq Pamplona



Youniq Pamplona es una promoción de una residencia de estudiantes en la ciudad de Pamplona. El proyecto representa una excelente oportunidad para construir una de las residencias de estudiantes de mayor calidad y mejor equipadas de la ciudad. La proximidad al centro de la ciudad y a los campus universitarios (UPNA y UN) hacen de este proyecto una gran oportunidad para establecer una residencia de estudiantes de nueva generación. El proyecto ofrecerá alojamiento a 279 estudiantes con amplias zonas comunes.

Corestate desarrollará la residencia y Youniq operará el activo a partir de 2023.

 **Número de plazas:** 279

 **Operador:** Youniq

 **Apertura:** 2023



*San  
Sebastián*

## Métricas más relevantes del mercado PBSA

### Demanda

La ciudad de San Sebastián cuenta, principalmente, con cuatro universidades. La Universidad del País Vasco, con presencia también en Bilbao, es la universidad que acoge a un mayor número de estudiantes.

La cultura gastronómica de la ciudad no solamente atrae turistas, sino que también es un atractivo para estudiantes de cocina de todo el mundo. En San Sebastián se encuentra el Basque Culinary Center

(perteneciente a la Universidad de Mondragón), enfocada a la formación superior y la promoción de la gastronomía, siendo una institución pionera a nivel mundial.

 Número total de camas	 Número de camas pipeline (hasta 2022)	 Número total de estudiantes (% internacionales)	 Ratio de número de estudiantes por cama	 Renta media* mensual
1.017 (0% a/a)	+ 649	14.407 (16%)	14:1	570 €/mes

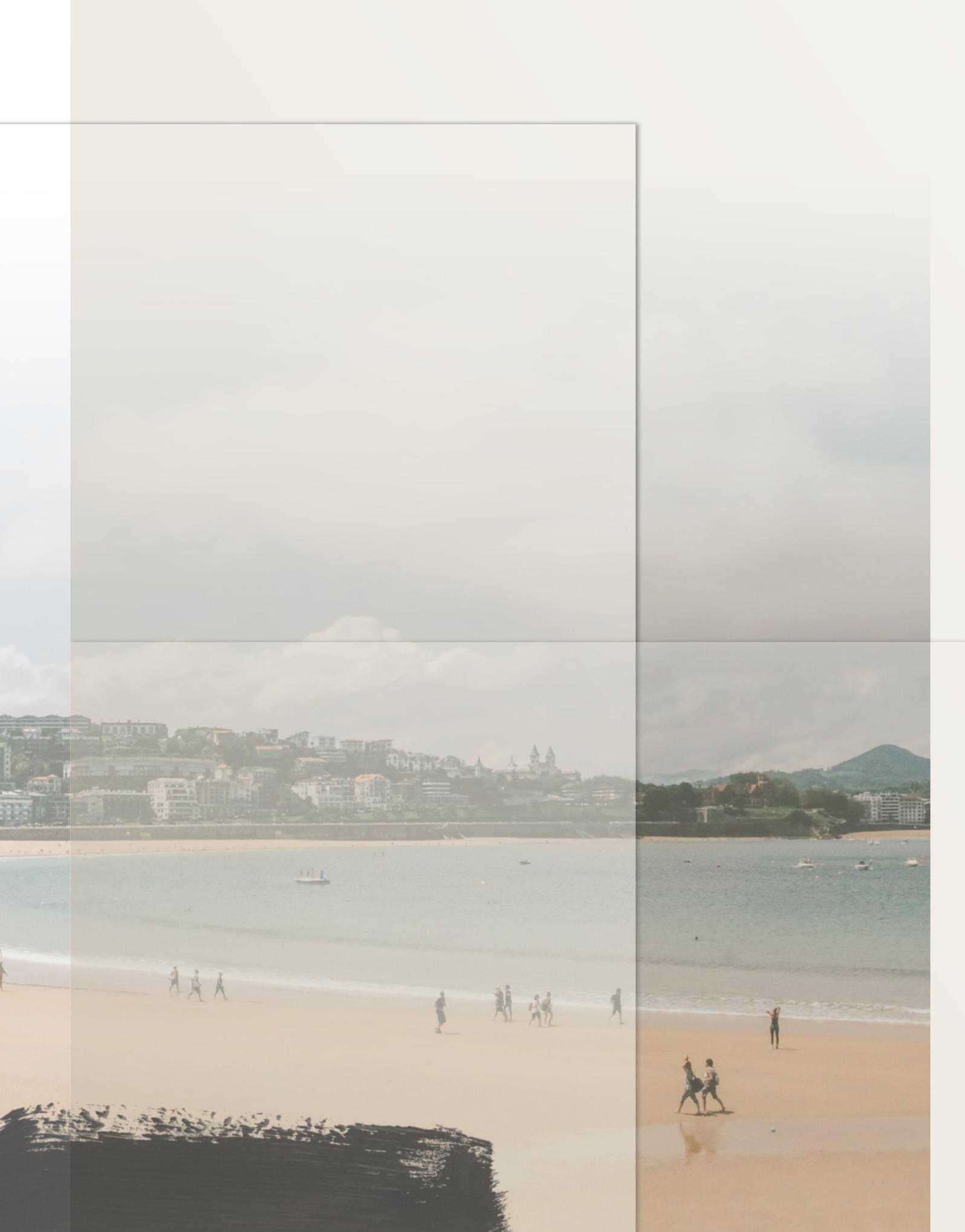
Fuente: JLL. Curso 2019-2020. PBSA: Purpose Built Student Accommodation  
\* El precio medio por habitación incluye gastos, el 10% del IVA y excluye manutención.

### Número de estudiantes por Universidad

Universidad	Tipo	Estudiantes	% estudiantes internacionales
Universidad del País Vasco	Pública	10.593	16%
Universidad de Deusto	Privada	2.120	15%
Universidad de Navarra	Privada	1.280	9%
Basque Culinary Center	Privada	414	25%*
<b>Total</b>		<b>14.407</b>	<b>16%</b>

\*estimado

Fuente: Portal de transparencia de cada universidad. Curso 2018-2019



## La oferta de camas en San Sebastián

San Sebastián cuenta con ligeramente algo más de 1.000 camas distribuidas en 10 centros. El número de camas, aunque es el mismo que el año anterior, aumentará un 64% de aquí a 2022 con la apertura de dos nuevos centros.

La oferta se distribuye a lo largo de toda la ciudad, pero la Residencia Universitaria Manuel Agud Quero, operada por RESA (Greystar), la más

grande de la ciudad con casi 400 camas, se localiza en el barrio de Ibaeta, donde se encuentra el campus universitario de la Universidad del País Vasco y el campus tecnológico (Tecnun) de la Universidad de Navarra. Casi el 70% de las camas son de uso mixto, el 23% femeninas y el resto masculinas.

El precio medio de una habitación en una residencia de estudiantes o

colegio mayor en San Sebastián es de 570€ al mes, un 1% más que el año anterior. Si tenemos en cuenta solamente las residencias operadas por operadores privados el precio medio asciende a 593€ al mes.

Esta cifra se verá aumentada de forma considerable en 2022 a medida que vayan inaugurándose las dos residencias en pipeline.

### Número de camas en San Sebastián



Fuente: JLL. Curso 2019-2020

**Próximos  
desarrollos**  
en San Sebastián



# TSH San Sebastián



The Student Hotel está desarrollando un proyecto de 328 habitaciones en San Sebastián, próximo a la Universidad de Deusto y el centro de la ciudad. El activo contará con amplias zonas comunes, áreas de coworking, restaurante, gimnasio y una azotea con piscina y bar para estudiantes, turistas y lugareños. Su apertura se prevé para 2022.



## Número de plazas

328



## Operador

TSH



## Apertura

2022



# 3 El mercado de inversión



## El mercado de la inversión PBSA en España

El 2019 fue otro año extraordinario para PBSA en España, posicionando al país en el paradigma global con la entrada de nuevos inversores norteamericanos como Brookfield, REITs belgas como Xior y el dinamismo continuado en la actividad de promotores, operadores e inversores como Corestate, The Student Hotel, GSA, Greystar, Bcome, Hines, CA Ventures y MiCampus.

En línea con años anteriores, en 2019 la mayoría de la actividad en el sector estuvo enfocada al desarrollo y la promoción de residencias, más que a la compraventa de activos operativos. La falta de producto en venta en las principales ciudades universitarias de España, unida a la relativa inmadurez del sector, resultó en un mayor número de operaciones de suelo y desarrollo. Con esto, el volumen de inversión en el sector en España ascendió a 445 millones de euros durante 2019. De ellos, 264 millones (un 59% del volumen total) correspondieron a inversión en suelos y activos para desarrollar nuevas residencias, frente a los 181 millones de euros en activos operativos.

Durante el pasado año se cerraron 40 operaciones distribuidas en 16 municipios con centros universitarios relevantes. La mayoría de la actividad se concentró en el segundo semestre de 2019. Por ciudades, con 11 operaciones, Barcelona concentró

el mayor número de transacciones, seguida de Madrid con ocho operaciones y Sevilla con seis, a las cuales se sumaron transacciones en Oviedo, San Sebastián, Málaga, Pamplona, Salamanca y Valencia. La diversidad geográfica de la inversión en el último año demuestra que el mercado español se extiende por todo el territorio nacional, ya que ofrece oportunidades atractivas para inversores en las distintas ciudades españolas que cuentan con centros universitarios de relevancia.

