

Total Transacciones
Viviendas 2024

642K

Variación Anual
Transacciones %

10,03%

Volumen Inversión
BTR/PRS & FLEX

1,7bn

Variación Anual Volumen
Inversión %

3,01 %

Renta Prime MAD Centro
€ m2 mes

25,0

Renta Prime BCN centro
€ m2 mes

23,3

Renta Prime MAD Desc.
€ m2 mes

20,0

Renta Prime BCN Desc.
€ m2 mes

18,3

Rentabilidad Prime MAD
centro

3,75%

Rentabilidad Prime BCN
centro

3,95%

Rentabilidad Prime MAD
Desc.

4,15%

Rentabilidad Prime BCN
Desc.

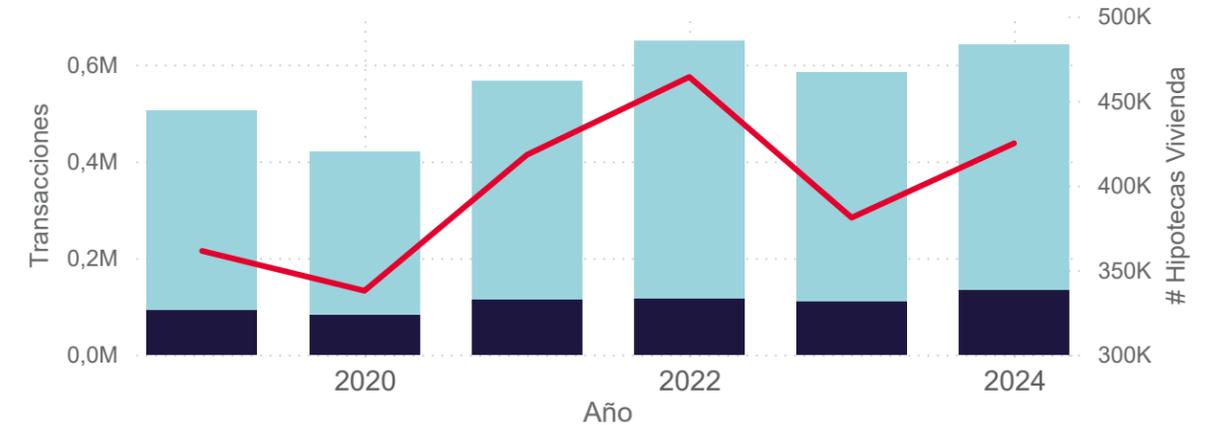
4,25%

Contexto de Mercado

- El número de transacciones de viviendas en 2024 llegó a 642.000, un incremento del +10% respecto al mismo período de 2023, reflejando una fuerte demanda, impulsada por la significativa bajada del Euribor.
- El volumen total de inversión en PRS, BTR y Flex Living se ha mantenido en línea con 2023, aunque la actividad ha variado entre segmentos. La inversión en BTR/PRS en 2024 cayó significativamente, afectada por la descompresión de yields y la escasa oferta de producto, mientras que la inversión en Flex Living registró un fuerte incremento.
- El ritmo de entregas BTR se mantiene sólido, con más de 8,000 unidades terminadas—en línea con 2023— mientras que las entregas de Flex Living alcanzaron las 6.000 unidades en 2024, lo que representa un crecimiento superior al 200%. Esto eleva el stock acumulado a aprox. 25.500 unidades de BTR y 11.900 unidades de Flex Living (excluyendo proyectos de vivienda pública, considerando solo capital privado).
- A pesar del aumento de stock, dada la elevada demanda de producto— que sigue creciendo— los precios de alquiler en BTR/PRS/FLEX mantienen su tendencia al alza, con un incremento del 10% interanual.
- En contraste con los sólidos indicadores del sector, 2024 ha estado marcado por un aumento de la regulación del mercado residencial. Por un lado, mediante la declaración de zonas tensionadas en Cataluña, que impone controles de alquiler, y por otro, con la introducción del índice IRAV para la actualización de rentas, diseñado para ser más estable e inferior al IPC, excluyendo costes energéticos.

Transacciones de viviendas (Nuevas y 2ª mano) e Hipotecas constituidas sobre viviendas

● Vivienda nueva ● Vivienda segunda mano ● # Hipotecas Vivienda



Principales Tendencias

- Aumento de la demanda de alquiler en los últimos años debido a:
 - (1) Condiciones difíciles para financiación hipotecaria - los prestatarios necesitan un depósito significativo para obtener términos favorables.
 - (2) Menor desarrollo de viviendas y un aumento constante en los precios de venta tanto de viviendas nuevas como de segunda mano.
 - (3) La desaceleración en el aumento de salarios y el ingreso disponible de los hogares, combinado con una inflación relativamente persistente.
 - (4) Disminución continua en el número de personas por hogar, especialmente desde la pandemia.
- Reducción abrupta de la oferta de alquiler y aumento continuo de los alquileres en el mercado. La brecha entre la demanda y la oferta probablemente continuará en los próximos años, continuando con el crecimiento de los alquileres en el mercado..
- Interés continuo y fuerte en las oportunidades de inversión residencial por parte de fondos institucionales.

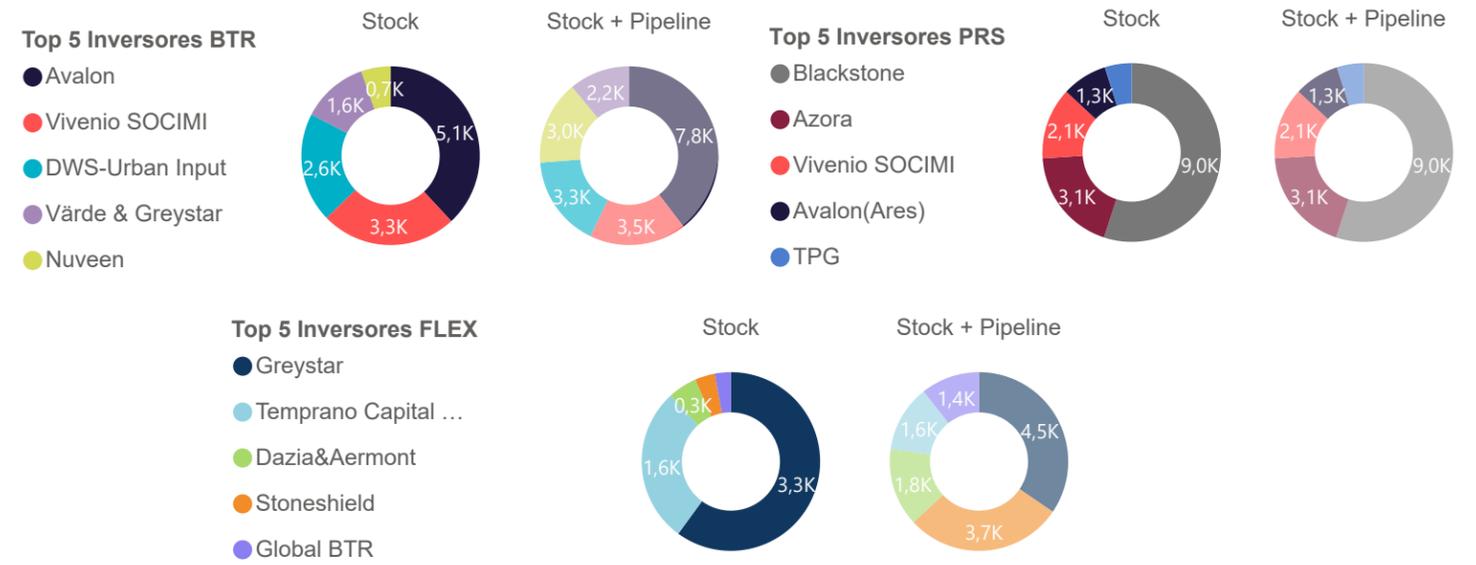
Stock y Pipeline

- Desde 2017, la inversión institucional ha impulsado un crecimiento en el sector **BTR**. El stock ha aumentado de 500 unidades en 2019 a 10.500 en 2022, 17.500 en 2023 y alcanzando 25.300 a finales de 2024. Un pipeline activo de 30.300 unidades eleva la provisión total del sector a aproximadamente 55.600 unidades.
- El mercado actual de BTR está bastante distribuido entre los principales inversores y desarrolladores, con aprox. 10 inversores que representan el 60% del mercado total. Entre ellos, Avalon es el líder actual, con una participación de mercado del 18%.
- El sector **PRS** se ha mantenido estable, con un stock que ha oscilado de manera constante entre 20.000 y 20.600 unidades desde 2017 hasta 2025. Este nivel sostenido refleja la presencia consolidada y resistente del sector en el mercado de alquiler.
- El sector **Flex Living** ha experimentado un crecimiento sostenido, pasando de 2.000 unidades en 2021 a cerca de 11.900 unidades en 2024. El stock se triplicó entre 2022 y 2024, reflejando un notable crecimiento del sector. Un pipeline robusto de 17.820 unidades eleva la provisión total del sector a casi 30.000 unidades, lo que indica un fuerte impulso y un creciente interés por parte de los inversores.

