

Total Transacciones Viviendas Mayo 2025

299K

Variación Anual Transacciones %

20,11%

Volumen Inversión BTR/PRS & FLEX S1 2025 €

617M

52,37%

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.

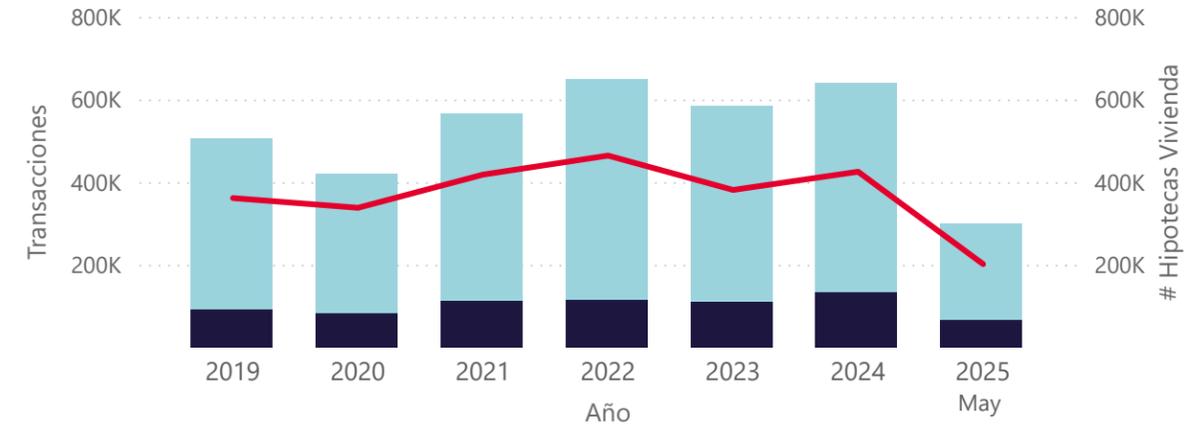
4,25%

Contexto de Mercado

- El número de transacciones de viviendas hasta mayo de 2025 llegó a 299.000, un incremento del 20% respecto al mismo período de 2024, reflejando una fuerte demanda, impulsada por la significativa bajada del Euribor.
- El volumen de inversión en PRS, BTR, y Flex Living ha incrementado notablemente en S1 2025 comparado con el mismo período en 2024, con el Flex Living manteniendo un fuerte momentum y una mejora gradual en la actividad de BTR/PRS.
- El ritmo de entregas BTR se mantiene sólido, con más de 8.000 unidades terminadas en 2024—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, hemos visto un aumento de la regulación del mercado residencial en alquiler. Por un lado, mediante la declaración de zonas tensionadas en varias partes de España, particularmente Cataluña, que impone controles de alquiler, y por otro lado, con la introducción del índice IRAV para la actualización de renas, 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.

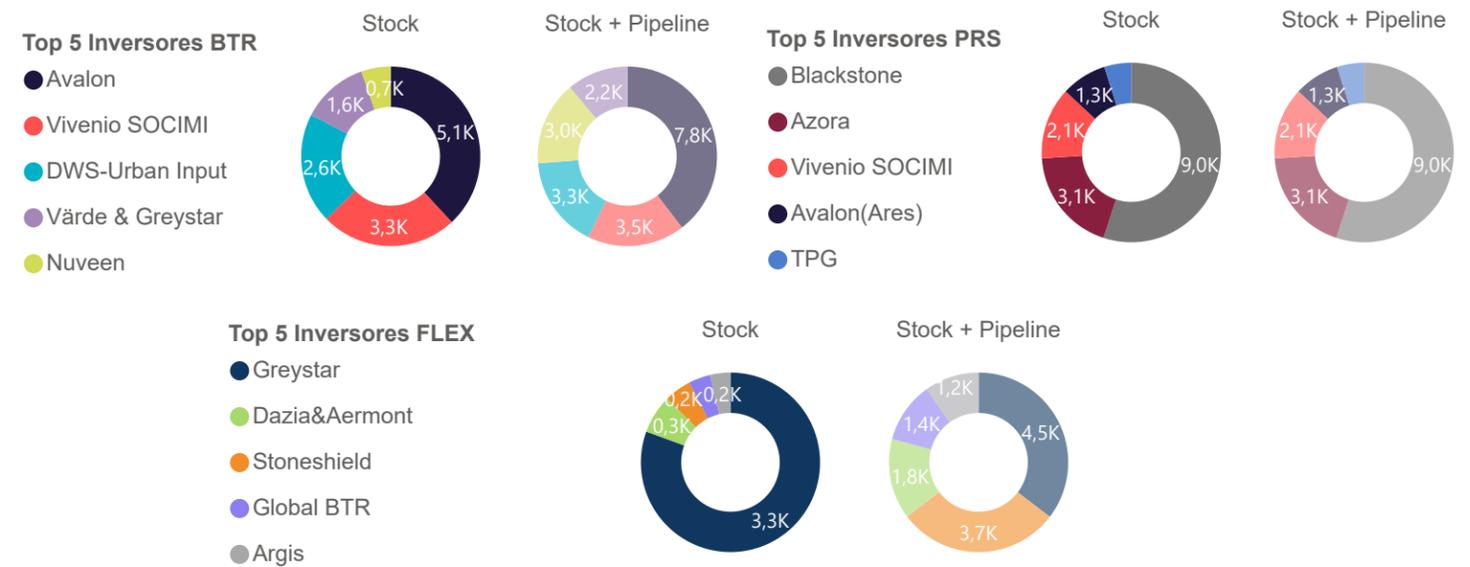
Stock y Pipeline

- 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 25.500 en 2025. 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 12.000 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.