Entre las operaciones más significativas de 2019, se encuentra la adquisición de la residencia Leonardo da Vinci de la Universidad Europea en Villaviciosa de Odón (Madrid) por parte de Xior, por más de 85 millones, y que cuenta con 528 camas operativas en pleno campus de la Universidad Europea. Este grupo, que cotiza como REIT (equivalente a Socimi por sus siglas en inglés) en Bélgica, ha sido uno de los principales protagonistas durante el último año, que suma también la adquisición de dos residencias operativas y un proyecto en Barcelona.

MiCampus, por su parte, ha continuado con su ambicioso plan de expansión, desde su creación tras la adquisición, transformación y *rebranding* de Campus Patrimonial, con la compra del Colegio Mayor Galileo Galilei en pleno campus de la UPV en Valencia. Asimismo, destaca su adquisición de una serie de suelos para nuevos desarrollos tanto en Madrid y Barcelona como en ciudades regionales.

El año 2019 también ha sido testigo de la entrada al mercado de un nuevo *player* holandés, Student Experience, que aterrizó en España con su primera compra de un suelo en Pozuelo de Alarcón (Madrid) para levantar una nueva residencia de 600 plazas cerca del campus de Somosaguas de la UCM. El grupo cerró la adquisición de su segundo suelo para otra residencia en Granada en el último trimestre del pasado año.

Por último, asesorado por JLL, destaca el Proyecto Alumni, el acuerdo más importante por número de camas en Europa durante 2019. Este acuerdo consiste en una joint venture, entre Brookfield y Temprano Capital Partners, para el arrendamiento con opción de compra de una cartera de más de 8.000 camas, entre unas 1.000 ya desarrolladas y unas 7.000 en proyecto en España y Portugal, con un número total de plazas en torno a las 5.500 en España.

En cuanto a rentabilidades, PBSA continúa siendo uno de los productos que mayor rentabilidad ofrece comparado con los sectores inmobiliarios tradicionales. La *yield prime* en Madrid y Barcelona se situó en 4,75% a término del cuarto trimestre de 2019. En comparación con años anteriores, se observó una reducción de 25 pbs frente a 2018 y de 100 pbs comparado con 2017. En las ciudades regionales la rentabilidad *prime* se situó en 5,25% a cierre de 2019, frente a los niveles de 5,75% en 2018 y 6,50% en 2017.

Sector	Rentabilidad <i>prime</i>
Oficinas	3,25%
Retail High Street	3,15%
Retail Centros Comerciales	4,90%
Logística	4,75%
Residencial - Multifamily	3,25%
Hoteles (contrato de arrendamiento)	5,00%
Hoteles (contrato de gestión)	5,50%
Residencias para la tercera edad (contrato de arrendamiento)	5,00%
<b>Residencias para estudiantes de Madrid y Barcelona (arrendamiento directo)</b>	<b>4,75%</b>
<b>Residencias para estudiantes de ciudades regionales (arrendamiento directo)</b>	<b>5,00%</b>

#### Perspectiva futura: año 2020 en adelante

En lo que llevamos de año, en el primer trimestre de 2020 se registraron cinco operaciones. Tras la pandemia de Covid-19 y la declaración del estado de alarma en España, el segundo trimestre del año estuvo marcado por la paralización del mercado y, en consecuencia, de la actividad inversora. La mayoría de los inversores ya activos en el sector lo consideran un parón temporal, mientras esperan una mayor claridad por parte de las universidades sobre el inicio del siguiente curso académico y la libre movilidad de los estudiantes.

En una encuesta reciente llevada a cabo por JLL, el 60% de los encuestados opina que las rentabilidades del sector de residencias de estudiantes no sufrirán cambios como consecuencia de la pandemia. Por su parte, el 54% de los entrevistados afirma que la asignación de capital al sector se mantendrá sin cambios o incluso aumentará.

Desde JLL consideramos que, a partir del año 2020, observaremos las primeras transacciones de portfolios de los primeros promotores que entraron en el mercado español en 2016-2017, buscando perfiles de retornos más elevados para reflejar los riesgos que asumían. Tras haber creado carteras con una cierta masa crítica, será el momento para darles salida y permitir la entrada de capital internacional más conservador, buscando carteras de residencias que ya generen ingresos, con buenos niveles de ocupación y altos volúmenes de inversión.

La alta demanda por parte de fondos extranjeros de proyectos de gran envergadura con un gran número de camas abre la puerta a los promotores de residencias de estudiantes para dar salida a sus portfolios. En específico, a aquellos que se adelantaron al mercado creando carteras de activos en desarrollo. La entrada en el mercado de nuevos activos operativos suscitará el interés de grandes fondos y capital extranjero, dado el incremento en la búsqueda de producto en rentabilidad.

### Living como sector preferente para inversores

---

Según las estimaciones de JLL, el nivel de capital allocation hacia el sector Living (residencias de estudiantes, healthcare –que incluye residencias de la tercera edad y senior living–, y residencial en alquiler – PRS y coliving) se verá incrementado en el medio plazo, con un creciente número de fondos enfocados a productos operativos de esta tipología. Para el total del 2020 estimamos que el 33% del total de la inversión en España será en Living.

Además, España continúa siendo uno de sus mayores focos de inversión. Su principal atractivo es la curva de

madurez del mercado, siendo este todavía uno de los prematuros de Europa, que muestra buenos signos de consolidación, pero al mismo tiempo ofrece recorrido.

Los principales grupos especializados en residencias de estudiantes han comenzado a crear sus propias áreas de Living, reforzando el argumento acerca del interés de los fondos internacionales por productos con gestión operativa. En los próximos años, observaremos una mayor inversión en sectores como el coliving, que puede convertirse en un buen complemento al PBSA.

## Principales *players* del mercado



### Urbania

*Urbania consolida su liderazgo en la promoción de proyectos de residencias de estudiantes en la península ibérica a través de su marca, Bcome. Actualmente, la firma está desarrollando diez proyectos que abarcan más de 3.000 camas, incluidos dos nuevos proyectos en Lisboa y Oporto (Portugal), con cerca de 1.000 camas. Urbania sigue ampliando su alianza con Greystar, que actúa en calidad de operador de la cartera de Bcome y seguirá promocionando nuevos y vanguardistas proyectos de residencias de estudiantes en la península: la firma tiene previsto incorporar 1.000 camas más a su cartera de proyectos en 2021.*



### Temprano Capital Partners

*Neil Jones, socio director de Temprano Capital Partners, comentó: «Tenemos plena confianza en las perspectivas a largo plazo para las residencias de estudiantes en la península ibérica y el acuerdo Project Alumni así lo demuestra. Junto con las 2.000 camas adicionales de nuestra cartera en desarrollo, contamos con una cartera potencial de 10.000 camas. El objetivo es reforzar nuestra marca Livensa Living para residencias de estudiantes en adelante».*



### VALEO

*Valeo Groupe Europe (VGE), en colaboración con Bankinter y Plenum Partners Asset Management, cerró en 2018 su primer fondo centrado en la península ibérica. El fondo captó un capital de 153 millones de euros para desarrollar residencias de estudiantes en España y Portugal y ya ha adquirido activos en Granada, Barcelona y Oporto.*

*Valeo Groupe, a través de su división de Servicios y Gestión, opera una plataforma integrada verticalmente que ofrece servicios de gestión en todas las fases del ciclo de vida de cualquier activo que desarrollamos: operaciones, obtención de licencias, construcción, arrendamiento y gestión de activos. Todo ello redundará en una reducción de costes, un aumento de la eficiencia, una optimización de la logística operativa y, en última instancia, una mejora del valor y la experiencia para las partes interesadas y los residentes.*

*VGE es una filial de Valeo Groupe, una firma estadounidense que también tiene filiales en Canadá, los países nórdicos y el Reino Unido e Irlanda, entre otros, en el segmento de residencias para estudiantes y para la tercera edad.*



## MiCampus

*MiCampus lleva más de dos décadas ofreciendo alojamiento a más de 30.000 estudiantes y personas de la comunidad académica. Nuestro primer activo en el segmento de residencias de estudiantes abrió en 1997 en Valencia. Hoy día, la compañía gestiona 12 activos en todo el país y abrirá otros 10 en los próximos 24 meses, lo que dará lugar a un total de cerca de 5.000 camas.*

*La piedra angular del modelo de negocio de MiCampus, que aplica tanto a los activos de nuestra propiedad como a los contratos de gestión de activos de terceros, es: 1) la excelencia continuada en los planos operativo y tecnológico respecto del cuidado y bienestar de nuestros estudiantes como prioridad principal (prueba de ello es nuestro nuevo servicio «My Campus Health», con el que nuestros estudiantes pueden concertar citas online y presenciales, y nuestra inversión en la última tecnología Wi-Fi para hacer frente a los nuevos retos de la educación online); 2) un profundo conocimiento sobre el mercado de estudiantes en España, dado que más del 95% de nuestra clientela histórica es nacional; 3) un producto asequible con una oferta práctica, diseñada para gestionar con atención el exceso de costes e impulsar la retención de los clientes, lo que permite mantener un negocio eficiente y estable; 4) ubicaciones en localizaciones específicas exclusivamente centradas en universidades públicas de calidad (con unos costes de matriculación asequibles) en virtud de sólidas alianzas.*