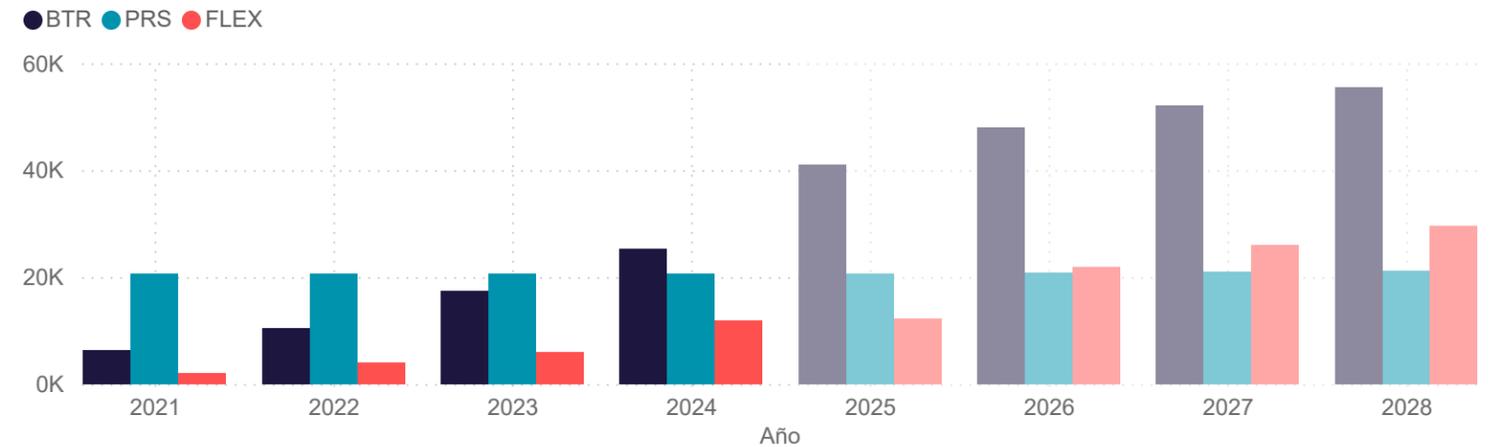
Volumen de Inversión

- En 2024, tras el aumento del coste del capital y a pesar del fuerte impulso registrado en el último trimestre, el mercado transaccional de **BTR/PRS** se redujo a un volumen total de 1.160M€ de euros (882M€ en BTR y 278M€ en PRS), lo que representa una caída del 22 % respecto a 2023. El mercado de vivienda asequible gana protagonismo, con más de un tercio del volumen total de inversión en 2024.
- En contraste con el sector BTR/PRS, el mercado de **Flex Living** ha mostrado un crecimiento notable, pasando de 190M€ en 2023 a 550M€ en 2024—un aumento de casi el 300 %.
- En total, el volumen de inversión en 2024 alcanzó los 1,7Bn€, lo que supone un ligero incremento del 3 %. En 2025, tras los recortes de tipos del BCE, se anticipa una mayor actividad transaccional tanto en los segmentos BTR/PRS como en Flex Living.
- Finalmente, el fuerte incremento de los precios del alquiler en los últimos años ha elevado drásticamente los ratios de esfuerzo, especialmente en el centro de Madrid y Barcelona. Esto ha intensificado la presión en estas zonas, donde a menudo solo extranjeros con alto poder adquisitivo pueden permitirse vivir. La inversión en BTR/PRS y Flex Living mediante colaboraciones público-privadas es la mejor vía para aliviar la tensión del mercado. Aunque aún queda por avanzar, este es el camino correcto.

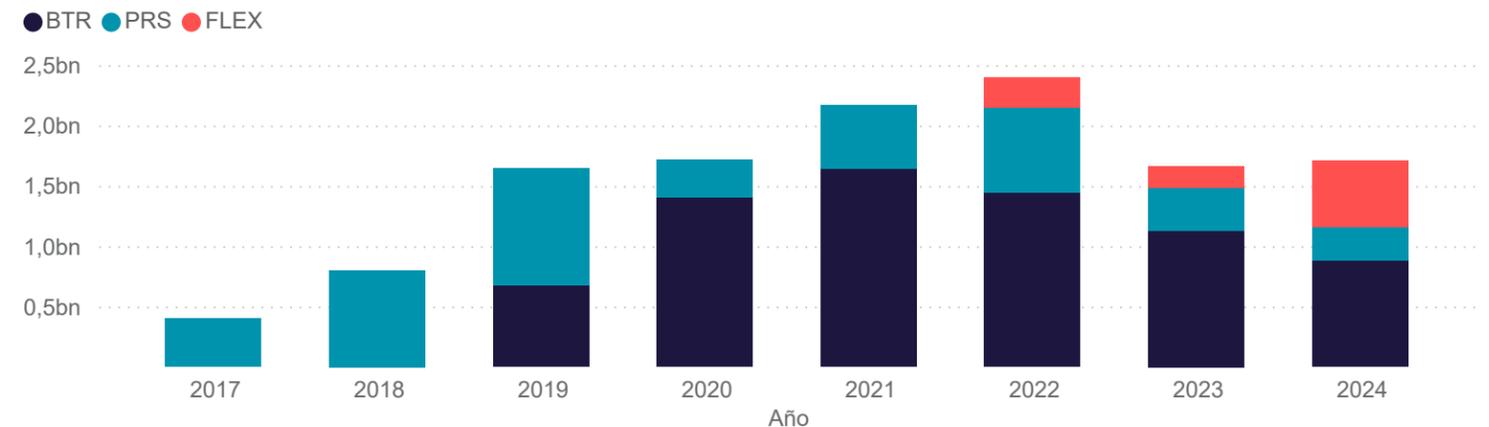
Principales Inversores y Unidades



Evolución de Stock y Previsión



Volumen de Inversión (Bn€)