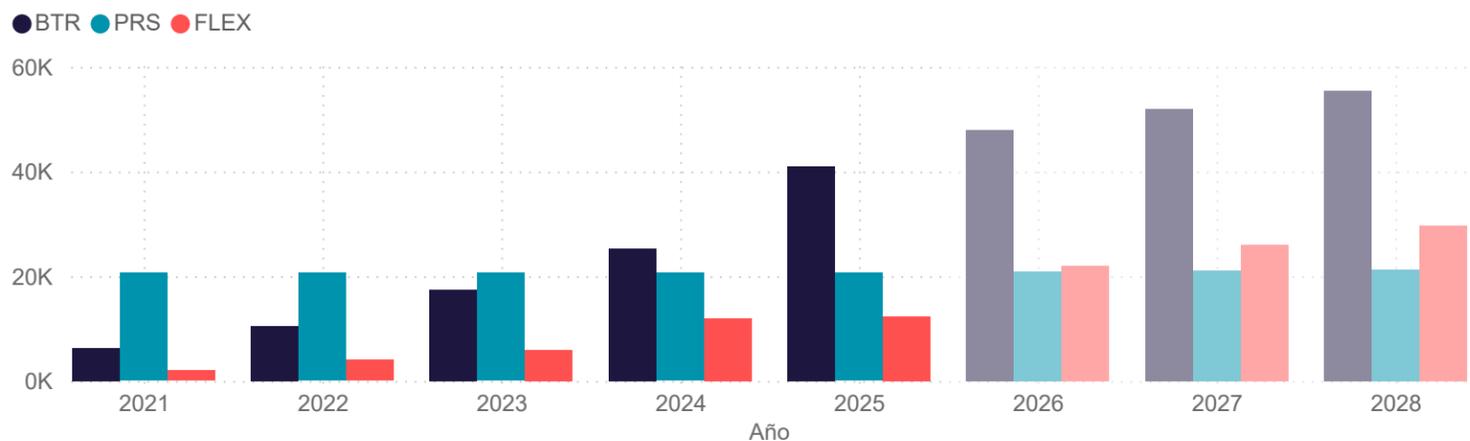
Investment Volume

- In S1 2025, el mercado transaccional de **BTR/PRS** alcanzó un volumen total de €462 Mn (€339 Mn en BTR y €123 Mn en PRS). La actividad sigue siendo moderada y las cifras apuntan a una tendencia de estabilización en el interés de los inversores, respaldada por un entorno de financiación favorable tras los ajustes de tipos implementados durante el año anterior.
- El segmento del **Flex Living** sigue consolidando su posición dentro del mercado de inversión residencial, alcanzando €154Mn en S1 2025. El crecimiento sostenido del sector subraya su fortaleza como una clase de activo flexible y resiliente.
- El volumen de inversión total en S1 2025 alcanzó los €617Mn, lo que supone un notable aumento frente al mismo periodo de 2024. No obstante, la segunda mitad del año podría no igualar el volumen total de operaciones de 2024 (ver gráfico dcha.)
- 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 residencial mediante colaboraciones público-privadas es la mejor vía para aliviar la tensión del mercado.

Principales Inversores y Unidades

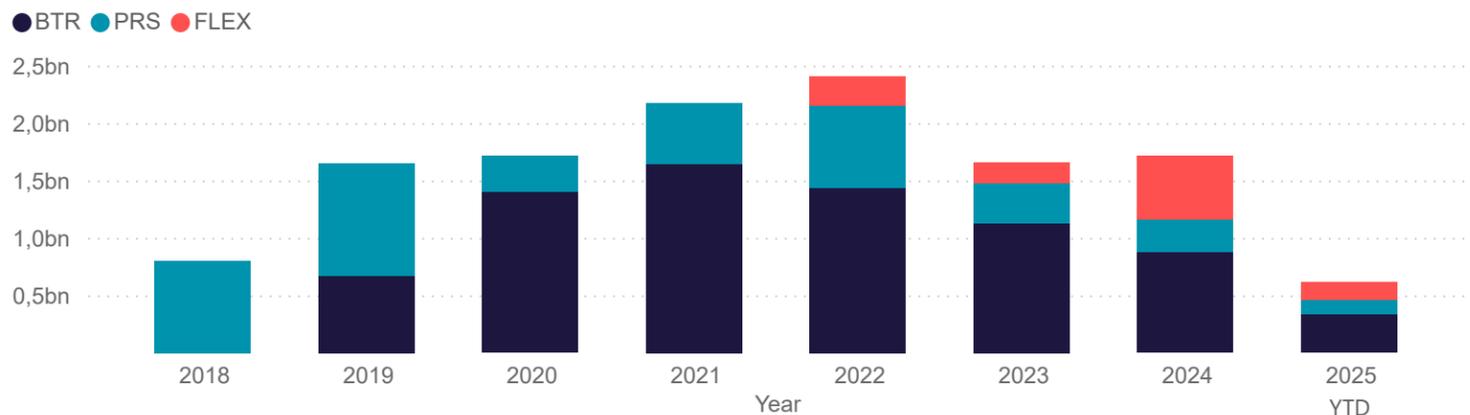


Evolución de Stock y Previsión



Volumen de Inversión (Bn€)

