

**ESTUDI ECONÒMIC DE L'ORDENANÇA REGULADORA DELS  
EQUIPAMENTS COMUNITARIS D'ALLOTJAMENT DOTACIONALS.  
ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA DE LES RESIDÈNCIES  
COL·LECTIVES DOCENTS D'ALLOTJAMENT TEMPORAL A BARCELONA.**



<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓ. MARC LEGAL, CONTEXT I OBJECTIUS .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Introducció .....	4
1.2.	Marc legal .....	4
1.3.	Objectiu .....	6
<b>2.</b>	<b>REGULACIÓ DEL TIPUS D'EQUIPAMENT D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL.....</b>	<b>6</b>
2.1.	Modificació de Pla General per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional .....	6
2.2.	La Regulació del PEUAT de l'ús de residències d'estudiants en el PEUAT.....	7
2.3.	Ordenança reguladora dels equipaments comunitaris d'allotjament dotacional.....	10
2.4.	L'estudi econòmic de l'ordenança.....	13
<b>3.</b>	<b>SITUACIÓ ACTUAL DE LES RESIDÈNCIES D'ESTUDIANTS A BARCELONA .....</b>	<b>16</b>
3.1.	La demanda. Una necessitat creixent.....	17
3.2.	L'oferta. Característiques de les residències .....	18
3.2.1	Situació espacial de les residències d'estudiants a Barcelona .....	19
3.2.2	Preus de mercat/plaça de les residències d'estudiants a Barcelona (privades; privades-preus limitats; públiques).....	21
<b>4.</b>	<b>JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA REGULACIÓ DE LES RESIDÈNCIES D'ESTUDIANTS DE LA CIUTAT I PROPOSTA DE PREUS DE LES RESIDÈNCIES EN SÒL DE SISTEMA. ....</b>	<b>24</b>
4.1.	Justificació de la necessitat social de regular el mercat de residències d'estudiants. (d'acord al DL 17/2019) .....	24
4.2.	La regulació de les residències en sòl d'equipament .....	25
4.3.	Impacte econòmic i social, en què s'avaluen els costos i els beneficis que implica el projecte de disposició per als seus destinataris i per a la realitat social i econòmica. Incidència de les mesures adoptades sobre la competència. ....	25
4.4.	Afectacions de tipus general, no singulars, dels immobles afectats .....	26
<b>5.</b>	<b>ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LES RESIDÈNCIES D'ESTUDIANTS EN SÒL D'EQUIPAMENTS .....</b>	<b>26</b>
5.1.	Metodologia .....	26
5.2.	Càlcul del valor de sòl de les residències d'estudiants amb preus limitats .....	30
5.3.	Càlcul del valor de sòl de les residències d'estudiants en sòl de zona (preus lliures).....	32
5.4.	Càlcul del valor de sòl d'una residència geriàtrica .....	34
5.5.	Càlcul del valor de repercussió de sòl d'habitatges .....	35
5.5.1	Valor de repercussió d'habitatge en règim lliure .....	36
5.5.2	Valor de repercussió d'habitatge en règim protegit i habitatge dotacional .....	37
5.5.3	Valors d'habitatge dotacional .....	38
5.5.4	Resum dels valors de repercussió de sòl estudiats .....	38
5.6.	El valor de sòl de les residències d'estudiants en sòl d'equipament en relació amb el valor de sòl d'altres usos d'equipament.....	39
5.6.1	Valors de sòl actuals d'ús d'equipament a Barcelona .....	40
5.6.2	Viabilitat econòmica de les residències amb preus limitats.....	41
<b>6.</b>	<b>CONCLUSIONS .....</b>	<b>44</b>

## 1. INTRODUCCIÓ. MARC LEGAL, CONTEXT I OBJECTIUS

### 1.1. Introducció

En el darrers anys s'ha detectat una forta proliferació de l'ús de residències d'estudiants a la ciutat de Barcelona, en detriment d'altres usos. Es pretén potenciar una ciutat equilibrada, que té en la mixtura i barreja d'usos un dels seus valors intrínsecs, evitant l'especialització arbitrària d'alguns usos més rendibles em detriment d'altres usos. En aquest sentit la justificació econòmica del pla es basa en la necessitat de controlar els solars d'equipament per tal que hi puguin accedir els diferents usos que reclama la ciutat.

Si bé la proliferació de residències sembla que hauria d'incrementar la oferta d'allotjament del col·lectiu d'estudiants, el cert és que l'elevat cost mig de les residències d'estudiants fa que no totes les places ofertes estiguin realment a l'abast de tothom, i que, en conseqüència, no ajudi a solucionar la necessitat existent d'habitació temporal dels estudiants.

De l'anterior es desprèn que la proliferació de les residències d'estudiants per sí sola no ajuda a pal·liar la problemàtica existent de residència d'aquest col·lectiu, motiu pel qual es considera necessària la present Ordenança per facilitar l'accés dels col·lectius més necessitats.

Ahora, com a alternativa a les residències d'estudiants es troba la possibilitat de llogar pisos. Aquesta alternativa generalment es du a terme de forma compartida entre diversos estudiants, fet que al seu torn pressiona a l'alça el mercat del lloguer de l'habitatge, en tant que al ser varies persones compartint poden pagar preus més elevats.

En conseqüència, l'Ordenança afecta també de forma indirecta i positiva al mercat del lloguer. Mercat que es troba ja altament pressionat, i que ha patit la incidència d'altres factors com ara l'increment de la pressió turística, que ha comportat l'augment dels habitatges d'ús turístic en detriment del lloguer convencional.

És en aquest context on, lluny de veure l'increment de les residències d'estudiants com una problemàtica, el mateix es veu com a una oportunitat per tal de que aquest increment alhora impliqui un increment real de la oferta residencial pel col·lectiu d'estudiants. Això passa perquè la oferta sigui accessible a tothom, i per tant, per regular el preu quan les residències es situïn en sòl de sistemes.

### 1.2. Marc legal

El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que modifica el TRLUC, introdueix l'allotjament temporal per motius d'estudis com equipament dotacional amb el que implica de reforçament dels raonaments que justifiquin l'interès general dels projectes d'aquests tipus.

La modificació del TRLUC preveu la possibilitat de promoure aquest tipus d'allotjament temporal en sòl públic sense cap classe de limitació quantitativa. En canvi, pel que fa a sòl de sistemes de titularitat privada, la regulació es fonamenta en la valoració de l'interès públic de la proposta, determinant una sèrie d'aspectes concrets que l'administració podrà definir amb base al concert per tal que sigui viable la iniciativa privada.

Els particulars que promoguin residències en terrenys qualificats de sistemes d'equipaments han d'acreditar l'interès públic o social de la seva proposta.

El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, defineix a la seva secció 2, relativa a les mesures per resoldre situacions d'emergència social, l'allotjament dotacional en substitució dels habitatges dotacionals públics.

*j) Allotjament dotacional: l'allotjament que, d'acord amb la legislació urbanística, es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de dificultats d'emancipació, de requeriments d'acolliment o assistència sanitària o social, de feina o estudi, o d'afectació per una actuació urbanística. En aquest sentit, requereixen assistència residencial, entre altres, les persones joves, la gent gran, les persones amb discapacitat, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar. La superfície d'aquests allotjaments és determinada per les necessitats que s'han de satisfer. Poden ser considerats allotjaments dotacionals els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.*

Ahora, el Decret Llei 17/2019 modifica l'article 34 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant "TRLU"), relatiu als sistemes urbanístics generals i locals. Concretament, aquest Decret Llei integra el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris.

Aquesta modificació respon a la necessitat d'obrir aquest tipus d'allotjament cap a una tipologia més diversa, més adaptable a les necessitats de residència temporal de col·lectius diversos i, per tant, també més funcional.

Ahora, l'aprovació del Decret Llei ha implicat la necessitat de modificació del PGM. Dita adaptació s'està realitzant a través de la MPGM per a regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona, aprovada provisionalment pel Plenari del Consell Municipal en sessió del dia 27 de maig de 2022. És en desenvolupament de la citada modificació del PGM que s'emmarca la present Ordenança.

L'ordenança, com a manifestació de la potestat reglamentària dels ens locals, té la naturalesa de disposició de caràcter general aprovada amb la finalitat d'ordenació social en exercici de la potestat

inherent a l'autonomia municipal, de valor i eficàcia reglamentària. S'estableixen unes determinacions que manifesten els criteris d'interès públic o social i que es defineixen prèviament per coneixement dels particulars. D'aquesta forma, el concert a què es refereix la Llei d'Urbanisme se situa en un estadi previ (les previsions de l'ordenança) de suficient predicibilitat jurídica.

Es pretén donar seguretat jurídica als aspectes a concertar amb els promotors privats d'aquests equipaments en sòl de sistemes.

### 1.3. Objectiu

Amb aquesta Ordenança, es pretén potenciar una ciutat equilibrada evitant l'especialització arbitrària que es produeix per la major rendibilitat econòmica d'alguns usos, i d'altra banda es pretén tractar la problemàtica residencial temporal del col·lectiu d'estudiants.

En aquest sentit, es pretén que, a través de la regulació de les residències d'estudiants, aquestes siguin accessibles a tot el col·lectiu, fet que al seu torn ajudarà a reduir la pressió del mercat del lloguer, i en conseqüència repercutirà positivament en tota la població.

Concretament, el treball té tres objectius principals:

- Analitzar la situació actual de les residències d'estudiants a la ciutat de Barcelona
- Justificar la necessitat de regular les residències d'estudiants
- Estudi de viabilitat econòmica de l'ordenança de regulació de les residències d'estudiants en sòl d'equipaments

## 2. REGULACIÓ DEL TIPUS D'EQUIPAMENT D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL

### 2.1. Modificació de Pla General per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional

La regulació del tipus d'equipament d'allotjament dotacional del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, ha fet necessari adaptar les normes del PGM del sistema d'equipaments comunitaris a la previsió d'aquest ús específic. Per aquest motiu s'ha tramitat una Modificació de Pla General Metropolità per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona<sup>1</sup>; aquest pla determina la quantitat màxima de superfície de sòl d'equipaments comunitaris de titularitat privada que poden

---

<sup>1</sup> Text refós de la Modificació del Pla General Metropolità per regular el sistema d'equipaments d'allotjaments dotacionals al municipi de Barcelona. Aprovació definitiva: Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona (Generalitat de Catalunya), 17/11/2022 (DOGC 18/11/2022).

destinar-se a equipaments d'allotjament dotacional, i la seva distribució territorial; i, finalment, estableix les condicions generals de regulació i desenvolupament dels allotjaments dotacionals al municipi de Barcelona així com les aplicables específicament als equipaments d'allotjament dotacional de titularitat privada.

El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, marca com a objectius reconduir la situació actual d'extrema dificultat d'accés a un habitatge de preu assequible per una part significativa de la població que es troba, en molts casos, en situació de vulnerabilitat econòmica i social.

Finalment, el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, entre altres, fixa, entre altres, condicions transitòries d'habitabilitat a les modalitats d'allotjaments dotacionals, i determina l'actualització dels preus de venda i rendes màxims per als habitatges amb protecció oficial.

Donada la inclusió de diferents tipologies dins els allotjaments dotacionals s'ha realitzat una reflexió sobre la seva implantació, afavorint la resposta a les situacions de vulnerabilitat econòmica i social en l'accés a l'habitatge sigui una prioritat.

L'objectiu d'aquest nou sistema és fer front a les necessitats temporals d'habitació de les persones, entre les quals s'inclouen aquelles que tenen risc d'exclusió residencial i es troben en situació d'emergència social, que podran ser allotjades provisionalment en els allotjaments dotacionals en espera de resoldre la situació de manera definitiva, sempre que no tinguin altre habitatge. Pel que fa a aquesta nova tipologia d'equipament d'allotjament dotacional, la regulació del Decret Llei 17/2019 incideix tant en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge com en el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en els termes que s'exposen a continuació.

## **2.2. La Regulació del PEUAT de l'ús de residències d'estudiants en el PEUAT**

El principal antecedent de regulació de les residències d'estudiants a la ciutat de Barcelona es el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT).

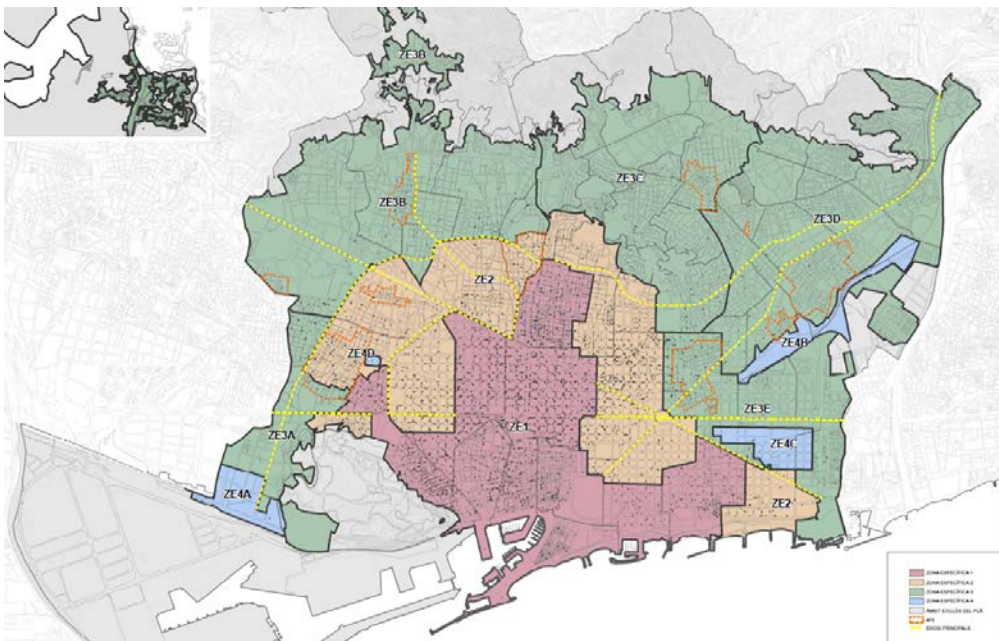
L'increment de la pressió turística en determinades àrees de la ciutat ha fet necessari la redacció del PEUAT per alleugerir la pressió i buscar l'equilibri que faciliti l'encaix d'aquests usos amb l'ús d'habitatge i la resta d'usos d'activitats.