*Todo lo anterior ha permitido a MiCampus mantener unos niveles estables de EBITDA en ciclos de recesión económica anteriores, incluido este año, en estos tiempos complicados que está atravesando el mundo debido a la COVID-19.*

*MiCampus se beneficia de unos niveles de apalancamiento prudentes y se ve apuntalado por una serie de accionistas institucionales y socios a largo plazo que tienen el objetivo de que MiCampus pase a ser el actor más importante de España en este segmento.*

*Estamos orgullosos de cómo hemos cuidado a nuestro personal y a nuestros estudiantes durante estos tiempos tan difíciles y estamos convencidos de que nuestro negocio seguirá siendo resiliente durante el próximo año académico. Albergamos expectativas muy positivas sobre el lanzamiento de nuestra nueva línea de negocio «MiCampus Flats».*

## Hines

### Hines

*Hines, firma inmobiliaria internacional que ya opera en los mercados de residencias de estudiantes del Reino Unido, Irlanda e Italia, entró en este sector en España en 2018, cuando adquirió, en representación de una joint venture con Henderson Park, un activo de gran envergadura con 743 camas para estudiantes en el distrito 22@ de Barcelona a través de un proceso de venta coordinado por JLL. El complejo estará gestionado por Aparto, la división operativa de Hines. La misma joint venture adquirió un terreno adicional en el distrito 22@ para desarrollar otro proyecto de residencia de estudiantes con 350 camas que también estará gestionado por Aparto. Hines está dispuesta a ampliar su exposición al mercado de alojamiento de estudiantes en Madrid y Barcelona, y posiblemente en otros núcleos regionales. Con estos dos proyectos, Aparto será el segundo operador privado de residencias de estudiantes en Cataluña por número de camas.*



## XIOR

*Xior Student Housing es un inversor y operador belga con presencia en Bélgica, Países Bajos, España y Portugal. Cotizado en Euronext desde diciembre de 2015, se trata del primer y único proveedor cotizado de alojamiento de estudiantes en Europa continental. Xior entró en el mercado de la península ibérica en marzo de 2019 y, después de un año, para finales de marzo de 2020, ya había identificado y comprometido inversiones en residencias ya operativas y en proyectos de desarrollo por valor de aproximadamente 360 millones de euros. Actualmente está presente en Barcelona, Madrid, Granada, Oporto y Lisboa —ciudades con gran afluencia de estudiantes— y cuenta con más residencias en fase de desarrollo, lo que demuestra el compromiso de Xior con hacer de la península ibérica su segundo mercado de origen por detrás del Benelux y con seguir invirtiendo y ampliando su presencia en la región. Las operaciones de Xior han demostrado ser extremadamente resilientes en los cuatro mercados en los que opera durante la crisis de la COVID-19, y las tendencias de reserva del próximo año se sitúan muy por encima de las de años anteriores.*



## Student Experience

*Student Experience es una promotora que opera y gestiona de forma independiente sus cuatro complejos de alojamiento de estudiantes en los que se fusiona el estilo de vida, el ocio y la educación. La compañía gestiona más de 1.700 camas en residencias de estudiantes y 600 habitaciones de hoteles para estudiantes. Su objetivo es desarrollar y operar 10.000 unidades en los Países Bajos y otros territorios.*

*Johan Verweij, fundador y consejero delegado de Student Experience, comenta: «Observamos una importante carencia en el mercado de alojamiento de estudiantes de calidad premium y hemos dado los primeros pasos para ampliar de forma significativa la oferta de residencias de estudiantes de elevada calidad en ciudades clave de toda España.*

*Student Experience y su inversor Rinkelberg Capital están firmemente comprometidos con el mercado español y prevén la apertura de 5.000 estudios en los próximos cinco años».*



## TSH

*En calidad de inversor, promotor y operador, The Student Hotel opera en distintos países europeos desde 2012. El grupo entró en el mercado español en 2015 con la adquisición de Melon District, que cuenta con 597 habitaciones en dos activos en Barcelona, y dispone de una cartera de proyectos en desarrollo para 1.750 habitaciones más en la península ibérica. TSH planea ampliar aún más su cartera adjudicándose y promocionando activos centrándose en las ciudades de Madrid, Barcelona, Bilbao, Málaga, Valencia y Sevilla. El grupo suele desarrollar activos de 10.000 m<sup>2</sup> y de 350 habitaciones en adelante.*



## CA Ventures

CA Ventures es una firma internacional de gestión de inversiones inmobiliarias verticalmente integrada con más de 13.000 millones de dólares en activos gestionados en EE. UU., Europa y Latinoamérica. El negocio de residencias de estudiantes de CA Ventures ha crecido de forma exponencial en los últimos 15 años y ha pasado a ser la tercera mayor promotora de residencias de estudiantes en EE. UU. La división de CA Ventures para la península ibérica se centra en operaciones de inversión, promoción y operación de residencias de estudiantes en mercados universitarios de primer nivel y gran envergadura en España y Portugal que cuenten con más de 25.000 estudiantes académicos. CA Ventures también se centra en el mercado de construcción de inmuebles para su alquiler (build-to-rent, BTR) tanto en Madrid como en Lisboa. Desde su lanzamiento en el cuarto trimestre de 2019, CA se ha adjudicado tres proyectos de promoción en España que abarcan más de 1.200 camas. Los activos de CA Ventures están totalmente equipados, incorporan espacios comunes de última generación y piscinas exteriores y están gestionados por profesionales que supervisan y orientan a los estudiantes que residen en las instalaciones. La experiencia de CA Ventures en los mercados estadounidense y británico, mucho más consolidados, supondrá un valor adicional para los mercados infrapenetrados como España y Portugal. El objetivo de CA es establecer alianzas público-privadas específicas con las universidades y los ayuntamientos y forjar colaboraciones a escala local con proveedores externos de servicios especializados.



## Corestate

La gestora de inversiones Corestate, junto con su operadora participada al 100% CRM, gestiona más de 30.000 microapartamentos en Europa. Desembarcó en España con la promoción de una residencia de estudiantes de 300 camas en la zona de Ciudad Universitaria de Madrid, que abrió sus puertas en septiembre de 2018. Desde entonces, Corestate ha seguido expandiendo su presencia local con su marca de residencias para estudiantes, Youniq, que dispone de una creciente cartera de nuevos desarrollos. Su última apertura fue en Sevilla, donde estableció una residencia de 413 camas en febrero de 2020, y cuenta con promociones actualmente en curso en Valencia, Barcelona, Salamanca y Pamplona, por lo que su cartera total abarcará cerca de 2.000 camas.

Christopher Hütwohl, Managing Director de Corestate Capital Advisors Spain, afirma:

«De conformidad con nuestra estrategia corporativa general, nuestro objetivo local es seguir creciendo en los segmentos de microviviendas en los ámbitos de residencias de estudiantes, co-living y apartamentos con servicios en la península ibérica. Queremos adjudicarnos un mínimo de 1.000 camas al año, principalmente a través de la adquisición de terrenos para llevar a cabo promociones en ciudades estratégicas, dado que ello nos permitirá adaptarnos con celeridad a las principales tendencias en este mercado innovador al tiempo que mantenemos las cualidades físicas y operativas de nuestras marcas».

## Residencias de estudiantes: De la pubertad a la madurez con un pequeño traspies

---

Nadie puede poner en duda que el segmento de las residencias de estudiantes, que podría catalogarse ya como un asset class propio abandonando con ello el cajón de sastre de los activos “alternativos”, ha sido uno de los activos estrella en los últimos años a efectos de inversión institucional. Muchas han sido las operaciones que en los últimos años han movido este segmento y muchas también, ante la falta de producto existente, las inversiones en desarrollo que han ido permitiendo la creación de producto, no solo por operadores tradicionales sino también por inversores especializados en el mundo de Real Estate. Los fundamentales que han soportado las inversiones dejaban claro que era,

es y seguirá siendo, un segmento en crecimiento, habida cuenta del continuo flujo de estudiantes, nacionales e internacionales, sujetos a la movilidad geográfica, así como su continuo crecimiento en términos absolutos. Un segmento que, en España, pese a ser históricamente una de las cunas universitarias de Europa, se ha desarrollado con cierto retraso respecto a países de nuestro entorno. Pero que una vez alcanzada su pubertad se ha ido desarrollando, en aras de lograr su madurez, sin polarizarse en las dos ciudades principales de nuestro país –Madrid y Barcelona– y permitiendo su crecimiento en ciudades secundarias –Valencia, Granada, Sevilla, Bilbao, Málaga...– con un enorme peso y tradición estudiantil.

