



Research

España | Diciembre 2023

Residencias de estudiantes

Oportunidades de inversión para un sector en alza con escasez de producto



Contenidos

Prólogo	4
01. Residencias de estudiantes: el sector en datos	6
02. Sistema Universitario Español	8
03. Análisis de la demanda	12
3.1. Demanda de Educación Superior	12
3.2. Tendencias sociodemográficas	15
3.3. Necesidades de alojamiento	17
04. Análisis de la oferta	24
4.1. Principales inversores y operadores en el mercado español	28
05. Desajuste entre oferta y demanda	30
06. Principales indicadores del mercado de las residencias de estudiantes por ciudades	34
07. Comparativa europea	46
08. El mercado de inversión PBSA en España	50

Prólogo

El sistema universitario español sigue posicionándose como un referente internacional puesto que España cuenta con nueve universidades entre las mejores del mundo, destacando por su excelencia académica y su contribución a la investigación. Además, son muy apreciadas por los estudiantes internacionales, que han crecido un 8,2% este último curso 2022-2023 respecto al curso académico anterior.

La población joven en España que tiene edad para cursar estudios universitarios se ha incrementado un 11% en los últimos cinco años. Este aumento se apoya en factores como la inmigración y las tendencias migratorias internas, así como las tendencias educativas con muchos jóvenes que deciden continuar sus estudios más allá de la Educación Secundaria, lo que ha contribuido al aumento en el número de estudiantes nacionales matriculados en universidades españolas (un 0,7% respecto al curso anterior).

El número de plazas en residencias de estudiantes y colegios mayores en España se ha incrementado un 8,5% en el último año, si bien, a pesar del aumento en la oferta de camas, ésta sigue siendo insuficiente para cubrir la potencial demanda existente entre estudiantes universitarios. En este sentido, si la oferta de camas actual es de 111.420 plazas, el número total de estudiantes presenciales durante el curso 2022-2023 superó los 1,4 millones, lo que deja una tasa de 13 estudiantes por cama en comparación con los 14 estudiantes del año pasado.

La inversión en residencias de estudiantes en España ha ganado popularidad entre los inversores durante los últimos años apoyada en la demanda de alojamiento para estudiantes. Sin embargo, la falta de producto estabilizado en el sector PBSA español está frenando la actividad transaccional que se ha enfocado a las compras de suelo para el desarrollo de nuevos proyectos en ciudades principales con mayor necesidad de camas.

Las rentabilidades prime en residencias de estudiantes en España comenzaron a seguir una tendencia alcista desde el tercer trimestre de 2022 como respuesta al aumento de tipos de interés aplicados por el BCE, situándose en el tercer trimestre de 2023 en un 5% en Madrid y en Barcelona, mientras que a nivel regional se mantienen en un 5,25%.

Con todo esto, el sector de las residencias de estudiantes, aun con la incertidumbre económica actual, se proyecta como un activo de gran interés y sólidos fundamentales para 2024.



Juan Manuel Pardo
Director de Living
JLL España



Javier Muñoz
Director de Student Housing
JLL España



Residencias de estudiantes: el sector en datos



Demanda

3,5 M

2023
7,4% del total
Población 18-24 años
en España

4,1 M

2030
8,2% del total
Previsión de la población
18-24 años en España

+1,4%

anual
2022-2023
Variación estudiantes
universitarios curso

+8,2%

anual
2022-2023
Variación estudiantes
extranjeros curso

+0,7%

anual
2022-2023
Variación estudiantes
nacionales curso

1.431.147

total de
estudiantes en
universidades
presenciales

574.338

total de
estudiantes en
movilidad



Oferta

111.420

2022
Número de
plazas en stock

22.965

4T 2023-2026
Número de
plazas en pipeline

482.887

2022-2023
Demanda
insatisfecha curso



Inversión

50M€¹

Volumen 1-3T 2023
-96%

1.278 M€

Volumen total 2022
+134%

5,00%

Rentabilidad
prime 3T 2023
+50pb

Tendencias

Fuerte apetito inversor por el sector PBSA en España, **apoyado en sólidos fundamentales como el aumento continuado de estudiantes universitarios**

Aumento de las compras de suelo para el desarrollo de nuevos proyectos, destinados a combatir la falta de producto en el mercado

La falta de producto en los principales mercados, como Madrid y Barcelona, está impulsando a los inversores a buscar **oportunidades en otras ciudades españolas**

Nota (1): los volúmenes de inversión incluyen operaciones >5M€, forward funding, forward purchase, owner occupier, S&L y re-development. Se excluyen suelos, desarrollos y operaciones corporativas/M&A (sin colateral 100% inmobiliario).

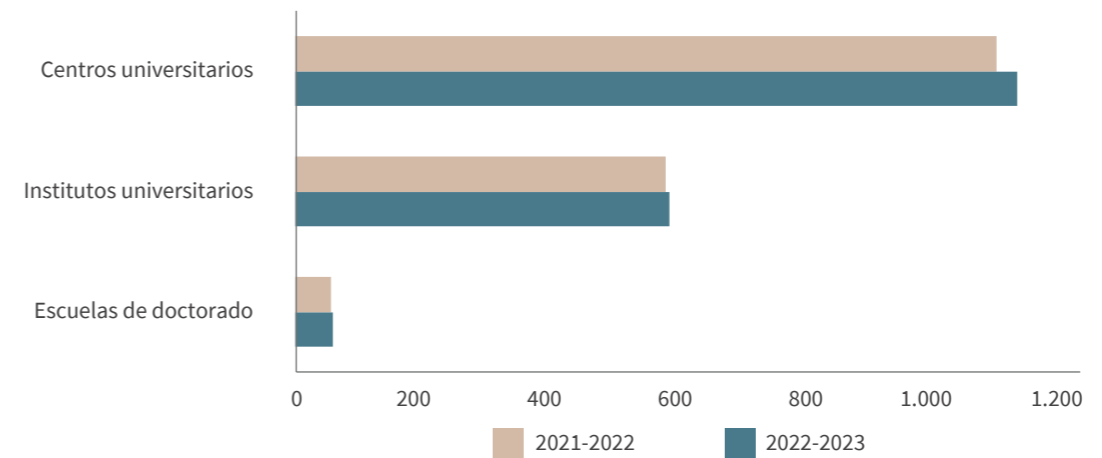


Sistema Universitario Español

Durante el curso 2022-2023, el Sistema Universitario Español lo conforman 89 universidades, de las cuales 50 son públicas y 39 privadas, distribuidas en 38 provincias. En total, se contabilizan 1.102 centros universitarios incluyendo escuelas y facultades, 570

institutos universitarios de investigación y 56 escuelas de doctorado. En comparación con el curso anterior, la oferta educativa ha aumentado en 30 nuevos centros universitarios, cinco institutos universitarios de investigación y tres nuevas escuelas de doctorado.

Composición del Sistema Universitario Español, curso 2021-2022 vs 2022-2023



Fuente: Ministerio de Universidades. Datos y cifras del Sistema Universitario Español. Publicación 2022-2023

España cuenta con nueve universidades entre las mejores del mundo



Atendiendo al ranking de Shanghái, que incluye a las mejores universidades del mundo, en su última actualización de 2023 España cuenta con un total de nueve universidades entre las 500 de mayor excelencia a nivel global. El ranking se basa en una serie de

indicadores, como la calidad de la educación, la investigación, las publicaciones científicas, las citas de investigación y el rendimiento académico. Las universidades españolas destacan por su excelencia académica y su contribución a la investigación.



Mejores universidades españolas – Ranking Mundial Shanghái 2023

Institución	Posición
Universidad de Barcelona	201-300
Universidad de Granada	201-300
Universidad Autónoma de Barcelona	301-400
Universidad Autónoma de Madrid	301-400
Universidad Complutense de Madrid	301-400
Universidad Pompeu Fabra	301-400
Universidad de Valencia	301-400
Universidad Politécnica de Valencia	401-500
Universidad del País Vasco	401-500

Fuente: Ranking Shanghái 2023, Academic Ranking of World Universities (ARWU)



3

Análisis de la demanda

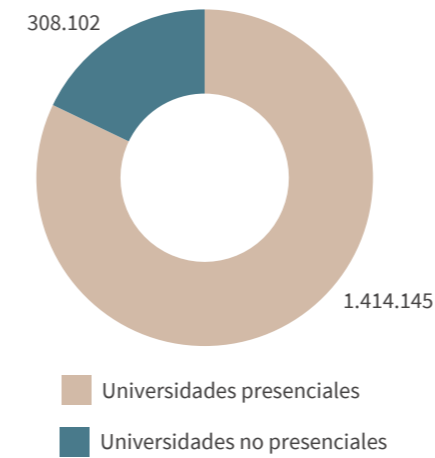
3.1 Demanda de Educación Superior

Estudiantes universitarios

El número total de estudiantes matriculados en universidades aumentó ligeramente durante el curso 2022-2023 hasta los 1.722.247 estudiantes (+1,4%

anual), según datos del Ministerio de Universidades. De estos estudiantes, 1.414.145 (+0,6% anual) se matricularon en universidades presenciales.

Número de estudiantes matriculados en España durante el curso 2022-2023, por tipo de universidad



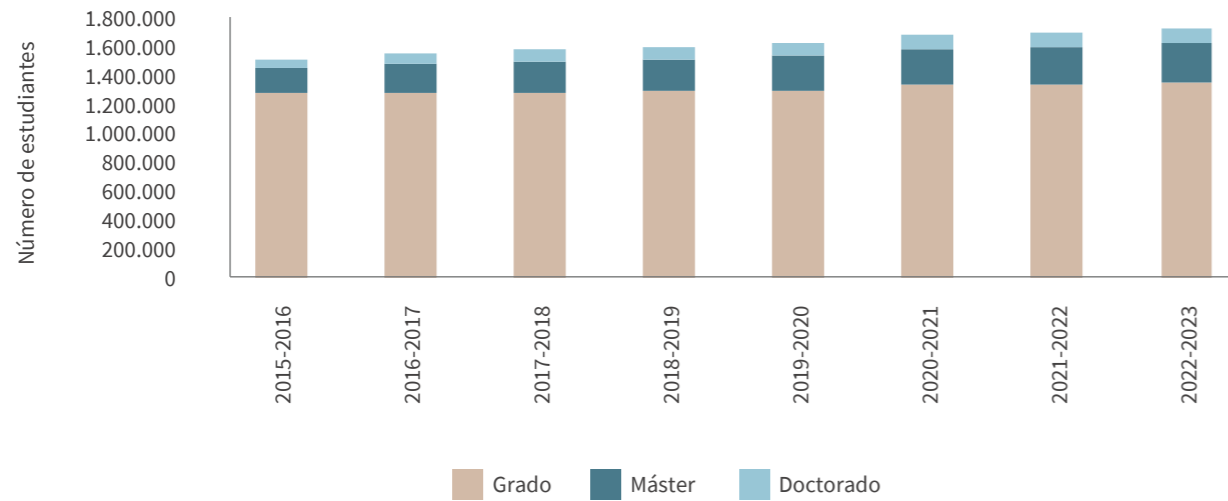
Fuente: Ministerio de Universidades

El número de estudiantes matriculados creció hasta superar 1,7 millones durante el curso 2022-2023

Respecto al curso académico anterior, destaca el aumento del 8,2% de estudiantes extranjeros (+13.983 estudiantes), mientras que el número de estudiantes nacionales aumentó un 0,7% (+10.046 estudiantes). Por tipo de estudios, las matriculaciones en programas de máster fueron las que más aumentaron con un incremento anual del 3,6%, las matriculaciones en grados aumentaron un 1,5% y las matriculaciones en programas de doctorado disminuyeron un 5,5%.



Evolución en el número de estudiantes matriculados en España, según tipo de estudios



Fuente: Ministerio de Universidades



+1,5%

Grado



+3,6%

Máster



-5,5%

Doctorado

3.2 Tendencias sociodemográficas

La población comprendida entre los 18 y los 24 años superará los 4 millones de habitantes en 2030

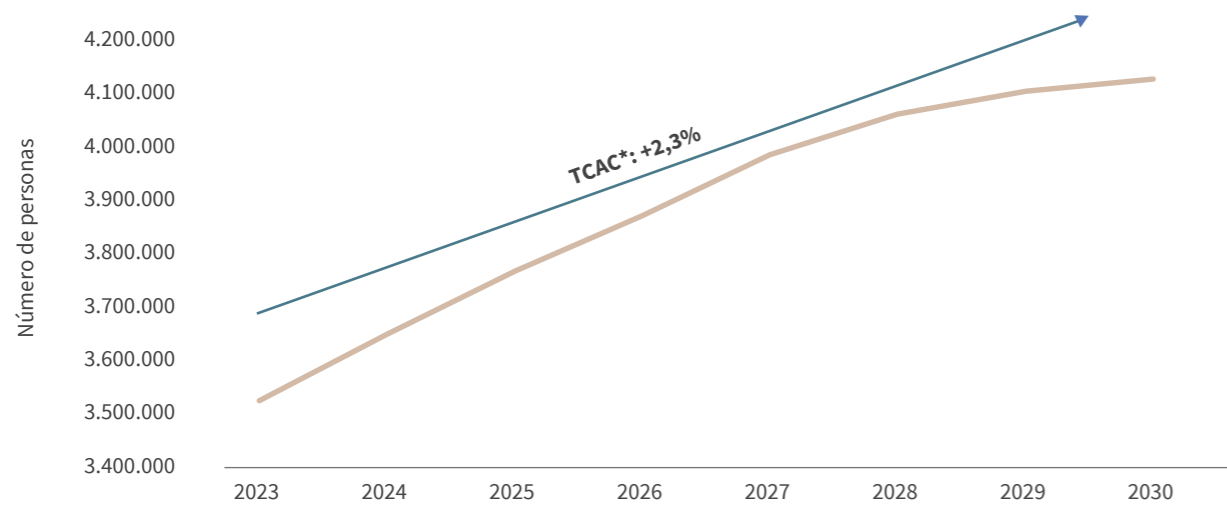
La población joven en España, con edades comprendidas entre los 18 y los 24 años, supera actualmente los 3,5 millones de habitantes, representando un 7,4% de la población total, según los últimos datos del INE. Este grupo de jóvenes que reside en España y tiene edad para cursar estudios universitarios se ha incrementado un 11% en los últimos cinco años. Por ubicación, los mayores aumentos se han producido en las provincias de Guadalajara (20,7%), Tarragona (17,3%), Madrid (17%) y Barcelona (16,6%).