Problemes com l'increment dels preus de l'habitatge per la pressió dels usos turístics fomentant la substitució de la població resident, la desaparició en determinades zones del comerç de barri, la dificultat de convivència entre els diferents usos per excés de l'activitat turística, són alguns dels factors que justifiquen la redacció del Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics. El PEUAT es basa en els següents objectius principals:

- Mixtura d'usos equilibrada
- Afavorir el dret a l'habitatge
- Preservar la qualitat de l'espai públic i minimitzar la pressió del turisme sobre aquest
- Evitar distorsions en la convivència ciutadana derivats de la pressió del turisme
- Afavorir la mobilitat quotidiana
- Atendre a la diversitat morfològica dels teixits urbans
- El desenvolupament econòmic sostenible de les activitats econòmiques

En aquest context, el PEUAT regula també les residències d'estudiants, atès que en aquell moment Barcelona ja tenia una oferta de 62 residències col·lectives docents d'allotjament temporal (residències d'estudiants) amb un total de 8.544 places.

El PEUAT regula la implantació en sòl de zona de noves residències col·lectives docents d'allotjament temporal així com la reconversió provinent d'un establiment d'allotjament turístic o d'un alberg de joventut.



Font: Plànol d'ordenació del PEUAT. Zones específiques, Àrees de tractament específic i Eixos principals.

Pel que fa als nous establiments s'estableixen criteris en funció de les zones del PEUAT:

- A la ZE-1 i ZE-2 no s'admeten noves implantacions de residències d'estudiants, excepte en el cas que es tracti d'una reconversió d'un allotjament turístic existent.
- A les zones ZE-3 i ZE-4 s'estableixen distàncies mínimes radials en funció del nombre de places de la residència.
- A totes les zones, la capacitat màxima és de 350 places.



La normativa del PEUAT regula l'emplaçament de residències col·lectives docents d'allotjament temporal. Concretament, l'article 28 estableix les Condicions generals d'implantació:

"1. El present document preveu la implantació de residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona a través de la reconversió d'un establiment d'allotjament turístic o alberg de joventut existent o a través de la nova implantació, amb les condicions que determinen els apartats següents.

2. La reconversió, la nova implantació i l'ampliació d'establiments per al desenvolupament dels usos en sòl de zona per a activitats de residències col·lectives docents d'allotjament temporal requerirà el compliment de forma conjunta dels requisits següents:

a. Només podran situar-se en edificis en què cap de les seves entitats estigués destinada a l'ús d'habitatge a data 1 de juliol de 2015. L'acreditació de la manca de destí de l'entitat a habitatge a data 1 de juliol de 2015 es podrà realitzar per qualsevol dels mitjans de prova admissibles en dret.

b. L'edifici sencer haurà d'estar destinat a l'activitat que es pretén implantar, amb l'única excepció de la planta baixa que es podrà destinar a d'altres usos admesos sempre que no siguin el d'habitatge.

c. Tot el tram del carrer que dona front a la façana de l'accés principal del local o establiment haurà de tenir una amplària física mínima de 8 m.

d. Que l'ús sigui admès pel planejament.

e. Les residències col·lectives docents d'allotjament temporal tindran una capacitat màxima de 350 places.

f. Caldrà, a més, complir amb les condicions específiques establertes en aquest Capítol per a cadascuna de les zones.

3. En la proposta de desenvolupament de dos edificis independents sobre rasant que comparteixin subsol i un dels quals es destini a residència col·lectiva docent d'allotjament temporal, el programa funcional d'aquesta s'ha de desenvolupar en un edifici sencer en la projecció de totes les seves plantes per tal que aquest establiment sigui funcionalment independent.

4. Les condicions establertes en aquest article són d'aplicació sens perjudici dels requisits que siguin exigibles de conformitat amb la normativa sectorial aplicable, de les ordenances municipals i de la resta de normativa reguladora de les activitats de pública concurrència o de qualsevol altra que resulti d'aplicació."

D'altra banda, l'article 30 estableix les determinacions per aplicar determinacions zonals per a la nova implantació i ampliació, establint com a condició d'emplaçament de noves residències col·lectives docents d'allotjament temporal, així com de l'ampliació de places de les existents, una distància mínima radial entre establiments. A continuació adjuntem els apartats 2 i 3 de l'article 30 de la Normativa del PEUAT:

“[...] 2. En les ZE-3 i ZE-4, la implantació de noves residències col·lectives docents d'allotjament temporal, així com l'ampliació de places de les existents se subjecten a la condició següent:

Caldrà respectar la distància mínima radial entre establiments següent:

NOMBRE PLACES	DISTÀNCIES (m)
0-150	200
>150-250	250
>250-350	300
>350-500	400
>500	800

3. Tant les residències col·lectives docents d'allotjament temporal existents com aquelles que es trobin en tràmit, ja sigui en sòl de zona o d'equipament, situades en qualsevol de les zones específiques generen distàncies radials que impedeixen que dins el cercle definit per la distància radial derivada d'un establiment existent es pugui situar un nou establiment, i al seu torn, els nous establiments que resultin de noves implantacions generen una distància radial que impedeix que cap altre establiment existent pugui quedar situat dins del cercle definit per la seva distància radial. Es considera que una residència se situa dins el cercle generat per una altra residència quan ho està algun dels seus punts mitjos de les façanes. [...]”

El PEUAT remet a l'aprovació d'una ordenança per regular els requisits funcionals de les residències col·lectives.

Mentre no s'aprovi aquesta ordenança, les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona hauran de respectar en tot cas les condicions funcionals mínimes següents:

- Les superfícies útils mínimes de les habitacions són de 7m<sup>2</sup> per l'habitació individual i de 12m<sup>2</sup> per l'habitació doble. El bany de l'habitació es comptabilitza a part.
- No s'admeten unitats d'habitacions superiors a la doble.
- Es dedicarà un mínim d'un 20% del sostre sobre rasant a zones comunes.

### **2.3. Ordenança reguladora dels equipaments comunitaris d'allotjament dotacional**

L'Ordenança regula els equipaments d'allotjament dotacional de conformitat amb allò que estableix la MPGM per a regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona aprovada provisionalment pel Plenari del Consell Municipal en sessió del dia 27 de maig de 2022, així com els requisits funcionals mínims de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal, de conformitat amb allò que estableix el PEUAT, aprovat definitivament pel Plenari del Consell Municipal en sessió celebrada en data 23 de desembre de 2021.

La possibilitat que la iniciativa privada pugui promoure aquests equipaments, se subjecta a una sèrie de condicions, entre les quals destaca la necessitat que s'acrediti l'interès públic o social de l'allotjament.

Es preveu que mitjançant Ordenança Municipal es puguin regular diferents aspectes dels allotjaments dotacionals, com ara les condicions funcionals mínimes que han de reunir, la selecció d'usuaris i les retribucions a percebre d'aquests, que han de garantir el seu interès general.

D'aquesta forma, es permet establir un marc que doni seguretat jurídica tot regulant aspectes que, d'acord amb el TRLUC i la MPGM, s'han de conveniar amb els promotors d'iniciativa privada i que, d'aquesta forma, resten delimitats normativament.

Concretament, l'Ordenança preveu regular els aspectes següents:

- a) Els requisits funcionals que han de reunir les diferents tipologies d'equipaments d'allotjament dotacional i les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona.
- b) Els criteris de selecció de les persones usuàries dels allotjaments dotacionals.
- c) Els criteris o mètode de càlcul i actualització de la retribució econòmica o lloguer a satisfer per part de les persones usuàries.
- d) Els diferents compromisos del promotor que, si s'escau, es poden preveure en atenció a l'interès públic de l'actuació.

El pla especial d'iniciativa privada que tingui per objecte la promoció d'un equipament d'allotjament dotacional en sòl qualificat de sistema s'ha d'ajustar a allò que determina l'MPGM d'allotjaments dotacionals i l'Ordenança, i substitueix la necessitat de subscriure un conveni específic amb l'administració al que es refereix l'article 34.5 ter del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, a excepció feta del supòsit regulat a l'article 17.2 de l'MPGM i article 14 d'aquesta ordenança.

#### Els preus màxims de residència d'estudiants privades en sòl d'equipament

Els preus màxims fixats per l'Ordenança, per a residències d'estudiants ubicades en sòl d'equipament, són:

PREU MENSUAL (100% places concertades)	Places previstes	
	fins a 200 places	200-350 places
<b>Preu mensual habitació individual</b>	<b>610,34 €/mes</b>	<b>553,07 €/m2</b>
Preu mensual IVA inclòs	671,38 €/mes	608,38 €/mes
<b>Preu mensual habitació doble</b>	<b>557,63 €/mes</b>	<b>500,35 €/m2</b>
Preu mensual IVA inclòs	613,40 €/mes	550,38 €/mes

Aquests preus s'han calculat considerant el 85% del mòdul d'HPO Règim General en lloguer<sup>2</sup>, afegint els serveis de caràcter obligatori que presten els usuaris<sup>3</sup>.

Els preus adoptats representen una reducció molt significativa en relació al preu de les residències privades. En funció de la grandària de la residència la reducció es de l'ordre d'un 34%-40% de la mitjana del mercat privat en habitacions individuals i entre el 18%-27% en habitacions dobles, tal i com es resumeix en el quadre següent:

<b>Preus de Mercat (curs 2022 / 2023)</b>	<b>€/plaça mes</b>	
Mitjana preu mercat curs 2022/23. Hab. individual	921,13	
Mitjana preu mercat curs 2022/23. Hab.doble	680,85	
	<b>Places previstes</b>	
<b>Comparació preus Mercat (curs 2022/2023)</b>	<b>fins a 200 places</b>	<b>200-350 places</b>
Plaça Habitació individual (Preu Mercat - Preu Concertat)	310,79 €	368,06
	-34%	-40,0%
Plaça en habitació doble (Preu Mercat - Preu Concertat)	-123,22	180,5
	-18%	-27%

L'estudi s'ha portat a terme amb una mostra de 27 residències (21 privades, 5 en concessions de preu limitat, 1 de gestió pública) que representen un total de 7.633 usuaris, aproximadament un 84% del total en funcionament.

Com hem comentat anteriorment, la metodologia emprada de càlcul dels preus màxims per a les residències privades en sòl d'equipament consisteix en aplicar un 85% del valor màxim d'HPO en Règim General de lloguer a la superfície llogable, i afegint en el càlcul els serveis obligatoris propis de la tipologia d'equipament i les previsions del grau d'ocupació.

Pel que fa al càlcul dels ingressos a efectes de l'estudi de viabilitat, s'ha tingut en compte els preus adoptats per habitació i el grau d'ocupació previst de les residències d'estudiants dels diferents períodes temporals.

Aquesta manera de procedir, considerem que es pot fer extensiva als anàlisis de viabilitat d'altres tipologies d'allotjaments dotacionals col·lectius.

<sup>2</sup> Informe per determinar el preu de lloguer màxim per als allotjaments dotacionals de titularitat privada, a fixar per l'ordenança de desenvolupament de la MPGM per a regular aquests equipaments a Barcelona. Centre de Política de Sòl i Valoracions. Desembre 2021

<sup>3</sup> Principalment subministraments, consergeria i vigilància, control d'accessos, neteja d'espais comuns i col·lectius, manteniment i comunicacions-serveis WIFI.

## 2.4. L'estudi econòmic de l'ordenança

L'estudi econòmic de la MPGM considera que els objectius principals tenen a veure amb la incorporació d'un nou tipus d'equipament d'allotjament dotacional dins el sistema d'equipaments i la redistribució equilibrada d'aquest dins el sòl d'equipament local de la ciutat, fixant un màxim de sòl d'iniciativa privada que s'hi pot destinar, tal com s'estableix a l'article 34.5 ter del TRLUC.

En aquest sentit, no delimita cap àmbit de planejament que requereixi gestió urbanística, no genera ni beneficis ni càrregues urbanístiques relacionades amb expropiacions, indemnitzacions, afectacions, despeses d'urbanització o qualsevol altra càrrega, que impliqui una avaluació econòmica financera d'una actuació concreta.

La MPGM no determina la ubicació concreta de l'ús d'allotjament dotacional en les seves diferents categories, sinó que fixa un percentatge per districte a distribuir segons les necessitats locals. Per tant incorporar aquest nou tipus al sistema d'equipament no genera cap nou aprofitament que pugui alterar el valor del sòl.

La fixació d'un màxim de sòl per al desenvolupament de la iniciativa privada, tampoc altera el valor del sòl, ja que la modificació no impossibilita el desenvolupament d'altres tipus d'equipaments privats compatibles amb les normes del PGM.

En aquest cas, en el marc de la Modificació de Pla General Metropolità per a regular el sistema d'allotjament dotacions al municipal de Barcelona, s'ha considerat necessari la redacció d'una Ordenança per regular la implantació de les residències d'estudiants.

