

ESTUDIOS LOFT UNIVERSITY

WORLD

Le meilleur
investissement
est aussi
le plus simple



The background of the slide is a photograph of a university hallway with high, arched ceilings and stone columns. Two students, a young woman with long dark hair and a young man with short brown hair, are walking towards the camera. The woman is wearing a light-colored blouse and dark pants, and the man is wearing a denim shirt over a white t-shirt and blue jeans, carrying a backpack and books. The text is overlaid on a dark, semi-transparent diagonal band that runs from the top left towards the bottom right.

L'Espagne est
l'une des
destinations
préférées des
étudiants
internationaux

“

L'Espagne est un pays attractif pour les étudiants internationaux en raison de plusieurs facteurs, notamment la vaste offre de licences et de masters jouissant d'une réputation internationale, la qualité de vie ou encore son grand attrait touristique. De plus, chaque année, de plus en plus d'étudiants choisissent de s'inscrire dans une université située dans une province différente de celle de leur lieu de résidence familial. Au total, 574 338 jeunes ont eu besoin d'un logement pour l'année universitaire 2023-2024.

Étude publiée par JLL (Jones Lang LaSalle)
Décembre 2023

Le secteur privé a répondu à cette forte demande en créant des logements étudiants répondant aux besoins de leurs futurs utilisateurs.

Cependant, cela n'a pas suffi à rééquilibrer le désajustement actuel et, aujourd'hui, une grande partie des étudiants en Espagne n'a pas accès à une place en résidence universitaire.



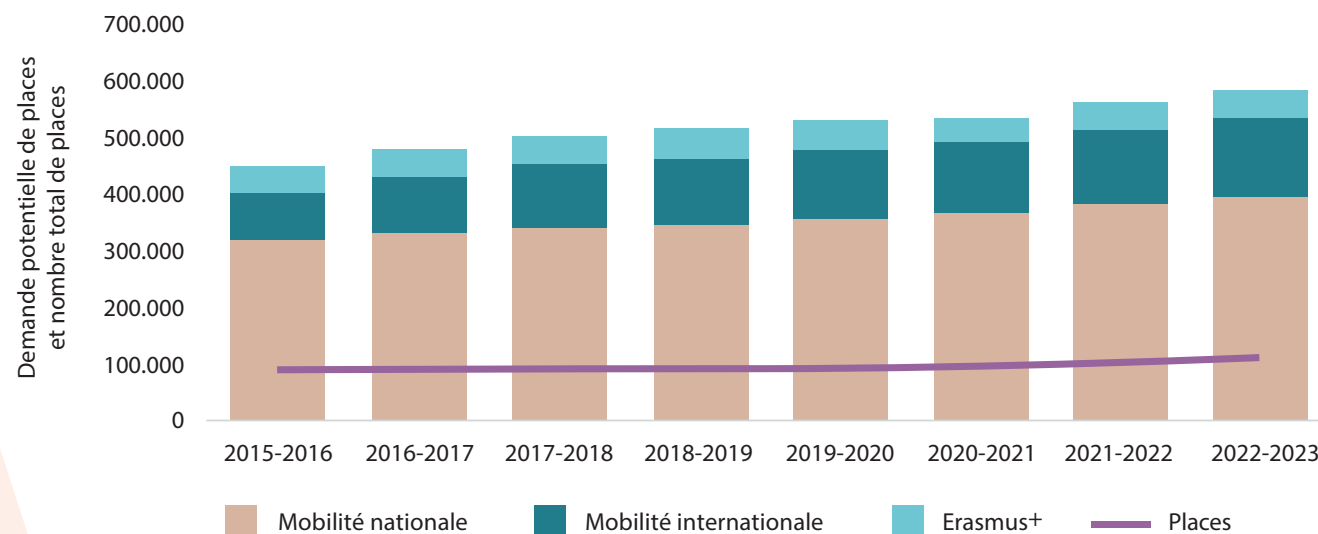
L'ÉCART ENTRE
L'OFFRE ACTUELLE
DE LOGEMENTS
ET LA DEMANDE
RÉELLE EST DE

482.887
DEMANDÉES
NON DISPONIBLES

Desajuste entre oferta y demanda

Malgré l'augmentation de l'offre de places ces dernières années, celle-ci reste insuffisante pour répondre à la demande potentielle existante parmi les étudiants universitaires.