Rentabilidades Prime

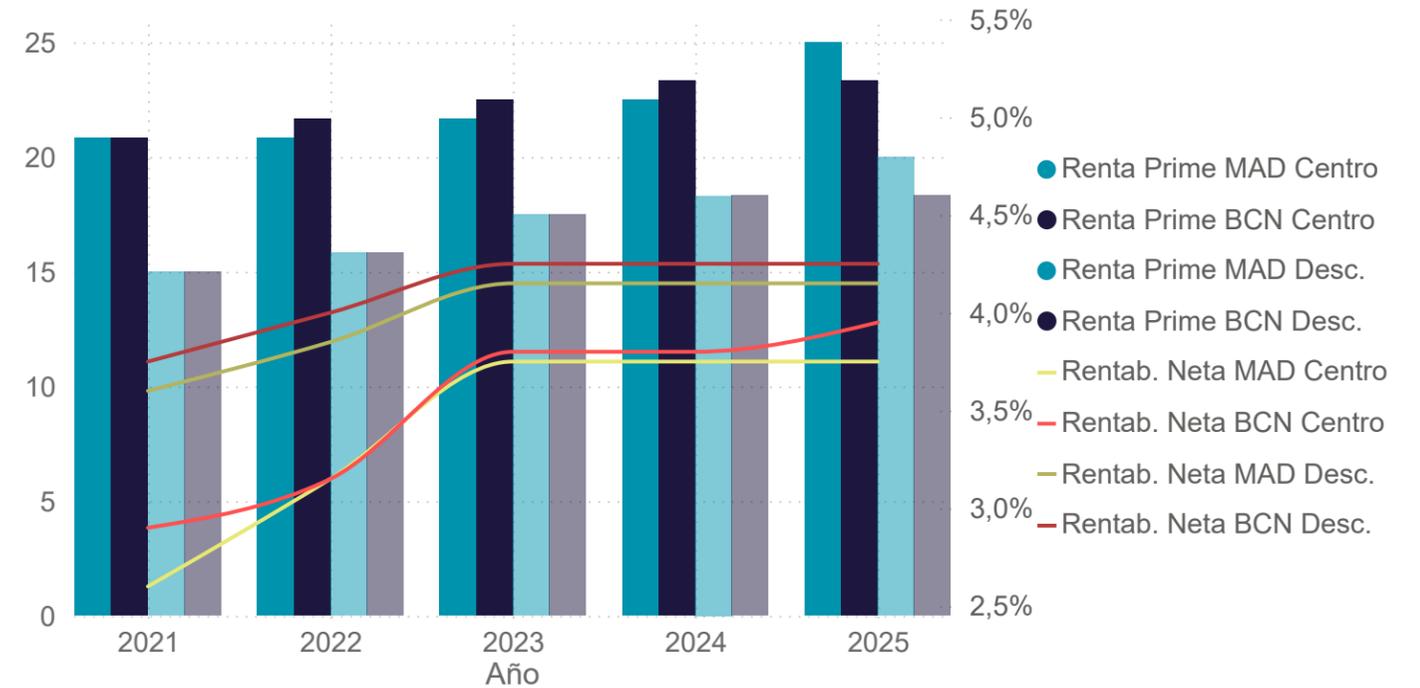
- La rentabilidad neta actual para el producto residencial prime en el centro de las ciudad Madrid/Barcelona es del 3.75% - 3.95%. Para el mejor producto descentralizado, el rendimiento actual es del 4.15% - 4.25%.
- Una diferencia importante en este ciclo en comparación con ciclos anteriores es la presencia actual del capital institucional en este segmento, más sensible a los movimientos de los tipos de interés y los rendimientos de los bonos que los Family Office y los inversores privados que dominaban en ciclos anteriores.
- Por lo tanto, puede darse una mayor volatilidad en las rentabilidades, a diferencia de ciclos anteriores donde generalmente las rentabilidades se mantenían bajas y estables.

Actividad Transaccional

- En el primer trimestre de 2025, la actividad transaccional ha seguido la senda iniciada a finales de 2024, aunque con volúmenes ligeramente inferiores. En los próximos meses, se espera un aumento del ritmo de transacciones tanto en volumen como en número, ante una previsión macroeconómica más favorable y posibles nuevas bajadas de tipos del BCE. Además, varios desarrollos asequibles de BTR (algunos incluidos en carteras) se han estabilizado en los últimos meses, lo que ha despertado un mayor interés por parte de inversores core e institucionales, y incentivando a los promotores a vender.
- Entre las operaciones más destacadas del trimestre, resaltamos: La adquisición de un proyecto de Flex Living de 650 unidades en Valencia por Parte de Hines a Atitlan, y la compra de un activo BTR en Villa de Vallecas (Madrid) con 180 unidades por Vivenio a DWS por 50M€.

AÑO	LOCALIZACIÓN	COMPRADOR	VENDEDOR	Nº Unidades	Precio (Mn€)
2025 Q1	Fuente del Berro, Madrid	Conf.	Persépolis	53	30,00
2025 Q1	Valencia	Hines	Atitlan	650	65,00
2025 Q1	Villa de Vallecas, Madrid	Vivenio	DWS	180	50,00
2024 Q4	Comunidad de Madrid (2 ubicaciones)	Zurich	AXA	330	66,50
2024 Q4	Comunidad de Madrid (varias ubicaciones)	Avalon	Aedas Homes	944	100,00
2024 Q4	Valencia	M&G	Nuveen	331	80,00
2024 Q4	Vallecas, Madrid	Catella	DWS	235	60,00
2024 Q3	Parla, Madrid	Roundhill	Neinor Homes	147	29,00
2024 Q3	Santa Coloma, Barcelona	Urban Input	Cevasa	150	26,00
2024 Q2	Alovera, Guadalajara	Avalon	Neinor Homes	337	75,00
2024 Q2	Méndez Álvaro, Madrid	Savills IM	Greystar	455	140,00

Rentabilidades Netas y Rentas de Mercado BTR/PRS y Flex



RUPERT LEA
International Partner
Head of Retail &
Retail Capital Markets Group
rupert.lea@eur.cushmanwake.com

TONY LOUGHRAN
V&A Partner Spain
Head of V&A Spain
tony.loughran@cushmanwake.com

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder en servicios de real estate, para ocupantes y propietarios del sector, que cuenta con alrededor de 52.000 de empleados en más de 400 oficinas y 60 países. En 2024, la empresa reportó ingresos de \$9,4 mil millones en sus servicios principales de asset management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. Basada en el propósito de Better Never Settles, la compañía recibe numerosos reconocimientos del sector por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad, la gobernanza (ESG). Para más información, visite: www.cushmanwakefield.com.

En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 35 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º) con un equipo multidisciplinar de 370 profesionales. Para más información, visite [//www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a @CushWakeSPAIN en X.

©2025 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. Este informe ha sido elaborado con datos procedentes de Cushman & Wakefield, Instituto Nacional de Estadística (INE) y Atlas Real Estate Analytics. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.