L'Ordenança regula els aspectes següents:

- els requisits funcionals que han de reunir les diferents tipologies d'equipaments d'allotjament dotacional i les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona
- els criteris de selecció de les persones usuàries dels allotjaments dotacionals
- els criteris o mètode de càlcul i actualització de la retribució econòmica o lloguer a satisfer per part de les persones usuàries i els diferents compromisos del promotor que, si s'escau, es poden preveure en atenció a l'interès públic de l'actuació.

L'estudi econòmic de l'Ordenança justifica els criteris de càlcul de la retribució econòmica a satisfer per part de les persones usuàries. Per portar a terme aquest aspecte, l'estudi econòmic a portat terme un estudi exhaustiu del funcionament de les principals residències d'estudiants de Barcelona, així com de la necessitat d'oferir preus limitats de les places de les residències ubicades en sòl d'equipament.

A partir dels preus a satisfer per les persones usuàries proposats per l'Ordenança, es calcula la rendibilitat econòmic de la residència d'estudiants amb preus limitats. A partir d'aquest valor de mercat de la residència es calcula mitjançant el mètode residual estàtic el valor del sòl.

Aquest valor de sòl és l'indicador que hem utilitzat de viabilitat. El fet que sigui positiu indica la viabilitat de la promoció i, alhora, comparem el valor de sòl obtingut amb el valor de sòl d'altres usos per analitzar la coherència econòmica de la proposta.

#### Despeses associades a l'Ordenança

Atès que el sistema de regulació es tracta d'una **ordenança**, cal valorar si genera despeses o ingressos públics presents o futurs, i si és el cas, avaluar-ne les repercussions i efectes, d'acord a l'article 7.3 de la LO 2/2012:

*Article 7.3 LO 2/2012:*

*3. Las disposiciones legales y reglamentarias, en su fase de elaboración y aprobación, los actos administrativos, los contratos y los convenios de colaboración, así como cualquier otra actuación de los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley que afecten a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, deberán valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.*

Es tracta d'analitzar l'impacte pressupostari i fiscal en què s'avalua la repercussió de la disposició en els recursos personals i materials i en els pressupostos municipals, així com el finançament necessari. En aquest cas, considerem que el control del compliment dels requeriments funcionals es farà efectiu en el moment d'atorgar la llicència municipal d'obres i, per tant, no generarà despeses addicionals per l'administració pública.

Pel que fa a la selecció dels estudiants que es poden acollir a les residències de preus reduïts, es portarà a terme des de les estructures municipals ja existents de relació entre Ajuntament i universitats i, per tant, no suposaran costos afegits.

#### Estudi econòmic de la incidència econòmica a la propietat de les limitacions en sòl d'equipament

L'ordenança fixa una regulació en sòl de sistema d'equipament comunitari, en què el planejament vigent (clau 7) permet diferents usos (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, religiós, cultural, etc.), i la MPGM restringeix la implantació de noves residències d'estudiants. Per analitzar si aquesta limitació de l'ús de residència d'estudiants pot suposar una alteració econòmica a la propietat, cal tenir en compte:

- La Ordenança només afecta a la implantació de residències d'estudiants en sòl qualificat de sistema, no afecta a les residències en sòl de zona.
- No es tracta d'una limitació singular atès que l'Ordenança afecta de la mateixa manera a tots els sòls qualificats d'equipament comunitari (clau 7).

- Es tracta de la limitació únicament d'un ús entre tots els usos que permet el PGM en clau 7 i, per tant, no modifica la qualificació urbanística, no modifica el sostre edificable ni impedeix que l'immoble segueixi tenint aprofitament lucratiu.
- El fet que els immobles que actualment estan destinats a altres usos o sense edificar, no puguin destinar-se a residències d'estudiants, no impedeix que puguin destinar-se a la resta d'usos lucratius que permet el PGM (ús d'habitatge, comercial, oficines, etc.).
- L'ús de residència d'estudiant que limita l' Ordenança no implica necessàriament que es produeixi cap reducció econòmica del valor del sòl i conseqüentment cap lesió econòmica a la propietat, atès que poden ser més rendibles altres usos (residència geriàtrica, clínica privada, etc.).

La rendibilitat d'uns usos d'equipament en relació amb altres no és una realitat estàtica, sinó que varia per a cada zona al llarg del temps perquè depèn de les característiques de l'oferta i la demanda a cada moment.

#### Directiva de serveis

L'Ordenança és un instrument que resolt la controvèrsia entra la regulació dels usos necessària per garantir la convivència harmònica de l'interès general i l'obertura dels mercats promoguda per la Directiva 2006/123/CE, coneguda com la Directiva de Serveis. Una regulació que té un marcat caràcter discrecional però que, tanmateix, respon a la possibilitat que té l'administració de regular els usos amb la finalitat d'aconseguir en cada moment protegir els interessos generals i col·lectius de la ciutat.

En aquest cas preval l'interès general per regular el sòl d'equipament per a residències d'estudiants, per tal de facilitar l'accés a la població d'estudiants amb menys recursos econòmics. L'elevat preu de les residències d'estudiants (800-1.200 €/mes) deixa fora una bona part de la població i justifica la regulació mitjançant la present Ordenança.

La mesura es proporcionada perquè afecta únicament al sòl d'equipament i no afecta a les residències d'estudiants que s'estableixin en sòl de zona i només afecta parcialment a l'ús de residències d'estudiants en sòl d'equipament. En aquest cas, cal tenir en compte que limita el preu dels usuaris de residències d'estudiants, però es mantenen íntegrament tota la resta d'usos que permet el PGM en la clau 7, qualificació urbanística d'equipament (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, religiós, cultural, etc.), .

Cal tenir en compte que la mesura té molt poc impacte en el mercat de residències d'estudiants pel fet que poden establir-se en sòl de zona sense cap limitació del preu de les places. L'Ordenança només opera regulant el preu de les places dels estudiants en sòl qualificat de sistema.

D'altra banda, cal tenir en compte que la limitació de l'ús de residència d'estudiants no implica necessàriament que es produeixi cap reducció econòmica del valor del sòl i, conseqüentment, cap lesió econòmica a la propietat, atès que poden optimitzar el valor del sòl amb usos més rendibles (residència geriàtrica, clínica privada, etc.).

Finalment, aquesta mesura es necessària perquè el nou marc legislatiu incorpora un nou concepte d'allotjament dotacional amb l'objectiu de fer front a les necessitats temporals d'allotjament de les persones en determinades situacions que té repercussions en el sòl destinat a equipament de la ciutat. En aquest sentit la memòria de la MPGM per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona fa una diagnosi en relació a l'escassetat del sòl destinat a equipaments:

*El fet que aquesta nova categoria s'ubiqui en sòl d'equipament comunitari, constituint un nou tipus, i que aquest sigui susceptible de desenvolupament privat, fa necessària una anàlisi i replanteig del sòl i de les reserves actuals d'equipaments de la ciutat en un moment en que la ciutat es troba pràcticament consolidada i la dificultat de situar i resoldre noves necessitats d'equipaments de tots els tipus es converteix en un repte constant.*

*A dia d'avui, la ciutat de Barcelona compta amb un total de 1.076,47ha de sòl qualificat d'equipament, del que aproximadament un 65% es destina a serveis locals que, referit a la població actual, suposa un rati general de 4,19m<sup>2</sup>/hab, gairebé el mateix que plantejava el PGM l'any 1976, però amb pràcticament tot el sòl executat. És a dir, considerant les dades actuals i tenint en compte la disponibilitat del sòl a transformar-se, només un 7,9% del sòl d'equipament local de la ciutat podria considerar-se com a reserva de planejament.*

*Aquest primer apropament a l'estudi d'equipaments de la ciutat ja determina l'escassetat de sòl i reserves, pel que és necessari una reflexió més profunda dels usos existents. A més, la distribució poc homogènia d'aquests sòls en els districtes en relació amb la seva població evidencia la situació crítica d'alguns d'ells. El districte de l'Eixample és, a molta distància dels altres, on es constata l'escassetat de sòls disponibles per a equipaments. A continuació, amb menys disponibilitat de sòl per habitant, trobem Sants, Gràcia i Ciutat Vella, mentre que a l'extrem oposat hi ha Horta-Guinardó i Les Corts.*

Es necessari, per tant, intervenir per part de l'administració per garantir una adequada distribució dels usos d'equipament, evitant que les lleis de mercat imposin monocultius dels usos més rendibles, en detriment d'altres necessitats de la població,

### **3. SITUACIÓ ACTUAL DE LES RESIDÈNCIES D'ESTUDIANTS A BARCELONA**

Els allotjaments dotacionals residencials col·lectius per motius d'estudi, es defineixen al DL 17/2019 com els destinats a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó d'estudi.



A diferència dels allotjaments dotacionals adreçats a col·lectius com joves, gent gran o per necessitats d'acolliment de col·lectius vulnerables o en situació de risc d'exclusió aquesta raó no estava contemplada en els allotjaments dotacionals definits prèviament en la normativa urbanística i d'habitatge de la ciutat.

La informació utilitzada per descriure la situació actual d'aquests establiments a la ciutat prové de dades de l'Ajuntament de Barcelona, obtingudes de diferents fonts de informació: anàlisi de les llicències i consultes a diversos grups promotors de residències d'estudiants.

D'acord amb aquestes dades, a la ciutat hi ha actualment un total de 79 establiments destinats a l'allotjament d'estudiants (tant en sòl de zona com en sòl de sistema d'equipaments comunitaris): 61 existents i 18 previstes.

### **3.1. La demanda. Una necessitat creixent**

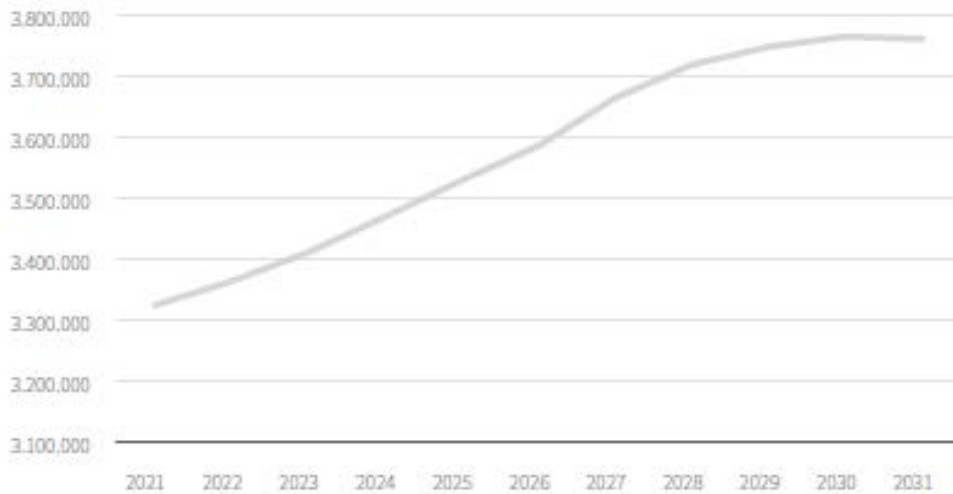
Segons dades de l'Informe de Residències d'estudiants de JLL (2021), Barcelona es la segona ciutat amb nombre d'estudiants universitaris. Segons aquest estudi, que comprèn Barcelona ciutat i rodalies, el rati de nombre d'estudiants per llit de residència es de 16:1, el que fa suposar un increment del nombre de places en els propers anys de l'ordre del 48%.

En general a totes les ciutats s'ha produït un increment constant de la demanda de places de residència d'estudiants, tant d'estudiants procedents del país com de procedència internacional. El nombre d'estudiants d'Erasmus ha tingut un creixement continuat de l'ordre del 4,5% anual des de l'any 2008 al 2020.

Segons càlcul de la consultora JLL a partir de dades del Ministerio de Universidades, a nivell estatal hi ha un important desajust entre les places de residència en oferta i la demanda real existent. Segons aquest estudi la demanda estatal insatisfeta es de l'ordre de 445.700 places i té un creixement del 4% anual.

En el cas de Barcelona considerem que també existeix una important demanda insatisfeta, que s'ha traduït en una proliferació de noves residències en els darrers anys.

Analitzant les dades de població entre 18 i 24 anys, i tenint en compte que s'està incrementant el nivell d'estudis superiors, podem concloure que seguirà augmentant la demanda de residències.



Previsió de la població entre 18 i 24 anys resident a Espanya (2021-2031)

Font: JLL a partir de dades de l'INE 2021

### 3.2. L'oferta. Característiques de les residències

Tal i com s'exposa a la memòria del MPGM per regular el sistema d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona, a la ciutat hi ha actualment un total de 79 establiments destinats a l'allotjament d'estudiants (tant en sòl de zona com en sòl de sistema d'equipaments comunitaris): 61 existents i 18 previstes.

Per fer-ho, s'han classificat les 79 residències d'acord amb el districte i el tipus de sòl (de zona o de sistema d'equipaments). El resultat mostra com, al conjunt de la ciutat de les 79 residències considerades, el 49% es troben en sòl d'equipaments (39 residències) i el 51% (40 residències) en sòl de zona. Tanmateix cal tenir en compte que la majoria de les places en oferta (75%) es troben en sòl d'equipament.

Segons es recull a la MPGM per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional a Barcelona, el potencial de persones estudiants total que pot arribar a fer ús de residències col·lectives docents a la ciutat (amb dades extretes de l'any acadèmic 2017/2018) és de 67.439 estudiants.

D'acord amb l'oferta actual de places de residències d'estudiants (8.544 places) i al potencial estimat d'estudiants que en podrien arribar a fer-ne ús (67.439 persones, segons dades de l'any 2018), el rati actual a Barcelona ciutat era de 7,9 estudiants per plaça, i considerem que actualment es quelcom superior.