También es indudable que la crisis sanitaria provocada por la pandemia de Covid-19, las medidas de seguridad sanitaria y distanciamiento social, así como sus efectos directos sobre los

fundamentales de las economías europeas han golpeado con fuerza el segmento en términos de demanda esperada a corto y medio plazo. Igualmente, desde el punto de vista de diseño de producto –necesario para cumplir con las medidas sanitarias de control y prevención– y la financiación necesaria para su desarrollo. En este sentido, en la reciente encuesta realizada por JLL a operadores de residencias de estudiantes, casi tres cuartas partes de los encuestados manifiestan la necesidad de usar fondos ajenos –apelación al endeudamiento– y casi un 80% la necesidad de llevar a cabo, de manera rápida, procesos de refinanciación que permitan atajar la hemorragia y/o incrementar la liquidez contingente (58%) que supone la salida de caja ante un desplome de los ingresos. Si bien es cierto que las medidas del gobierno encaminadas a inyectar liquidez al sistema están consiguiendo los efectos deseados a corto plazo, también existe una preocupación



en el sector hacia el medio plazo, que sólo podría solventarse con una reacción de la demanda.

En el actual entorno, posterior al confinamiento como consecuencia de la pandemia, y con la vuelta a una nueva normalidad apenas iniciada, la financiación bancaria de este segmento se ha paralizado con destino a nuevos desarrollos, pero también lo ha hecho de cara a la financiación de adquisiciones. En este último caso, ante la falta de operaciones y visibilidad de una recuperación clara y rápida como ocurre en segmentos igualmente golpeados como el hotelero. Consideramos que debe pasar algún tiempo para que la espuma de la crisis disminuya y el segmento vuelva a ser confiable y previsible para las entidades financieras, mucho más selectivas y conservadoras en sus planteamientos de financiación. Será en este punto donde la deuda alternativa –mayoritariamente fondos de deuda y con mayor coste de financiación– tengan una oportunidad

de crecimiento. Bien en formato deuda senior tradicional o incluso a través de operaciones de carácter híbrido, que combinen deuda y capital preferencial; pero siempre sobre la base de una revisión de los fundamentales del sector, así como del trinomio formado por la localización, calidad del producto y modelo de negocio. En el caso de la financiación de activos estabilizados, incluyendo los procesos de refinanciación, será probablemente la que primero muestre indicios de mejora, una vez superadas las circunstancias actuales que estamos viviendo.

En definitiva, el segmento de las residencias de estudiantes ha llegado para quedarse y, es cuestión de tiempo, que vuelva a las cifras registradas en el pasado y a magnitudes de inversión similares. Este segmento constituye un asset class que ha superado con creces su etapa de pubertad, dando sus primeros pasos hacia la madurez, aún con un pequeño parón producto de las circunstancias.



**Alberto Segurado**  
Director de Asesoramiento  
Financiero, JLL España



# 4

## Impacto y expectativas de la pandemia sobre el mercado



## ¿Cómo ha afectado la crisis de la Covid-19 a los principales *players* del sector?

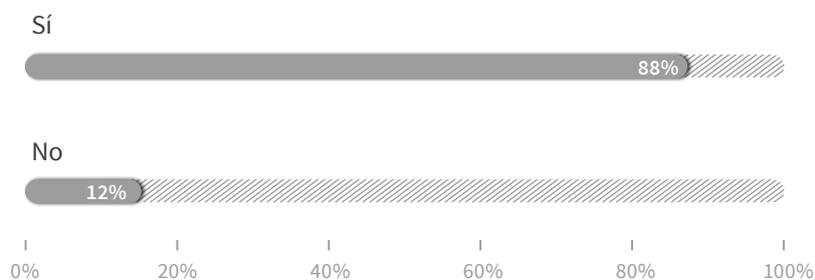
La crisis provocada por la Covid-19 ha tenido un gran impacto en la economía, con una marcada incertidumbre sobre cómo evolucionará la actividad económica y en qué resultará la vuelta a la “nueva normalidad” durante el 2020.

A medida que los gobiernos europeos han ido levantando progresivamente las restricciones a la actividad y al movimiento de ciudadanos, la actividad en el sector ha ido incrementando, con muchos inversores saliendo de un estado de *stand-by* y estudiando nuevamente oportunidades.

El Ministerio de Educación y Formación Profesional (MEFP) y las Comunidades Autónomas han acordado adoptar la actividad lectiva presencial como principio general para el inicio y el desarrollo del curso escolar 2020-2021 y con el máximo de garantías necesarias. Aseguran que la presencialidad es un valor intrínseco a la universidad y que debe ser preservado, aunque ayudado y complementado por las tecnologías de la información y la comunicación. Además, las autoridades recomiendan limitar el uso del transporte público, lo cual podría fomentar que los estudiantes se alojen cerca de las facultades. Sin embargo, algunos estudios, como los másteres, especialmente los orientados hacia estudiantes internacionales, se podrían realizar parcialmente online.

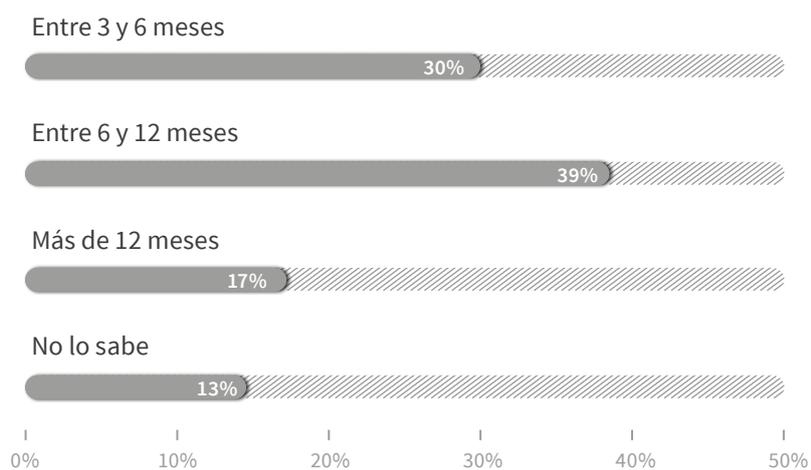
Desde JLL hemos lanzado una encuesta donde analizamos el impacto que ha causado la Covid-19 a los principales *players* del mercado. Los resultados muestran que, el 88% de los inversores, operadores y/o promotores han afirmado que la pandemia ha afectado a su organización debido, principalmente, a la disminución de rentas en contratos que han permanecido en vigor, rescisión anticipada de contratos (marcha anticipada de los estudiantes), y/o retrasos en los proyectos en curso (o en la obtención de nuevas licencias). Del total de los afectados, tan solo el 17% cree que el efecto tendrá un impacto superior a 12 meses. Es decir, **la mayoría de los encuestados no prevé que el sector continúe sufriendo el impacto de esta crisis a largo plazo.**

## ¿Ha afectado la pandemia a su organización?



Fuente: JLL, junio 2020

## ¿Durante cuánto tiempo cree que el impacto de la pandemia afectará a su organización?

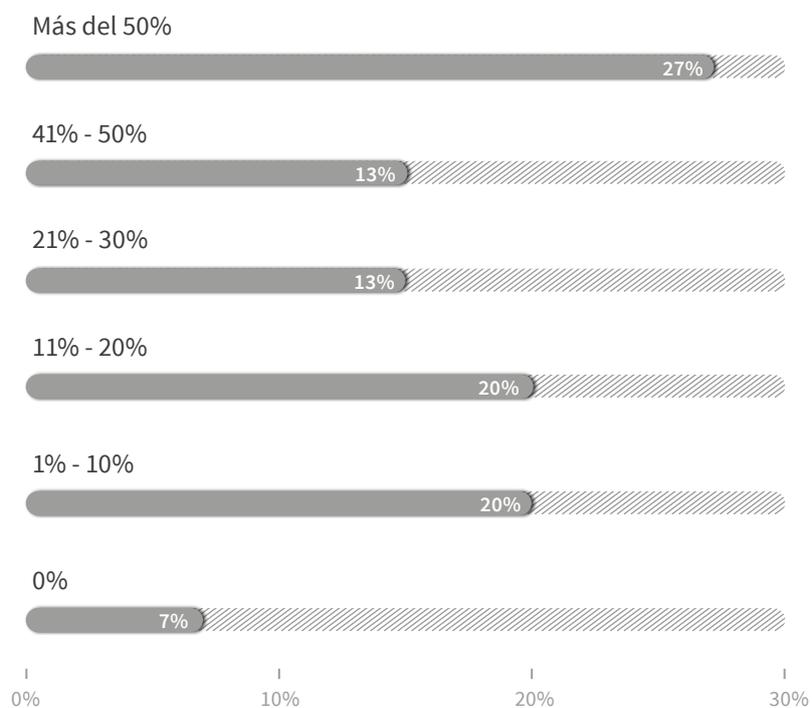


Fuente: JLL, junio 2020

## ¿Qué impacto tendrá la pandemia en la ocupación de las residencias de estudiantes?

Tras el impacto de la Covid-19, muchos estudiantes regresaron a sus hogares y abandonaron las residencias, dejando libre las plazas que habían ocupado durante el curso hasta el primer brote. Para el 73% de los encuestados la ocupación fue menor al 50% a causa de la pandemia, mientras que, para el resto, la ocupación se mantuvo por encima del 50%.