*transacciones de suelo no incluidas



Rentabilidades Prime

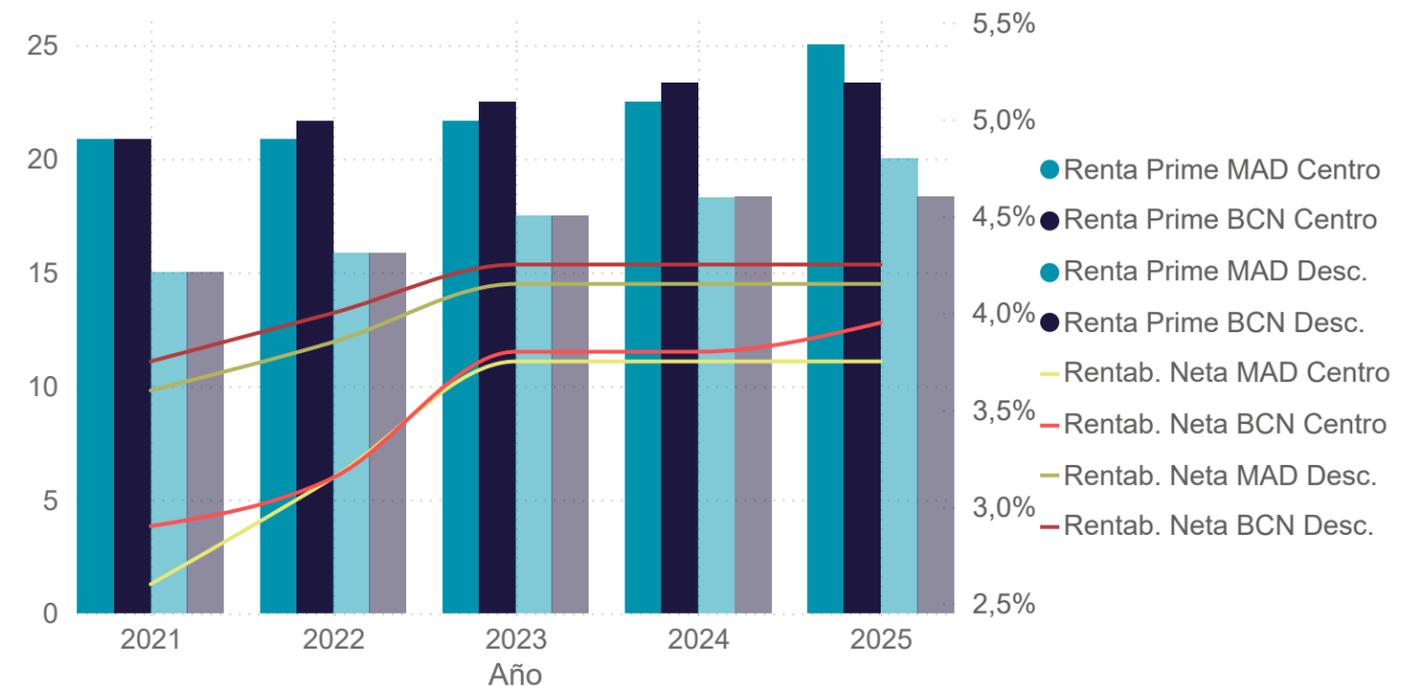
- La rentabilidad neta actual para el producto residencial prime en el centro de las ciudad Madrid/Barcelona es del 3.75% - 3.95%. Para el mejor producto descentralizado, el rendimiento actual es del 4.15% - 4.25%.
- Una diferencia importante en este ciclo en comparación con ciclos anteriores es la presencia 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 S1 de 2025, la actividad transaccional ha seguido la senda iniciada a finales de 2024, aunque el ritmo de actividad ha relanzado más recientemente por falta de producto. En la segunda mitad de 2025, se espera un aumento del ritmo de transacciones tanto en volumen como en número, ante una previsión macroeconómica más favorable. 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, e incentivando a los promotores a vender.
- Entre las operaciones más destacadas del semestre, resaltamos: 1) la adquisición por parte de GMP de un proyecto de Flex Living, Bext Space, en Madrid, con 285 unidades; 2) las dos ventas de 2 y 3 activos BTR realizadas por Neinor Homes a Round Hill y 1810 Capital Investments, respectivamente, en diversas ubicaciones, sumando ambas €50Mn. Señalamos la exclusión de la venta de Talent Tower para una conversión a BTS.

AÑO	TIPOLOGIA	LOCALIZACION	COMPRADOR	VENDEDOR	# UNIDADES	Precio (Mn€)
2025 Q2	BTR	Barcelona	Inversor Privado	Meridia	39	19,5
2025 Q2	BTR	Diversas ubicaciones. Portfolio 3 BtR.	1810 Capital Investment	Neinor Homes	128	25
2025 Q2	BTR	Guadalajara y Sevilla	Round Hill	Neinor Homes	123	25
2025 Q2	Flex Living	Madrid	GMP	Bext Space	285	Conf.
2025 Q2	Flex Living	Madrid	Inversor Privado	Inversor Privado	28	12
2025 Q2	Flex Living	Madrid	Pictet+Blason	GMP	Conf.	108
2025 Q2	Flex Living	Madrid	Terralpa	PSN	Conf.	60
2025 Q2	BTR VPO	Valencia	Ayuntamiento de Valencia	Inversor Privado	134	9
2025 Q1	BTR	Fuente del Berro, Madrid	Conf.	Persépolis	53	30
2025 Q1	BTR	Villa de Vallecas, Madrid	Vivenio	DWS	180	50

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@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. 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 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