IPC Anual

2,30 %

España PIB per cápita

31,0K

Población Española

49,08M

Ratio Depend. INE

29,89%

IPC Anual Subyacente

2,00 %

Pob. España +65 años

9,93M

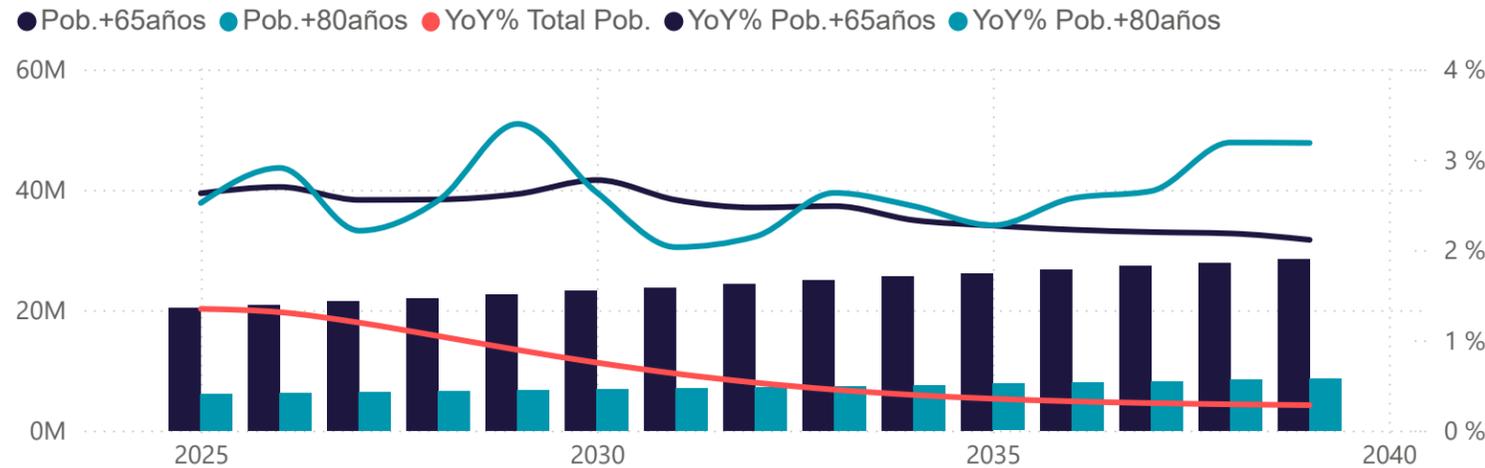
Pob. España +80 años

2,95M

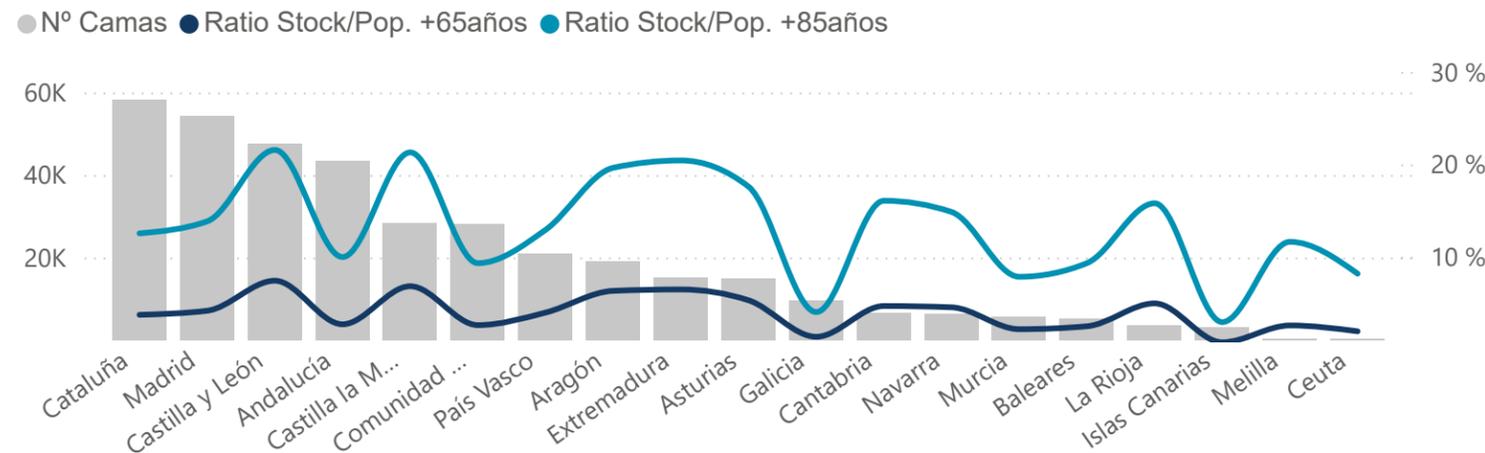
Prime Yield España

5,50%

Proyecciones de Población Española y Variaciones Interanuales



Camas Residencias 3º Edad & Ratio de Stock/Pop.+65 & Pop.+80



Contexto de Mercado

- Fundamentos sólidos en el sector de residencias de 3º edad: alta esperanza de vida promedio y una población envejecida, proyectada para ser la más anciana de Europa en 2050. La tasa actual de propiedad de viviendas en España es del 75% (en 2024, descendiendo desde el 78% en 2014), por encima del promedio europeo. Esto proporciona una fuente de financiación para que los residentes puedan afrontar pagar una residencia.
- Escasez de camas (aprox. 100.000 camas más para mantener la proporción recomendada por la OMS), con un stock obsoleto y mercado fragmentado con potencial de consolidación (los 10 principales operadores poseen el 25% del total de camas);
- La actividad de inversión ha sido relativamente baja, con solo una gran transacción en 2024, y el resto consistiendo principalmente en acuerdos de activos individuales.
- Los costos operativos han disminuido su ritmo de crecimiento; sin embargo, los salarios están aumentando debido a revisiones al alza del salario mínimo, así como a la competencia con otros sectores (por ejemplo, hospitales).

Evolución Demográfica

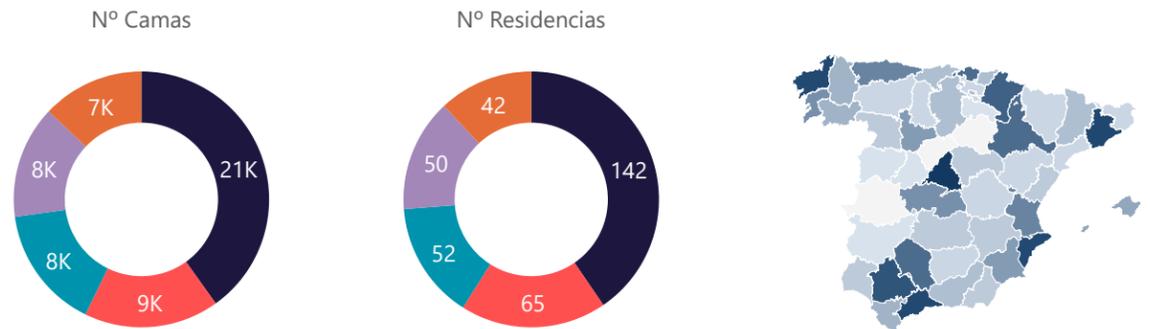
- El panorama demográfico de España refleja una mezcla de tendencias históricas, dinámicas migratorias y cambios en las tasas de natalidad.;
- España disfrutó de un baby boom durante los años 60, conocido como "El Milagro Español", donde la tasa de natalidad española duplicó su tasa actual de nacimientos (7.9/1000 hab.). Los baby boomers (hoy entre 60-70 años), representan el 25% de la población española;
- La población de España se duplicó durante el siglo XX, con un crecimiento desigual debido a la migración interna significativa desde áreas rurales hacia ciudades industriales;
- En 2024, España alcanzó los 48,6 Mn. representando un leve incremento en comparación con el año anterior. En 2024, la Tasa de Fertilidad Total (número promedio de hijos por mujer) fue de 1,4 (+7,69% vs 2023);
- Para 2050, se proyecta que España tenga la segunda tasa de dependencia de personas mayores más alta entre los países europeos. Además, hasta 2024, España ostenta la mayor esperanza de vida en la Unión Europea, con 84,12 años.

Perspectiva General Operadores

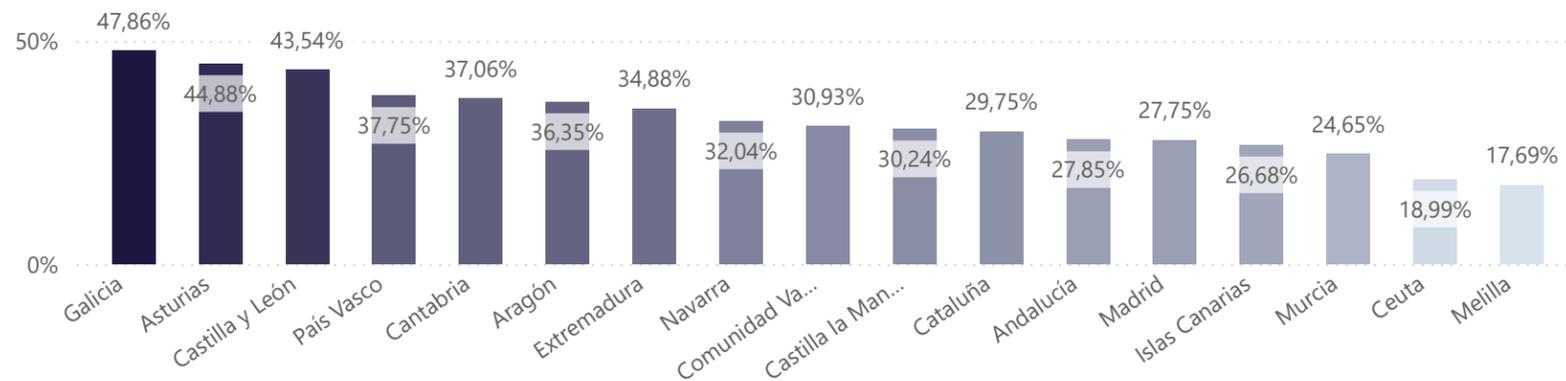
- Según los datos más recientes disponibles, España cuenta con un total de aproximadamente 5,500 residencias de ancianos que ofrecen una capacidad total de aprox. 410.000 camas.
- Aunque hay muchos operadores en este mercado altamente competitivo, DOMUS VI, ORPEA, VITALIA, AMAVIR, BALLE SOL, CLECE and COLISÉE, son los top-7 operadores que representan casi el 25% de la oferta de residencias de ancianos con ánimo de lucro en España.
- Según las últimas tendencias del mercado, áreas como la costa Mediterránea junto a Madrid y Barcelona atraen el interés de inversores, operadores y promotores.
- Cada vez más, los operadores están optando por instalarse en edificios nuevos, principalmente desarrollados en terrenos sin urbanizar, para alcanzar los más altos estándares de sostenibilidad. Estos edificios están diseñados para optimizar los gastos operativos.
- Los Top-5 operadores tienen una presencia particularmente fuerte en las áreas mostradas con sombreado más intenso en el mapa abajo, zonas que interesantes tanto histórica como actualmente, y también se espera que sigan siendo atractivas a corto y medio plazo.