Este aumento en el número de personas jóvenes se apoya en factores como la inmigración, siendo España un destino atractivo para la migración de jóvenes de otros países, especialmente de América Latina y otras partes de Europa. Las tendencias migratorias internas, como el movimiento de jóvenes de zonas rurales a áreas urbanas en busca de mejores oportunidades de empleo y educación, también han influido en este aumento así como las tendencias educativas con muchos jóvenes que deciden continuar sus estudios más allá de la Educación Secundaria.

Entre las provincias españolas, Madrid reúne al 15% de la población joven que reside actualmente en España. Al mismo tiempo, atrae al mayor número de estudiantes desplazados de sus provincias de origen (23% del total) como se analiza más adelante y el 24% del total de estudiantes internacionales. Le sigue Barcelona, donde reside cerca del 13% de la población joven y donde acude un 9% de los jóvenes desplazados de sus provincias de para cursar sus estudios universitarios, además de atraer el 18% del total de estudiantes internacionales.

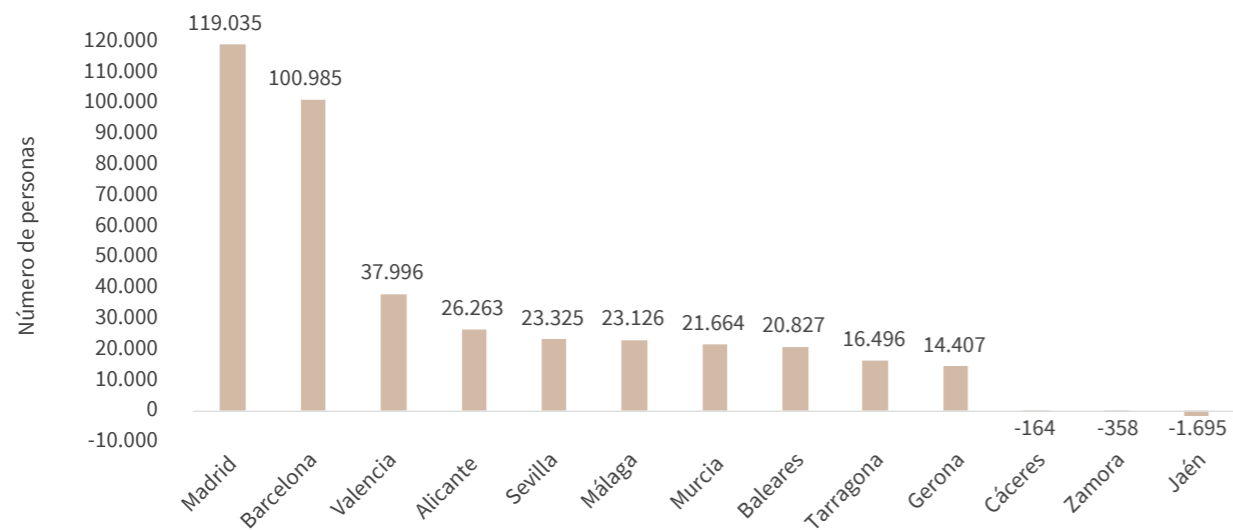
Por detrás de estas dos provincias se encuentran Valencia, con un 5,5% de la población en edad de cursar estudios universitarios entre los 18 y los 24 años, Sevilla (4,3%), Alicante (3,9%), Málaga (3,6%) y Murcia (3,5%). En base a las proyecciones de población ofrecidas también por el INE, está previsto que la población comprendida entre los 18 y los 24 años aumente, respecto a 2023, un 17,1% hasta 2030, superando los 4 millones de habitantes (+602.000 habitantes). Los mayores incrementos se prevén en Tarragona (26,1%), Álava (24,9%), Guadalajara (24,4%) y Gerona (23,1%).

Evolución y previsiones de población entre 18 y 24 años residente en España



Fuente: INE

Crecimiento esperado de la población entre 18 y 24 años en 2030



Fuente: INE

3.3 Necesidades de alojamiento

Demanda potencial de camas en residencias de estudiantes

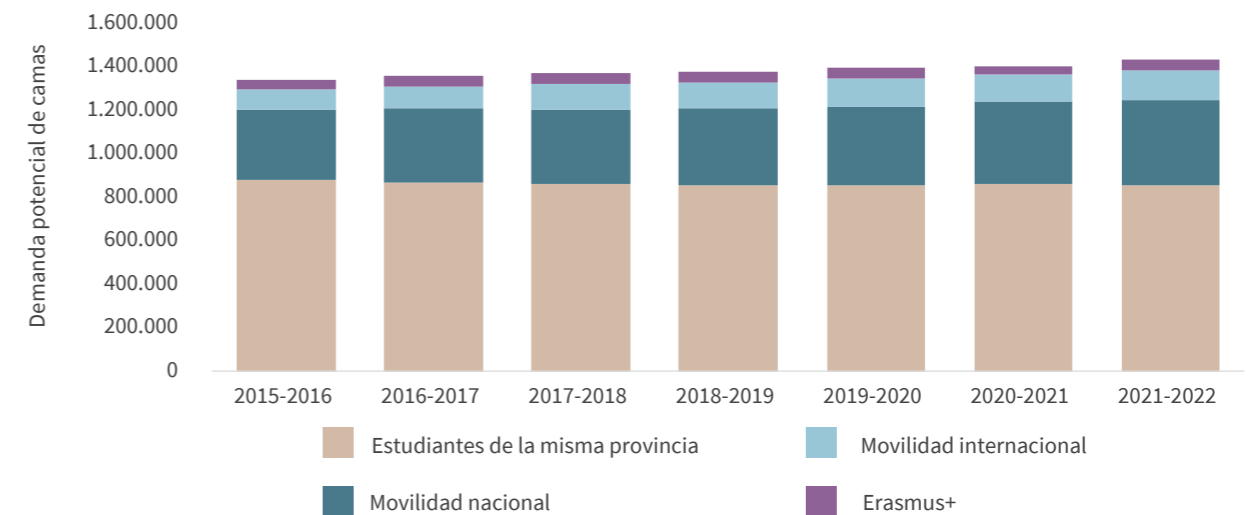
La demanda potencial de camas en residencias de estudiantes se refiere al número estimado de estudiantes que podrían necesitar alojamiento en una determinada área geográfica. Para calcular la demanda potencial es necesario considerar tres tipos de estudiantes que pueden tener necesidad de alojamiento fuera de su residencia habitual en el momento de realizar sus estudios.

Por un lado, hay que tener en cuenta la movilidad nacional. Se compone por aquellos estudiantes residentes en España que se trasladan a otra zona o provincia. Durante el curso 2021-2022, este grupo lo formaron un total de 388.078 estudiantes, lo que supone un ascenso del 3,5% respecto al año anterior.

La segunda categoría corresponde a la movilidad internacional, compuesta por estudiantes internacionales que vienen a estudiar desde el extranjero y que pueden permanecer en España durante la totalidad o parte de sus estudios. Durante el curso 2021-2022, el número de estudiantes internacionales ascendió a 137.437 estudiantes, un 7,3% más respecto al año pasado.

La tercera categoría corresponde a estudiantes que vienen de otros países bajo el programa Erasmus+ y que pasan de media entre 6 y 12 meses en España. Durante el curso 2021-2022, JLL estima que el número de estudiantes con beca Erasmus+ llegados a España fue de 48.823.

Distribución del número de estudiantes en universidades presenciales según procedencia



Fuente: Ministerio de Universidades, Erasmus+ (últimos datos disponibles)

Nota: estimación JLL para Erasmus+ en los cursos 2020-2021 y 2021-2022. En el caso de estudiantes de la misma provincia, algunos pueden alojarse en una residencia de estudiantes por motivos de distancia. Ej: estudiante que vive en Vic (Barcelona) necesitará alojamiento si estudia en Barcelona ciudad.

Movilidad nacional

La movilidad entre provincias de estudiantes universitarios en España juega un papel importante en el sistema educativo del país. Existen diversos factores que pueden influir en la movilidad de los estudiantes, como la disponibilidad de programas de estudio específicos, las oportunidades de investigación, las preferencias de ubicación geográfica y la oferta de empleo en diferentes regiones.

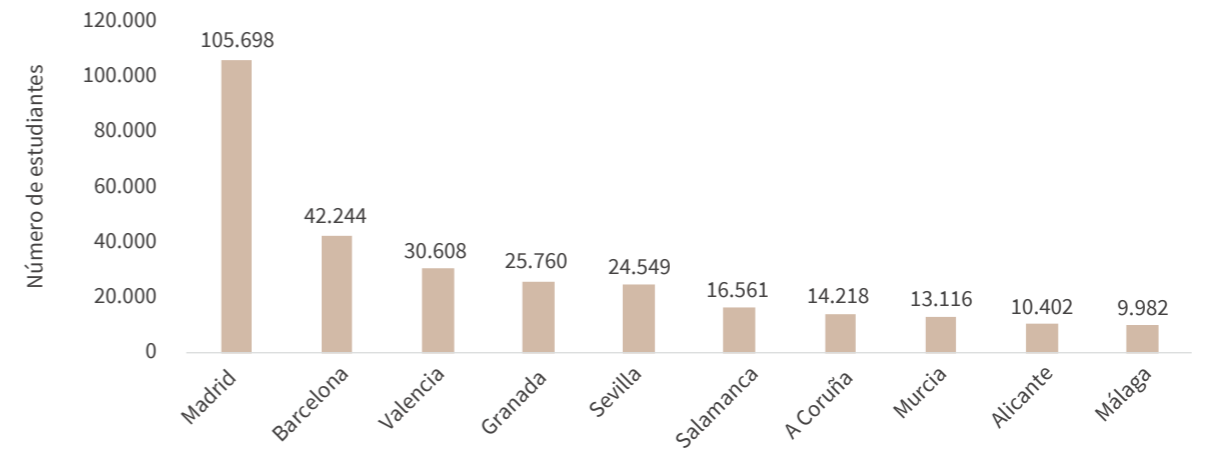
Algunas ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla o Bilbao son conocidas como destinos populares para los estudiantes universitarios debido a la amplia oferta académica y las numerosas oportunidades de desarrollo personal y profesional que brindan.

Durante el curso 2021-2022, un total de 388.078 estudiantes en universidades presenciales residentes en España se matricularon en una provincia diferente a la de su residencia, lo que supone un incremento del 3,5% respecto al curso anterior. Esto sitúa la movilidad nacional en torno al 30% sobre el total de estudiantes universitarios residentes en España matriculados en universidades presenciales.

La movilidad nacional ronda el 30% del total de estudiantes universitarios residentes en España

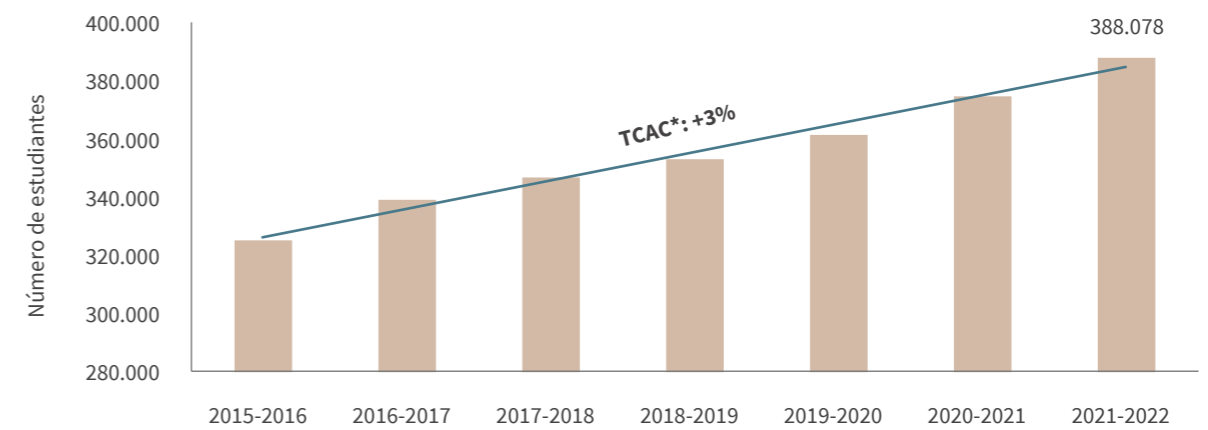


10 principales provincias receptoras de estudiantes de otras provincias



Fuente: Ministerio de Universidades. Movilidad nacional, curso 2021-2022

Evolución de la movilidad nacional



Fuente: Ministerio de Universidades. Datos de estudiantes matriculados en estudios de Grado y Máster