2,20 %

España PIB per cápita

31,8K

Población Española

49,15M

Ratio Depend. INE

29,89%

IPC Anual Subyacente

2,20 %

Pob. España +65 años

10,19M

Pob. España +80 años

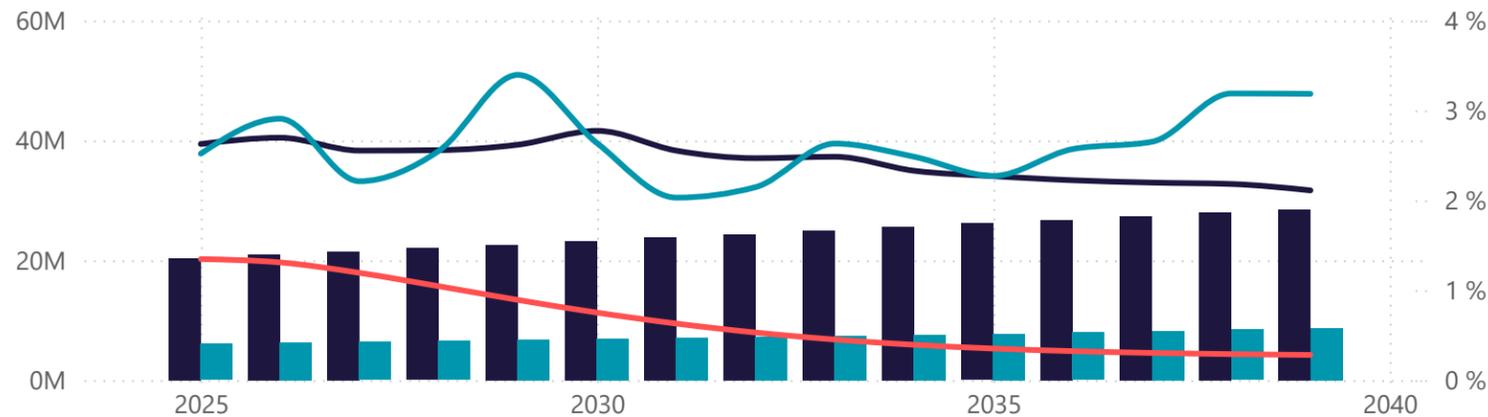
3,03M

Prime Yield España

5,50%

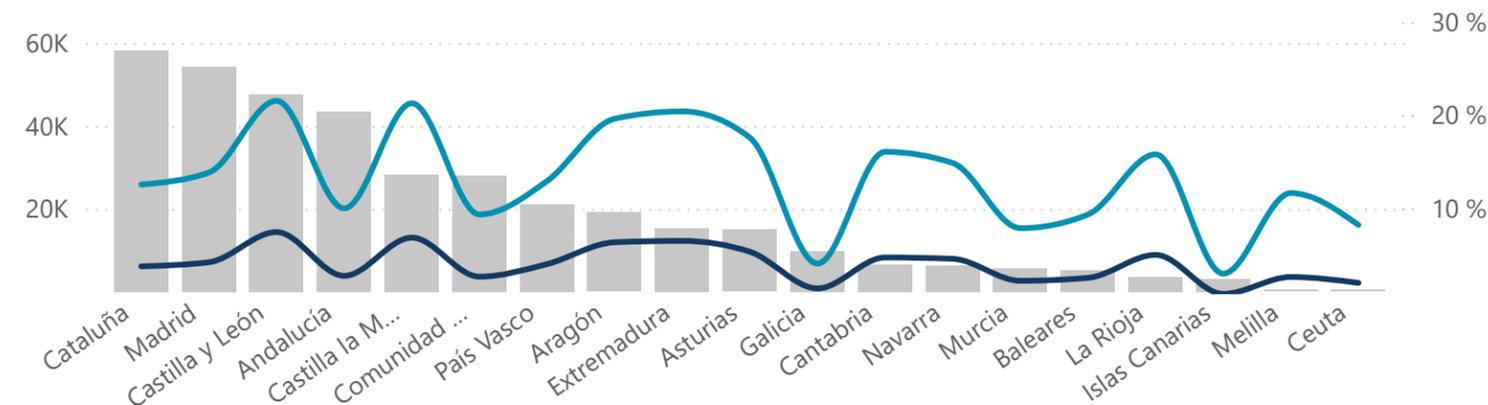
Proyecciones de Población Española y Variaciones Interanuales

● Pob.+65años ● Pob.+80años ● YoY% Total Pob. ● YoY% Pob.+65años ● YoY% Pob.+80años



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

● Nº Camas ● Ratio Stock/Pop. +65años ● Ratio Stock/Pop. +85años



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 2025, 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 una actividad transaccional más limitada durante 2024 y 2025.
- El aumento de los costes operativos se ha ralentizado; sin embargo, los salarios compiten con otros sectores, como el hotelero, lo que genera una presión constante al alza sobre el opex que los operadores intentan trasladar mediante tarifas mensuales más elevadas.

Evolución Demográfica

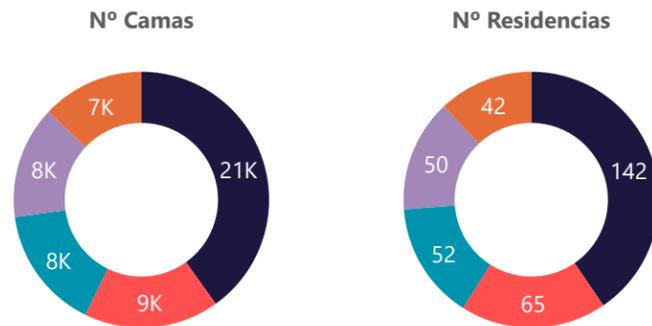
- El panorama demográfico de España refleja una mezcla de tendencias históricas, dinámicas migratorias y cambios en las tasas de natalidad;
- España disfrutó de un baby boom durante los años 60, conocido como "El Milagro Español", donde la tasa de natalidad española duplicó su tasa actual de nacimientos (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 2025, España alcanzó los 49,15 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