Top-5 Operadores

- Operador**
- DomusVi
 - Vitalia
 - Orpea
 - Ballesol
 - Amavir



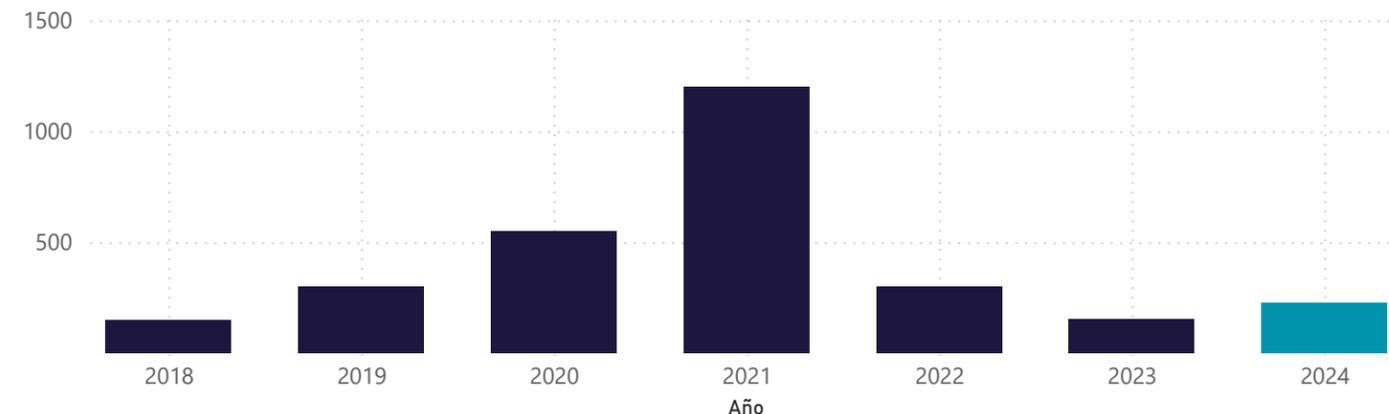
Ratio de Dependencia - INE 2025



Evolución del Volumen de Inversión

- A pesar de la desaceleración desde el récord de 2021 (€1.200 Mn), el mercado de inversión en residencias para mayores en España se mantiene fuerte, con €228 Mn en 2024 (-7% YoY).
- En 2023, el bajo volumen de transacciones de 2022 se mantuvo, con transacciones más pequeñas. Adriano Care adquirió dos residencias en Sant Cugat y Santander por €22 Mn y €13 Mn. En el segundo semestre, el mercado se recuperó con dos operaciones de Sale & Leaseback de DomusVi en el norte de España:
 - 1) Wellder adquirió 5 residencias en el norte de España por €36.5Mn.
 - 2) Threestones adquirió 5 residencias en Q4 (€30Mn).
- En 2024, la primera mitad del año se caracterizó por operaciones de menor tamaño, como la adquisición de tres residencias operativas en Sevilla y Soria por parte de Next Point (4,3M€), y la compra de dos activos en Burgos y Madrid por Fortia (9,7M€). La actividad se intensificó en el segundo semestre con operaciones de cartera de mayor volumen, entre ellas la adquisición de 11 activos de DomusVi por Romano Senior (92 M€), la compra de dos residencias operadas por Novallar por parte de Caser, la expansión de Wellder con un nuevo activo de 136 plazas en Badalona y una cartera de 696 plazas en Alicante y Pamplona, y la compra de cuatro residencias a Korian por parte de Atland Voisin (25 M€).
- En 2025, el año arrancó con una operación de cartera de Lantus Group y dos adquisiciones individuales en Madrid: la compra de Sanitas Mirasierra por un inversor privado y la adquisición de la Residencia Los Robles por Thor EU.
- Aunque el coste de financiación ha disminuido, los inversores especializados permanecen al margen, mientras que nuevos actores como Wellder, Romano Senior y Caser continúan con sus planes de expansión en España.

Volumen de Inversión (€Mn)



Rentabilidad Prime

- La rentabilidad prime para residencias de 3º edad teóricamente está en el rango de 5,50% para las principales ciudades/ubicaciones, con alojamiento de alta calidad, energéticamente eficientes, predominantemente con habitaciones individuales, con operativa óptima y probada, un contrato de arrendamiento a largo plazo y operadores sólidos. Es difícil cumplir todos los requisitos, por lo que las transacciones generalmente se cierran con rendimientos significativamente por encima del 6.00%. También estamos viendo una actividad limitada de fondos/instituciones en la financiación de nuevos desarrollos, aunque vemos un interés crecientes ligado a este tipo de activos por parte de inversores privados.
- La actividad de transacciones de inversión se concentra principalmente en operaciones de sale and leaseback, mayormente llevadas a cabo por nuevos actores en el mercado español que buscan establecerse.

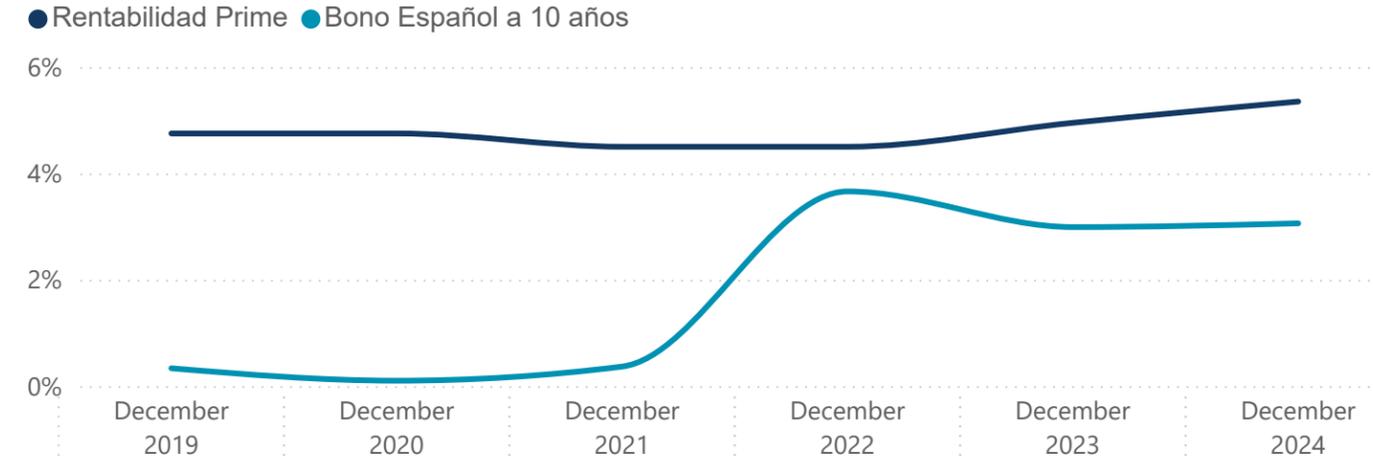
Tendencias en la Actividad Transaccional

- El mercado de la atención sanitaria sigue siendo un sector atractivo para el capital privado, principalmente del extranjero. Sin embargo, la actividad de inversión se ralentizó después de 2021 debido a la inflación y al aumento de las tasas de interés.
- En 2024, los tipos de interés e inflación se mantuvieron elevados pero estables. La primera mitad del año registró operaciones de bajo volumen, que repuntaron en el segundo semestre con un sale&leaseback de una cartera por parte de DomusVi , seguida por adquisiciones de una cartera por Wellder (54 M€) y Atland Voisin (25 M€). Estas operaciones anticipan un posible repunte de transacciones de cartera en un entorno de tipos de interés a la baja.
- 2025 ha comenzado con menor actividad inversora, limitada recientemente a dos operaciones individuales con Sanitas como operador. El crecimiento estratégico de Sanitas y otros grupos en ubicaciones clave de Madrid podría abrir nuevas oportunidades para la inversión tanto privada como institucional.