* TCAC: tasa de crecimiento anual compuesto

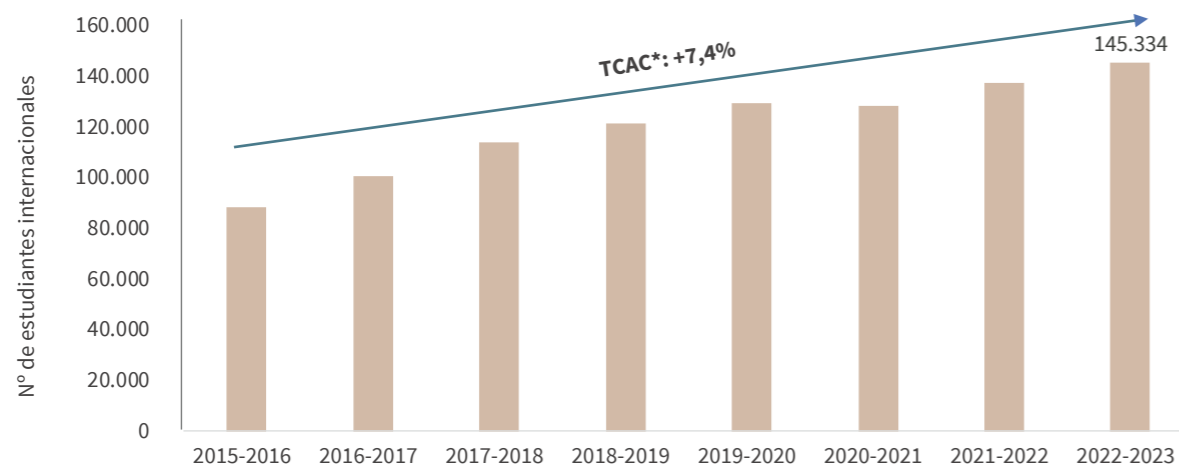
Movilidad internacional

Durante el curso 2021-2022, según el Ministerio de Universidades se matricularon un total 137.437 estudiantes extranjeros en universidades presenciales en España, superando las cifras del curso 2020-2021. Ya durante el curso 2022-2023, el número de estudiantes vuelve a aumentar hasta alcanzar un total de 145.334 estudiantes extranjeros, representando el 10,3% del total de estudiantes matriculados. Esta cifra supera claramente las cifras del curso 2021-2022 y registra un nuevo récord.

Por origen del estudiante, los procedentes América Latina y Caribe son los más comunes durante el curso 2022-2023, con un 38% del total de estudiantes extranjeros matriculados en universidades presenciales españolas. A estos les siguen los estudiantes de otros países de la Unión Europea con un 31%. Respecto al curso anterior, todas las regiones aumentaron el número de estudiantes matriculados excepto EE. UU. y Canadá con 1% menos de estudiantes que en el curso anterior. Los que más aumentaron fueron los procedentes de América Latina y Caribe (+4.427 estudiantes, +8,8%), y los del norte de África (+1.167 estudiantes, +13,1%).

Nuevo récord de estudiantes extranjeros con más de 145.000 matriculados durante el curso 2022-2023

Evolución de la movilidad internacional

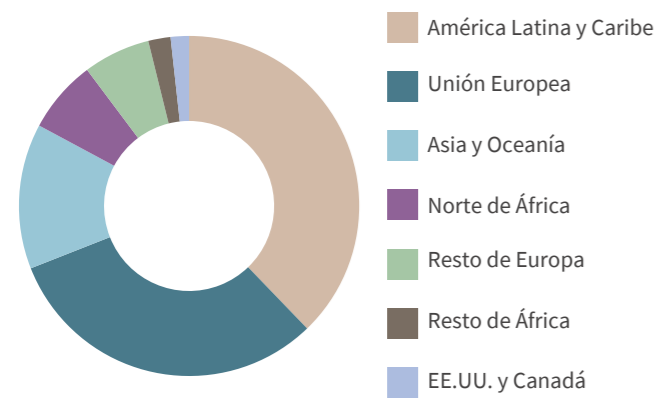


Fuente: Ministerio de Universidades. Datos de estudiantes matriculados en estudios de Grado, Máster y Doctorado

* TCAC: tasa de crecimiento anual compuesto

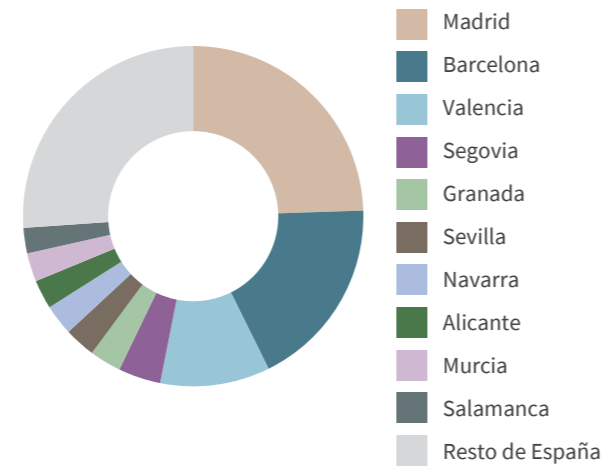


Origen de los estudiantes extranjeros matriculados en universidades presenciales en España. Curso 2022-2023



Fuente: Ministerio de Universidades. Datos de estudiantes matriculados en estudios de Grado, Máster y Doctorado

Destino de los estudiantes extranjeros matriculados en universidades presenciales en España. Curso 2022-2023



Fuente: Ministerio de Universidades. Datos de estudiantes matriculados en estudios de Grado, Máster y Doctorado



Erasmus

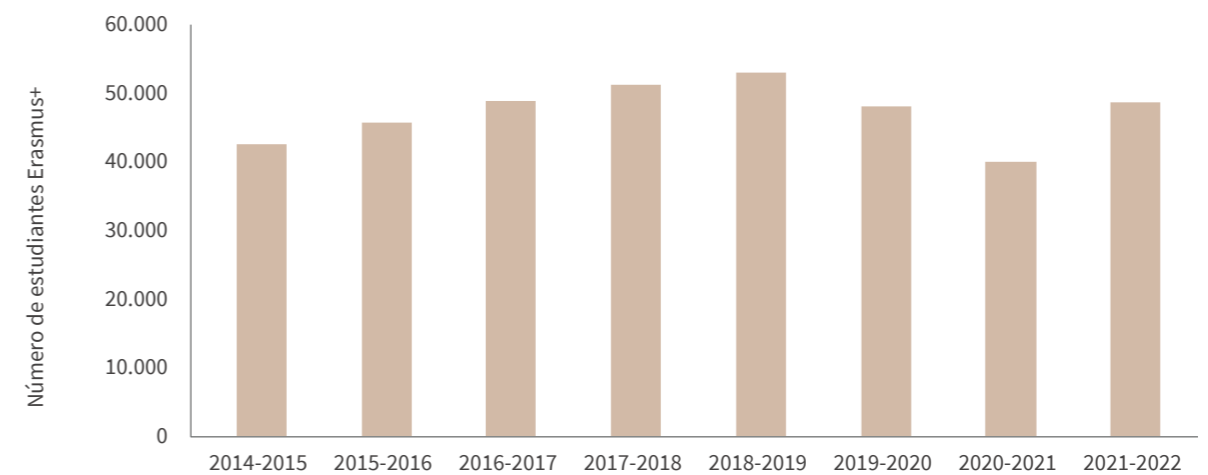
España es uno de los destinos más populares para los estudiantes Erasmus. Tradicionalmente, miles de estudiantes extranjeros han elegido a España como destino para su periodo de intercambio académico. En los últimos años, España ha sido uno de los países que más estudiantes ha recibido a través del programa Erasmus. La riqueza cultural, el clima, la diversidad de las ciudades y la calidad de las universidades son algunos de los motivos por los que los estudiantes internacionales eligen España.

Las universidades españolas cuentan con una amplia oferta de programas de estudio en diversas disciplinas, lo cual atrae a estudiantes de diferentes áreas de conocimiento. Las ciudades más populares

para los estudiantes Erasmus en España suelen ser Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Granada, aunque otras ciudades también empiezan a atraer a estudiantes extranjeros.

España ocupó el primer lugar entre los principales países de Europa elegidos por los estudiantes Erasmus+ en el curso 2020-2021 puesto que recibió alrededor de 40.000, lo que refleja que el descenso en número de estudiantes en el curso 2019-2020, como consecuencia del impacto del coronavirus, continuó produciéndose en el curso 2020-2021. Alemania, Francia e Italia continúan siendo los siguientes destinos después de España en recibir estudiantes Erasmus+.

Evolución número de estudiantes programa Erasmus+ en España



Fuente: Comisión Europea. Erasmus+ annual report 2021.

Nota: estimación JLL para Erasmus+ en los cursos 2020-2021 y 2021-2022

4

Análisis de la oferta

El sector de las residencias de estudiantes en España ha experimentado un crecimiento significativo en los últimos años. Dada la escasez de oferta ante la creciente demanda, impulsada por el aumento de la población joven, la demanda de Educación Superior y la movilidad estudiantil nacional e internacional, como se ha analizado anteriormente, continúa el desarrollo de nuevos proyectos con oportunidades de inversión en todo el territorio nacional.

El número de plazas en residencias de estudiantes y colegios mayores en España ha aumentado un 8,5% en el último año

De este modo, el número de plazas en residencias de estudiantes y colegios mayores en España se ha incrementado un 8,5% en el último año, sumando 8.713 nuevas plazas. Así, el stock total alcanza las 111.420 plazas, repartidas en 1.100 residencias universitarias y colegios mayores. Por su parte, el número de centros ha aumentado un 2,3%, con 25 unidades más respecto al año anterior.

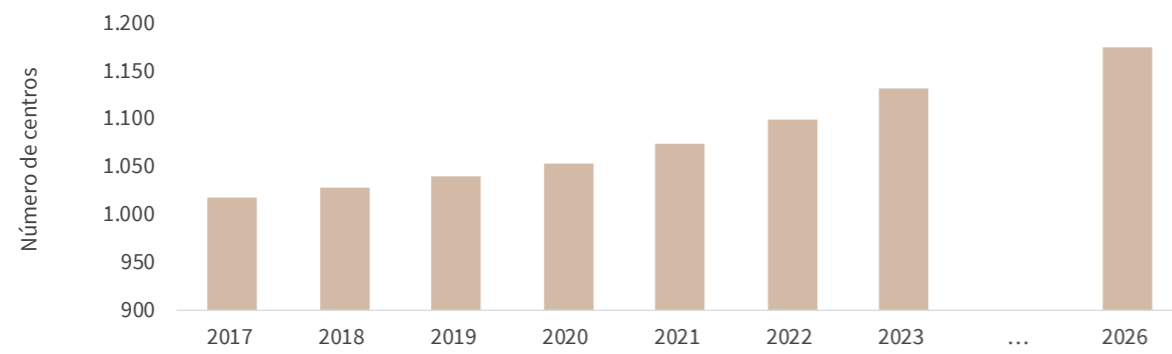
En España encontramos diferentes tipos de residencias de estudiantes, desde las gestionadas por las propias universidades, conocidas como “colegios mayores”, hasta las que operan empresas privadas especializadas.

El creciente interés inversor por el sector PBSA en España se evidencia especialmente por parte de fondos de inversión procedentes de Reino Unido, EE.UU., Países Bajos, Alemania y España y promotoras en los últimos dos años. Debido a la escasez de producto estabilizado, los inversores se han enfocado a las compras de suelo para el desarrollo de nuevos proyectos en ciudades principales con mayor necesidad de camas. No obstante, algunos mercados empiezan a experimentar una sobreoferta ante el *boom* de nuevos desarrollos en el último periodo, que todavía no se han absorbido, a pesar de que a nivel nacional prevalece una demanda insatisfecha.

El producto residencial se percibe como el principal competidor, aunque también cabe considerar el producto Flex Living, que está cogiendo impulso en España. Algunas empresas ya han comenzado a adoptar modelos de Flex Living frente a las residencias tradicionales, ofreciendo espacios compartidos y servicios complementarios para fomentar el sentido de comunidad, con espacios diseñados para favorecer la interacción y la colaboración entre sus residentes.