El creixement d'estudiants dels darrers anys, tant nacionals com internacionals, ha trobat una oferta reduïda que ha estimulat el desenvolupament de nous projectes de residències. En general, el cost

per estudiant és de l'ordre de 700-900 €/mes sense incloure manutenció, però amb l'avantatge que estan inclosos els serveis i els equipaments sol·licitats pels estudiants (internet, gimnàs, zones d'estudi, etc.).

Actualment s'estan tramitant 20 residències més que suposaran un increment de l'oferta de 6.021 places, de manera que l'oferta de Barcelona serà de 14.565 places amb un total de 82 residències. Un cop acabades les noves residències, el rati d'estudiants/places de residència es reduirà i serà de l'ordre de 4,6 estudiants per plaça de residència, xifra que es considera raonable en comparació a d'altres ciutats europees.

Segons l'informe de l'operador JLL, Madrid i Barcelona són els dos mercats més consolidats del país, atès que concentren el nombre més gran d'estudiants i residències. Tanmateix consideren que el rati d'estudiants per llit continua sent elevat i conseqüentment ambdues ciutats són de les més atractives pels promotors de residències d'estudiants.

Cal esmentar que és important millorar l'oferta de places de residència d'estudiants per tal de poder situar la majoria de la població d'estudiants en residències, atès que d'aquesta manera s'alliberaran habitatges per a l'ús de residència habitual en règim de lloguer, incrementant l'oferta generalment escassa.

### 3.2.1 Situació espacial de les residències d'estudiants a Barcelona

La taula següent resumeix la distribució espacial de les residències en els diferents districtes de la ciutat, especificant les residències existents i les previstes a curt termini.

Al·lotjaments dotacionals residencials col·lectius per raó d'estudi existents i previstos

DISTRICTE	1 - EXISTENTS		2 - PREVISTOS		TOTAL	
01 Ciutat Vella	9	15%	2	11%	11	14%
02 Eixample	13	21%		0%	13	16%
03 Sants - Montjuïc	4	7%	3	17%	7	9%
04 Les Corts	7	11%	1	6%	8	10%
05 Sarrà - Sant Gervasi	16	26%	1	6%	17	22%
06 Gràcia	6	10%		0%	6	8%
07 Horta - Guinardó	3	5%	1	6%	4	5%
09 Sant Andreu	0	0%	1	6%	1	1%
10 Sant Martí	3	5%	9	50%	12	15%
<b>Total general</b>	<b>61</b>	<b>100%</b>	<b>18</b>	<b>100%</b>	<b>79</b>	<b>100%</b>

Font: Ajuntament de Barcelona

La ubicació d'aquestes residències a la ciutat ha anat evolucionant al llarg del temps. Inicialment estaven molt relacionades als centres educatius als que donaven servei, de manera que es situaven com annexes o molt properes a aquests. És el cas, per exemple, dels col·legis majors i de les residències d'estudiants en complexos educatius. D'altra banda, i amb una lògica similar, les residències universitàries s'han anat situant properes als diferents campus universitaris.

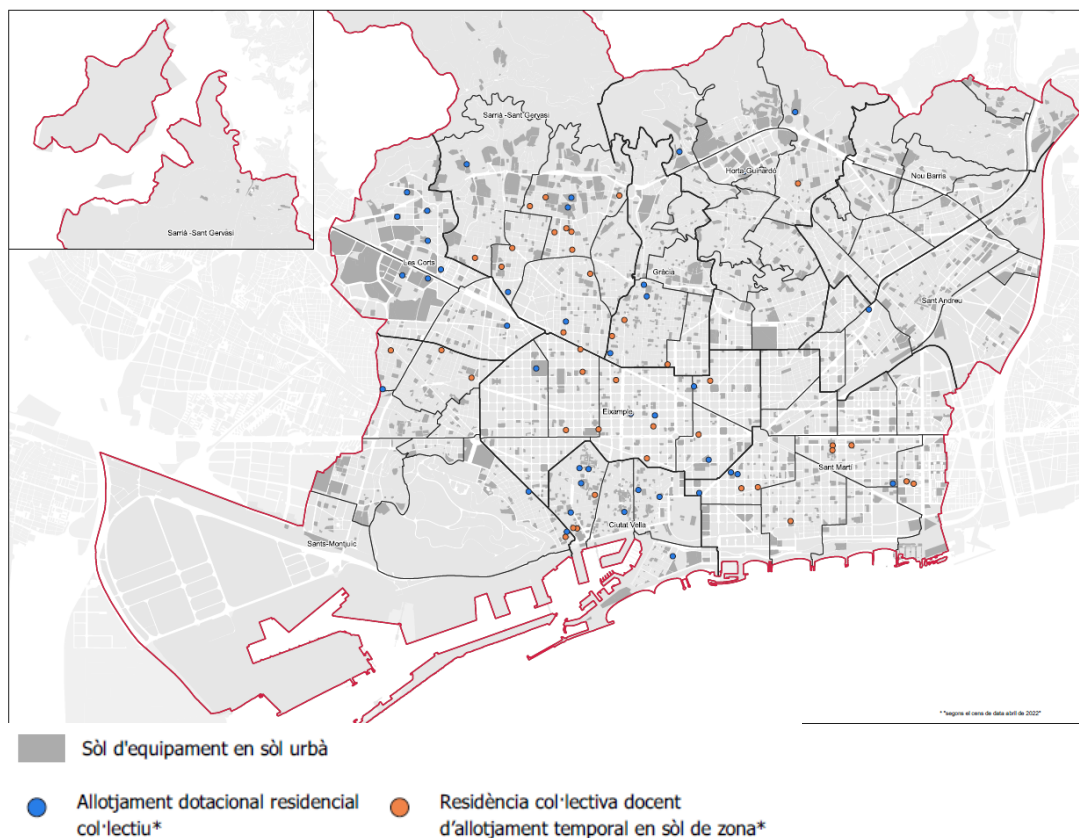
La taula següent detalla el nombre de residències i el nombre de residències i de places per districte.

**Allotjaments dotacionals residencials col·lectius per raó d'estudi i places.**

	Residències		Places	
	Nº	%	Nº	%
01 Ciutat Vella	11	13,92%	1.301	9,48%
02 Eixample	13	16,46%	920	6,70%
03 Sants - Montjuïc	7	8,86%	1.585	11,55%
04 Les Corts	8	10,13%	1.664	12,12%
05 Sarrià - Sant Gervasi	17	21,52%	1.722	12,54%
06 Gràcia	6	7,59%	570	4,15%
07 Horta - Guinardó	4	5,06%	1.394	10,16%
09 Sant Andreu	1	1,27%	616	4,49%
10 Sant Martí	12	15,19%	3.955	28,81%
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.727</b>	<b>100,00%</b>

Font: Ajuntament de Barcelona

En el plànol següent s'ha representat la distribució espacial de les residències, diferenciant l'allotjament dotacions de les residències d'estudiants en sòl de zona.



Distribució espacial de les residències d'estudiants representant el nombre de places

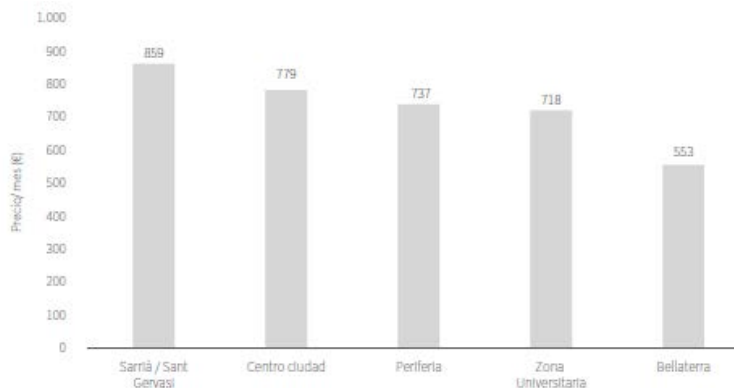
Font: Barcelona Regional

Malgrat que la MPGM afecta únicament a la ciutat de Barcelona, cal tenir en compte que el mercat de residències té incidència també a l'àmbit metropolità, especialment Bellaterra (Universitat Autònoma) amb 2.193 places.

### 3.2.2 Preus de mercat/plaça de les residències d'estudiants a Barcelona (privades; privades-preus limitats; públiques)

Els preus de les residències són molt variables en funció de si són privades o concertades, de la categoria i dels tipus de serveis que inclouen (habitació individual o doble, serveis bàsics d'electricitats, aigua, etc., règim de pensió, etc.).

Segons l'informe de JLL les tarifes a Barcelona han acusat un descens dels preus de l'ordre del 5% conseqüència de la pandèmia. El preu mig de les residències pel curs 2020-2021 a l'àmbit metropolità de Barcelona es de 790 €/mes (sense mantutenció ni IVA), si bé a Barcelona es de l'ordre de 800-850 €/m<sup>2</sup>.



Preus de les residències a Barcelona i rodalies.

Font: JLL Research

Als efectes del present treball s'ha disposat d'una àmplia informació recollida per l'Ajuntament de Barcelona de les principals residències d'estudiants de la ciutat, per tal de poder tenir una imatge de la situació actual de les residències de Barcelona.

#### Residències privades

Per poder analitzar els preus de les residències privades s'ha disposat d'una mostra suficientment significativa, de més de 20 residències que representen un total de l'ordre de 6.000 places.

Els preus mitjans són de l'ordre de 800-1.200 €/mes per plaça en habitació individual i de 650 – 800 €/mes en habitació doble. Aquests preus inclouen els serveis bàsics (electricitat, climatització, internet, etc.) però no inclou l'IVA (10%) ni la pensió completa (generalment de l'ordre de 300 €/mes).

Els serveis tècnics de l'Ajuntament han disposat de informació relativa als compte d'exploració de les residències estudiades i a partir d'aquestes dades s'ha confeccionat una estructura de despeses tipus de les residències d'estudiants.

Atès que la grandària de les residències incideix notablement en les despeses de funcionament, adjuntem un quadre resum en funció de la grandària de les residències (200; 350 i 500 places). En el quadre s'ha desglossat l'estructura de despeses i el percentatge que representen en funció dels ingressos tipus estimats (1.000 €/mes i ocupació mitjana del 85%).

DESPESES DE FUNCIONAMENT (cost per plaça / euros any)	Núm. Places 200		Núm. Places 350		Núm. Places 500	
	%/Ing		%/Ing		%/Ing	
<b>Despeses fixes</b>						
Despeses de personal	8,1%	825,00	4,6%	471,43	3,9%	400,00
Vigilància	3,0%	306,00	1,9%	192,34	1,4%	146,88
Manteniment i reparacions	2,7%	280,00	2,6%	265,00	1,6%	165,00
Impostos locals	5,0%	510,00	5,0%	510,00	5,0%	510,00
Altres despeses /contractes	2,1%	214,64	1,9%	195,78	1,8%	178,81
	<b>20,9%</b>	<b>2.135,64</b>	<b>16,0%</b>	<b>1.634,56</b>	<b>13,7%</b>	<b>1.400,69</b>
<b>Despeses variables</b>						
Neteja	4,4%	444,40	3,9%	394,53	3,8%	382,67
Subministraments - comunicacions	5,5%	562,38	5,5%	562,38	5,5%	562,38
Bugaderia	1,7%	173,28	1,7%	173,28	1,7%	173,28
	<b>11,6%</b>	<b>1.180,06</b>	<b>11,1%</b>	<b>1.130,19</b>	<b>11,0%</b>	<b>1.118,33</b>
Despeses gestió /admin. (5% cost)	1,6%	165,78	1,4%	138,24	1,2%	125,95
<b>TOTAL DESPESES FUNCIONAMENT</b>	<b>34,1%</b>	<b>3.481,48</b>	<b>28,5%</b>	<b>2.902,98</b>	<b>25,9%</b>	<b>2.644,97</b>
<b>INGRESSOS ANUALS / PLAÇA</b>		<b>10.200,00</b>		<b>10.200,00</b>		<b>10.200,00</b>
preu/plaça €/mes	1.000					
ocupació mitjana %	0,85	85%	85%	85%	85%	85%

Com es pot comprovar el cost de les despeses en relació als ingressos estimats es d'un 34,1% a les residències més petites (200 places), del 28,5% a les residències mitjanes (350 places) i del 25,9% a les residències més grans (500 places).

#### Antecedents de places concertades o preus limitats

L'objectiu de la Ordenança es aconseguir fixar una preu de les places de residències en sòl d'equipaments inferior al preus de les places de les residències en sòl de zona.

Com a antecedents d'aquesta política cal tenir en compte que tant l'Ajuntament de Barcelona com les universitats ha portat a terme diferents convenis<sup>4</sup> en que s'han fixat condicions relatives al preu a satisfer pels residents o, en alguns casos, el percentatge de places conveniades.

En la dècada dels anys 90 (1995-1999), l'Ajuntament i la Universitat Politècnica de Catalunya van treure a concurs públic la concessió de solars o edificis per construir i explotar residències d'estudiants. Hem analitzat 5 casos que tenen unes condicions molt similars:

- Qualificació del sòl: 7 equipament
- Propietat : Ajuntament de Barcelona o Universitat Politècnica de Barcelona
- Dret de superfície o concessió a 50 anys.
- Obligació de l'adjudicatari: construir o rehabilitar l'edifici per a residència d'estudiants i la seva posterior gestió i explotació.
- Es fixen uns preus màxims per plaça.