### ¿Cuál fue el nivel de ocupación actual\* de su(s) residencia(s)?

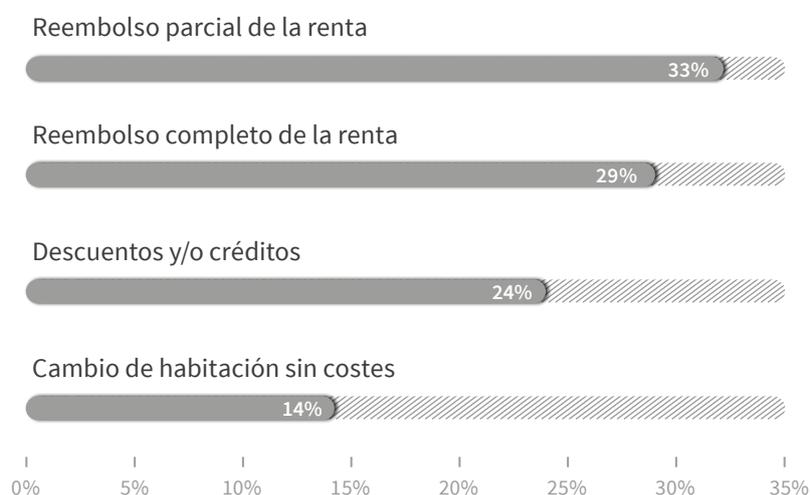


\*Durante mayo 2020, promedio de la cartera

Fuente: JLL, junio 2020

El 70% de los operadores ofrecieron medidas de compensación a todos aquellos estudiantes que abandonaron las residencias después de la declaración de pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud, los cuales, por lo tanto, dejaron de utilizar los servicios durante el resto del curso académico. Más de la mitad de los operadores ofrecieron un reembolso de las rentas, parcial (que osciló entre el 30% y el 85%) o completo. El resto ofreció otro tipo de compensaciones como el cambio de habitación sin costes o descuentos y créditos. Algunos incluso combinaron el reembolso parcial o total de la renta con una de estas otras medidas.

### ¿Cuáles fueron las medidas de compensación ofrecidas a los estudiantes de su(s) residencia(s) por lo que quedaba del año académico? \*



Fuente: JLL, junio 2020

\*tiene en cuenta únicamente aquellos operadores que sí ofrecieron medidas de compensación (70% sobre el total)

Además de las medidas de compensación y con el objetivo de incentivar la reserva de plaza de los usuarios para el curso siguiente, más del 60% de los operadores ofrecieron incentivos a todos aquellos estudiantes que quisieran volver a reservar su plaza durante el siguiente curso académico.

De hecho, algunos de estos incentivos podrían haber fomentado que los estudiantes se hayan animado a volver a reservar, durante el mes de mayo de 2020, su plaza para el curso que viene. El 45% de los operadores han tenido más “pre-reservas” durante el mes de mayo de 2020 que en el mismo periodo del año anterior. Además, un 22% asegura que la tasa se ha mantenido en niveles similares y solo un tercio ha registrado un descenso en este tipo de reservas.

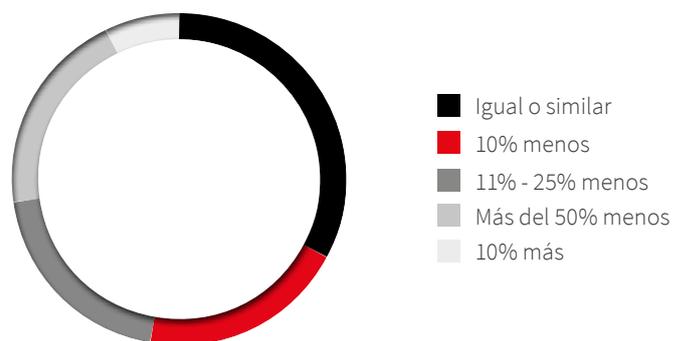
### ¿Cómo compara la tasa de estudiantes que vuelven a reservar plaza (tasa de “pre-reservas”) durante mayo 2020 vs mayo 2019?



Fuente: JLL, junio 2020

El foco principal de atención de los operadores es el nivel de ocupación de sus residencias durante el curso académico 2020-2021. Hasta el momento, las reservas se mantuvieron en los mismos niveles o similares frente al año anterior para el 33% de los encuestados. Incluso para un 7%, las reservas se incrementaron alrededor de un 10%. El resto (alrededor de un 60%), debido a la incertidumbre del momento sobre cómo comenzaría el curso académico, sufrió un descenso en el número de las reservas

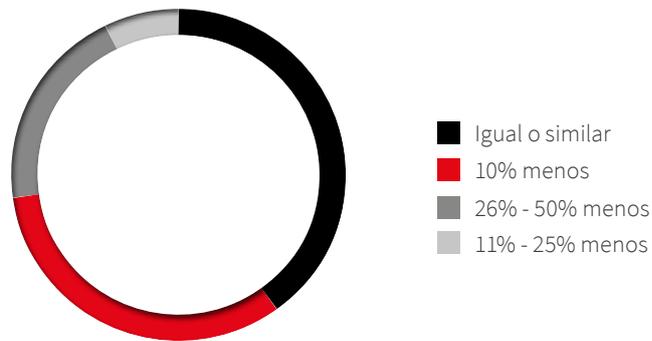
### ¿Cómo se comparan las reservas que se están realizando actualmente para el próximo año académico con las que se hicieron en las mismas fechas el año pasado?



Fuente: JLL, junio 2020

A pesar de la incertidumbre, el 40% de los entrevistados cree que la ocupación de sus residencias para el curso 2020-2021 será igual o similar que la del curso precedente, mientras un 33% piensa que será un 10% menor. El 27% restante mantiene una visión más pesimista y apunta que será menor en más de un 10%. En conclusión, encontramos a **una buena parte de la muestra que mantiene unas expectativas positivas para el próximo curso académico.**

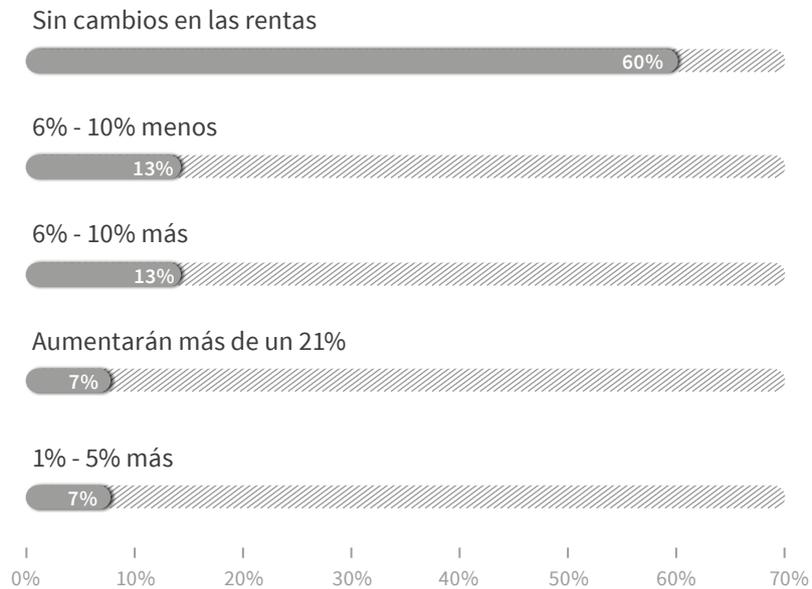
### ¿Cómo cree que se comparará la ocupación de su(s) residencia(s) en el año académico 2020-2021 frente a la ocupación media en el año académico 2019-2020?



Fuente: JLL, junio 2020

En cuanto a las rentas, podemos afirmar que en la mayoría de los casos **los precios mantendrán la tendencia alcista de los últimos años.** Pues el 60% de los encuestados asegura que mantendrá los mismos precios de sus residencias de estudiantes y un 20% que aumentarán las rentas. Por el contrario, solo un 13% bajará los precios hasta un 10%.

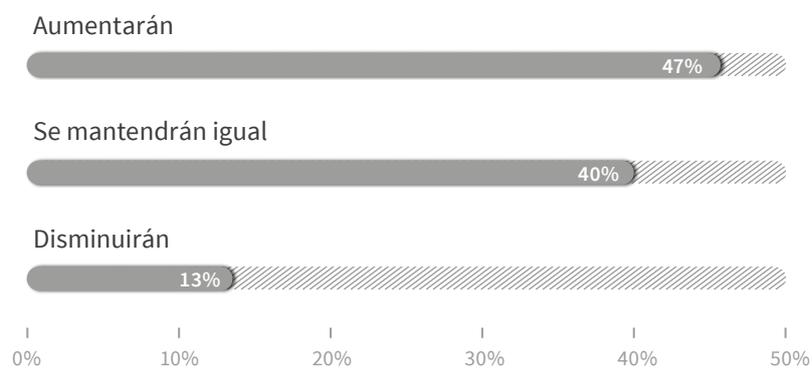
### ¿Qué cambios espera en las rentas de su(s) residencia(s) durante el curso académico 2020-2021 en comparación con el curso anterior?