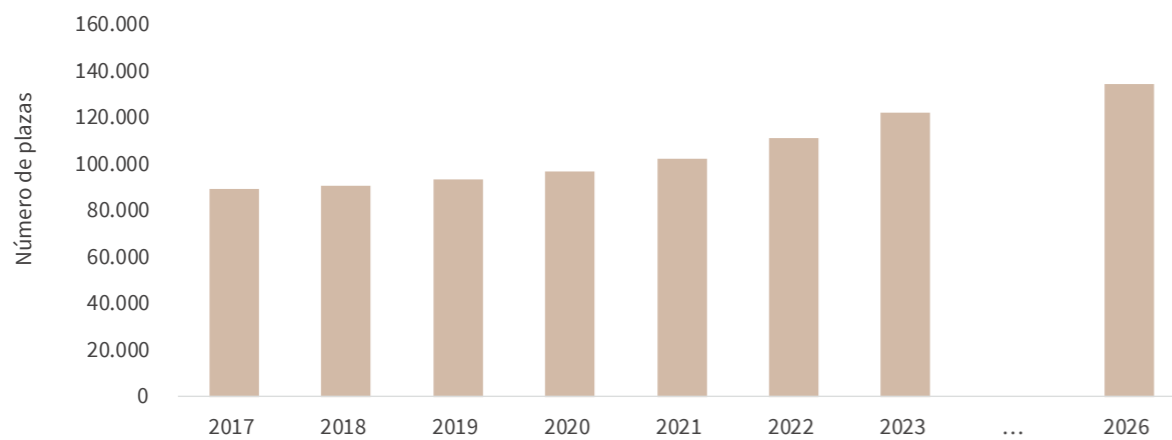


Evolución y previsión del número de centros en España



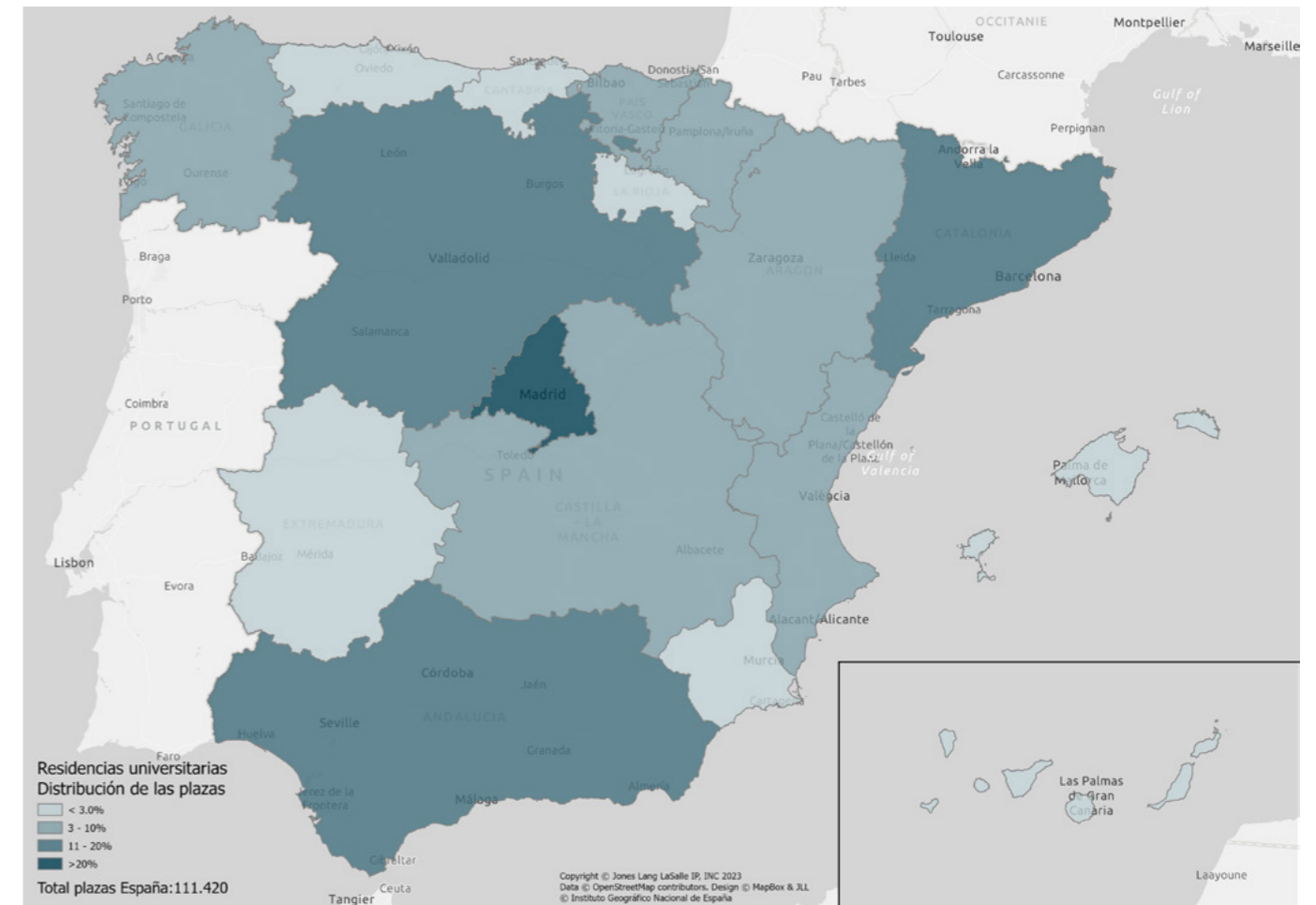
Fuente: JLL Research, DBK

Evolución y previsión del número de plazas en España

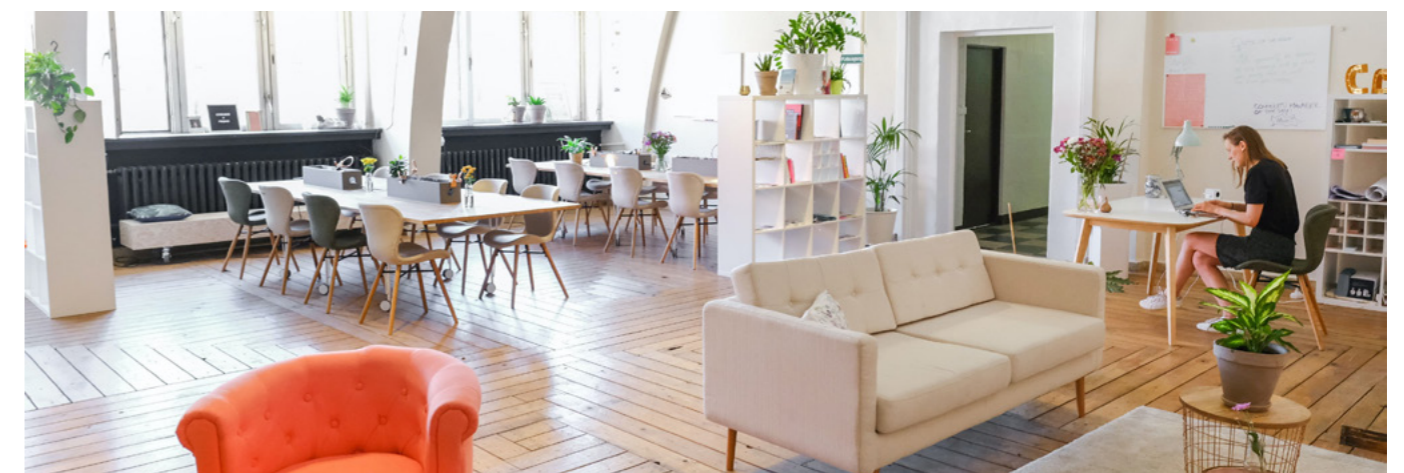


Fuente: JLL Research, DBK

Distribución de las plazas en residencias universitarias y colegios mayores por Comunidad Autónoma



Fuente: JLL Research, DBK



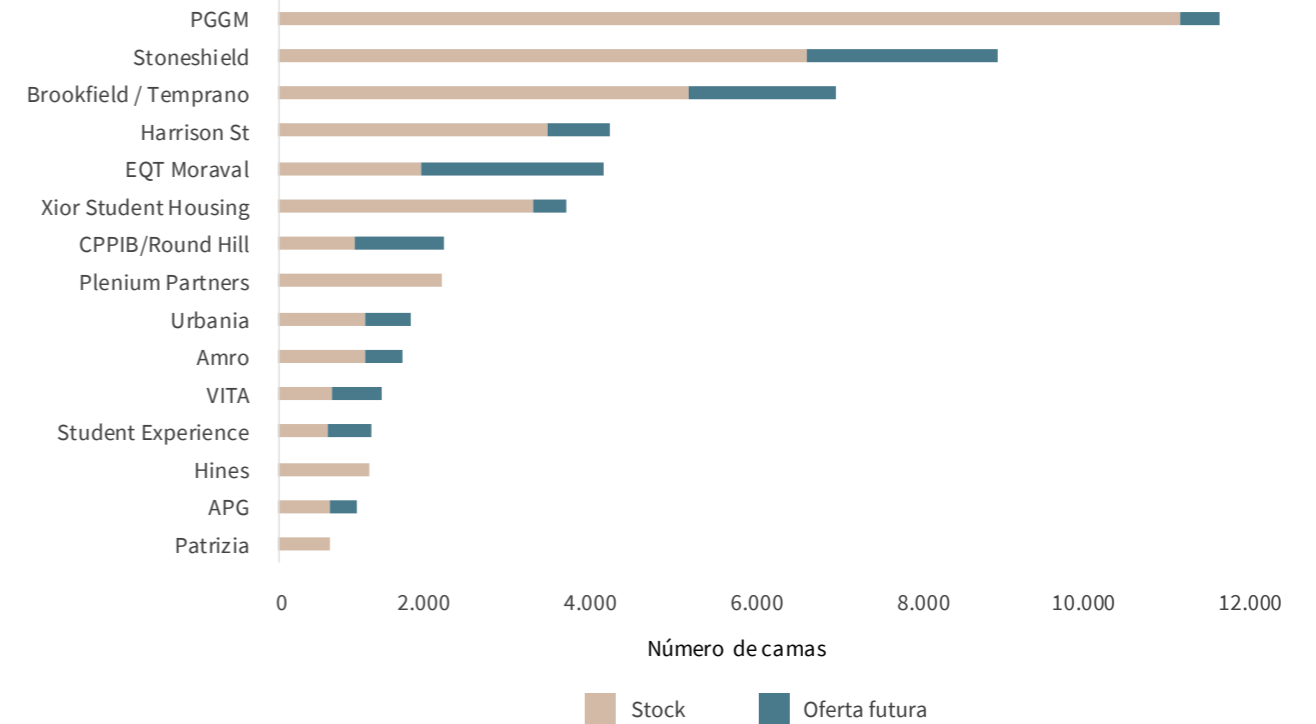
4.1 Principales inversores y operadores en el mercado español

Si analizamos los principales inversores en términos de stock y pipeline, PGGM es el mayor tenedor a nivel nacional, ya que reúne un 10% del total de camas operativas y en proyecto. El liderazgo de PGGM se explica por la compra de RESA durante el pasado año, que supuso la incorporación de un total de 11.600 camas a la cartera del fondo holandés. Le siguen, en segunda y tercera posición, Stoneshield y Brookfield/ Temprano que acumulan, respectivamente, un 7% y un 6% del stock actual y cuentan con más de 4.000 camas en proyecto para los próximos dos años.

Por otro lado, RESA, MiCampus, Livensa Living, GSA-Yugo y Xior Student Housing se posicionan actualmente como los principales operadores, por este orden, con mayor número de camas operativas. En total suman cerca de 29.000 camas en stock, lo que representa un 32% del total. Con los nuevos desarrollos estos operadores pasarán a gestionar el 33% del stock total. Les siguen Nodis, con 1.900 unidades en stock y más de 2.300 unidades en proyecto.