Adjuntem els preus actuals (curs 2022-23) d'aquestes residències, gestionades ,totes elles, per RESA:

Tipus de plaça	Lesseps	Campus Mar	Ciudadella	P.F.Monlau	Torre Girona
Individual amb cuina	473,00 €	473,00 €	473,00 €	623,50 €	622,00- 684,00 €
Doble amb cuina	352,50 €	352,50 €	352,50 €	490,00 €	953€- 1.048 €
Doble superior	543,00 €				549€- 604 €
Doble executive amb cuina	608,00 €	953,00 € (ind)	953,00 € (ind)		

A les tarifes no s'ha inclòs els cost dels consums , ni les despeses de gestió i reserva. El cost mensual és de l'ordre de 40-45 € d'electricitat, 21 € mensuals d'aigua i 410 € anuals de gestió i reserva (216 € any a Torre Girona).

A les residències construïdes sobre sòl de propietat pública, mitjançant concessions en els que és limitaven els preus, aquets oscil·len entre 600 i 700 € mes en habitació individual i entre 450 i 600 en habitació doble amb consums i despeses de gestió (IVA inclòs).

Es a dir, malgrat que les condicions dels convenis varien en cada cas, podem concloure que els preus de les residències concertades son aproximadament un 40% inferiors al preu de mercat.

Un altre antecedent més proper, en el període previ a la nova normativa municipal s'han signat cinc convenis amb diferents operadors<sup>5</sup> que han permès concertar un total 725 places, el 31 % de les

<sup>4</sup> Les residències estudiades són Lesseps al districte de Gràcia; Campus del Mar i Pere Felip Monlau a Ciutat Vella; Ciudadella a Sant Martí i Torre Girona al districte de Les Corts.

totals, amb un preus limitats, amb imports per sota de 600 € mensuals per habitacions individuals i de l'ordre de 500 €/plaça mensual per habitacions dobles (Imports IVA inclòs). A més, els convenis també han incorporat cessions pel municipi tals com el lliurament de locals.

#### Evolució esperada del preu de les residències

Per tal de determinar el comportament del mercat de residències d'estudiants post-pandèmia, JLL ha portat a terme una enquesta als principals operadors d'aquest mercat durant el primer semestre de l'any 2021. L'increment de la mobilitat i la possibilitat de fer de nou classes presencials ha recuperat la confiança del sector, amb perspectives molt positives.

Pel que fa a les rendes, en general s'han mantingut estables. Actualment la majoria dels entrevistats confirma que aquest curs ja han pujat els preus i s'espera recuperar la tendència alcista pre-covid.

#### **4. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA REGULACIÓ DE LES RESIDÈNCIES D'ESTUDIANTS DE LA CIUTAT I PROPOSTA DE PREUS DE LES RESIDÈNCIES EN SÒL DE SISTEMA.**

La necessitat de regulació del mercat de residències d'estudiants es justifica per un doble motiu:

- La necessitat de facilitar l'accés a les residències dels estudiants amb escassos recursos econòmics.
- La necessitat de garantir la diversitat dels usos en sòl d'equipament, d'acord amb les necessitats de la ciutat.

##### **4.1. Justificació de la necessitat social de regular el mercat de residències d'estudiants. (d'acord al DL 17/2019)**

Actualment el mercat de residències d'estudiants té un cost mensual pels usuaris de l'ordre de 800-1.200 €/mes. Es evident, que es tracta d'una quantitat que impedeixen l'accés de part dels estudiants per manca de suficients recursos econòmics.

---

<sup>5</sup> Els convenis signats amb un percentatge de places concertades són: Sinaí al districte Horta-Guinardó, C. M. Sant Jordi a Sarrià - Sant Gervasi, Riera Blanca i Paral·lel a Sants-Montjuïc i Meridiana al districte de Sant Andreu.



En aquest context l'alternativa per molts estudiants es compartir un habitatge amb d'altres estudiants, de manera que el preu per habitació sòl ser de l'ordre de 400-500 €/mes. Es tracta d'una quantitat elevada però molt inferior al preu/plaça d'una residència.

L'objecte de l'Ordenança es aconseguir un preu raonable de les residències que estiguin situades en sòl d'equipament comunitari, per tal de que puguin accedir una part important dels estudiants amb recursos econòmics escassos.

D'aquesta manera l'Ordenança aconsegeix un doble objectiu: en primer lloc ajuda a la població d'estudiants amb manca de recursos a accedir a les residències i, en segon, allibera els pisos de lloguer que estaven ocupats pels estudiants, pel mercat d'habitatge en lloguer, incrementant l'oferta i afavorint l'accés de la població al mercat d'habitatge.

#### **4.2. La regulació de les residències en sòl d'equipament**

En situacions on el planejament urbanístic permet l'elecció de diferents usos immobiliaris, es produeix una tendència a canviar els usos existents per usos que són més rendibles en un moment temporal determinat. Aquest cas s'ha donat en el mercat de sòl qualificat d'equipaments en els darrers anys, on les residències d'estudiants han proliferat a la ciutat en detriment d'altres usos d'equipament.

Atès que el sòl qualificat d'equipament a la ciutat de Barcelona es un recurs escàs, l'administració municipal té el deure de vetllar per una utilització racional d'aquest sòl, de manera que no prevalguin els interessos privats sobre l'interès públic.

En aquest cas, cal tenir en compte que la rendibilitat econòmica de l'ús de residències d'estudiants permet que aquest ús sigui competitiu per accedir a solars de zona i, per tant, no sigui imprescindible ubicar-se en sòl destinat a equipament.

Es en aquest context, en que les residències d'estudiants poden situar-se indistintament en sòl de sistema i sòl de zona, que es redacta la present Ordenança. D'aquesta manera l'Ordenança no intervé en els usos de residències ubicades en sòl de zona però, pel contrari, considera que les residències que es situïn en sòl d'equipament tindran que complir amb l'interès social fixant preus limitats pels estudiants residents.

#### **4.3. Impacte econòmic i social, en què s'avaluen els costos i els beneficis que implica el projecte de disposició per als seus destinataris i per a la realitat social i econòmica. Incidència de les mesures adoptades sobre la competència.**

Es constata un important decalatge entre la necessitat de places per estudiants, recercadors i l'oferta existent o futura. Gran part d'aquesta demanda no atesa passa a ocupar habitatges ("pisos d'estudiants"), tensant més el mercat residencial de lloguer, el qual es caracteritza en molts barris per l'escassetat d'oferta en relació a la demanda.

També s'està evidenciant un increment en els preus d'aquests allotjaments i una tendència a promoure més les residències d'alt nivell i preu, fet que dificulta el que molts joves hi puguin accedir.

Per aquests motius l'Ajuntament es veu en la necessitat de regular aquest sector. En aquest context, l'Ordenança proposa una reducció del preu per tal d'aconseguir, en sòl d'equipament, places de residència d'estudiants a preus assequibles.

Concretament, atès que el preu actual de les residències privades a Barcelona (de 800-1.200 €/mensuals) impedeix l'accés a bona part dels estudiants, l'Ordenança proposa fixar preus assequibles pels residents, de l'ordre de 600 €/mensuals.

La incidència de les mesures esmentades només afecta al sòl qualificat de sistema d'equipament i, per tant, no té cap tipus de repercussió en el funcionament del sistema de residències d'estudiants en sòl de zona.

#### **4.4. Afectacions de tipus general, no singulars, dels immobles afectats**

La millor rendibilitat econòmica de les residències d'estudiants en relació a d'altres usos d'equipament ha potenciat l'alça de preus del mercat de sòl d'equipament i la dificultat d'implantació d'altres usos en aquest tipus de sòl. Davant d'aquesta situació es planteja una modificació dels paràmetres i del marc d'ordenació vigent –davant d'un fenomen de nova aparició– per tal de recuperar una convivència harmònica entre els diferents usos d'equipament i garantir l'interès general.

La regulació de l'Ordenança de les residències afecta únicament a les ubicades en sòl de sistema d'equipament. En aquest cas, no s'altera cap dels usos permesos per la clau 7, sinó que únicament afecta a les residències en sòl d'equipament limitant el preu de les places.

Aquesta limitació afecta de la mateixa manera a tots els solaris qualificats d'equipament de la ciutat de Barcelona. Per tant, no es tracta d'una vinculació singular de l'Ordenança, atès que la restricció introduïda en la limitació del preu de les places dels estudiants, afecta per igual a tots sòls qualificats d'equipament.

Pel que fa a l'ús de residència d'estudiants, tampoc es pot considerar que tingui cap limitació singular pel fet que les residències d'estudiants es poden seguir ubicant en sòl de sistema d'equipaments (amb preus de les places limitats) o bé es poden ubicar en sòl de zona (sense cap tipus de restricció).

## **5. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LES RESIDÈNCIES D'ESTUDIANTS EN SÒL D'EQUIPAMENTS**

### **5.1. Metodologia**

El present estudi econòmic es porta a terme per comprovar la viabilitat econòmica de les mesures proposades per l'Ordenança en sòls qualificats d'equipament.

La metodologia emprada ha analitzat el valor residual de sòl resultant de l'ús de residència d'estudiants amb els preus de les places limitats; un valor de sòl negatiu indica la inviabilitat d'aquest ús i, d'altra banda, un valor de sòl positiu però inferior al valor de sòl d'altres usos d'equipament indica la dificultat d'encaix d'aquest ús en el mercat d'equipaments.

Atès que el mercat d'equipament permet diferents usos, el lliure mercat optarà sempre per aquell que sigui més rendible i, per tant el valor de repercussió de sòl de l'ús proposat de residència a preu limitats hauria de ser similar al d'altres usos lucratiu d'equipament.

Cal esmentar que la clau 7 permet diversos usos, definits a l'article 212 de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità:

#### *Article 212 - Tipus d'equipaments comunitaris*

*1. Els sòls destinats a equipaments comunitaris amb les edificacions, instal·lacions i altres accessions o serveis sobre aquests sòls, es classifiquen en els tipus següents:*

*a. Equipaments docents. Centres docents, públics o privats, i annexos esportius.*

*b. Equipaments sanitaris-assistencials. Centres sanitaris assistencials i geriàtrics, públics o privats, d'interès públic, social o comunitari, i cementiris.*

*c. Equipaments culturals i religiosos. Temples, centres re-religiosos, centres o instal·lacions per a congressos, exposicions, sales de reunions, d'interès públic, social o comunitari i annexos esportius i recreatius.*

*d. Equipaments esportius i recreatius. Edificacions i instal·lacions esportives; campaments; centres d'esbarjo o d'expansió; balnearis i establiments de banys i d'altres turístics no residencials, d'interès públic, social o comunitari; i serveis annexes.*

*e. Equipaments de proveïment i subministraments. Escorxadors, mercats i altres centres de proveïment, sempre de titularitat pública, encara que de possible gestió privada, i àrees de servei.*

*f. Equipaments tècnics administratius i de seguretat. Centres o edificis per a serveis de l'Administració pública, serveis de seguretat o militars i d'altres d'interès públic.*

Cal tenir en compte que les normes urbanístiques del PGM permeten escollir entre diferents usos, de manera que si el planejament no ho especifica, es produeix una tendència a canviar els usos existents per usos que són més rendibles econòmicament en un moment temporal determinat.

#### Estudi dels valors de repercussió del diferents usos

En aquest context, hem estudiat de manera comparativa els valors de repercussió de diferents usos per analitzar la incidència de l'Ordenança en l'ús de residències d'estudiants a preus limitats en relació a d'altres usos.

En primer lloc hem calculat el valor de repercussió de sòl d'una residència d'estudiants amb el preu limitats per l'Ordenança.

- Valor del sòl en una residència d'estudiants amb preus limitats per l'Ordenança

En segon, hem comparat aquest valor amb els valor de repercussió de sòl d'equipament. Concretament hem analitzat:

- Valor del sòl en una residència d'estudiants a preu de lliure mercat
- Valor del sòl d'ús residència geriàtrica (l'analitzem per considerar un ús genèric de clau 7)

Finalment, s'ha considerat interessant comparar també els valors de sòl obtinguts amb els valors de repercussió de sòl qualificat de zona, analitzant l'ús d'habitatge a Barcelona així com l'habitatge protegit i l'habitatge dotacional:

- VR d'habitatge d'obra nova de cada districte
- VR Habitatge protegit en venda i lloguer.
- VR allotjament dotacional<sup>6</sup>

L'estudi comparatiu dels diferents valors de repercussió de sòl ens ha servit per extreure'n les conclusions del mercat d'equipament i, en especial, de la incidència de l'Ordenança en l'ús de residència d'estudiants a preus limitats.

#### Càlcul del valor de mercat de les residències en explotació econòmica

Per portar a terme el càlcul del valor del sòl en els casos de immobles lligats a una explotació econòmica, hem calculat prèviament el valor de venda per explotació econòmica:

- Ingressos i despeses: ratis mitjans d'explotació.
  - Vida útil: 35 anys
  - Taxa d'actualització residències d'estudiants: 5% (4,5% segons JLL)
  - Valor de reversió: valors del sòl al final de la vida útil de l'immoble
- Formulació de càlcul

$$ValorCap. = \frac{Ing - Desp}{i} \left(1 - \frac{1}{(1+i)^n}\right) - \frac{V.reversió}{(1+i)^n}$$

Adjuntem la opinió sobre la rendibilitat de diferents immobles de l'estudi de JLL. A efectes de càlcul hem adoptat una taxa d'actualització per a les residències del 5%, atès les perspectives de futur de creixement de les taxes de rendibilitats.