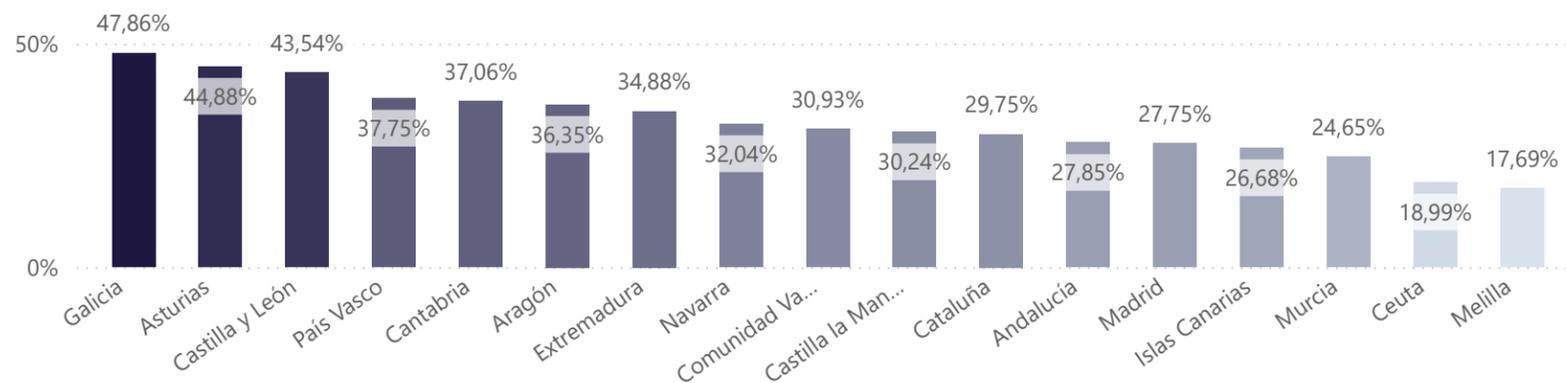
- Según los datos más recientes disponibles, España cuenta con un total de aproximadamente 5,500 residencias de ancianos que ofrecen una capacidad total de aprox. 410.000 camas.
- Aunque hay muchos operadores en este mercado altamente competitivo, DOMUS VI, ORPEA, VITALIA, AMAVIR, BALLE SOL, CLECE and COLISÉE, son los top-7 operadores que representan casi el 25% de la oferta de residencias de ancianos con ánimo de lucro en España.
- La tendencia predominante es la expansión de los operadores a lo largo de la costa mediterránea y en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona. Estas zonas concentran el principal interés de operadores, inversores 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 arriba, 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

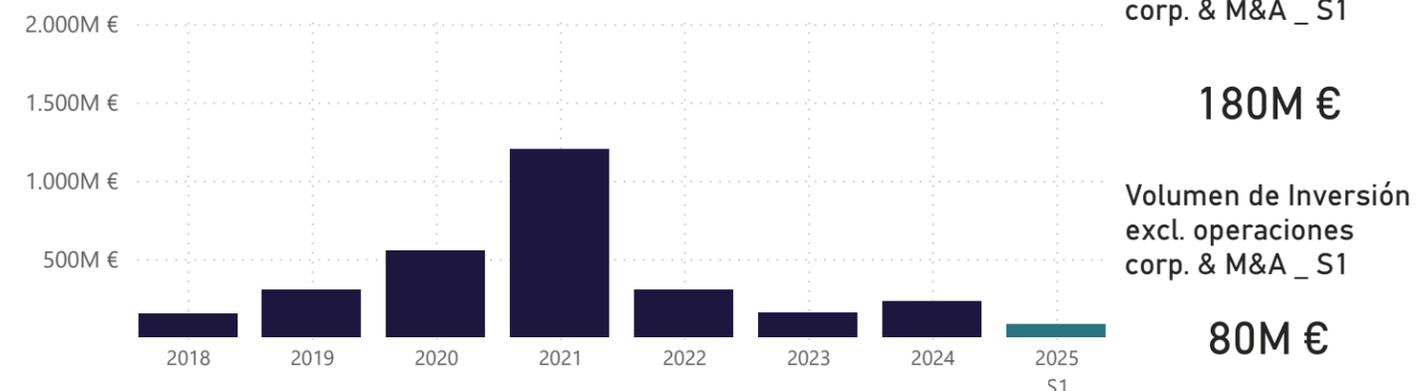


Evolución del Volumen de Inversión

- 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 €35 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, 1) la adquisición de tres residencias en Sevilla y Soria por Next Point (4,3M€), 2) 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 más relevantes: 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. También destacó la compra de Mentalia Salud por parte del Grupo Neural.
- 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)

*transacciones de suelo no incluidas



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.

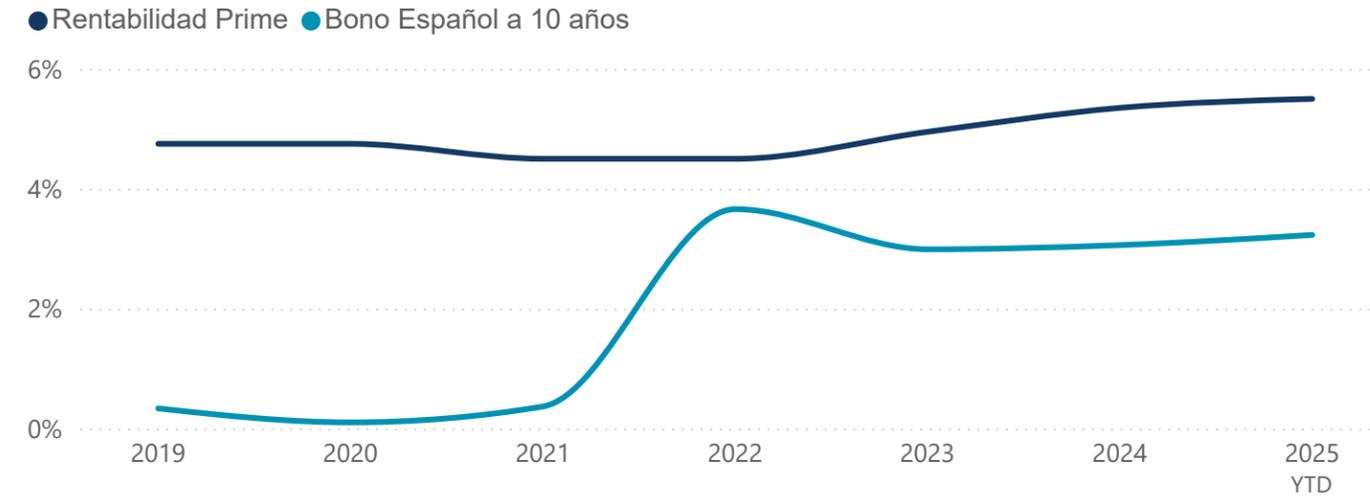
Tendencias en la Actividad Transaccional