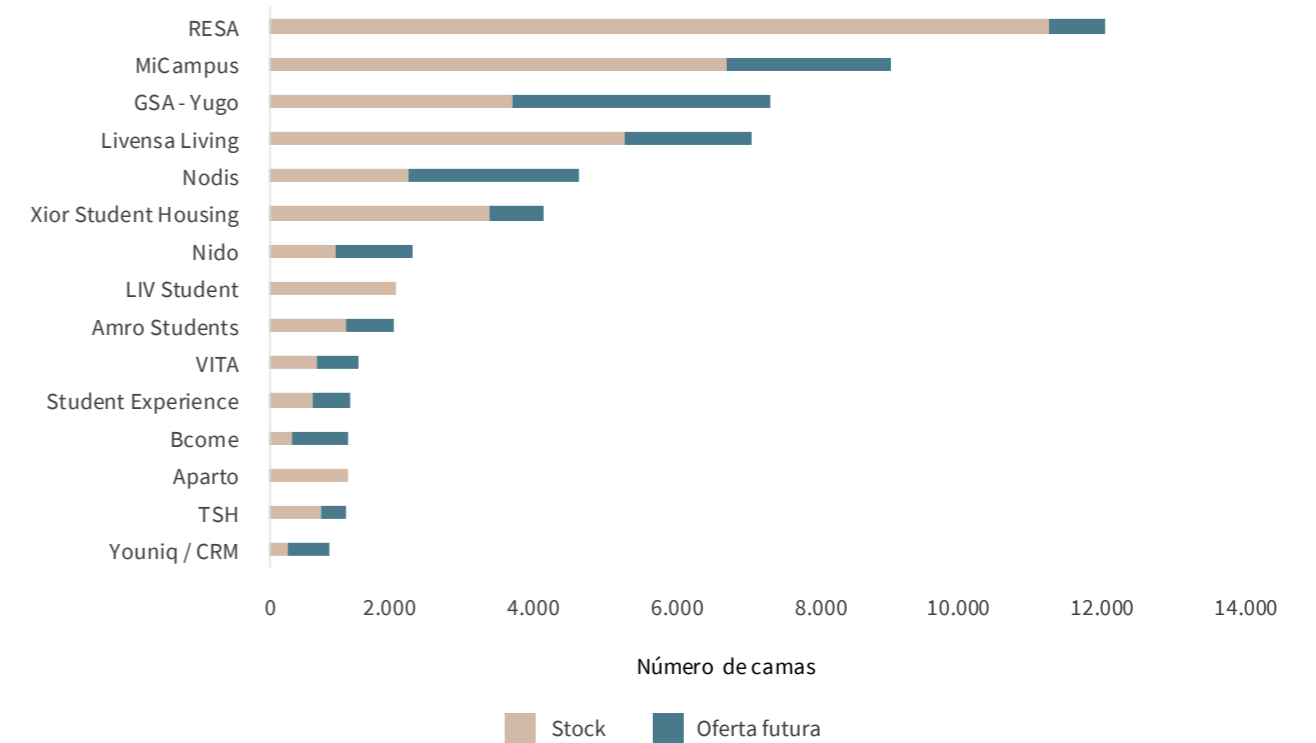


Principales inversores por número de camas



Fuente: JLL Research

Principales operadores por camas bajo gestión y en proyecto



Fuente: JLL Research

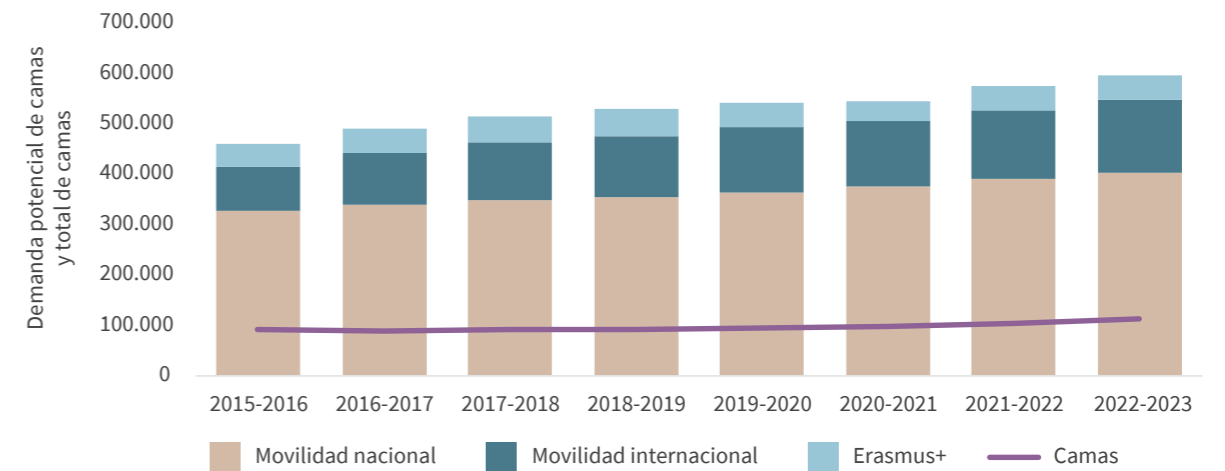


Desajuste entre oferta y demanda

A pesar del aumento continuado en la oferta de camas durante los últimos años, esta continúa siendo insuficiente para satisfacer la demanda de estudiantes universitarios. Frente a las 111.420 plazas que existen actualmente, se contabilizan más de 1,4 millones de estudiantes presenciales, lo que arroja un ratio de 13 estudiantes por cama o, lo que es lo mismo, una tasa de cobertura del 7,9%. Teniendo en cuenta solamente los estudiantes en movilidad el ratio sería de 5 estudiantes por cama.

La demanda potencial se estima actualmente en unos 594.000 estudiantes, entendida como el número estimado de estudiantes que podrían necesitar alojamiento en una determinada área geográfica. En comparación con hace cinco años, esta demanda potencial se ha incrementado un 29%, mientras que la oferta de camas ha crecido a menor ritmo (23%). En consecuencia, la demanda insatisfecha ha crecido en los últimos cursos hasta superar los 482.000 estudiantes, que se ven obligados a buscar otras alternativas de alojamiento.

Evolución de oferta y demanda potencial



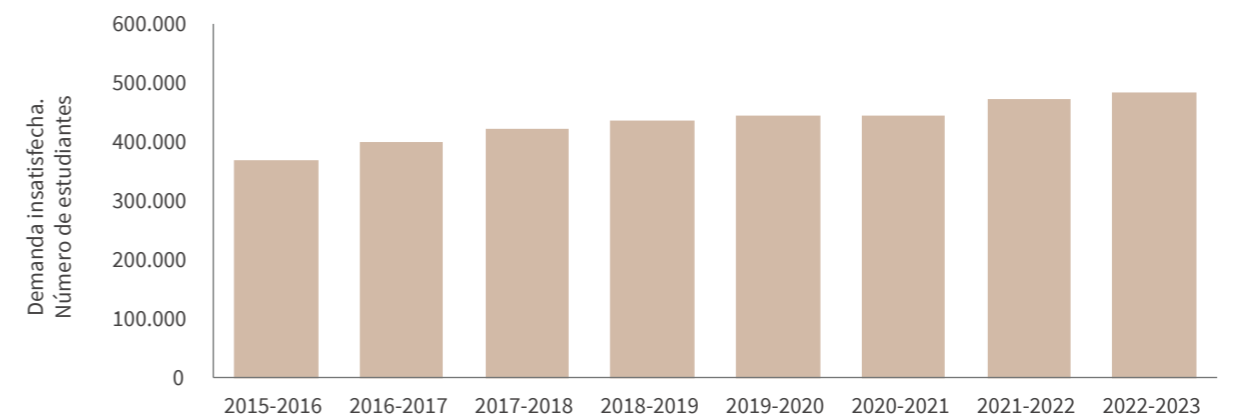
Fuente: JLL Research, DBK, Ministerio de Universidades, Erasmus+

Nota: estimación JLL para Erasmus+, cursos 2020-2021, 2021-2022 y 2022-2023.

Estimación JLL para estudiantes de la misma provincia y movilidad nacional, curso 2022-2023

La demanda insatisfecha sigue creciendo cada año pese a la nueva oferta y ya supera los 482.000 estudiantes

Demanda insatisfecha



Fuente: estimaciones de JLL en base a datos del Ministerio de Universidades, Comisión Europea y DBK

Las residencias de estudiantes suelen ofrecer una variedad de servicios extra diferenciadores para mejorar la experiencia de vida de los estudiantes. En general, valoran los servicios que les brindan comodidad, seguridad, apoyo académico y social, y facilitan su estilo de vida estudiantil. Según los datos de la encuesta de JLL para residencias de

estudiantes de 2023, tanto propietarios y promotores, como operadores creen que algunos servicios que ofrecen las residencias como lavandería, catering y zonas deportivas y de ocio son más valorados por los estudiantes que otros servicios como flexibilidad en las comidas, servicio de transporte a universidades o digitalización, entre otros.

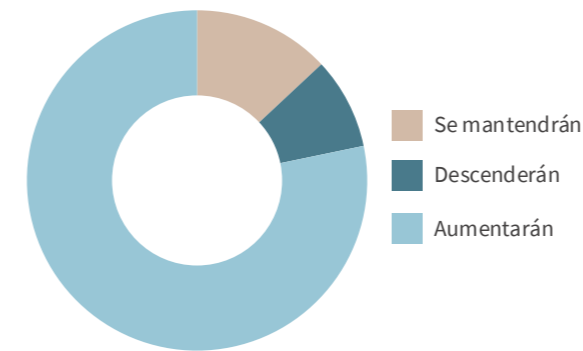
¿Cuál crees que es un servicio extra diferencial para los clientes?

Servicios		
	20%	Servicios de lavandería
	16%	Catering
	12%	Zonas deportivas y de ocio
	8%	Máquina expendedora
	8%	Eventos comunitarios
	8%	Limpieza
	4%	Estacionamiento
	4%	Servicio de transporte a universidades
	4%	Grandes espacios comunes
	4%	Digitalización
	4%	Flexibilidad en las comidas
	4%	Buena comida y bebida
	4%	Comedor

El mercado de residencias de estudiantes ha absorbido en líneas generales las subidas de rentas derivadas del entorno inflacionario, si bien, en la mayoría de las localizaciones continúa habiendo escasez de oferta y la fuerte demanda hace indicar que aún queda recorrido de rentas al alza. Esta misma

conclusión se desprende de los resultados obtenidos de la encuesta realizada por JLL en 2023, en la que el 78% de los encuestados opina que las rentas del año académico 23/24 aumentarán frente a tan solo un 9% que opina que estas descenderán respecto al curso académico 22/23.

¿Cómo cree que se compararán los precios de los alquileres del año académico 23/24 con los del año académico 22/23?



Las rentas seguirán creciendo según apuntan ocho de cada 10 encuestados

Fuente: Encuesta JLL Residencias de Estudiantes, 2023





Principales indicadores del mercado de las residencias de estudiantes por ciudades

Madrid

Número total de camas	Número de camas en proyecto
23.756	4.950
Número total de estudiantes (% internacionales)	Ratio de número de estudiantes por cama
313.621 (11%)	13:1



Barcelona

Número total de camas	Número de camas en proyecto
14.123	4.791

Número total de estudiantes (% internacionales)	Ratio de número de estudiantes por cama
184.038 (14%)	13:1

Valencia

Número total de camas	Número de camas en proyecto
4.568	2.718

Número total de estudiantes (% internacionales)	Ratio de número de estudiantes por cama
106.409 (14%)	23:1

Sevilla

Número total de camas	Número de camas en proyecto
8.003	1.652

Número total de estudiantes (% internacionales)	Ratio de número de estudiantes por cama
78.852 (5%)	10:1

Granada

Número total de camas	Número de camas en proyecto
4.916	1.464

Número total de estudiantes (% internacionales)	Ratio de número de estudiantes por cama
51.687 (8%)	11:1

Málaga

Número total de camas

2.932

Número de camas en proyecto

465

Número total de estudiantes (% internacionales)

36.111 (7%)

Ratio de número de estudiantes por cama

12:1

Salamanca

Número total de camas

3.922

Número de camas en proyecto

1.648

Número total de estudiantes (% internacionales)

30.516 (12%)

Ratio de número de estudiantes por cama

8:1

Bilbao

Número total de camas

2.420

Número de camas en proyecto

0

Número total de estudiantes (% internacionales)

33.413 (5%)

Ratio de número de estudiantes por cama

14:1

San Sebastián

Número total de camas

1.347

Número de camas en proyecto

679

Número total de estudiantes (% internacionales)

19.065 (2%)

Ratio de número de estudiantes por cama

14:1

Pamplona

Número total de camas	Número de camas en proyecto
3.813	1.147
Número total de estudiantes (% internacionales)	Ratio de número de estudiantes por cama
22.825 (19%)	6:1

Zaragoza

Número total de camas	Número de camas en proyecto
2.335	529
Número total de estudiantes (% internacionales)	Ratio de número de estudiantes por cama
34.299 (8%)	15:1

Cádiz

Número total de camas	Número de camas en proyecto
375	136
Número total de estudiantes (% internacionales)	Ratio de número de estudiantes por cama
21.861 (5%)	58:1

Murcia

Número total de camas	Número de camas en proyecto
780	1.002
Número total de estudiantes (% internacionales)	Ratio de número de estudiantes por cama
51.965 (8%)	67:1

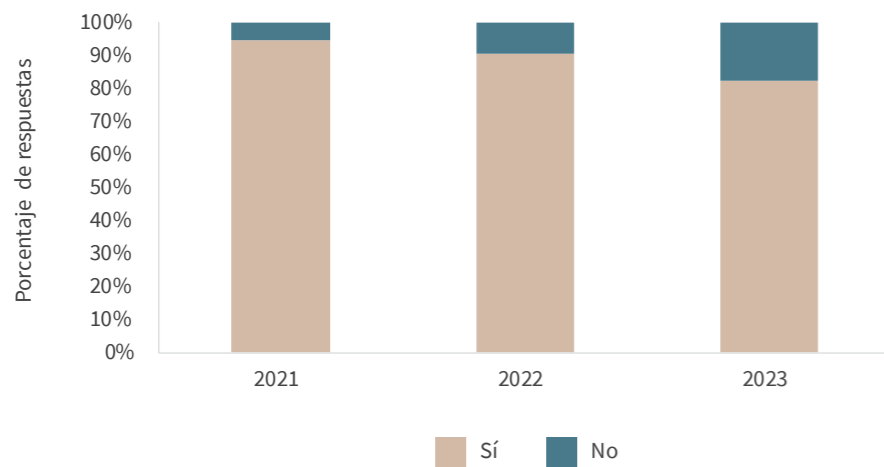
En el sector de las residencias de estudiantes en España continúa el desarrollo de nuevos proyectos dada la escasez de oferta ante la creciente demanda impulsada por diversos factores, como el crecimiento de la población estudiantil, entre otros. En el último año, como ya hemos visto el número de plazas en residencias de estudiantes y colegios mayores en España ha aumentado en 8.713 nuevas unidades y se esperan más de 20.000 para los próximos tres años. Según los datos de la encuesta de JLL de 2023, el 82% de los encuestados tiene actualmente algún proyecto en fase de desarrollo frente al 90% que contestó

afirmativamente en 2022 y al 95% en 2021. Este descenso se debe entre otros factores a la situación inflacionaria por la que atraviesa la economía mundial que está afectando al sector, tanto por el lado de precios y financiación como por los costes de construcción. Desde este último, el 86% de los encuestados afirma que ha experimentado aumentos en sus desarrollos debido al entorno económico actual, frente al 95% que lo hizo en 2022. Más de la mitad de las respuestas (el 54%), aseguró que el impacto en el aumento de los costes de construcción fue entre un 11% y un 20%.

Como hemos visto anteriormente, la falta de producto estabilizado en el sector de residencias de estudiantes está frenando la actividad transaccional que se ha enfocado a las compras de suelo para el desarrollo de nuevos proyectos en toda la geografía nacional. Cuando preguntamos sobre las preferencias geográficas de inversión en futuros desarrollos, entre

Madrid y Barcelona suman un total del 29% de las respuestas en la encuesta de 2023. Esta tendencia ha crecido respecto al año pasado, cuando entre Madrid y Barcelona acaparaban el 19% de las respuestas en la encuesta de 2022. Otra ciudad que genera un elevado interés es Valencia acaparando un 14% de las respuestas.