---

<sup>6</sup> El valor de repercussió de sòl dels allotjaments dotacionals s'ha obtingut de l' "Informe per determinar el preu de lloguer màxim per als allotjaments dotacionals de titularitat privada, a fixar per l'ordenança de desenvolupament de la MPGM per a regular aquests equipaments a Barcelona". Josep Roca Cladera. Centre de Política de Sòl i Valoracions. Desembre 2021

Sectores	Rentabilidad <i>prime</i> 3T 2022	Variación trimestral	Variación anual
Parques de medianas	5,45%	0 pbs	-5 pbs
Centros Comerciales	5,40%	+10 pbs	+10 pbs
Residencias de mayores	4,50%	0 pbs	-50 pbs
<b>Residencias de estudiantes</b>	<b>4,50%</b>	<b>+25 pbs</b>	<b>25 pbs</b>
Logística	4,25%	+35 pbs	+20 pbs
Oficinas	3,75%	+50 pbs	+40 pbs
Retail High Street	3,45%	0 pbs	0 pbs
<i>Multifamily</i>	3,25%	+35 pbs	0 pbs

Rendibilitat de diferents sectors. Font: JLL (2022)

### Mètode residual estàtic

Determinat el valor de venda, es calcula el valor de sòl mitjançant el mètode residual estàtic definit a l'article 23 b) del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (RD 1492/2011, de 24 d'octubre).

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VRS = Valor de repercussió del sòl

Vv = Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat

Vc= Valor de la construcció. Inclou cost de construcció de contracte, tributs, honoraris professionals i altres despeses de la construcció.

K= Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària.

Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, i podrà modificar-se en determinats casos:

Podrà reduir-se fins a un mínim d'1,20 en terrenys destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis d'escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a protecció en que es fixi el valor màxim de venda inferiors al mercat, naus industrials o edificacions vinculades a explotació econòmica.

Podrà augmentar-se fins a un màxim d'1,5 en promocions d'extraordinària localització, forta dinàmica immobiliària on el termini de comercialització i el risc justifiquin l'aplicació de majors despeses generals.

En el càlcul del valor de repercussió d'immobles en explotació econòmica (residències d'estudiants i residències geriàtriques) hem adoptat una K=1,2. En el cas d'habitatge lliure 1,4 i en el cas d'habitatge protegit 1,2,

Per demostrar la viabilitat de les residències d'estudiants amb preus limitats, és a dir, aplicant els preus de l'Ordenança, el valor del sòl ha de tenir un valor positiu i raonable en comparació en d'altres usos. En els següents apartats calculem els valors de repercussió de sòl dels diferents usos per tal de poder establir les comparacions necessàries en relació al valor de repercussió de sòl de les residències d'estudiants amb preus limitats:

- En primer lloc, calculem el valor de sòl de les residències d'estudiants amb preus limitats per l'Ordenança
- En segon, calculem el valor de sòl d'altres usos d'equipaments sense preus restringits
- En tercer, calculem també els valors d'habitatge (lliure i protegit)

## 5.2. Càlcul del valor de sòl de les residències d'estudiants amb preus limitats

Calculem en aquest apartat el valor de sòl de les residències d'estudiants de preus limitats mitjançant el mètode residual estàtic, a partir del valor de mercat de la residència calculada per capitalització de les rendes d'explotació.

A la taula següent resumim el càlcul del valor de mercat per explotació econòmica de les residències d'estudiants amb preus limitats i de 350 places.

A efectes e càlcul hem considerat un preu/plaça de 600€/mes i una ocupació del 90%. La vida útil esperada es de 35 anys i la taxa de rendibilitat del 5%.

### INGRESSOS

superfície	8.750 m <sup>2</sup>
places	350
preu/habitació	600 €/hab
ocupació	90%
	<b>189.000,00 €</b>

### DESPESES

	% s / V	
<b>Despeses fixes</b>	5,0%	9.450,00 €
Vigilància	2,1%	3.969,00 €
Manteniment i reparacions	2,8%	5.292,00 €
Impostos locals	5,5%	10.395,00 €
Altres despeses /contractes	2,1%	3.969,00 €
<b>Despeses variables</b>		
Neteja	4,2%	7.938,00 €
Subministraments - comunicacions	6,0%	11.340,00 €
Bugaderia	1,9%	3.591,00 €
Despeses gestió /admin. (5% cost)	1,5%	2.835,00 €
<b>TOTAL DESPESES</b>	<b>31,1%</b>	<b>58.779,00 €</b>

### INGRESSOS - DESPESES 130.221,00 €

Impost de Societats (25%) 32.555,25 €

### RENDA IMPUTABLE A L'IMMOBLE 97.665,75 €

### CÀLCUL DEL VALOR D'ACTUALITZACIÓ DE RENDES

renda	97.665,75 €
v.sòl	4.900.000,00 €
taxa d'actualització i=	5%
n	35
Renda ACTUALIZADA	19.190.375,60 €
V.REVERSIÓ ACTUALITZAT	888.322,40 €
<b>VALOR DE ACTUALITZACIÓ</b>	<b>20.078.697,99 €</b>

A partir del valor en venda calculat per un immoble destinat a residència d'estudiants amb preus limitats, s'ha calculat el valor de repercussió de sòl mitjançant el mètode residual estàtic:

### VALOR SÒL

VV	2.295
K	1,2
Cost Construcció	1.200
Despeses 15%	144
<b>VR</b>	<b>568,26</b>

El mateix càlcul s'ha portat a terme per residències de 200 places i de 500 places. A la taula següent resumim els resultats obtinguts per a residències d'estudiants en sòl d'equipament en funció del nombre de places, aplicant els preus fixats per l'Ordenança:

<b>residència en SISTEMES clau 7</b>	<b>places</b>	<b>VV</b>	<b>VR</b>
<b>residència estudiants</b>	200	1.778	137,56
600 €/mes	350	2.295	568,26
	500	2.394	650,76

Com es pot observar en tots els casos el valor de sòl es positiu i, per tant, es confirma la viabilitat econòmica de les residències d'estudiants amb preus limitats per l'Ordenança.

### 5.3. Càlcul del valor de sòl de les residències d'estudiants en sòl de zona (preus lliures)

En aquesta apartat calculem el valor de sòl d'una residència d'estudiants del mercat lliure, és a dir, sense aplicar les restriccions de preus de l'Ordenança, per tal de comparar amb d'altres usos.

A la taula següent resumim el càlcul d'un model de residència d'estudiants de grandària mitjana (350 places) a Barcelona ciutat. S'ha considerat un sostre de 8.750 m<sup>2</sup>, 350 places i un preu mig 1.000 €/mes.

A efectes e càlcul hem considerat un preu/plaça de 1.000€/mes i una ocupació del 90%. La vida útil esperada es de 35 anys i la taxa de rendibilitat del 5%.



#### INGRESSOS

superfície	8.750 m2
places	350
preu/plaça	1.000 €/hab
ocupació	85%
	<b>297.500,00 €</b>

#### DESPESES

	% s / V	
<b>Despeses fixes</b>	5,0%	14.875,00 €
Vigilància	2,1%	6.247,50 €
Manteniment i reparacions	2,8%	8.330,00 €
Impostos locals	5,5%	16.362,50 €
Altres despeses /contractes	2,1%	6.247,50 €
<b>Despeses variables</b>		
Neteja	4,2%	12.495,00 €
Subministraments - comunicacions	6,0%	17.850,00 €
Bugaderia	1,9%	5.652,50 €
Despeses gestió /admin. (5% cost)	1,5%	4.462,50 €
<b>TOTAL DESPESES</b>	<b>31,1%</b>	<b>92.522,50 €</b>

<b>INGRESSOS - DESPESES</b>	<b>204.977,50 €</b>
Impost de Societats (25%)	51.244,38 €
<b>RENDA IMPUTABLE A L'IMMOBLE</b>	<b>153.733,13 €</b>

#### CÀLCUL DEL VALOR D' ACTUALITZACIÓ DE RENDES

renda	153.733,13 €
v.sòl	15.700.000,00 €
taxa d'actualització i=	5%
n (anys)	35
Renda ACTUALIZADA	30.207.072,70 €
V.REVERSIÓ ACTUALITZAT	2.846.257,48 €
<b>VALOR D' ACTUALITZACIÓ</b>	<b>33.053.330,18 €</b>

El valor de venda estimat per una residència de estudiants de lliure mercat i un immoble de 8.750 m<sup>2</sup> es de **3.778 €/m<sup>2</sup>**

A partir d'aquest valor calculem el valor de repercussió mitjançant el mètode residual estàtic:

#### VALOR SÒL

VV	3.778
K	1,2
Cost Construcció	1.200
Despeses 15%	144
<b>VR</b>	<b>1.803,94</b>

El mateix càlcul s'ha portat a terme per residències de 200 places i de 500 places. A la taula següent resumim els resultats obtinguts per a residències d'estudiants, en funció del nombre de places, en sòl de zona (preus lliures):

<b>residència en sòl de ZONA</b>	<b>places</b>	<b>VV</b>	<b>VR</b>
<b>residència estudiants</b>	200	3.592	1.649,32
1000 €/mes	350	3.778	1.803,94
	500	3.851	1.865,57

Com es pot apreciar el valor de sòl obtingut és molt superior al de les residències de preus limitats. Sens dubte es tracta d'un dels valors de repercussió més elevats dels permisos en sòl d'equipament, fet que es confirma per la proliferació de les residències d'estudiants en els darrers anys a Barcelona i d'altres ciutats.

#### **5.4. Càlcul del valor de sòl d'una residència geriàtrica**

En aquesta apartat calculem el valor de sòl d'una residència geriàtrica per considerar que és un dels usos més habituals del mercat immobiliari d'equipaments i ens permet establir una comparació d'aquests valors amb els calculats anteriorment per a residència d'estudiants (preus limitats i preus lliures).

A la taula següent resumim el càlcul d'un model de residència geriàtrica de tipus mig a Barcelona ciutat. S'ha considerat un sostre de 6.000 m<sup>2</sup>, 171 places i un preu mig per resident de 2.500 €/mes.

A efectes e càlcul hem considerat una ocupació del 90%, una vida útil esperada de 35 anys i una taxa de rendibilitat del 6%.

INGRESSOS	
superfície	6.000
places	171
preu/plaça	2.500
ocupació	95%
	<b>406.125,00 €</b>

DESPESES	
Compres (menjars, neteja, farmacia, etc.)	11% 44.673,75 €
Personal	45% 182.756,25 €
altres (Reparacions, manteniment, subministres, etc)	10% 40.612,50 €
<b>TOTAL DESPESES</b>	<b>66% 268.042,50 €</b>

<b>INGRESSOS - DESPESES</b>	<b>138.082,50 €</b>
Impost de Societats (25%)	34.520,63 €
<b>RENDA IMPUTABLE A L'IMMOBLE</b>	<b>103.561,88 €</b>

#### CÀLCUL DEL VALOR D' ACTUALITZACIÓ DE RENDES

renda	103.561,88 €
v.sòl	6.600.000,00 €
taxa d'actualització i=	6,0%
n (anys)	35
Renda ACTUALIZADA	18.017.586,93 €
V.REVERSIÓ ACTUALITZAT	858.694,44 €
<b>VALOR D' ACTUALITZACIÓ</b>	<b>18.876.281,37 €</b>

El valor de venda estimat per un immoble de 6.000 m<sup>2</sup> es de 3.146 €/m<sup>2</sup>. A partir d'aquest valor calculem el valor de repercussió mitjançant el mètode residual estàtic:

#### CÀLCUL DEL VALOR SÒL

VV	3.146
K	1,2
Cost Construcció	1.300
Despeses	156
<b>VR</b>	<b>1.165,71</b>

El valor de repercussió obtingut per les residències geriàtriques ens confirma que es clarament inferior al valor de repercussió de les residències d'estudiants. Fet que explica que en els darrers anys s'hagin construït moltes residències d'estudiants.

### 5.5. Càlcul del valor de repercussió de sòl d'habitatges

Les residències d'estudiants no només poden ubicar-se en sòl d'equipament sinó que també poden ubicar-se en sòl de zona, sense cap restricció del preu/plaça dels residents. En aquest cas, per poder optar al mercat de sòl de zona han de competir amb d'altres usos tals com habitatges, oficines, etc. En el present apartat hem calculat els valors de repercussió de sòl d'habitatge dels diferents

districtes de Barcelona per analitzar en cada cas l'encaix del mercat de residències d'estudiants amb l'oferta de sòl de zona.

Atès que l'ús més habitual dels permisos pel planejament a la majoria de la ciutat és el d'habitatge lliure, es necessari analitzar si el preu de repercussió que hem calculat per les residències d'estudiants poden competir amb els valors de sòl d'ús habitatge lliure.

D'altra banda, com a referència, hem analitzat també els valors de repercussió d'habitatge protegit i d'allotjament dotacional.

### 5.5.1 Valor de repercussió d'habitatge en règim lliure

A efectes de càlcul s'han emprat els valors de venda que publica la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya del primer trimestre de 2022 de les compravendes d'habitatge registrades a Barcelona. Tanmateix, atès que manca informació del districte de Nou Barris i que el valor del districte de Gràcia es incongruent (inferior al valor de segona ocupació en el mateix districte i molt baix en relació a d'altres districtes similars), s'ha optat per complementar aquesta informació amb les dades publicades per l'Agrupació de Promotors i Constructors de l'any 2021.

Les dades de venda de l'APCE estan referides a superfície útil i s'han expressat en superfície construïda aplicant un coeficient de 0,75. En tots els districtes s'ha emprat la mitjana aritmètica entre els valors publicats per la Generalitat i els de l'APCE, a excepció dels districtes de Nou Barris i Gràcia que s'ha emprat les dades de l'APCE.

Cal tenir en compte que els districtes són molt heterogenis i els valors estadístics són orientatius pel fet que no hi ha mostres de mercat de tots els barris de cada districte. Tanmateix considerem que a efectes del present estudi són suficientment representatius.