Transacciones

AÑO	UBICACIÓN	ACTIVO/CARTERA	COMPRADOR	VENDEDOR	PRECIO (€Mn)	NÚMERO DE CAMAS
2025 Q1	Madrid	Residencia Los Robles Gerhotel	Thor EU	Previsión Sanitaria Nacional SOCIMI	Conf.	Conf.
2025 Q1	Madrid	Sanitas Mirasierra	Conf.	Sanitas	Conf.	Conf.
2025 Q1	Varias en España	Portfolio de 3 residencias	Lantus Group	Orden de las Hnas. de la caridad de Santa Ana	Conf.	Conf.
2024 Q3	Badalona	Casa Badina	Wellder	Thor	Conf.	136
2024 Q3	Varias en España	Portfolio de 11 residencias	Romano Senior (Azora)	Domus Vi	92	1400

Rentabilidad Prime vs Bono Español a 10 años



RUPERT LEA

International Partner
Head of Retail & Living
Capital Markets Group
rupert.lea@eur.cushwake.com

TONY LOUGHRAN

Partner Spain
Head of V&A Spain
tony.loughran@cushwake.com

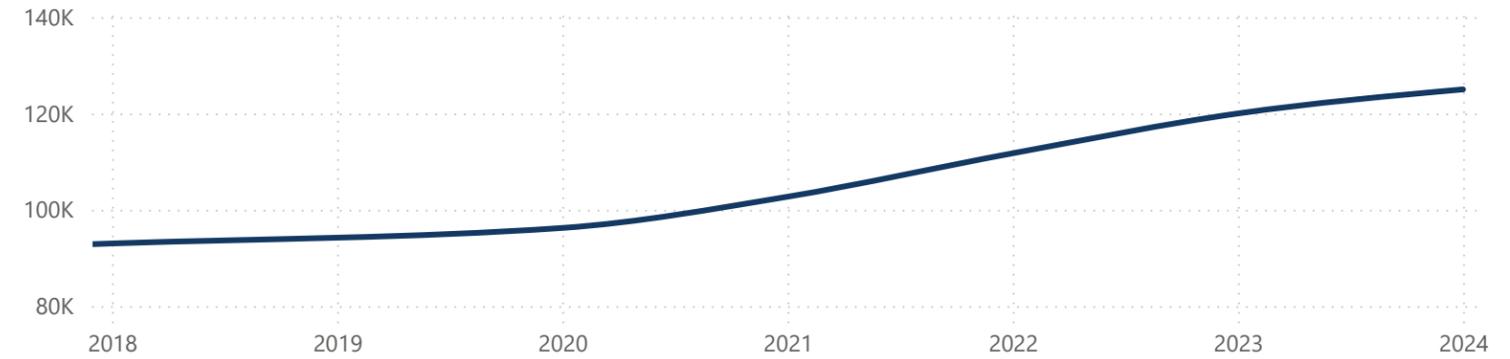
UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder en servicios de real estate, para ocupantes y propietarios del sector, que cuenta con alrededor de 52.000 de empleados en más de 400 oficinas y 60 países. En 2024, la empresa reportó ingresos de \$9,4 mil millones en sus servicios principales de asset management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. Basada en el propósito de Better Never Settles, la compañía recibe numerosos reconocimientos del sector por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad, la gobernanza (ESG) . En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 35 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española desde sedes ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 370 profesionales. Para más información, visite www.cushmanwakefield.es o siga a @CushWake en X.

©2025 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. Este informe ha sido elaborado con datos procedentes de Cushman & Wakefield, Instituto Nacional de Estadística (INE) y Atlas Real Estate Analytics. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.

IPC Anual	PIB/Capita España	Población Española	Estudiantes en Univ. Públicas
2,30 %	31,0K	49,08M	1,17M
IPC Anual Subyacente	Var. PIB Interanual	Rentabilidad Prime	Estudiantes en Univ. Privadas
2,00 %	3,40 %	4,50 %	265,4K

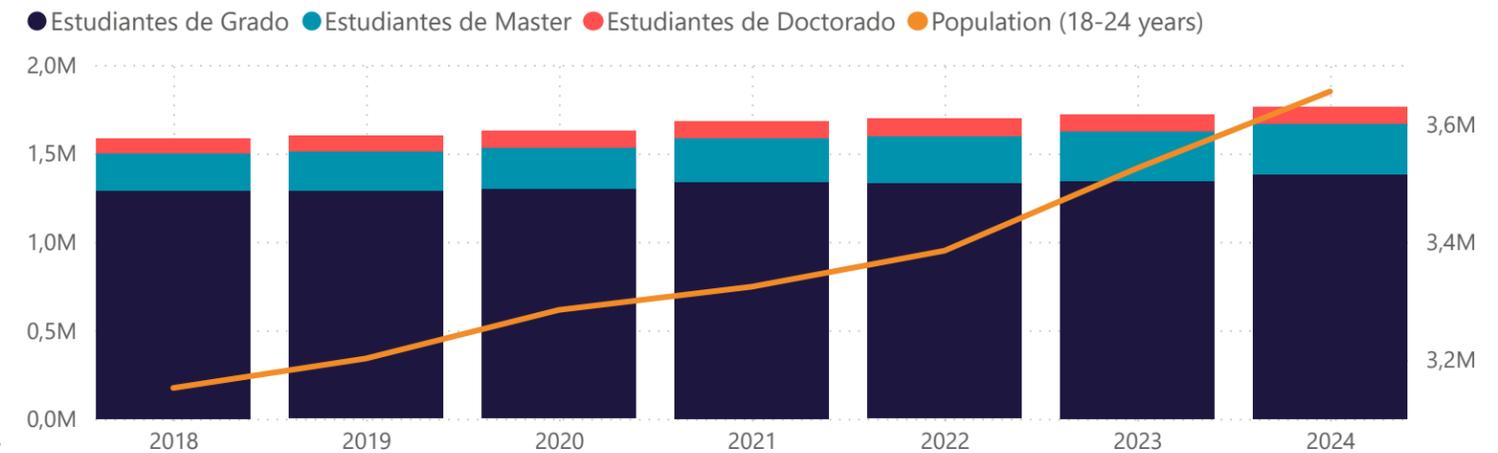
Evolución de Stock Residencias Estudiantes



Contexto de Mercado

- Fundamentos sólidos en el sector de alojamiento estudiantil: actualmente subdesarrollado a pesar de la creciente presencia institucional. Los productos actuales son gestionados principalmente por inversores locales, entidades públicas y órdenes religiosas, mientras que los nuevos desarrollos están en manos de inversores institucionales.
- Déficit crónico (tasa de provisión de aproximadamente el 7%) en comparación con otros mercados europeos y un stock en su mayoría obsoleto.
- El mercado está altamente fragmentado, con las 10 principales plataformas representando menos del 35% del total de camas para estudiantes.
- Existe un fuerte apetito inversor enfocado en desarrollos de terrenos sin urbanizar o con edificios existentes, no solo en ciudades principales, sino también en ciudades secundarias y en ubicaciones "descentralizadas"