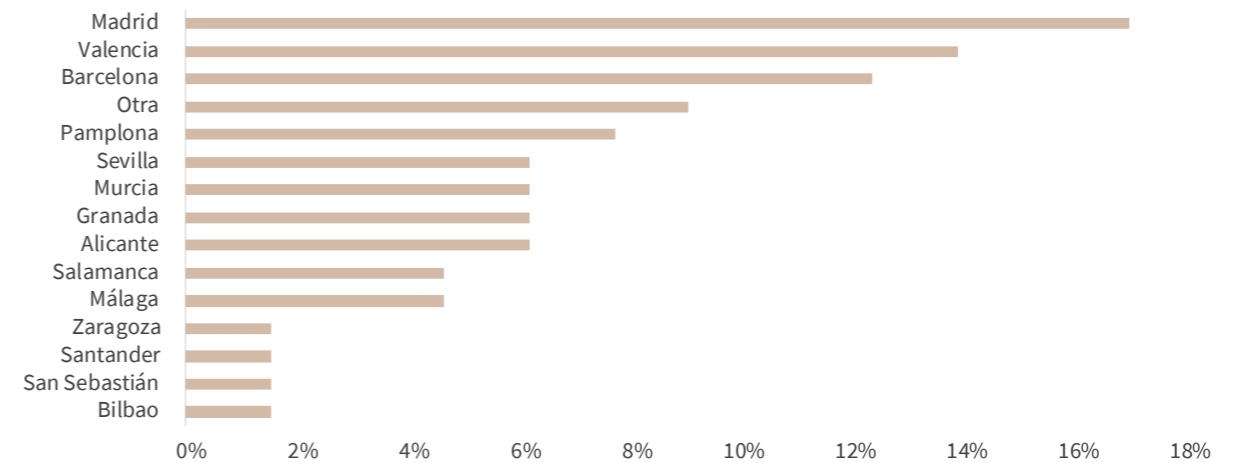
¿Cuenta actualmente con proyectos en desarrollo en España?



Fuente: Encuesta JLL Residencias de Estudiantes, 2023



En caso afirmativo, ¿en qué ciudades españolas tienen actualmente proyectos en desarrollo?

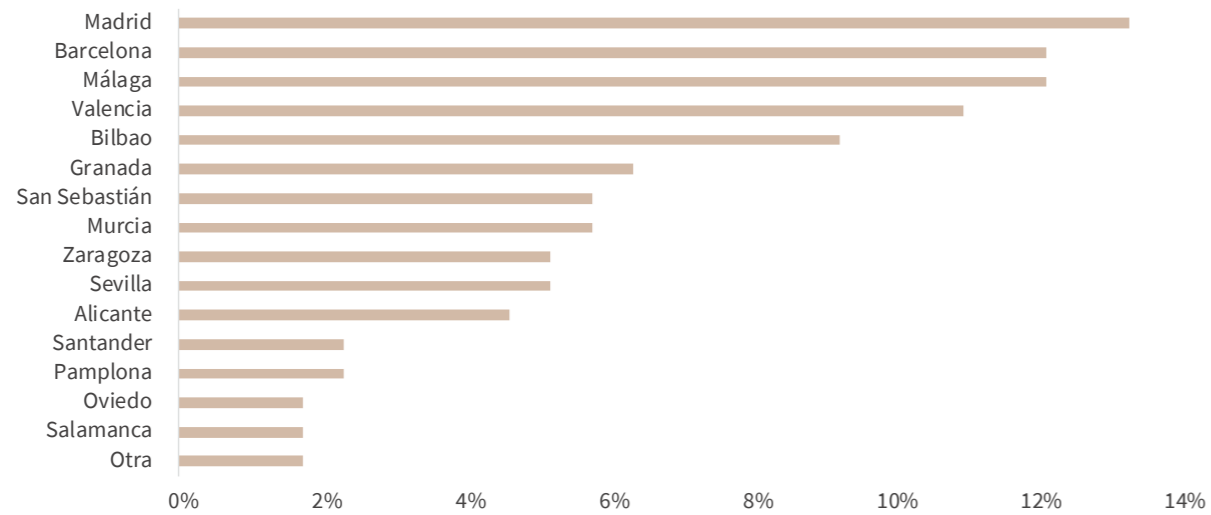


Fuente: Encuesta JLL Residencias de Estudiantes, 2023

La falta de producto adecuado en mercados más maduros donde la demanda es mucho mayor que la oferta, es uno de los grandes desafíos del sector. Esta falta de producto está impulsando a los inversores a interesarse por otras localizaciones más allá de Madrid y Barcelona. Cuando preguntamos sobre las preferencias geográficas para invertir en los

próximos 12-24 meses, el 25% de las respuestas se inclinaron hacia Madrid y Barcelona, si bien otras ciudades como Málaga, Valencia, Bilbao, Granada, San Sebastián y Murcia son foco de interés por parte de los encuestados puesto que acapararon el 50% de las respuestas.

¿En qué ciudades españolas está interesada su empresa en invertir en los próximos 12-24 meses?



Fuente: Encuesta JLL Residencias de Estudiantes, 2023



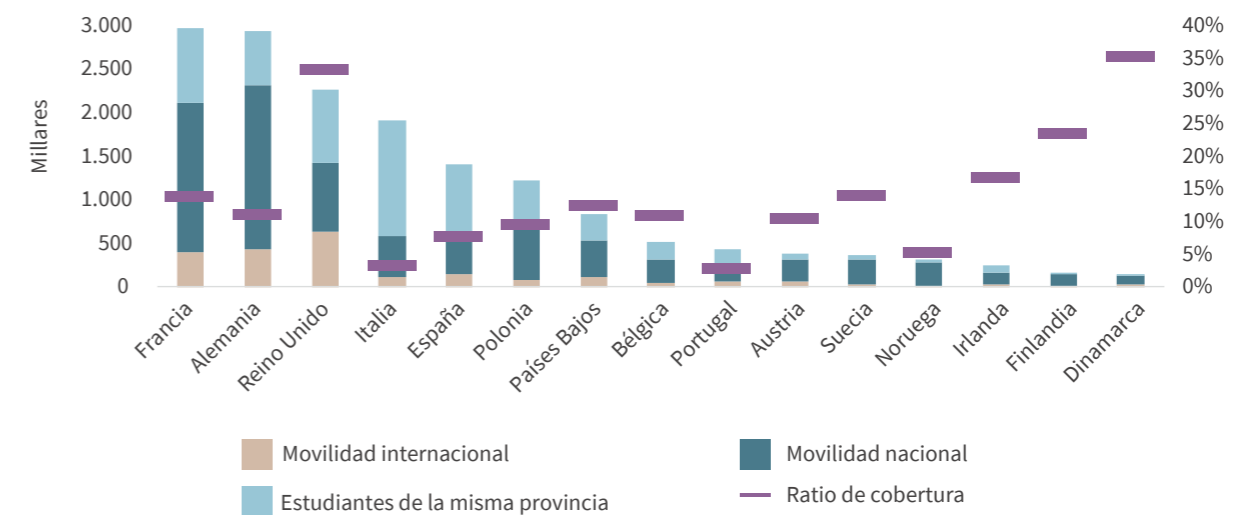


Comparativa europea

Las influencias culturales, como la proporción de estudiantes que continúan viviendo en casa mientras estudian, varían desde solo el 9% de los estudiantes nacionales que viven en casa en los países nórdicos hasta casi el 70% en Italia.

Hay más de 20 millones de estudiantes de educación superior en toda Europa y la demanda insatisfecha de alojamiento para estudiantes alcanza las 5 millones de camas, según estimaciones de JLL. Algunos mercados destacan por tener una oferta significativamente insuficiente como Italia y Portugal.

Número de estudiantes y ratio de cobertura



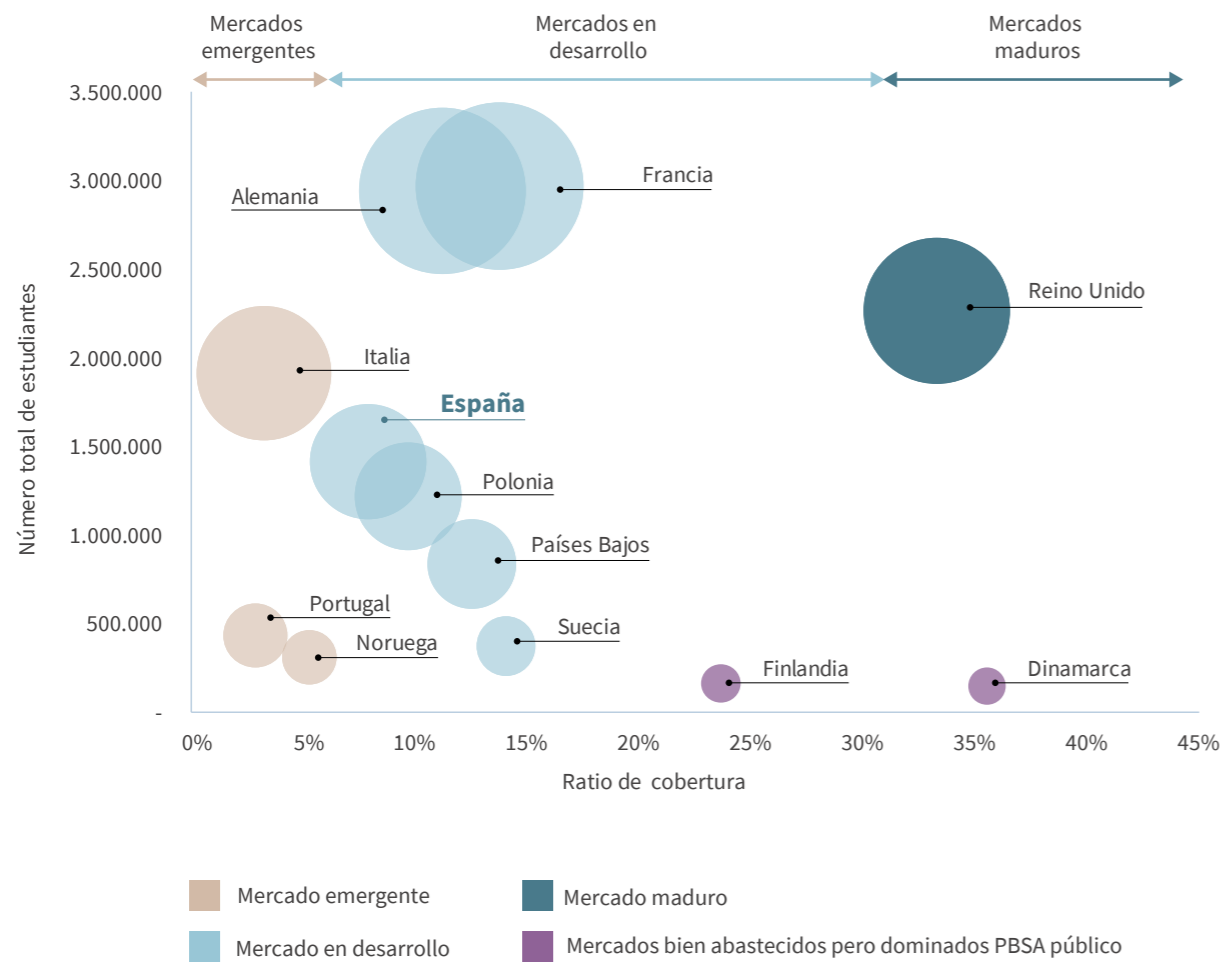
Fuente: JLL, fuentes estadísticas locales, Eurostudent.

Notas: el número total de estudiantes incluye a tiempo completo y parcial. Año académico 2022/23 para todos los países excepto Reino Unido; las cifras de Reino Unido corresponden al año académico 2021/22.



Madurez del mercado de PBSA

Reino Unido es el único mercado maduro, la mayoría de los mercados PBSA en Europa se encuentran en fase de desarrollo



Fuente: JLL Research, 2023

Nota: el diámetro de la circunferencia representa el número total de estudiantes en el país.





El mercado de inversión PBSA en España

Los desafíos que afrontan los mercados a nivel global desde mediados de 2022 han condicionado el mercado de inversión inmobiliaria retrasando la toma de decisiones por parte de los inversores. El aumento en el coste de capital y los criterios conservadores de evaluación de las nuevas inversiones están frenando los flujos de capital en los mercados transaccionales.

En España, los volúmenes de inversión inmobiliaria se han ido moderando según ha avanzado el año. De este modo, la inversión inmobiliaria en España se ha

reducido un 60% en los primeros nueve meses de 2023 respecto al mismo periodo del año anterior, con un volumen total que asciende a 5.900 millones de euros.

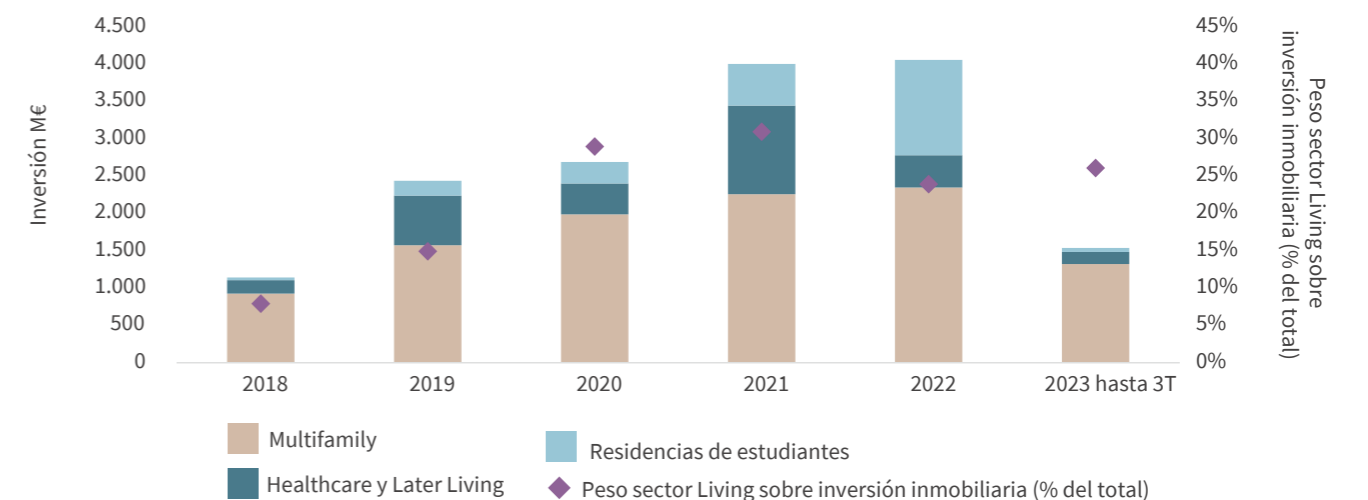
De forma similar, el mercado de inversión en Europa ha registrado una caída del 54% en los volúmenes durante los primeros nueve meses de 2023, alcanzando los 103 mil millones de euros, influida por el escenario económico, las subidas de los tipos y la incertidumbre.