A partir d'aquestes dades s'ha calculat el valor de repercussió mitjançant la formulació del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (RD 1492/2011, de 24 d'octubre). Pel que fa als costos de construcció s'han emprat el costos de contracta definits del Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC 2T2022), en funció de la categoria mitjana de l'habitatge a cada districte:

CC= 1.250,62 Renda qualitat normal entre mitgeres  
CC= 1514,41 Promig renda normal/renda de luxe  
CC= 1.778,20 Renda de luxe

A la taula següent resumim els càlcul del valor de repercussió i a la darrera columna expressem la relació entre el valor de repercussió o el valor de venda.

<b>Districtes</b>	<b>VV</b>	<b>CC</b>	<b>DP</b>	<b>K</b>	<b>VR</b>	<b>VR/VV</b>
Ciutat Vella	6.044,20	1.514,41	181,73	1,40	<b>2.621,14</b>	43%
Eixample	6.856,26	1.514,41	181,73	1,40	<b>3.201,19</b>	47%
Sants-Montjuïc	3.993,39	1.250,62	150,07	1,40	<b>1.451,72</b>	36%
Les Corts	5.478,16	1.250,62	150,07	1,40	<b>2.512,27</b>	46%
Sarrià-Sant Gervas	7.341,87	1.514,41	181,73	1,40	<b>3.548,05</b>	48%
Gràcia	5.214,00	1.250,6	150,07	1,40	<b>2.323,59</b>	45%
Horta-Guinardó	3.870,80	1.250,62	150,07	1,40	<b>1.364,16</b>	35%
Nou Barris	3.864,00	1.250,62	150,07	1,40	<b>1.359,31</b>	35%
Sant Andreu	4.299,60	1.250,62	150,07	1,40	<b>1.670,44</b>	39%
Sant Martí	5.127,70	1.250,62	150,07	1,40	<b>2.261,95</b>	44%

<b>residència en sòl de ZONA</b>	<b>places</b>	<b>VV</b>	<b>VR</b>
<b>residència estudiants</b>	200	3.592	1.649,32
1000 €/mes	350	3.778	1.803,94
	500	3.851	1.865,57

Si comparem els valors de repercussió d'habitatge obtinguts en els diferents districtes amb el valor de repercussió de sòl d'una residència d'estudiants (1650-1.850 €/m<sup>2</sup>), podem comprovar que aquest submercat pot competir perfectament amb d'altres usos en els districtes de Sant-Montjuïc, Horta-Guinardó, Nou Barris i Sant Andreu, així com en alguns barris d'altres districtes.

### 5.5.2 Valor de repercussió d'habitatge en règim protegit i habitatge dotacional

En aquest apartat calculem com a referència els valors de repercussió de sòl de l'habitatge protegit. Els valors màxim de venda d'habitatge protegit a Barcelona, corresponents als valors definits al Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, actualitzats a partir de gener de 2022 són:

#### ZONA A

##### Règim general

Venda	2.459,43 €/m <sup>2</sup> útil
Lloguer/ cessió d'ús	9,23 €/m <sup>2</sup> útil

##### Règim Especial

Venda	2.161,61 €/m <sup>2</sup> útil
Lloguer/ cessió d'ús	8,11 €/m <sup>2</sup> útil

A partir d'aquests valors, i aplicant els costos del BEC 2t/2022 per habitatge social, incrementats un 8% per les característiques qualitatives, calculem els valors de repercussió d'habitatge protegit en Règim General i Règim Especial, tant en règim de venda com de lloguer.

VALORS habitatge protegit	VV€/m2 útil	VV	CC	DP	VR	VR/VV
HPP en venda	2.459	1844,57	1032,97	123,96	380,22	21%
HPP en lloguer	9,23	1.661	1032,97	175,60	175,93	11%

VALORS REGIM ESPECIAL	VV€/m2 útil	VV	CC	DP	VR	VR/VV
HPP RE en venda	2.161,61	1621,21	1032,97	123,96	194,08	12%
HPP RE en lloguer	8,11	1.460	1032,97	175,60	7,93	1%

### 5.5.3 Valors d'habitatge dotacional

D'altra banda, incloem en aquest apartat, a efectes de referència, els valors establerts per els allotjaments dotacionals de titularitat privada, d'acord a l'informe redactat pel Centre de Política de Sòl i Valoracions de la UPC<sup>7</sup>.

En aquest informe es conclou que el lloguer màxim de l'habitatge dotacional ha de ser un 15% inferior a l'Habitatge de Protecció de Règim General, és a dir 7,61 €/m<sup>2</sup> (valor calculat abans de l'actualització de gener 2022).

Lloguer: 7,61 €/m<sup>2</sup> útil

A partir d'aquest preu de renda, els autors del treball calculen el valor de repercussió d'habitatge dotacional :

VR. Valor de repercussió de sòl allotjament dotacional: 293,84 €/m<sup>2</sup>st

### 5.5.4 Resum dels valors de repercussió de sòl estudiats

VR Residència Estudiants (preus limitats) 568,26 €/m<sup>2</sup>

#### Comparació amb el VR d'altres usos

VR Residència Estudiants (preus lliures) 1.803,94 €/m<sup>2</sup>  
 VR Residència Geriàtrica (equipament tipus) 1.165,71 €/m<sup>2</sup>

<sup>7</sup> "Informe per determinar el preu de lloguer màxim per als allotjaments dotacionals de titularitat privada, a fixar per l'ordenança de desenvolupament de la MPGM per a regular aquests equipaments a Barcelona". Josep Roca Cladera. Centre de Política de Sòl i Valoracions. Desembre 2021

VR Habitatge lliure	Ciutat Vella	2.621,14 €/m <sup>2</sup>
	Eixample	3.201,19 €/m <sup>2</sup>
	Sants-Montjuïc	1.451,72 €/m <sup>2</sup>
	Les Corts	2.512,27 €/m <sup>2</sup>
	Sarrià-Sant Gervasi	3.548,05 €/m <sup>2</sup>
	Gràcia	2.323,59 €/m <sup>2</sup>
	Horta-Guinardó	1.364,16 €/m <sup>2</sup>
	Nou Barris	1.359,31 €/m <sup>2</sup>
	Sant Andreu	1.670,44 €/m <sup>2</sup>
	Sant Martí	2.261,95 €/m <sup>2</sup>

#### **Comparació amb el VR d'habitatge protegit**

VR Habitatge protegit RG en venda	380,22 €/m <sup>2</sup>
VR Habitatge protegit RG en lloguer	175,93 €/m <sup>2</sup>
VR Habitatge protegit RE en venda	194,08 €/m <sup>2</sup>
VR Habitatge protegit RE en lloguer	7,93 €/m <sup>2</sup>

#### **Comparació amb el VR d'allotjament dotacional**

VR Allotjament dotacional	293,84 €/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------------

### **5.6. El valor de sòl de les residències d'estudiants en sòl d'equipament en relació amb el valor de sòl d'altres usos d'equipament**

La incidència de la pressió dels usos més rendibles a diferents zones de la ciutat fa necessària la intervenció de l'administració pública mitjançant la seva competència d'ordenació urbanística i de regulació dels usos i la seva implantació a la ciutat. En aquest cas es tracta d'evitar l'excés de l'ús d'equipaments de residències d'estudiants en detriment d'altres usos d'equipaments.

Actualment l'ús de residències d'estudiants es un dels més rendibles que permet la qualificació d'equipaments a la ciutat de Barcelona i ha generat una forta pressió per aconseguir solars qualificats de clau 7 per tal de destinar-los a aquest ús, en detriment d'altres usos d'equipaments que són menys rendibles econòmicament.

Aquest fet s'explica perquè actualment s'han donat les circumstàncies necessàries (qualitat de l'ensenyament universitari de Barcelona, alta demanda d'estudiants, etc.) que han propiciat uns elevats preus/plaça de les residències i un alt grau d'ocupació. Tenint en compte els ingressos en relació a les despeses d'explotació, en aquest moment les residències d'estudiants són un dels usos més rendibles.

Cal tenir en compte que els solars qualificats d'equipament a Barcelona són limitats i, d'altra banda, l'ús de residència d'estudiants es compatible amb els valors del sòl de zona. En aquest context un dels objectius de la MPGM per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional, així com de la present Ordenança, es regular l'ús dels allotjaments dotacionals per motiu d'estudi en sòl de sistema.

Per analitzar si les mesures adoptades per l'Ordenança són compatibles o no amb la viabilitat econòmica de les promocions de residències d'estudiants, hem estudiat de manera comparativa el valor del sòl de diferents usos que hem calculat en els apartats anteriors, i resumit a l'apartat 5.5.4.

En primer lloc analitzem els valors actuals d'equipament a Barcelona utilitzant com a tipus representatiu l'ús de residència geriàtrica i també, el valor de sòl de les residències d'estudiants de preus lliures. En segon, analitzem l'encaix del valor de sòl de les residències d'estudiants de preus limitats en el mercat de sòl d'equipament.

#### 5.6.1 Valors de sòl actuals d'ús d'equipament a Barcelona

En aquest apartat comparem el valor de repercussió de sòl de residència d'estudiants (amb preus lliures) amb el valor de repercussió d'altres usos actuals d'equipament privat; concretament hem comparat l'ús de residència d'estudiants amb l'ús de residència geriàtrica, un dels més rendibles i sol·licitats per l'empresa privada.

Els valors de repercussió de solars qualificats de sistema d'equipaments es molt heterogeni, si bé considerem que oscil·len en general entre 1.000 -1.400 €/m<sup>2</sup>:

- Valor de sòl per residència geriàtrica: 1.165,71 €/m<sup>2</sup>
- Compravendes de sòl d'equipament: 1.000 – 1.400 €/m<sup>2</sup>

Tanmateix, alguns usos en moments determinants poden oferir comprar solars per sobre d'aquest preu per la rendibilitat del seu sistema d'explotació. Aquest es el cas que en els darrers anys s'ha donat en les residències d'estudiants:

- Valor de sòl per residència d'estudiants: 1.649 – 1.865 €/m<sup>2</sup>

Com es pot comprovar, actualment la repercussió de sòl màxima que pot pagar un promotor per adquirir sòl per promoure una residència d'estudiants es possiblement una de les més elevades de les permeses a la clau 7 (equipament). Això explica que en els darrers anys han proliferat notablement les residències d'estudiants a Barcelona, tant en sòl d'equipament com en sòl de zona. Cal esmentar que el fet que les promocions per a residències d'estudiants puguin pagar uns preus elevats pels solars qualificats d'equipament, pressiona el mercat de sòl d'equipament, afavorint l'alça de preus.

En aquest context, l'Ajuntament de Barcelona s'ha vist obligat a regular el mercat de residències d'estudiants amb diferents instruments. De manera resumida ha regulat mitjançant tres instruments:



- El PEUAT, que delimita els barris on es poden implantar
- La MPGM, que fixa la capacitat màxima de 350 places per establiment, la distància radial mínima en relació amb d'altres establiments de la mateixa tipologia així com criteris funcionals (superfície mínima de les habitacions, percentatge d'espais privatis en relació als espais comuns, etc.).
- L'Ordenança, que regula els preus màxim de les places de les residències ubicades en sòl d'equipament.

### 5.6.2 Viabilitat econòmica de les residències amb preus limitats

La present Ordenança estableix la limitació dels preus de les residències ubicades en sòl de sistema i per tal de demostrar la viabilitat econòmica de les condicions fixades per l'Ordenança hem analitzat el valor de mercat de la residència d'estudiants i, aplicant el mètode residual estàtic hem determinat el seu valor de repercussió de sòl.

El valor de les places de les residències actualment son de l'ordre de 1.000 €/m<sup>2</sup>, i l'ordenança proposa una reducció de l'ordre del 40%, fent que els preus màxims rondin el 600 €/mes.

Aplicant els preus màxims fixats per l'Ordenança (600 €/mes), i emprant la mateixa metodologia de càlcul utilitzada per les residències amb preus lliures (càlcul del valor per explotació econòmica i càlcul del valor del sòl pel mètode residual), obtenim que en tots els casos el valor de repercussió de sòl es positiu, el que avala la viabilitat de les promocions.

Com es pot comprovar en els apartats anteriors els valors de sòl per a residències en clau d'equipament, tindran un valor de repercussió de sòl de l'ordre de 550-650 €/m<sup>2</sup>, a excepció del model de residència reduïda (200 places) en que el valor de repercussió es redueix a 137 €/m<sup>2</sup>.

### 5.7 Comparació del valor de repercussió de sòl de les residències en valors de repercussió d'habitatge.

En el apartat 5.5.1 hem analitzat els valors de repercussió d'ús d'habitatge, per comprovar si els preus de sòl que poden pagar les residències d'estudiants (lliures) encaixen amb els valors del sòl de zona a Barcelona.

El valor de sòl per a residència d'estudiants (preus de mercat no limitats), calculats a l'apartat 5.3 es de l'ordre de 1.649 – 1.865 €/m<sup>2</sup>, oscil·lant en funció de la grandària de la residència que es pugui construir.

Com es pot comprovar, aquests valors son suficientment elevats per competir en el mercat de sòl de zona, atès que en alguns districtes supera el valors de repercussió de sòl mig d'habitatge (Sants-Montjuic, Horta-Guinardó, Nou Barris i Sant Andreu). A més, cal tenir en compte que els districtes són heterogenis i tenen barris amb valors molt diferenciats de la mitjana del districte; d'aquesta

manera el valor de repercussió que poden assumir les residències d'estudiants són similars o superior al valor de repercussió d'habitatges de molts barris de la ciutat.

En resum, els operadors de residències geriàtriques que optin per promocions de residències d'estudiants en sòl de zona poden competir amb els preus d'habitatge a moltes zones de la ciutat.