- 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€).
- 2025 ha comenzado con actividad inversora limitada, incluyendo una operación de cartera y tres transacciones individuales, dos de ellas con Sanitas como operador. A nivel corporativo, destaca la adquisición de Mentalia por Península Capital por 100Mn€, que se integrará con el grupo de clínicas Neural. La expansión continua de operadores como Sanitas en ubicaciones clave de Madrid podría generar nuevas oportunidades para la inversión tanto privada como institucional.

Transacciones

AÑO	UBICACIÓN	ACTIVO/CARTERA	COMPRADOR	VENDEDOR	PRECIO (€Mn)	NÚMERO DE CAMAS
2025 Q1	Madrid	Gestmadrid Arturo Soria	Inversor Privado	Conf.	Conf.	Conf.
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

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

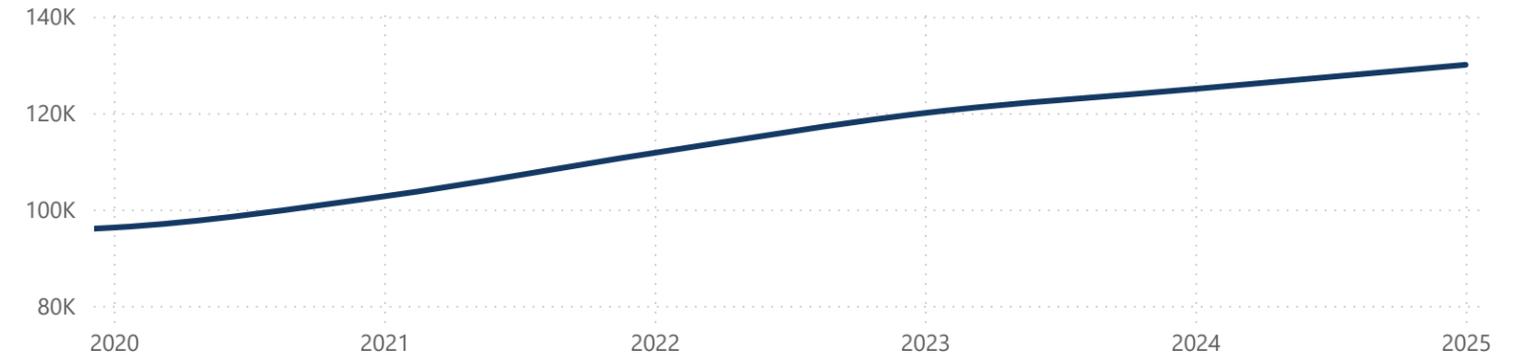
UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

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 30 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
2,20 %	31,8K	49,15M	1,17M
IPC Anual Subyacente	Var. PIB Interanual	Rentabilidad Prime	Estudiantes en Univ. Privadas
2,20 %	2,80 %	4,40 %	265,4K

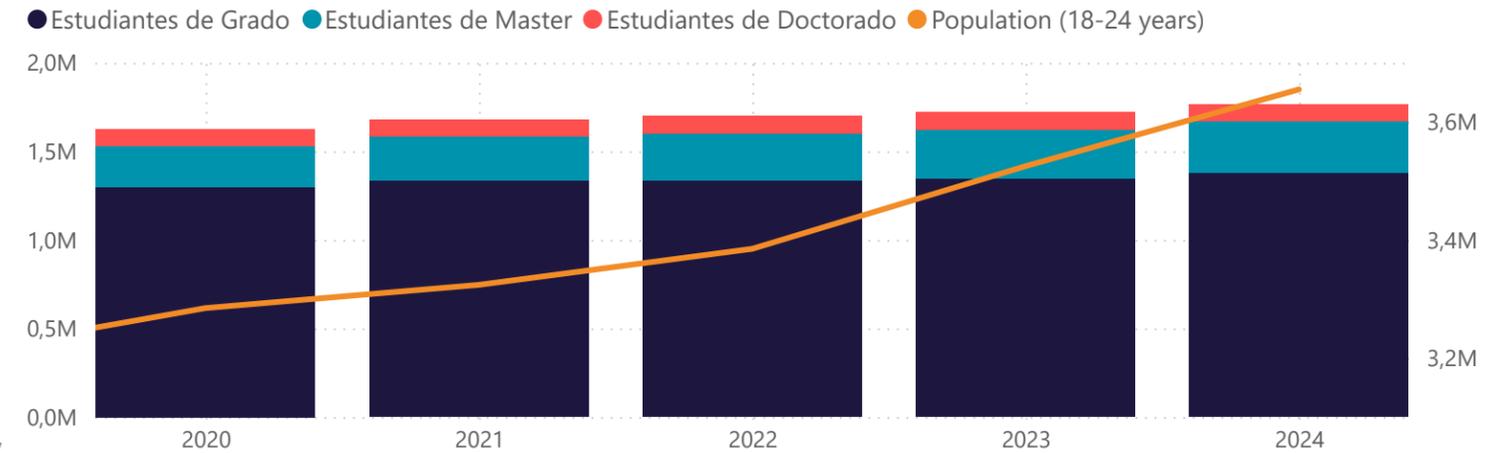
Evolución de Stock Residencias Estudiantes



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 45% 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 cinco principales operadores gestionan más de 40.000 camas, lo que representa aproximadamente el 43 % del total del mercado.
- La mayoría de los operadores continúan con sus planes de expansión y están cada vez más activos en la búsqueda de oportunidades en nuevas ubicaciones, así como de activos ya construidos para su cambio de uso.
- Los gastos operativos están aumentando actualmente a un ritmo estabilizado, en línea con el IPC. Estos incrementos suelen trasladarse a los estudiantes mediante revisiones anuales de las tarifas.
- Los 5 principales operadores tienen una presencia especialmente destacada en las zonas que aparecen con sombreado más intenso en el mapa inferior, concentrándose en Madrid, Barcelona y la costa mediterránea, principalmente en ciudades universitarias clave como Málaga, Sevilla, Granada y Valencia.