La incertidumbre económica continuará impactando, previsiblemente, en la ralentización de la actividad de inversión en lo que queda de año. No obstante, el fin de las subidas de los tipos de interés aportará mayor certidumbre al mercado a partir de 2024, lo que podrá reflejarse en un repunte de la actividad transaccional, principalmente a partir de la segunda mitad del próximo año.

A pesar de la coyuntura, el sector Living¹ afianza su posición como uno de los principales sectores inmobiliarios de inversión en España, y también a nivel global. Los sólidos fundamentales de la demanda a largo plazo y el creciente apetito

inversor por este *asset class* han impulsado los volúmenes de inversión por encima de los 1.500 millones de euros en los primeros nueve meses de 2023, lo que representa un 26% de la inversión inmobiliaria en España, principalmente impulsado por la inversión en Multifamily. Tras triplicar su peso sobre la inversión inmobiliaria desde 2018, el sector Living podría llegar a acumular el 30% de la inversión inmobiliaria en España en el conjunto de 2023.

Evolución de la inversión en Living en España



Fuente: JLL Research

Nota: los volúmenes de inversión incluyen operaciones >5M€, *forward funding*, *forward purchase*, ocupación propia, *sale and leaseback* y *re-development*. Se excluyen suelos, desarrollos y operaciones corporativas/M&A (sin colateral 100% inmobiliario). El volumen de inversión en Multifamily incluye Coliving/Flex Living

¹ Incluye Multifamily (BTR/PRS), Residencias de Estudiantes, Healthcare y Later Living, y Flex Living

La falta de producto de inversión está impulsando las compras de suelo para el desarrollo de nuevos proyectos PBSA en España

El levantamiento de fondos es más desafiante en el clima actual, ya que la rentabilidad que los inversores esperan obtener en su inversión inmobiliaria limita los flujos de capital hacia activos inmobiliarios comerciales, si bien favorece la inversión en activos Living y, en concreto, en residencias de estudiantes que ofrecen rentabilidades atractivas. Sin embargo, la falta de producto de inversión, sobre todo estabilizado, en el sector PBSA español está frenando la actividad transaccional, que se encuentra enfocada a las compras de suelo para el desarrollo de nuevos proyectos.

La inversión en residencias de estudiantes en España ha ganado popularidad entre los inversores durante los últimos años. En primer lugar, apoyada en la demanda de alojamiento para estudiantes, que ha ido en aumento debido al incremento continuado de la población estudiantil. Esto crea una base de mercado estable y una demanda sostenida para este *asset class*.

Además, el sector Living ha demostrado ser resistente a las fluctuaciones económicas y a las crisis financieras. Durante tiempos de incertidumbre, la demanda de alojamiento para estudiantes tiende a mantenerse e incluso puede aumentar, lo que brinda una cierta estabilidad a los inversores.

En definitiva, aunque la recaudación de fondos puede ser desafiante en el clima actual, la inversión en el sector Living en su conjunto y en residencias de estudiantes en particular, continúa favorecida por la demanda sostenida, la resistencia a las crisis financieras y los retornos estables a largo plazo que pueden ofrecer.

La inversión directa en residencias de estudiantes en España acumula 50 millones de euros en los primeros nueve meses de 2023

La inversión en el sector PBSA en España ha alcanzado los 50 millones de euros durante los primeros nueve meses de 2023, reduciéndose un 96% respecto al mismo periodo de 2022. No obstante, cabe señalar que nos comparamos con un año récord como fue 2022, cuando se transaccionó el portfolio de RESA, que adquirió el fondo de pensiones holandés PGGM, por alrededor de 840 millones de euros.

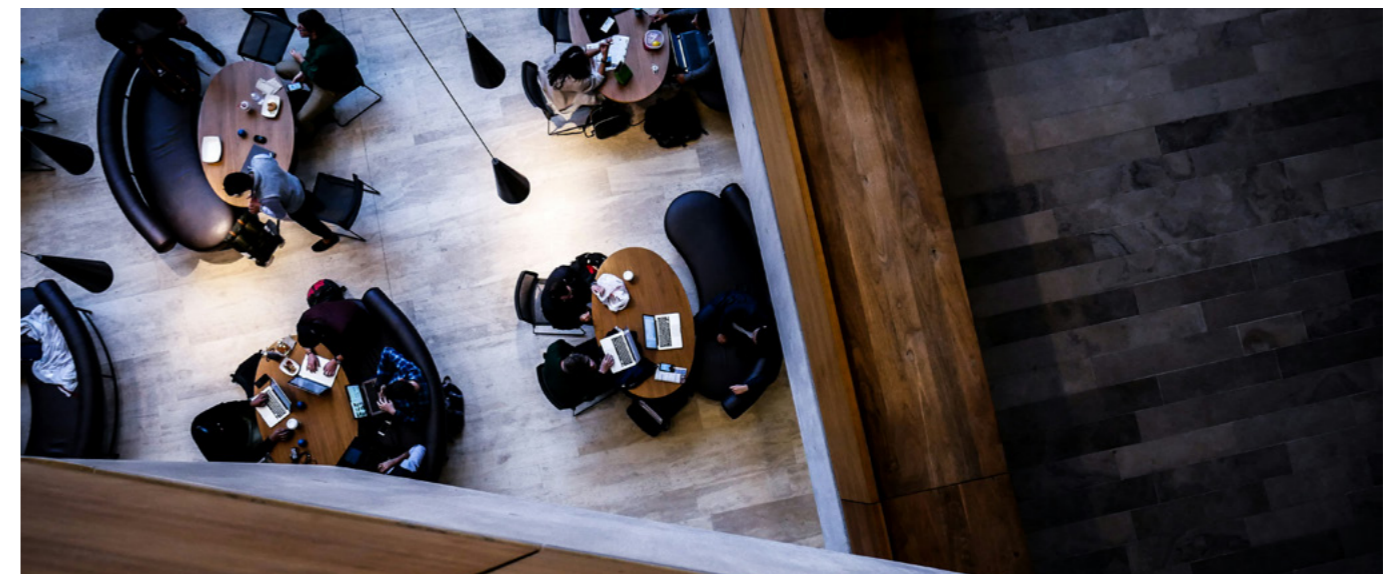
Esta operación impulsó de forma significativa los volúmenes del sector PBSA en España durante el pasado año, hasta los 1.278 millones de euros, con un incremento del 134% respecto a 2021. La falta de producto de inversión también explica la moderación de los volúmenes este año, que se refleja en el reducido número de operaciones relevantes en 2023, en comparación con el año anterior, si bien algunas transacciones relevantes siguen su curso y podrían cerrarse en los próximos meses.

Entre las operaciones recientes más significativas en España se encuentra la adquisición por The Boost Society/AXA de una residencia de 252 estudiantes en Valencia, bajo la modalidad de *forward purchase*, cuya finalización se prevé para 2025.

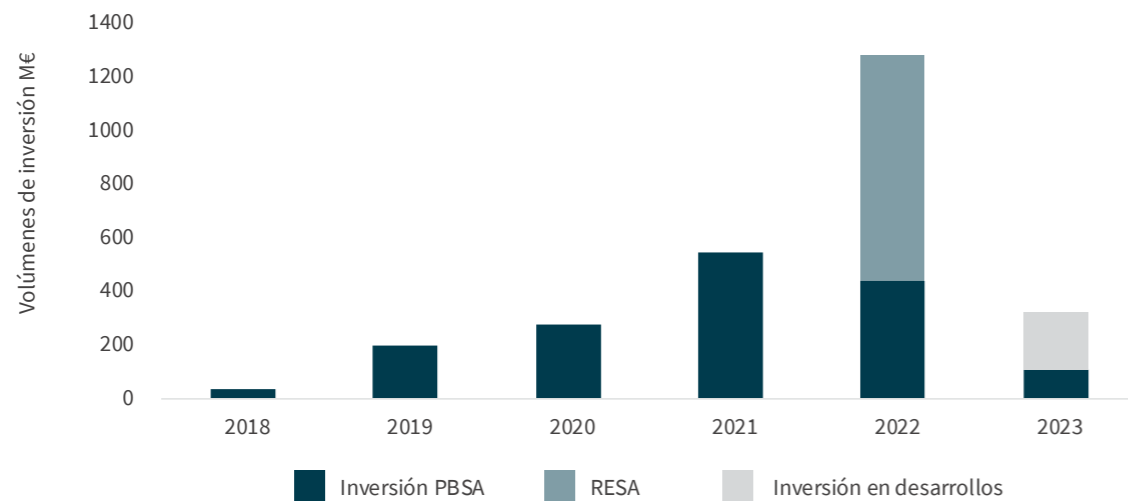
También destaca la adquisición por parte de Plenium Partners y Bankinter a A&G de una residencia de

estudiantes de 207 plazas en Zaragoza y otra operación de tipología *forward purchase* por parte de The Boost Society/Axa para adquirir una residencia de estudiantes de 136 plazas en Cádiz a White Investing. En ambas operaciones JLL ha asesorado a la parte vendedora.

Si bien los volúmenes de inversión directa excluyen las compras de suelo, estas han adquirido una gran relevancia para el desarrollo de nuevos proyectos como respuesta a la falta de producto. Tanto es así, que el volumen de inversión en desarrollos se prevé que ascienda a 214 millones de euros en 2023. Cabe destacar la compra de un suelo por parte de Urbania para la construcción de una residencia de estudiantes en Cerdanyola del Vallès (Barcelona) y la compra de dos suelos para el inicio de nuevos desarrollos en Valencia y Pamplona, en la que JLL ha asesorado a Corestate Capital.



Evolución de la inversión en residencias de estudiantes en España



Fuente: JLL Research

Nota: los volúmenes de inversión incluyen operaciones >5M€, *forward funding*, *forward purchase*, ocupación propia, *sale and leaseback* y *re-development*. Se excluyen suelos, desarrollos y operaciones corporativas/M&A (sin colateral 100% inmobiliario).

2023: Cifra provisional en volúmenes de inversión, se incluye además inversión directa en desarrollos.



Principales operaciones de inversión

Transacción	Fecha	Precio (M€)	Tipología	Comprador	
Residencia de estudiantes (Valencia)	2T 2023	Confidencial	Forward purchase	The Boost Society / AXA	
Residencia de estudiantes (Zaragoza)	1T 2023	Confidencial	Inversión directa	Plenium Partners y Bankinter	Asesorada por JLL
Residencia de estudiantes (Cádiz)	1T 2023	Confidencial	Forward purchase	The Boost Society / AXA	Asesorada por JLL
Residencias de estudiantes RESA	3T 2022	840	Inversión directa	PGGM Investment Management	
Residencias de estudiantes TSH	2T 2022	100	Inversión directa	Patrizia	
2 residencias de estudiantes (Madrid)	2T 2022	Confidencial	Forward purchase	Grupo Vita	
Hotel Florida Norte	2T 2022	85	Inversión directa	Round Hill Capital	
Residencia de estudiantes (Sevilla)	2T 2022	34	Inversión directa	Round Hill Capital	
Residencia de estudiantes (Granada)	1T 2022	26	Forward funding	Xior Student Housing	
Colegio Mayor Universitario Sant Jordi (Barcelona)	1T 2022	Confidencial	Inversión directa	Plenium Partners	

Fuente: JLL Research

Nota: precios aproximados

El producto *Value Add* ha representado casi la mitad del total de las operaciones firmadas durante los primeros nueve meses de 2023 y en 2022. Por su parte, los activos de perfil Core y Core+ acumulan, respectivamente, un 31% y 23% de las transacciones.

Si analizamos el perfil del inversor, los fondos se encuentran entre los más activos del mercado español como es habitual, concentrando el 87% de la inversión total en lo que va de año y en 2022.