Fuente: JLL, junio 2020

Las expectativas mejoran cuando preguntamos sobre la evolución de las rentas durante el curso 2021-2022. Casi una mitad de los encuestados espera que las rentas aumenten frente al curso anterior. Por su parte, un 40% opina que se mantendrán estables y tan solo un 13% opina que las rentas disminuirán.

### ¿Cómo cree que evolucionarán las rentas durante el curso académico 2021-2022 en comparación con las de 2020-2021?



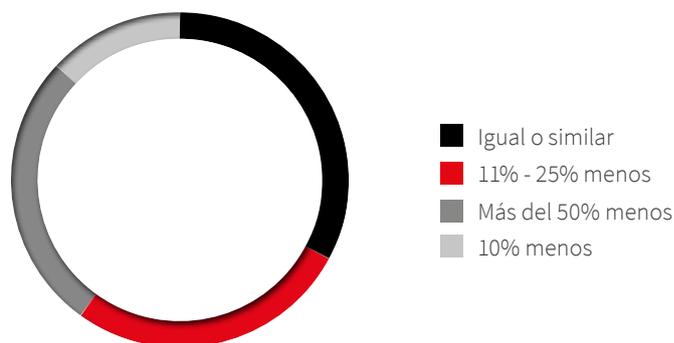
Fuente: JLL, junio 2020

## Situación de los estudiantes internacionales

La posibilidad de un rebrote del virus y las dificultades que supondría en los desplazamientos internacionales es otra de las preocupaciones de operadores e inversores, ya que los estudiantes extranjeros y Erasmus+ en España podrían optar por cursar sus estudios en su país de origen.

De hecho, durante el mes de mayo de 2020, el 67% de los encuestados ha registrado una disminución en el número de reservas en residencias por parte de estudiantes internacionales. Por su parte, un tercio de los entrevistados afirma que estas se han mantenido igual o en niveles similares.

**¿Cómo compara las reservas que están realizando actualmente los estudiantes internacionales\* para el próximo año académico con las registradas en las mismas fechas el año pasado?**



\*matriculados internacionales y Erasmus+

Fuente: JLL, junio 2020

Por este motivo, con vistas al curso que viene, muchos piensan que el número de estudiantes extranjeros será menor que el del curso anterior.

### ¿Cómo compara la ocupación prevista de su(s) residencia(s) en el año académico 2020-2021 frente a la ocupación media en el año académico 2019-2020 por parte de estudiantes internacionales? \*



\*matriculados internacionales y Erasmus+

Fuente: JLL, junio 2020

El posible descenso de los estudiantes internacionales no debería afectar de manera significativa a las ocupaciones, ya que la mayoría de los usuarios de las residencias de estudiantes son nacionales, y en la mayoría de los casos los internacionales no ocupan más del 30% de las residencias durante un año académico estándar. No obstante, el efecto durante el curso 2020-21 se verá pronunciado entre los operadores cuyo producto esté orientado hacia el mercado internacional, visto que el 80% de los encuestados opinó que el número de reservas por parte de los estudiantes internacional disminuirá durante el próximo curso.

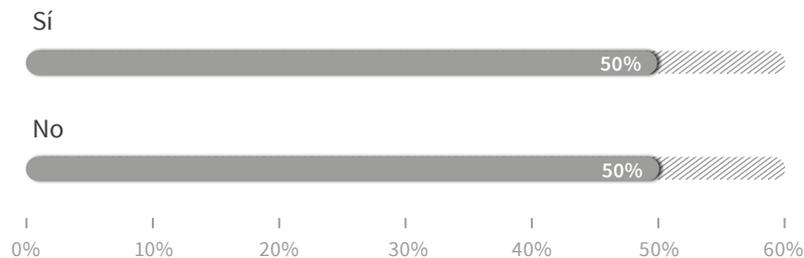
### ¿Cambiarán los servicios prestados en las residencias de estudiantes?

La tipología de habitaciones más demandadas durante el curso académico 2019-2020 fueron los estudios y las habitaciones individuales, y de cara al curso que viene se prevé que se mantenga o incremente esta tendencia dadas la situación actual.

Los operadores e inversores deberán asegurar que se puede respetar la distancia social en las zonas comunes, donde se percibe que existirá mayor riesgo de contagio, especialmente ante la posibilidad de rebrotes. Casi el 80% de los operadores que ofrecen manutención en sus residencias, aseguran que la demanda por este tipo de servicio se mantendrá estable comparada con el curso anterior.

Además, la mitad de los entrevistados cree que la interacción y el uso de las zonas comunes durante el curso académico 2020-2021 será la misma, mientras que la otra mitad cree que disminuirá.

### ¿Cree que el uso de áreas comunes/interacción entre los estudiantes disminuirá en el próximo año académico?



Fuente: JLL, junio 2020

Los operadores deberán adoptar las medidas de seguridad oportunas para ofrecer confort a sus usuarios, especialmente en caso de rebrote. La capacidad que tienen los operadores profesionales de residencias para tomar medidas de prevención frente a los pisos compartidos posicionará a estos activos como lugares más seguros.

Respecto a los cambios que anticipan en sus residencias como respuesta a la crisis sanitaria, la medida más común será la ampliación de las áreas y servicios sanitarios; seguido de los cambios en las zonas comunes y/o el aumento en el número de habitaciones individuales.

### ¿Prevé cambios en su esquema operacional como respuesta a la crisis sanitaria?

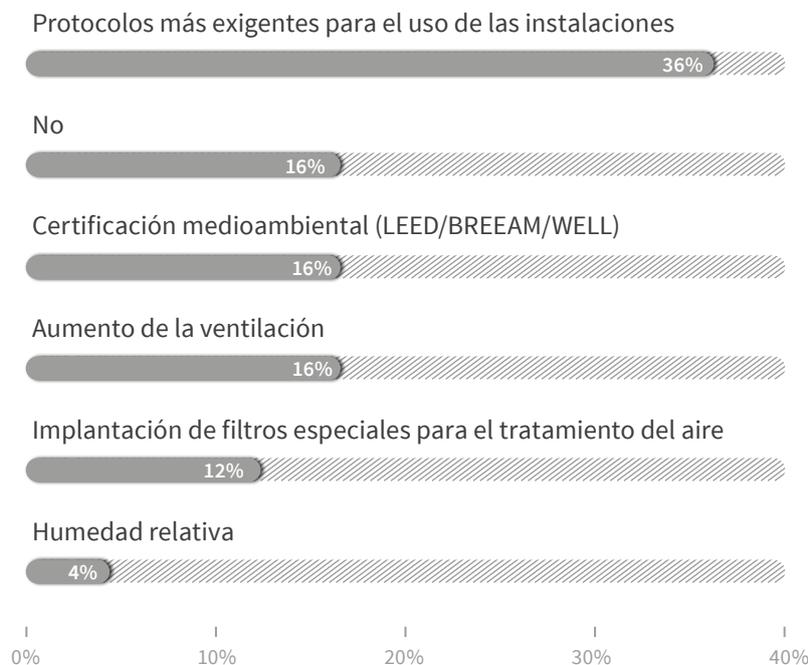


Fuente: JLL, junio 2020

Los cambios no se limitarán al ámbito operacional, sino que también abarcarán la integración de nuevas tecnologías, sistemas o medidas de control en sus edificios. Muchos coinciden en que implantarán protocolos más exigentes para el uso de sus instalaciones, obtendrán certificaciones medioambientales o aumentarán la ventilación para asegurar y mejorar la sostenibilidad y el bienestar en las residencias.

Cabe destacar que solo el 4% de los encuestados opina que será necesario reducir el número de camas en sus centros, mientras el 22% respondió que faltaría aumentar el número de habitaciones individuales, indicando que el corto-medio plazo, continuaremos viendo una cierta demanda para habitaciones de doble ocupación por su atractivo económico entre estudiantes con un presupuesto más modesto.

### ¿Después de la crisis sanitaria, ¿integrarán nuevas tecnologías, sistemas o medidas de control para mejorar la sostenibilidad y el bienestar en sus edificios?



Fuente: JLL, junio 2020

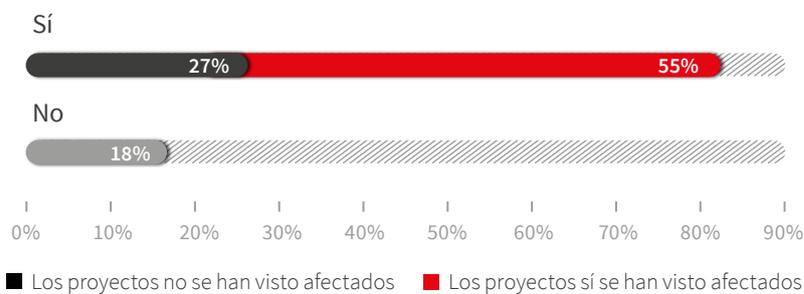
Tan solo el 16% de los encuestados han respondido que no verán necesario incorporar nuevas medidas tecnológicas o sistemas para mejorar la sostenibilidad en sus residencias, indicando que o ya contaban con un diseño sostenible o no lo veían necesario. El 36% ha contestado que introducirán protocolos más exigentes para un buen uso de sus instalaciones. Solo el 16% ha dicho que tras la crisis sanitaria optarán para certificaciones tipo LEED, BREEAM o WELL (no obstante, cabe destacar que muchos operadores y promotores ya contaban con estas certificaciones antes de la crisis).