Evolución del Volumen de Inversión

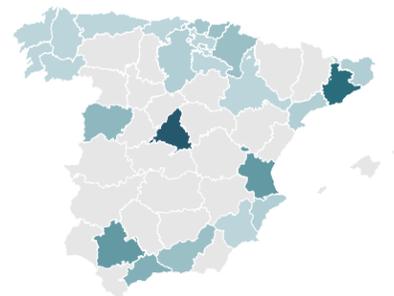
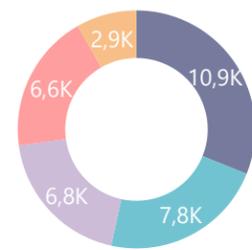
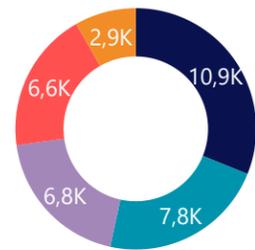
- El volumen anual de inversión en PBSA varía considerablemente en función de la compraventa de grandes carteras, a menudo a nivel de entidad como parte de operaciones de M&A, con cambios en la propiedad de la sociedad matriz. En 2023 no se registraron transacciones de este tipo y la actividad general fue limitada debido al fuerte aumento de los tipos de interés a partir de medidas de 2022. En 2025, la cartera de Nido Student fue adquirida por CPPIB a Brookfield.
- 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. €35Mn); (3) Invesco adquirió "Residencia Les Roches" en Marbella a Dazeo (c. €25Mn); y (4) Azora compró una cartera PBSA de 12 activos operados por Nodis a EQT por €400Mn.
- En S1 2025, han tenido lugar dos operaciones:
 - 1) Ardian/Rockfield adquirió una residencia de 347 camas en Barcelona a Henderson Park/Hines (asesorado por C&W en el lado del vendedor).
 - 2) CPPIB (Nido Student) compró el portfolio de Livensa Living, compuesto por 22 residencias, a Brookfield Asset Management por c. €1.200Mn.

Top-5 Operadores

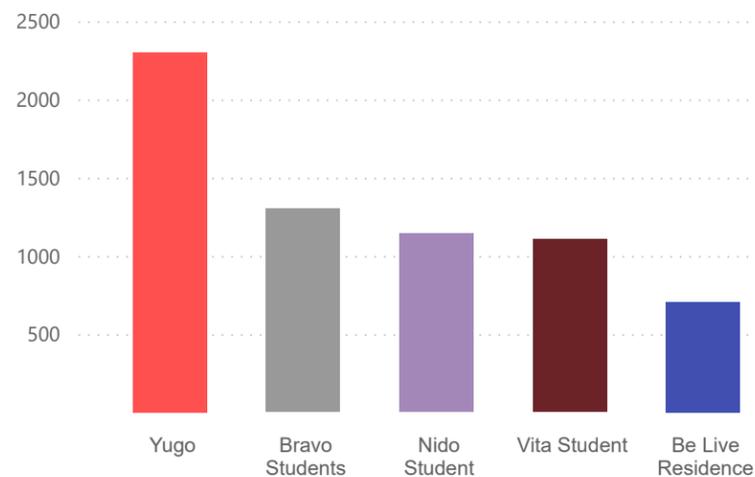
Stock

Stock + Camas Futuras

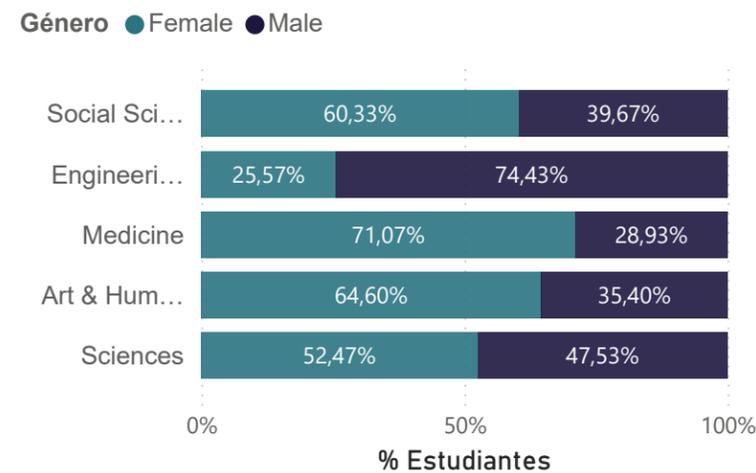
- RESA
- MiCampus
- Nido Student
- Yugo
- Xior