Perfil del inversor

Perfil del vendedor

Perfil del comprador

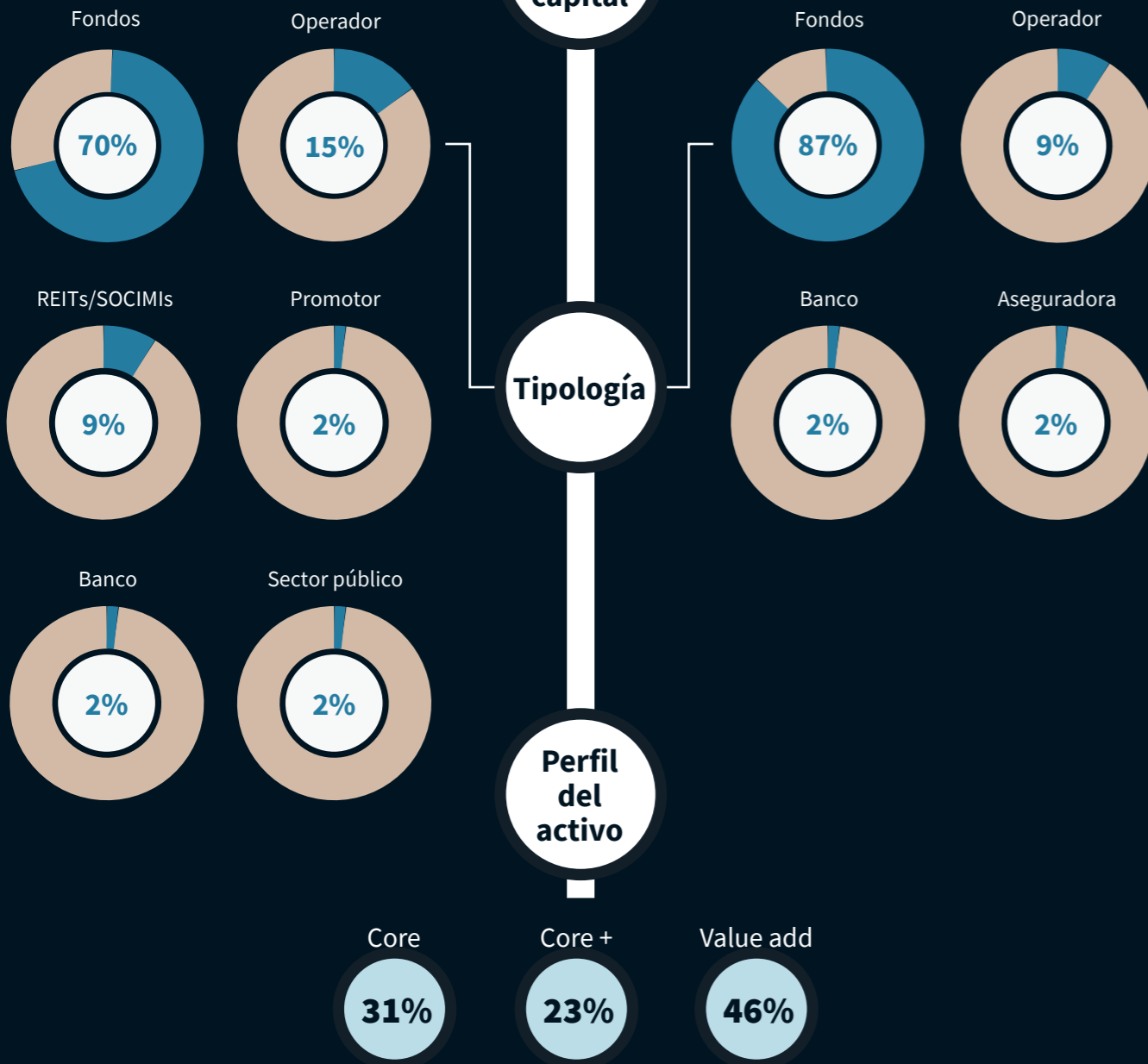
87% internacional
13% nacional

94% internacional
6% nacional

Origen del capital

Tipología

Perfil del activo



Rentabilidades

Las rentabilidades en el sector PBSA en España comenzaron a seguir una tendencia alcista desde el tercer trimestre de 2022 como respuesta a la subida de tipos del BCE. La rentabilidad prime en el sector PBSA en España se sitúa en un 5%, tras aumentar

25 puntos básicos respecto al trimestre anterior y 50 puntos básicos en la comparativa anual en Madrid y en Barcelona, mientras que a nivel regional se mantienen en un 5,25%.

Rentabilidades prime en el sector inmobiliario

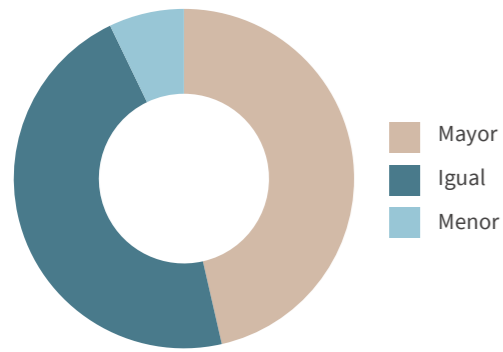
Sector	Rentabilidad prime 3T 2023	Variación trimestral	Variación anual
Centros comerciales	6,00%	15 bp	60 bp
Parques de medianas	5,80%	20 bp	35 bp
Healthcare y Later Living	5,35%	10 bp	70 bp
Residencias de estudiantes	5,00%	25 bp	50 bp
Logística	5,00%	15 bp	75 bp
Oficinas	4,50%	35 bp	75bp
Residencial en alquiler/Multifamily	4,00%	15 bp	75 bp
High Street	3,90%	5 bp	45 bp

Fuente: JLL Research

El apetito inversor por el sector de residencias de estudiantes en España se mantiene fuerte, apoyado en la demanda sostenida de alojamiento para estudiantes, la resistencia a las crisis financieras y la atractiva rentabilidad que ofrece el sector. Esta conclusión se desprende de los resultados obtenidos

de la encuesta realizada por JLL este año sobre el sector de las residencias de estudiantes, y donde tan solo el 7% de los encuestados considera que la asignación de capital a este sector descenderá en los próximos años, frente al 10% que así lo afirmó en 2022 y al 11% en 2021.

¿Cómo cambiará el nivel de asignación de capital en el sector de residencias de estudiantes a partir de 2024?



La asignación de capital al sector PBSA en España se mantendrá fuerte durante el próximo año

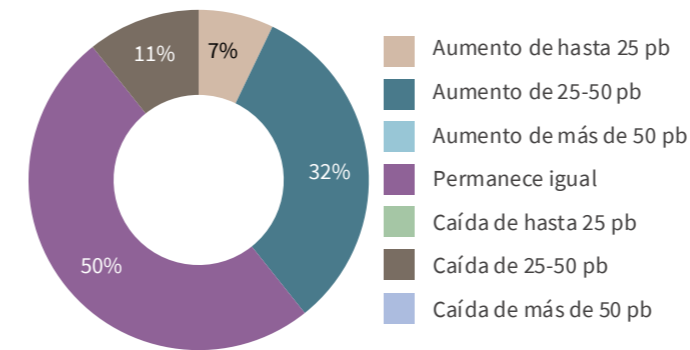
Fuente: Encuesta JLL Residencias de Estudiantes, 2023

En cuanto a la evolución de las yields, el 50% de los encuestados cree que permanecerán estables en Madrid y Barcelona (43% en el resto de regiones), mientras que el 39% cree que todavía queda recorrido para que estas sigan aumentando tanto en Madrid y Barcelona como en el resto de regiones.



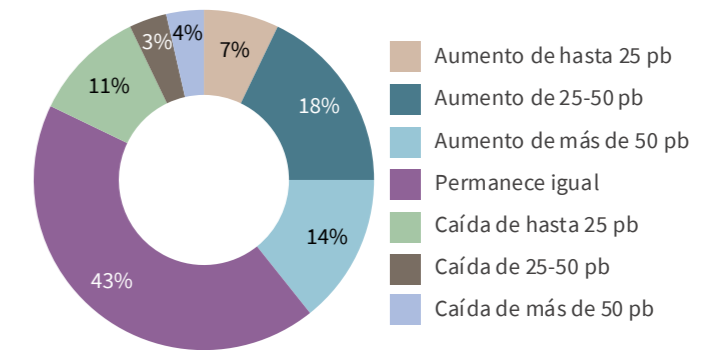
¿Qué cambios espera en las rentabilidades prime en los próximos 12 meses?

Madrid y Barcelona



Fuente: Encuesta JLL Residencias de Estudiantes, 2023

Regional



Fuente: Encuesta JLL Residencias de Estudiantes, 2023

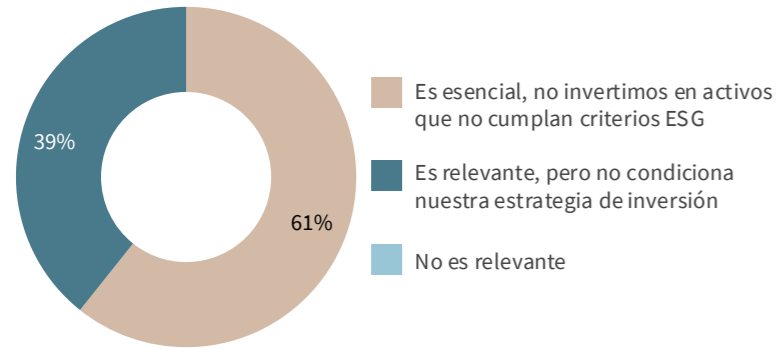
Seis de cada 10 encuestados reconocen no invertir en activos que no cumplan con criterios ESG

ESG: implicaciones para el sector de las residencias de estudiantes

Cada vez más empresas reconocen la importancia de incorporar criterios ESG en sus operaciones y estrategias. Al adoptar prácticas sostenibles, las empresas pueden mejorar su reputación de marca, atraer inversores y generar valor añadido a largo plazo. Los criterios ESG son fundamentales para promotores, propietarios e inversores. Cada vez más, se integran

prácticas de sostenibilidad en el diseño, construcción y operaciones de edificios para reducir impactos ambientales, mejorar la experiencia de los inquilinos y optimizar el rendimiento de los activos. En este sentido el 61% de los encuestados reconocen no invertir en activos que no cumplan criterios ESG.

En su estrategia de inversión en activos operativos, ¿qué importancia tiene ESG?



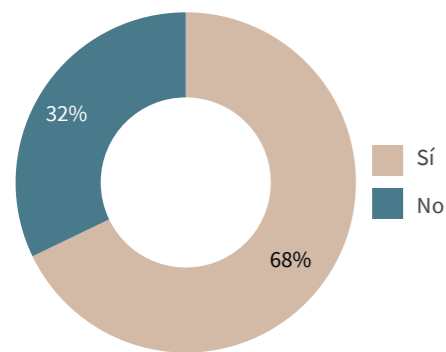
Siete de cada 10 encuestados confirman que los criterios ESG están impulsando el ahorro de costes en sus portfolios

Fuente: Encuesta JLL Residencias de Estudiantes, 2023

En cuanto al impacto de los criterios ESG en el ahorro de costes de sus carteras, el 68% de los encuestados (tanto inversores, promotores como operadores), afirmaron que los criterios ESG sí están impactando en el ahorro de costes. La mayor parte de ellos afirma que el impacto que se está produciendo es de hasta un 10%, excepto para algunos inversores y promotores, cuyo impacto se cifra entre un 11% y un 20%.

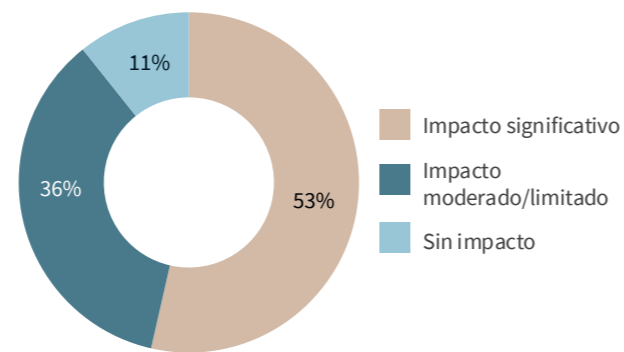
En cuanto al impacto de los criterios ESG en la liquidez de los activos, más de la mitad de los encuestados (53%) contestaron que el impacto es significativo destacando principalmente los inversores y promotores.

¿Está ESG impactando en el ahorro de costes de su cartera?



Fuente: Encuesta JLL Residencias de Estudiantes, 2023

¿Cuál es el impacto de ESG en la liquidez de sus activos?



Fuente: Encuesta JLL Residencias de Estudiantes, 2023



JLL España

Madrid

Pº de la Castellana 79 - 4ª
28046
T: +34 91 789 11 00

Barcelona

Torre Glòries.
Av. Diagonal 211 Pl. 26
08018
T: +34 93 318 53 53

Contactos

Inés Araguás

Directora Research España
ines.araguas@jll.com

Javier Muñoz

Director Student Housing España
javier.munoz@jll.com

Acerca de JLL

Durante más de 200 años, JLL (NYSE: JLL), empresa líder mundial en gestión de activos e inversiones inmobiliarias, ha ayudado a sus clientes a adquirir, construir, ocupar, gestionar e invertir en una gran variedad de inmuebles comerciales, industriales, retail, residenciales y hoteleros. Es una firma incluida en el ranking de empresas Fortune 500®, tiene unos ingresos anuales de 20.900 millones de dólares, opera en más de 80 países de todo el mundo y sus más de 103.000 empleados aportan la potencia de una plataforma global combinada con la experiencia local. Motivados por nuestro propósito de dar forma al futuro del sector inmobiliario para lograr un mundo mejor, ayudamos a nuestros clientes, empleados y comunidades a ver una manera más luminosa de trabajar. JLL es la marca comercial y una marca registrada de Jones Lang LaSalle Incorporated. Para más información, visite [jll.com](https://www.jll.com).

Los datos de este informe se basan en materiales/fuentes que se consideran fiables y no han sido verificados de forma independiente por JLL. JLL no se responsabiliza ni garantiza la precisión o idoneidad de la totalidad o parte del informe, que se ha producido únicamente como guía general y no constituye asesoramiento. Ninguna parte de esta publicación puede reproducirse o transmitirse de ninguna forma ni por ningún medio sin el consentimiento previo por escrito de JLL. JLL y sus empleados no se hacen responsables de ninguna pérdida, responsabilidad, daño o gasto que surja directa o indirectamente de cualquier uso, divulgación o confianza en dicho informe. JLL se reserva el derecho de emprender acciones penales y civiles por cualquier uso, distribución o violación no autorizados de dicha propiedad intelectual.

© 2023 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Todos los derechos reservados.