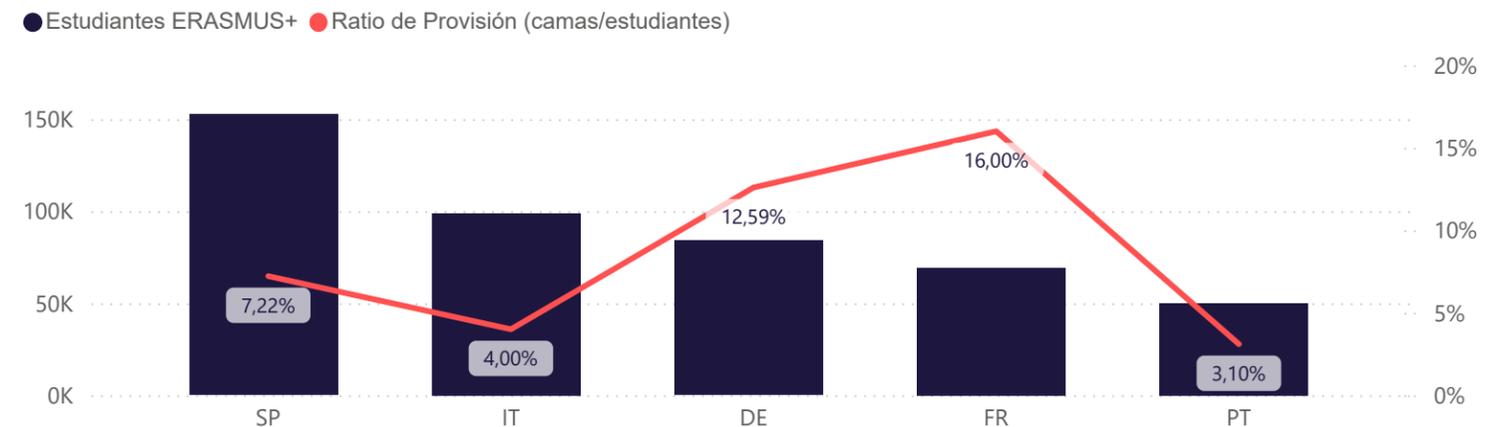
Estudiantes y Evolución de Población



Estudiantes Objetivo/Tendencias

- Aumento significativo de estudiantes internacionales debido a:
 - 1) Asequibilidad - el costo de vida y la educación en España están por debajo de la mayoría de los destinos competidores.
 - 2) Estilo de vida - el clima templado junto con la oferta cultural de España (comida, ocio, playas estaciones de esquí, vida nocturna, etc.).
 - 3) Calidad educativa - Hay 9 universidades dentro de los "QS World's Top 500 World-Leading MBA Programs";
 - 4) Idioma español - Existen vínculos históricos / culturales con Latinoamérica.

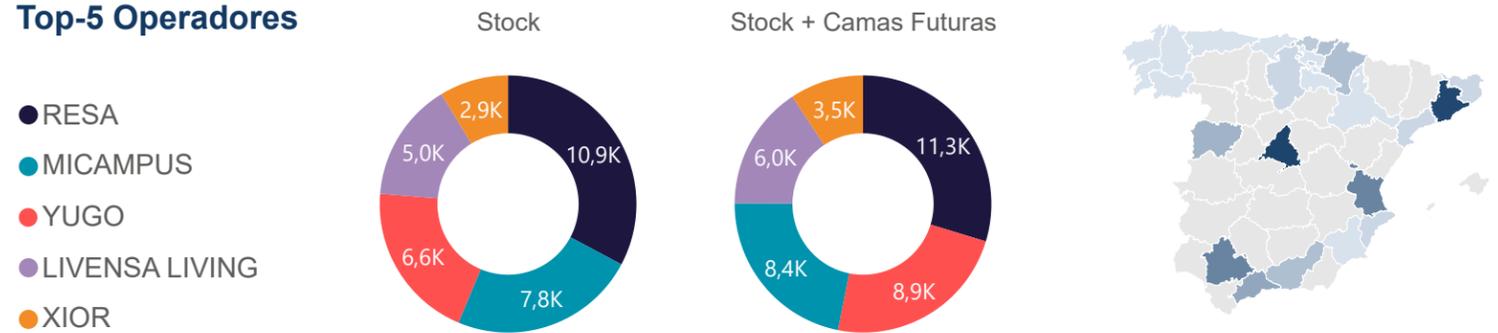
Nº Estudiantes ERASMUS+ y Ratio de Provisión



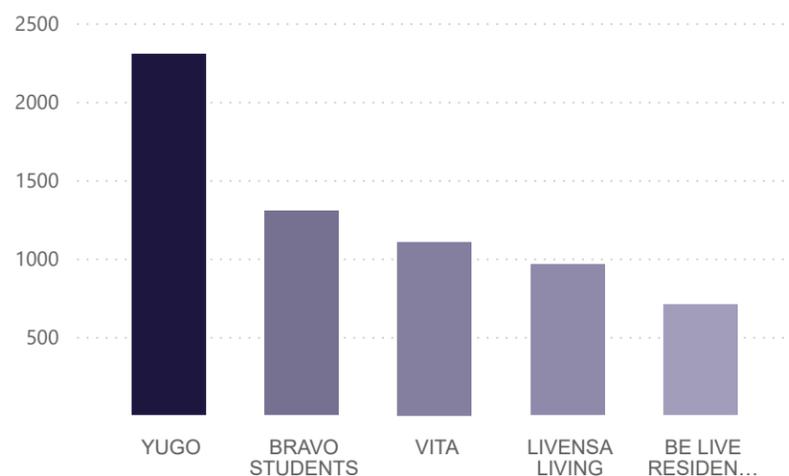
Perspectiva General Operadores

- Los Top-10 operadores gestionan aprox. 36.000 camas, que representan aprox. el 35% del total en el mercado.
- La mayoría de los operadores continúan con sus planes de expansión y cada vez están más activos en la búsqueda de oportunidades en nuevas ubicaciones así como de activos construidos para su cambio de uso.
- El aumento de ciertos gastos operativos, como energía y alimentos, se ha estabilizado pero sigue por encima de los niveles de 2022. En residencias estabilizadas, los operadores han trasladado en su mayoría estos costos a los residentes mediante alzas en tarifas.
- Los cinco principales operadores tienen una presencia especialmente fuerte en las áreas mostradas con una sombra más intensa en el mapa anterior, centrándose en Madrid, Barcelona y la costa Mediterránea, principalmente en importantes ciudades estudiantiles como Málaga, Sevilla, Granada y Valencia

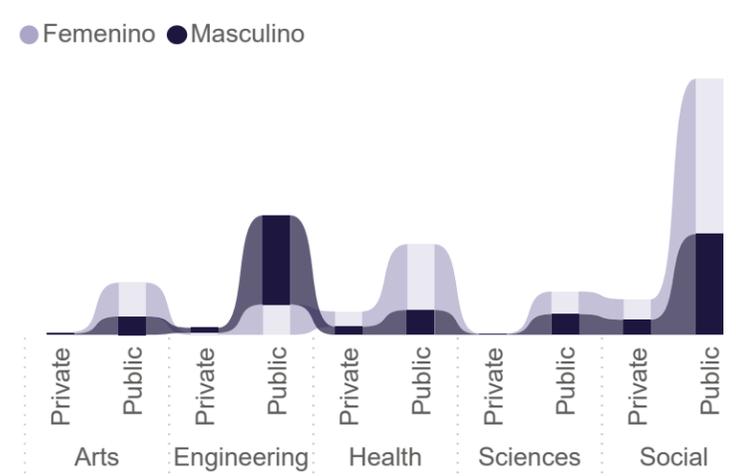
Top-5 Operadores



Camas Futuras Top-5 Operadores



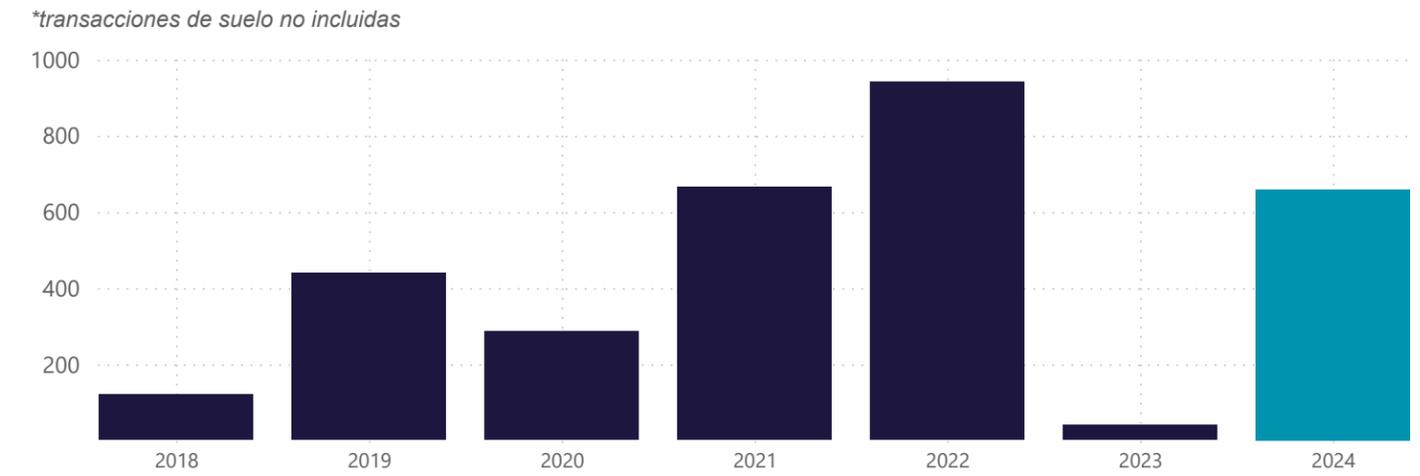
Género de Estudiantes por Área de Estudio