## ¿Cómo ha afectado la pandemia a los futuros desarrollos?

Durante el estado de alarma, el Gobierno de España paralizó por completo la construcción durante 15 días, ya que no se consideraba una actividad esencial. Aunque la construcción volvió a reactivarse rápidamente (con todos los protocolos de seguridad), esto ha provocado retrasos en las obras de las residencias de estudiantes.

El 82% de los entrevistados confirma que sus proyectos en España han sufrido retrasos como consecuencia de la crisis sanitaria. Entre ellos, el 67% declara que la apertura de alguno de sus proyectos para el año académico 2020-2021 se ha visto afectada.

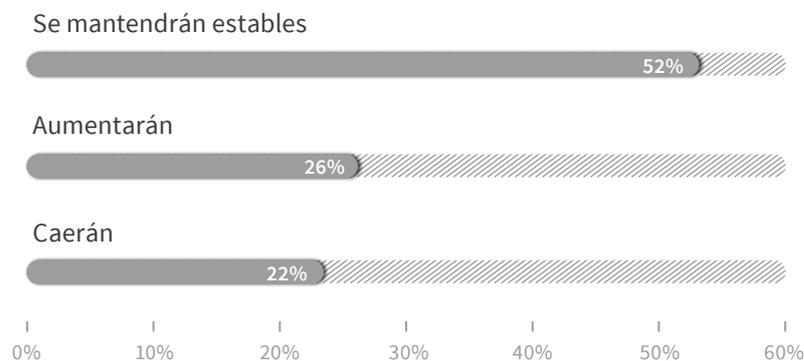
### ¿Ha sufrido retrasos en sus obras debido a la emergencia sanitaria? En caso afirmativo, ¿la apertura de alguno de sus proyectos para el año académico 2020-2021 se ha visto afectada por la crisis sanitaria?



Fuente: JLL, junio 2020

En cuanto a la evolución de los costes de construcción a corto plazo, más de la mitad de los encuestados cree que los precios se mantendrán estables, frente a un 26% que piensa que aumentarán y un 22% que espera una bajada, debido al descenso de demanda.

### ¿Cómo cree que evolucionarán los costes de construcción a partir del tercer trimestre de 2020?

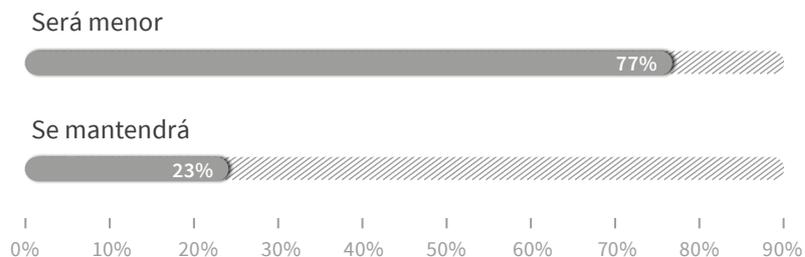


Fuente: JLL, junio 2020

## ¿Se verá afectada la inversión en el sector PBSA?

El dinamismo de la actividad inversora durante 2019 y comienzos del 2020 se ha visto mermada a partir de marzo debido a la pandemia. El 77% de los inversores encuestados piensa que la inversión, durante lo que queda de año, será algo inferior al año anterior. Cabe destacar que esta reducción no sería causada por falta de interés inversor sobre este tipo de activo, sino por el parón que ha causado la pandemia, dejando a muchos inversores y transacciones en un estado de *stand-by* durante estos últimos meses.

## ¿Cómo cree que impactará la crisis sanitaria al volumen de inversión de 2020 vs 2019?

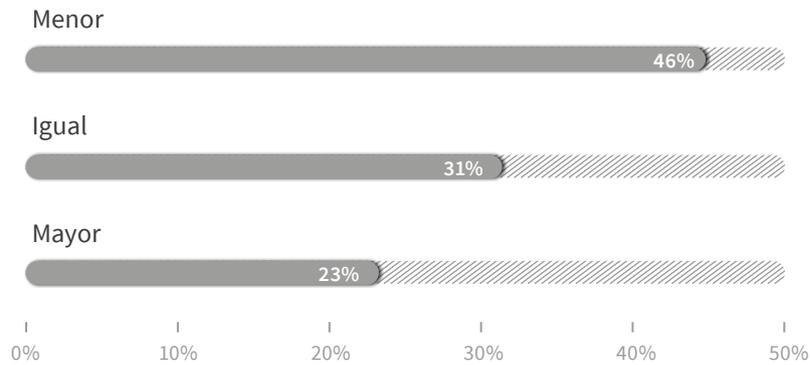


Fuente: JLL, junio 2020

Además, el 60% de los encuestados afirma que, tras el tercer trimestre de 2020, el nivel de *capital allocation* hacia las residencias de estudiantes se mantendrá o aumentará. Esto indica que las residencias de estudiantes se mantienen en el foco de los inversores y que su perspectiva a su futuro es positiva.

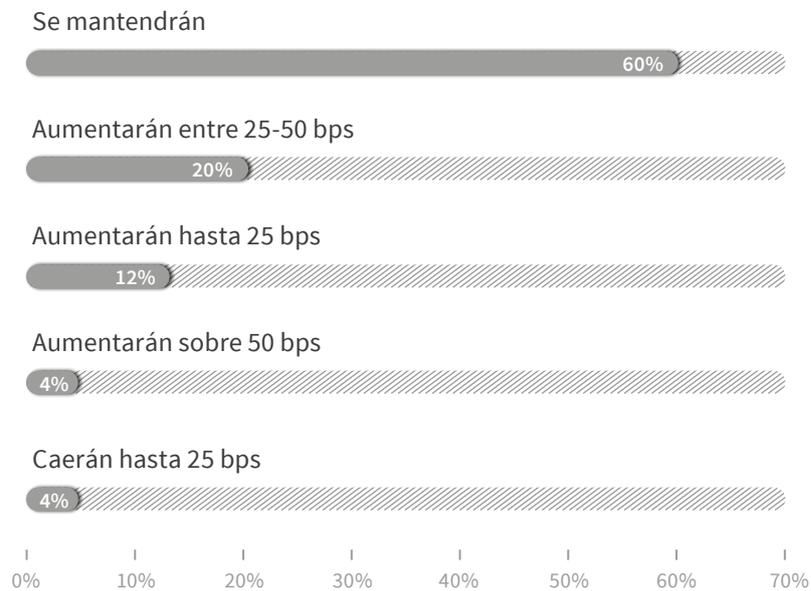
En cuanto a las rentabilidades, el 60% opina que se mantendrán en el sector, e incluso un pequeño porcentaje (el 4%) cree que caerán hasta 25 pbs, ya que la presión inversora se mantiene fuerte y continuará superando la oferta de producto. Sin embargo, un 26% cree que las rentabilidades aumentarán, aunque no más de 50 pbs.

### ¿Cómo cree que cambiará el nivel de *capital allocation* a partir del tercer trimestre de 2020?



Fuente: JLL, junio 2020

### ¿Cómo cree que evolucionarán las rentabilidades PBSA tras la actual crisis sanitaria?



Fuente: JLL, junio 2020





• Julio 2020 •  
Informe de Residencias de Estudiantes España

*Nota:*

*La pandemia de Covid-19 ha generado una elevada incertidumbre en el desempeño del mercado inmobiliario. En toda Europa, existe una variación considerable en el alcance de las consecuencias de la tragedia humana y su impacto en la actividad económica, incluida la trayectoria, la duración y el alcance de estos impactos en todos los sectores inmobiliarios. Con una respuesta política variable y en curso en toda la región y las implicaciones atenuantes que difieren según el mercado y el sector, seguiremos hablando sobre la evolución del mercado en nuestros informes y realizaremos un seguimiento continuo de los movimientos del mercado a medida que evolucione la situación, para informar sobre nuestra visión actual de los principales indicadores inmobiliarios.*

**Residencias de  
estudiantes.**



"De la consolidación **a la institucionalización.**"

# Contactos

## *Nick Wride*

Director de Residencias de  
Estudiantes España & EMEA

[nick.wride@eu.jll.com](mailto:nick.wride@eu.jll.com)

## *Inés Araguás*

Directora de Research España

[ines.araguas@eu.jll.com](mailto:ines.araguas@eu.jll.com)

## *JLL España*

### **Madrid**

Pº de la Castellana 79 - 4ª

28046

T: +34 91 789 11 00

### **Barcelona**

Torre Glòries

Diagonal 211 Pl. 26

08018

T: +34 93 318 53 53



[jll.es](http://jll.es)