Camas Futuras Top-5 Operadores

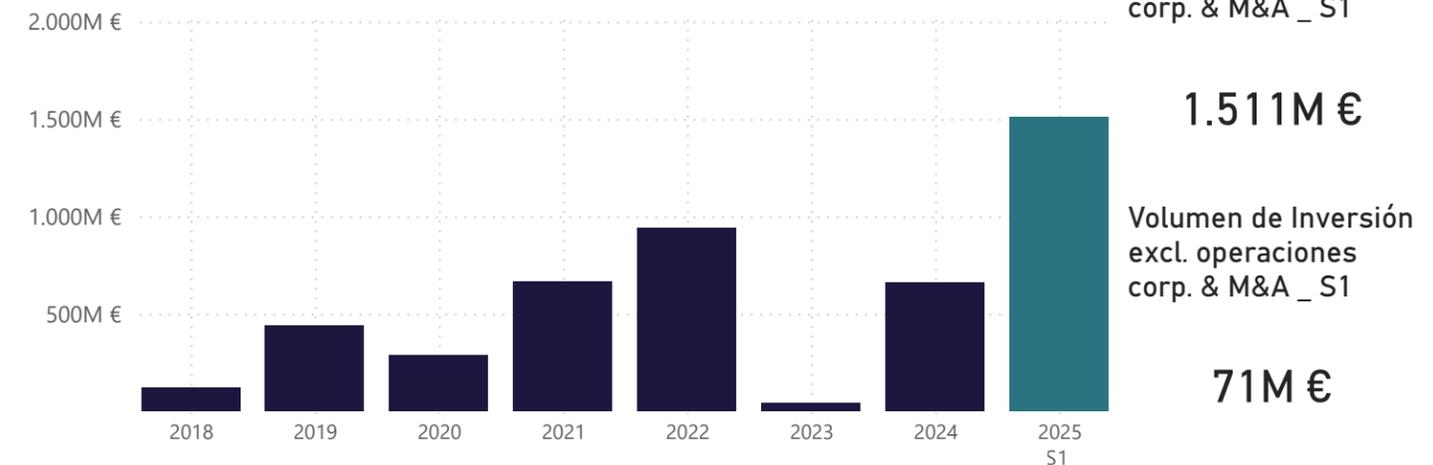


Género de Estudiantes por Área



Volumen de Inversión (€Mn)

*transacciones de suelo no incluidas



Rentabilidad Prime

- A principios de 2022, las rentabilidades en el sector de residencias de estudiantes alcanzaron un máximo del 4,25% para activos de buena calidad en Madrid y Barcelona. Posteriormente, aumentaron al 5% / 5.25% antes de comprimirse nuevamente hasta 4,40% en Q2 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 4,40 % en los mejores activos de residencias de estudiantes con generación de ingresos.

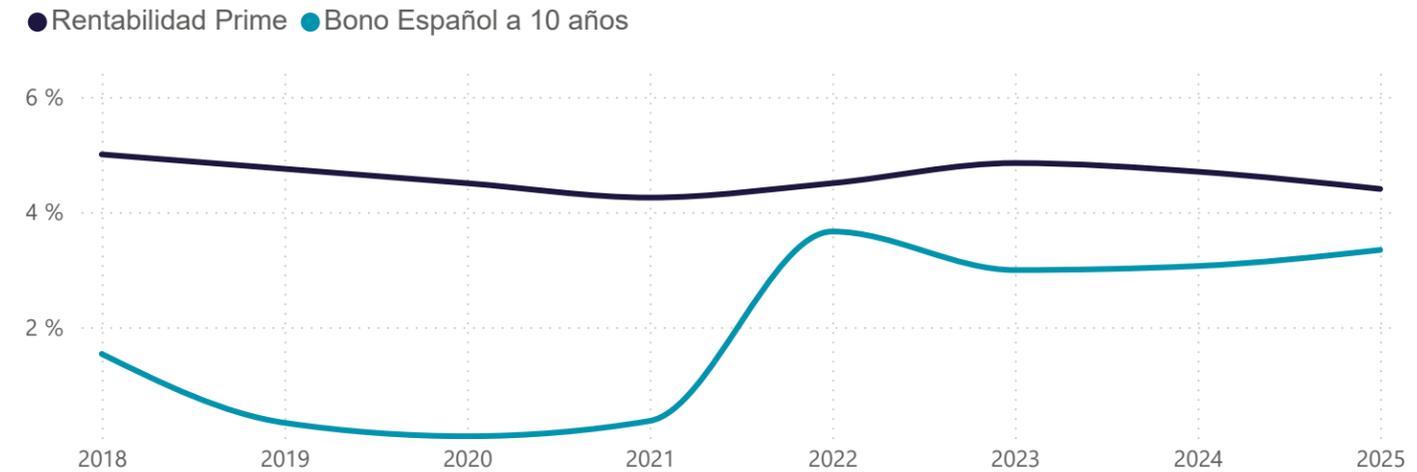
Actividad Transaccional

- En años anteriores, los altos volúmenes de transacciones fueron impulsados principalmente por operaciones de cartera, como la adquisición 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 2S 2024, EQT vendió a Azora un porfolio de 12 nuevas residencias, con un volumen total de aprox.€450 Mn.
- En 2025, Brookfield finalizó el proceso del porfolio de Livensa Living, alcanzando €1.200Mn. Nido Student, respaldado por el Plan de Pensiones de Canadá (CPPIB), incorporó estos activos a su cartera, que ahora cuenta con unas 3.000 camas en España. Esta transacción refleja el retorno de operaciones sobre grandes carteras/plataformas en un contexto de tipos de interés más bajos y comprensión de rentabilidades.

Transacciones

AÑO	NOMBRE DEL ACTIVO	COMPRADOR	VENDEDOR	Nº CAMAS	PRECIO (€Mn)	€/CAMA
2025 Q2	Livensa Living España&Portugal Portfolio	CPP Investment Board	Brookfield Asset Management	~9000	1200	Conf.
2025 Q1	Aparto Cristóbal de Moura	Ardian/Rockfield	Henderson Park / Hines	347	Conf.	Conf.
2024 Q4	12 activos 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	Activo en Madrid (Cantoblanco)	Greystar	Urbania & TPG	435	Conf.	Conf.
2023 Q4	Activo en Madrid (Vallecas)	Merkel	Conf.	Conf.	Conf.	Conf.
2023 Q4	Activos en Valencia y Pamplona	Atitlan	Corestate Capital	430	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 30 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.