### 5.8 Viabilitat econòmica de l'Ordenança

Analitzat els diferents valors de repercussió de sòl d'equipament i de sòl de zona podem concloure que:

- Les residències d'estudiants són viables aplicant les limitacions de preu a les places establert per l'ordenança. El valor de repercussió de sòl resultant és positiu i, per tant, la promoció serà viable sempre i quan els promotors puguin obtenir sòl de sistema a un valor de l'ordre de 600 €/m<sup>2</sup> de sostre.
- En el present treball hem analitzat cinc casos de convenis de dret de superfície a 50 anys per la construcció i explotació d'una residència d'estudiants a preus limitats, signats a l'any 1998-99. Aquests antecedents mostren la possibilitat de que l'Ajuntament o les universitats, posin en disposició dels operadors terrenys d'equipament per a residència d'estudiants amb les limitacions de preus que fixa l'Ordenança, mitjançant dret de superfície.
- Malgrat que no es objecte de l'Ordenança regular el sòl de zona, cal tenir en compte que les residències d'estudiants que optin per ubicar-se en sòl de zona, poden competir amb el mercat immobiliari d'altres usos (residencial, oficines, etc.) a molts barris de la ciutat. En aquest sentit l'experiència ens demostra que és així pel fet que en els darrers anys s'han ubicat moltes residències d'estudiants en sòl de zona.
- D'aquesta manera, es potencia que només es situen en sòl de sistema aquelles residències que tinguin un interès públic evident (afavorir l'accés dels estudiants amb menys recursos econòmics) i, pel contrari, deixar que les residències que tinguin un sistema econòmic de places lliure s'ubiquin en sòl de zona.
- En aquest sentit s'afavoreix la necessitat de preservar el sòl qualificat d'equipament de la ciutat per usos al servei de la població.

Com hem comprovat en el present estudi de viabilitat, el valor de repercussió de les residències d'estudiants en sòl qualificat d'equipament ha sofert una reducció econòmica significativa, en relació al valor que tenia abans de l'aplicació de l'Ordenança, pel fet de limitar el preu màxim de les places. Sobre aquest aspecte cal tenir en compte:

- Es tracta d'una limitació que afecta al valor de repercussió de l'ús de residències

d'estudiants que opera únicament en sòl d'equipament, que no afecta al sòl de zona.

- Aquesta limitació de l'Ordenança no afecta al valor del sòl qualificat d'equipament, sinó únicament a les parcel·les d'equipament que es destinin a residències d'estudiants.
- El valor de repercussió de les parcel·les destinades a residència d'estudiants en sòl d'equipament (aprox. 600 €/m<sup>2</sup>) representa de l'ordre d'un 30% del valor de repercussió de les residències en parcel·les de zona (aprox. 1.800 €/m<sup>2</sup>).

Aquest fet es justifica per considerar que cal diferenciar l'activitat de residència d'estudiants en funció de la qualificació del sòl on s'ubica: en sòl de zona no hi han restriccions econòmiques, mentre que, pel contrari, es considera que en sòl d'equipament cal tenir en compte l'interès social i exigir unes limitacions als preus de les places dels estudiants.

Aquesta manera d'operar es similar a la política d'habitatge que tradicionalment s'ha realitzat. La limitació dels preus de venda o lloguer dels habitatges protegits, fa que el valor de repercussió d'aquests habitatges sigui molt inferior al valor de l'habitatge lliure.

Com hem calculat en els apartats anteriors, en el cas de Barcelona, el valor de repercussió d'habitatge protegit es de 380 €/m<sup>2</sup> pel Règim General i de 194 €/m<sup>2</sup> pel Règim Especial i, per tant, representen de l'ordre d'un 17% i un 9% respectivament en relació al valor mig del valor de repercussió de l'habitatge lliure a Barcelona. En el cas de lloguer els percentatges són encara molt més baixos.

En conclusió, considerem que esta justificada la regulació de les residències d'estudiants en sòl de sistema d'equipament, atès que en aquest tipus de sòl ha de prevaldre l'interès públic d'afavorir l'accés dels estudiants amb menys recursos econòmics. Aquesta limitació significa disminuir el valor del sòl d'equipament per a residència d'estudiants, però la promoció segueix sent viable pel fet que el valor de sòl es positiu.

## 6. CONCLUSIONS

### L'estudi econòmic

Barcelona té voluntat de potenciar i ser punta de llança d'un ecosistema global d'universitats, innovació, centres de recerca i societat del coneixement i, en aquest sentit, poder mantenir i incrementar una bona oferta d'allotjaments pel col·lectiu universitari, de la innovació i la recerca.

És per aquest motiu que una oferta de qualitat és fonamental per a la seva atracció, considerant criteris de sostenibilitat i inclusiva que ofereixi oportunitats i allotjaments assequibles.

La necessitat de regulació del mercat de residències d'estudiants es justifica per un tema d'interès general de permetre l'accés a les residències a població de recursos econòmics limitats i, alhora, per regular els usos dels equipaments de la ciutat:

- **La necessitat de facilitar l'accés a les residències dels estudiants amb escassos recursos econòmics.** El cost de les residències d'estudiants es molt elevat (de l'ordre de 800-1.200 €/mes) i deixa fora una bona part de la població d'estudiants per manca de recursos suficients.

L'alternativa per molts estudiants es compartir un habitatge amb d'altres estudiants, de manera que el preu per habitació sòl ser de l'ordre de 400-500 €/mes, quantitat molt inferior al preu/plaça d'una residència privada. L'objecte de l'Ordenança es aconseguir un preu raonable de les residències (aprox. 600€/m<sup>2</sup>) que estiguin situades en sòl d'equipament comunitari, per tal de que puguin accedir una part important dels estudiants amb recursos econòmics escassos.

D'aquesta manera l'Ordenança aconsegueix un doble objectiu: en primer lloc ajuda a la població d'estudiants amb manca de recursos a accedir a les residències i, en segon, allibera els pisos de lloguer que estaven ocupats pels estudiants, pel mercat d'habitatge en lloguer, afavorint l'accés de la població al mercat d'habitatge.

- **La necessitat de garantir la diversitat dels usos en sòl d'equipament, d'acord amb les necessitats dels ciutadans.** En situacions on el planejament urbanístic permet l'elecció de diferents usos immobiliaris, es produeix una tendència a canviar els usos existents per usos que són més rendibles en un moment temporal determinat. Aquest cas s'ha donat en el mercat de sòl qualificat d'equipaments en els darrers anys, on les residències d'estudiants han proliferat a la ciutat en detriment d'altres usos d'equipament.

Tal i com s'exposa a la memòria del MPGM per regular el sistema d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona, a la ciutat hi ha actualment un total de 79 establiments destinats a l'allotjament d'estudiants (tant en sòl de zona com en sòl de sistema d'equipaments comunitaris): 61 existents i 18 previstes.

Atès que el sòl d'equipament a la ciutat de Barcelona es un recurs escàs, l'administració municipal té el deure de vetllar per una utilització racional d'aquest sòl, de manera que no prevalguin els interessos privats sobre l'interès públic.

### **Viabilitat econòmica**

L'estudi de viabilitat econòmica de l'Ordenança ha consistit en analitzar principalment l'adequació del marc regulador davant l'aparició d'una activitat que desequilibra el mercat de sòl d'equipament, potenciant l'ús de residència d'estudiants per ser un dels més rendibles econòmicament i tendint a l'alça de preus del mercat de sòl d'equipament.

En aquest context l'estudi econòmic que justifica l'Ordenança demostra la viabilitat de les promocions d'estudiants en sòl de sistema i, alhora, demostra que no es produeixen danys singulars ni conseqüències econòmiques desproporcionades derivades de la regulació del sòl d'equipament.

Per analitzar la viabilitat econòmica, es necessari comprovar si els preus fixats per plaça de residència, poden fer rendible una residència d'estudiants. El valor de les places de les residències a la ciutat de Barcelona actualment son de l'ordre de 1.000 €/m<sup>2</sup>, i l'Ordenança proposa una reducció de l'ordre del 40%, fent que els preus màxims rondin el 600 €/mes.

Per demostrar aquest extrem s'ha calculat el valor de la residència (mètode d'explotació de rendiments) i, posteriorment, s'ha calculat el valor del sòl (mètode residual estàtic).

El valor de repercussió resultant per a les residències d'estudiants de preus limitats es positiu, fet que justifica la viabilitat de la promoció sempre i quan el preu d'adquisició del sòl sigui igual o inferior a 600 €/m<sup>2</sup>.

Aquest valor contrasta amb el preus del sòl d'equipament genèric a Barcelona que hem calculat pel cas d'una residència geriàtrica a un valor mig de l'ordre de 1.000-1.200 €/m<sup>2</sup>, i que considerem que en alguns casos pot ser fins i tot superior.

En aquest context pot haver-hi manca de sòl d'equipament a preus econòmics de manera que no sigui possible la promoció de residències en sòl d'equipament a preus limitats. En cas de que això succeeixi, considerem que les administracions públiques (Ajuntament, universitats, etc.) poden posar sòl d'equipament a disposició dels grups promotors de residències mitjançant cessió d'us o d'altres formes de gestió. En el present treball hem analitzat cinc casos de convenis de dret de superfície a 50 anys per la construcció i explotació d'una residència d'estudiants a preus limitats, signats a l'any 1998-99.

D'altra banda, hem comprovat en el present estudi econòmic que les residències d'estudiants es poden ubicar en sòl de zona, tal i com ja ens demostra l'experiència recent: de les 79 residències considerades, el 49% es troben en sòl d'equipaments (39 residències) i el 51% (40 residències) en sòl de zona.

Per demostrar que es factible ubicar-se en sòl de zona hem realitzat el mateix sistema de càlcul: s'ha calculat el valor de la residència (mètode d'explotació de rendiments) i, posteriorment, s'ha calculat el valor del sòl (mètode residual estàtic). El resultat es que els valors de repercussió de l'ordre de 1.650 – 1.850 €/m<sup>2</sup>, valor que superen els valors de repercussió d'habitatge de molts districtes de la ciutat tals com Sants-Montjuic, Horta-Guinardó, Nou Barris i Sant Andreu així com en barris d'altres districtes.

Com hem comprovat en el present estudi de viabilitat, el valor de repercussió en el sòl qualificat d'equipament ha sofert una reducció econòmica significativa, en relació al valor que tenia abans de l'aplicació de l'Ordenança, pel fet de limitar el preu màxim de les places. Sobre aquest aspecte cal tenir en compte:

- Es tracta d'una limitació que afecta al valor de repercussió de l'ús de residències d'estudiants que opera únicament en sòl d'equipament, que no afecta al sòl de zona.
- Aquesta limitació de l'Ordenança no afecta al valor del sòl qualificat d'equipament, sinó únicament a les parcel·les d'equipament que es destinin a residències d'estudiants.
- El valor de repercussió de les parcel·les destinades a residència d'estudiants en sòl d'equipament (aprox. 600 €/m<sup>2</sup>) representa de l'ordre d'un 30% del valor de repercussió de les residències en parcel·les de zona (aprox. 1.800 €/m<sup>2</sup>).  
Aquest fet es justifica per considerar que cal diferenciar l'activitat de residència d'estudiants en funció de la qualificació del sòl on s'ubica: en sòl de zona no hi han restriccions econòmiques, mentre que, pel contrari, es considera que en sòl d'equipament cal tenir en compte l'interès social i exigir unes limitacions als preus de les places dels estudiants.

### **Possibles incidències econòmiques**

L'ordenança fixa una regulació en sòl de sistema d'equipament comunitari, en què el planejament vigent (clau 7) permet diferents usos (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, religiós, cultural, etc.), i l'Ordenança restringeix la implantació de noves residències d'estudiants. Per analitzar si aquesta limitació de l'ús de residència d'estudiants pot suposar una alteració econòmica a la propietat, cal tenir en compte:

- L' Ordenança no afecta a l'ús de residències d'estudiants en general, sinó que només afecta exclusivament a la implantació de residències d'estudiants en sòl qualificat de sistema (clau 7) i, per tant, no té cap incidència en la implantació de residències docents en sòl de zona.

- No es tracta d'una limitació singular atès que l'Ordenança afecta de la mateixa manera a tots els sòls qualificats d'equipament comunitari (clau 7).
- La modificació de la clau 7 d'equipament només afecta a un únic ús de tots els que permet aquesta qualificació de sòl (ús de residència d'estudiants). Per tant no es modifica el sostre edificable ni s'impedeix que l'immoble segueixi tenint aprofitament lucratiu.
- El fet que els immobles que actualment estan destinats a altres usos o sense edificar, no puguin destinar-se a residències d'estudiants, no impedeix que puguin destinar-se a la resta d'usos lucratius que permet el PGM (ús d'habitatge, comercial, oficines, etc.).
- L'ús de residència d'estudiant que limita l' Ordenança no implica necessàriament que es produeixi cap reducció econòmica del valor del sòl i consegüentment cap lesió econòmica a la propietat, atès que poden ser més rendibles altres usos (residència geriàtrica, clínica privada, etc.).

L'estudi econòmic demostra que els preus de les places de residències d'estudiants que proposa l'Ordenança, no fa inviable les promocions de residències d'estudiants en sòl d'equipament, i alhora no signifiquen cap perjudici econòmic per la propietat pel fet que es mantenen tots els usos previstos a la clau 7 d'equipament. Pel que fa als promotors de residències d'estudiants tampoc suposa cap impediment econòmic pel fet que poden optar entre edificar en sòl de sistema (a preus limitats) o bé edificar en sòl de zona.

Girona, 20 de desembre de 2022

Jordi Duatis Puigdollers, arquitecte  
DUATIS ARQUITECTES SLP