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

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





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>14</b>
<b>Introducción.</b>	<b>15</b>
Las residencias de estudiantes, un activo muy líquido y atractivo para los inversores.	15
<b>PARTE PRIMERA</b>	<b>17</b>
<b>Las residencias de estudiantes y universitarias como oportunidad de inversión inmobiliaria internacional.</b>	<b>17</b>
<b>Capítulo 1. El mercado inmobiliario de las residencias de estudiantes.</b>	<b>17</b>
<b>1. Las residencias universitarias o de estudiantes desde la perspectiva de los inversores institucionales generalistas.</b>	<b>17</b>
<b>2. Oferta y demanda de residencias de estudiantes y universitarias.</b>	<b>18</b>
<b>3. Residencias de estudiantes: una clase de activo inmobiliario.</b>	<b>18</b>
La rentabilidad de las residencias de estudiantes	18
<b>4. Panorama de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes.</b>	<b>19</b>
<b>5. Oportunidades para inversores inmobiliarios internacionales. Naturaleza anticíclica de este sector.</b>	<b>19</b>
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
<b>DATOS DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES (RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS Y COLEGIOS MAYORES) EN ESPAÑA.</b>	<b>21</b>
Ver anexo1	21
<b>Capítulo 2. Las residencias de estudiantes y universitarias como oportunidad de inversión inmobiliaria en España.</b>	<b>23</b>
<b>1. Enfoque inversor en el sector de residencias de estudiantes en España. La inversión internacional en residencias de estudiantes.</b>	<b>23</b>
<b>2. Demanda y oferta del sector de residencias de estudiantes en España.</b>	<b>24</b>
a. Demanda de residencias de estudiantes.	24
b. Oferta de residencias de estudiantes.	24
<b>3. Perfil rentabilidad-riesgo de la inversión en residencias de estudiantes en España.</b>	<b>25</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>28</b>
<b>Ejemplos de inversión inmobiliaria en residencias de estudiantes y universitarias.</b>	<b>28</b>
<b>1. Knightsbridge Student Housing en España.</b>	<b>28</b>
<b>2. Resa.</b>	<b>29</b>
<b>3. Proyecto de inversión EnCampus.</b>	<b>31</b>
<b>4. Las residencias de estudiantes del grupo Acciona.</b>	<b>31</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>33</b>



<b>Fondo inmobiliario EnCampus de alojamientos y residencias para estudiantes.</b>	<b>33</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>36</b>
<b>Un ejemplo de SOCIMI con sólo una residencia de estudiantes</b>	<b>36</b>
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
<b>PARTE SEGUNDA</b>	<b>44</b>
<b>Régimen legal de las residencias universitarias y colegios mayores.</b>	<b>44</b>
<b>Capítulo 3. Colegios mayores y las residencias universitarias.</b>	<b>44</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>49</b>
<b>La reacción de los colegios mayores ante el aumento de residencias de estudiantes controladas por fondos de inversión.</b>	<b>49</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.	49
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>51</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>51</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>66</b>
<b>Doctrina sobre el presente y futuro de los colegios mayores universitarios en España.</b>	<b>66</b>
<b>PARTE TERCERA</b>	<b>115</b>
<b>Régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores.</b>	<b>115</b>
<b>Capítulo 4. Régimen interno de las residencias de estudiantes, universitarias y colegios mayores.</b>	<b>115</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>115</b>
<b>Normativa interna de una residencia de estudiantes.</b>	<b>115</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>117</b>
<b>Modelo de manual de residente de una residencia de estudiantes.</b>	<b>117</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>135</b>
Caso real: Reglamento de Régimen interno de una residencia de estudiantes. Residencia universitaria.	135
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>149</b>
Caso real: Reglamento de una universidad pública para las residencias universitarias.	149
Modelo a	149
Modelo b	155
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>160</b>
Caso real: Reglamento de régimen interno de un Colegio mayor universitario.	160
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>172</b>
Caso real de residencia femenina de estudiantes.	172
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>180</b>
Caso real de residencia mixta de estudiantes.	180
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>189</b>
Convocatoria de universidad de plazas en colegios mayores y residencias de estudiantes.	189
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>201</b>
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
<b>PARTE CUARTA</b>	<b>217</b>
Gestión de residencias de estudiantes.	217
<b>Capítulo 5. Estudio de viabilidad para la promoción y construcción de una</b>	



<b>Residencia de Estudiantes. DAFO de una residencia de estudiantes.</b>	<b>217</b>
<b>1. Análisis de mercado de residencias de estudiantes en zona.</b>	<b>217</b>
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
<b>2. Análisis DAFO (debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades) de una residencia de estudiantes.</b>	<b>219</b>
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
<b>3. Gastos de explotación.</b>	<b>223</b>
a. Gastos directos.	223
b. Gastos indirectos.	223
<b>4. Cash-Flow</b>	<b>224</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>227</b>
<b>Estudio de viabilidad de una promoción de una residencia universitaria de estudiantes desde un aspecto urbanístico, comercial y económico financiero.</b>	<b>227</b>
<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>227</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>228</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>228</b>
<b>4. Análisis urbanístico del solar elegido.</b>	<b>228</b>
<b>5. Estudio económico-financiero.</b>	<b>228</b>
<b>6. Análisis DAFO seguido de un análisis CAME.</b>	<b>229</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>230</b>
<b>El análisis CAME es una metodología suplementaria a la del Análisis DAFO</b>	<b>230</b>
<b>1. Qué es el Análisis CAME</b>	<b>230</b>
<b>2. Procedimiento para realizar un Análisis CAME</b>	<b>230</b>
<b>3. Tipos de acciones: Corregir, Afrontar, Mantener y Explotar</b>	<b>231</b>
<b>4. Selección de acciones que se adapten mejor a la estrategia.</b>	<b>232</b>
<b>5. Ejemplo de Análisis CAME.</b>	<b>232</b>
<b>6. El Análisis CAME es la continuación lógica del DAFO.</b>	<b>233</b>



## **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
<b>Descripción con carácter específico</b>	<b>545</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>599</b>
<b>Dossier de presentación de empresa especializada en la gestión de residencias de estudiantes en España.</b>	<b>599</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>606</b>
<b>Ficha técnica de características de residencias de estudiantes en una universidad española.</b>	<b>606</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>608</b>
<b>Ejemplo de servicios de una residencia de estudiantes.</b>	<b>608</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>610</b>
<b>Folleto publicitarios de residencias de estudiantes.</b>	<b>610</b>
<b>FORMULARIOS DE CONTRATOS DE GESTIÓN DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES.</b>	<b>619</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>620</b>
<b>Contrato de Arrendamiento de una residencia de estudiantes, asumiendo el arrendatario la gestión. Formulario.</b>	<b>620</b>
<b>1. Renta vinculada a la explotación de la residencia de estudiantes.</b>	<b>620</b>
<b>2. Riesgos para el arrendador de una residencia de estudiantes.</b>	<b>620</b>
<b>Modelo de contrato de arrendamiento de una residencia de estudiantes. Caso real.</b>	<b>621</b>
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.**

<b>Formulario. Caso real.</b>	<b>628</b>
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.**

<b>Caso real.</b>	<b>641</b>
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**



<b>Uso de terciario Hospedaje y residencial, en su modalidad de Residencias Comunitarias.</b>	<b>647</b>
<b>Capítulo 8. Las ventajas urbanísticas de las residencias de estudiantes.</b>	<b>652</b>
<b>1. Suelo dotacional y ordenación urbanística de las residencias universitarias.</b>	<b>652</b>
<b>2. Regulación de las residencias de estudiantes en el planeamiento urbanístico municipal.</b>	<b>652</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>656</b>
<b>Naturaleza dotacional de las residencias de estudiantes (residencias universitarias)</b>	<b>656</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>664</b>
<b>Expediente de aprobación urbanística de una residencia de estudiantes. Modelos de planos aprobados por el ayuntamiento.</b>	<b>664</b>
<b>Capítulo 9. Las residencias universitarias no son albergues o alojamientos turísticos.</b>	<b>667</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>670</b>
<b>¿Pueden las residencias universitarias ofrecer habitaciones a turistas (a modo de hotel) cuando no cubre todas sus plazas con estudiantes?</b>	<b>670</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>672</b>
<b>Las residencias universitarias en el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) de Barcelona. Un importante precedente.</b>	<b>672</b>
<b>1. Relación de las residencias universitarias con el uso turístico diferenciado del educativo.</b>	<b>672</b>
<b>2. Condiciones generales para la implantación de todo tipo de establecimientos incluidas las "residencias colectivas docentes".</b>	<b>672</b>
<b>3. Régimen específico para residencias de estudiantes</b>	<b>674</b>
<b>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.</b>	<b>675</b>
<b>PARTE SEXTA</b>	<b>685</b>
<b>Derechos de superficie y concesión de obra pública para residencias de estudiantes.</b>	<b>685</b>
<b>Capítulo 10. Derechos de superficie y concesión de obra pública para residencias de estudiantes.</b>	<b>685</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>685</b>
<b>Caso real. Concurso público para la adjudicación de la construcción y gestión de una residencia universitaria en régimen de derecho de superficie.</b>	<b>685</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>688</b>



**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 capitulo 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
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>840</b>
<b>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.</b>	<b>840</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>863</b>
<b>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.</b>	<b>863</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>891</b>
<b>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.</b>	<b>891</b>
<b>ANEXO 1</b>	<b>900</b>
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 Ie, 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.*