Evolución del Volumen de Inversión

- El volumen de inversión en PBSA en España fue significativo entre 2017 y 2022. La actividad transaccional se redujo notablemente desde mediados de 2022 hasta mediados de 2024, en un contexto de aumento de tipos de interés.
- En 2021 y 2022, las transacciones fueron de aprox. €700Mn y €1Bn. Destacan: (1) SPS (HUBR) a XIOR (€85Mn); (2) Commerz Real en Barcelona (€100Mn); (3) RESA a PGGM (€800Mn); y (4) Patrizia y The Student Hotel (€104Mn).
- En 2023, destacaron pocas transacciones: The Boost Society (€32Mn en Cádiz y Valencia), Bankinter-Valeo-Plenium (€21Mn en Zaragoza) y Stoneshield (€20Mn en Salamanca).
- En 2024 se cerraron varias operaciones, entre ellas: (1) Morgan Stanley adquirió dos residencias en Barcelona a VITA Students; (2) The Boost Society compró una residencia de 265 camas en Barcelona (c. 35 M€); (3) Invesco adquirió "Residencia Les Roches" en Marbella a Dazeo (25,3 M€); y (4) Azora compró una cartera PBSA de 12 activos operada por Nodis a EQT por 400 M€.
- Durante 2025, la operación más destacada hasta la fecha ha sido: 1) la adquisición por Ardian/Rockfield de una residencia de 347 camas en Barcelona a Henderson Park/Hines (asesorados por C&W en la venta).
- La inversión en PBSA en el primer trimestre de 2025 refleja una recuperación hacia niveles normales y una tendencia al alza. Las perspectivas anuales son positivas, con la venta en curso de la cartera Livensa Living de Brookfield.

Volumen de Inversión (€Mn)



Rentabilidad Prime

- A principios de 2022, las rentabilidades en el sector de residencias de estudiantes alcanzaron un máximo del 4,25% para productos de buena calidad en Madrid y Barcelona. Posteriormente, aumentaron al 5% / 5.25% antes de comprimirse nuevamente hasta el 4,5% en Q1 25, lo que refleja la resiliencia y atractivo actual de este segmento entre los inversores.
- Si bien no se hace referencia a las rentabilidades en la tabla de transacciones, consideramos que los inversores interesados en viviendas prime en propiedad para estudiantes en Madrid y Barcelona estarían dispuestos a aceptar un rendimiento inicial del 4,50 % en los mejores activos de residencias de estudiantes.

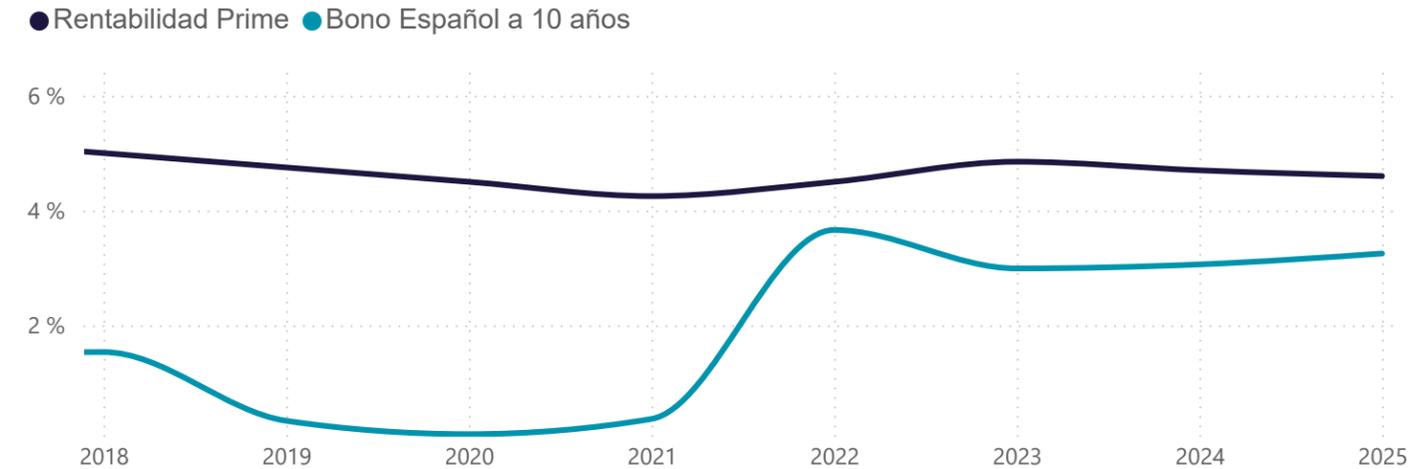
Actividad Transaccional

- En años anteriores, los altos volúmenes de transacciones fueron impulsados principalmente por operaciones de cartera, como la adquisición por parte de PGGM del porfolio de RESA en 2022, compuesto por 43 residencias. Sin embargo, debido a la elevada inflación y los altos tipos de interés entre mediados de 2022 y 2024, la actividad transaccional de carteras fue limitada. En el segundo semestre de 2024, EQT vendió a Azora un porfolio de 12 nuevas residencias, con un volumen total de aproximadamente €450 Mn.
- En 2025, se prevé una mejora en la actividad inversora, impulsada por la estabilización de la inflación y del coste de financiación, junto con una fuerte demanda por parte de inversores. En el lado vendedor, Brookfield avanza en la venta de la cartera Livensa Living, actualmente en fase final, con un precio de salida de c. 1.200 M€, y ofertas reportadas en prensa especializada en torno a los 1.300 M€.

Transacciones

AÑO	NOMBRE DEL ACTIVO	COMPRADOR	VENDEDOR	Nº CAMAS	PRECIO	€/BED
2025 Q1	Aparto Cristóbal de Moura	Ardian/Rockfield	Henderson Park / Hines	347	Conf.	Conf.
2024 Q4	12 assets Nodis Portfolio	Azora	EQT & Moraval	4100	450	109,756
2024 Q3	Residencia Les Roches	Invesco	Dazeo	212	25,3	119,339
2024 Q1	VITA Poblenuou and VITA Pedralbes	Morgan Stanley	Vita Group	642	150	233,644
2024 Q1	Youniq Barcleona	The Boost Society	Corestate Capital	265	35	132,075
2023 Q4	Site in Valencia and Pamplona	Atitlan	Corestate Capital	430	Conf.	Conf.
2023 Q4	Site in Madrid (Cantoblanco)	Greystar	Urbania & TPG	435	Conf.	Conf.
2023 Q4	Site in Madrid (Vallecas)	Merkel	Conf.	Conf.	Conf.	Conf.
2023 Q4	Youniq Salamanca	Stoneshield	Corestate Capital	306	20	65,359

Rentabilidad Prime vs Bono Español a 10 años



RUPERT LEA

International Partner
Head of Retail & Living
Capital Markets Group
rupert.lea@eur.cushwake.com

TONY LOUGHRAN

Partner Spain
Head of V&A Spain
tony.loughran@cushwake.com

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma global líder en servicios de real estate, para ocupantes y propietarios del sector, que cuenta con alrededor de 52.000 de empleados en más de 400 oficinas y 60 países. En 2024, la empresa reportó ingresos de \$9,4 mil millones en sus servicios principales de asset management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. Basada en el propósito de Better Never Settles, la compañía recibe numerosos reconocimientos del sector por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad, la gobernanza (ESG). En España, donde Cushman & Wakefield tiene más de 35 años de experiencia, la compañía abarca toda la geografía española desde sedes ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Passeig de Gràcia, 56, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 370 profesionales. Para más información, visite www.cushmanwakefield.es o siga a @CushWake en X.

©2025 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. Este informe ha sido elaborado con datos procedentes de Cushman & Wakefield, Instituto Nacional de Estadística (INE) y Atlas Real Estate Analytics. La información puede incluir errores u omisiones y se publica sin ninguna garantía o representación con respecto a la exactitud de la misma.