Évolution de l'offre et de la demande potentielle



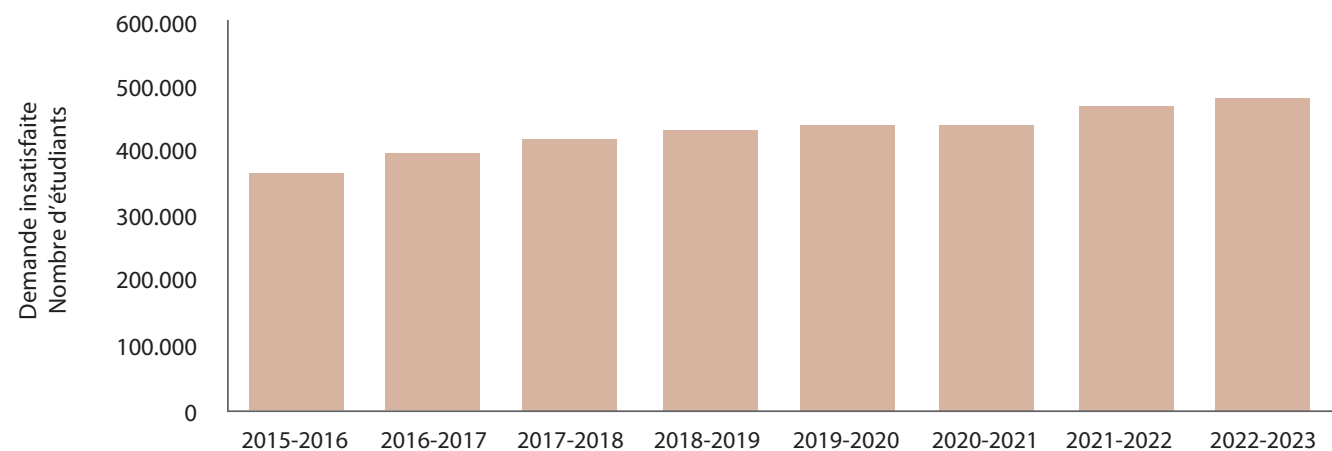
Source : JLL Research, DBK, Ministère des Universités, Erasmus+

Remarque : Estimation de JLL pour Erasmus+ sur les années universitaires 2020-2021, 2021-2022 et 2022-2023.

Estimation de JLL pour les étudiants de la même province et la mobilité nationale, année universitaire 2022-2023.

En conséquence, la demande insatisfaite a augmenté ces dernières années.

Demande insatisfaite



Source : Estimations JLL basées sur les données du Ministère des Universités, de la Commission européenne et de DBK

Le marché locatif privé est l'une des principales options de logement pour les étudiants.

Principalement pour ceux qui n'ont pas besoin du même niveau de services, de sécurité et de sentiment de communauté qu'offrent les résidences universitaires. À cela s'ajoute la faible disponibilité de places en résidence qui oblige les étudiants à rechercher d'autres solutions de logement.

Des plateformes alternatives proposent une large variété de logements, avec la possibilité de louer des lits, des chambres ou des appartements entiers.

DANS LES VILLES AVEC UNE FORTE POPULATION ÉTUDIANTE, LES PRIX DES LOYERS ONT AUGMENTÉ À UN RYTHME EXPONENTIEL



Dans les villes accueillant un grand nombre d'étudiants, les loyers ont augmenté à un rythme exponentiel ces deux dernières années. À Madrid ou à Barcelone, les loyers ont augmenté de 10 % par rapport aux années précédentes. Un appartement ou studio de type loft peut atteindre 1 100 € par mois dans le centre de Madrid et 1 180 € dans des quartiers comme l'Eixample à Barcelone, selon les données d'Idealista.

Par ailleurs, des plateformes alternatives proposent une large gamme de logements, offrant la possibilité de louer des places, des chambres ou des appartements entiers pendant la période d'études. Elles ont au préalable vérifié l'existence du loge-

ment et la validité des conditions, ce qui garantit une plus grande sécurité pour le locataire.

Ces plateformes, très prisées par les étudiants internationaux (87,5 % selon Uniplaces), leur permettent de réserver un logement depuis leur pays ou ville d'origine, dans leur langue, simplement et sans devoir visiter le logement au préalable. Elles disposent en outre d'un système de garanties et de couvertures que le marché locatif direct n'offre pas, ce qui apporte une sécurité accrue tant pour les propriétaires que pour les étudiants.

ESTUDIOS LOFTS

Une opportunité d'investissement. Un produit simple, facile à comprendre, à forte rotation locative et à liquidité confirmée.

Avec un produit immobilier optimisé à des prix d'environ 145 000 €, le risque est minimisé pour l'investisseur, tout en lui permettant d'obtenir une rentabilité annuelle d'environ 7 % par unité, avec un loyer mensuel de 785 €.

Des rendements clairs, simples, rapides, durables et facilement évolutifs selon le niveau d'investissement souhaité.

INVESTISSEMENT INITIAL
145.000 €

LOYER
MENSUEL

785€

RENTABILITÉ
ANNUELLE

7%

DES APPARTEMENTS
DE PETITE SURFACE,
AVEC DES COÛTS
DE CONSTRUCTION
PRÉDÉFINIS, UN DESIGN
CLAIR ET FONCTIONNEL,
TOURNÉS VERS
L'UTILISATEUR FINAL

7%
DE RENTABILITÉ
ANNUELLE

RESUMÉ

OFFRE ET DEMANDE

SECTEUR



Demande

3,5 M

2023

7,4% du total

Population âgée de
18 à 24 ans en Espagne

4,1 M

2030

8,2% du total

Prévision de la
population âgée de
18 à 24 ans en Espagne

+1,4%

par an

2022-2023

Variation du cursus
universitaire

+8,2%

par an

2022-2023

Variation du nombre
d'étudiants étrangers
par année universitaire

+0,7%

par an

2022-2023

Variation du nombre
d'étudiants nationaux
par année universitaire

1.431.147

total de
estudiantes en

total des étudiants dans
les universités présentielle

574.338

total des étudiants
en mobilité

mobilité



Offre

111.420

2022

Nombre de places
en stock

22.965

4T 2023-2026

Nombre de places
dans le pipeline

482.887

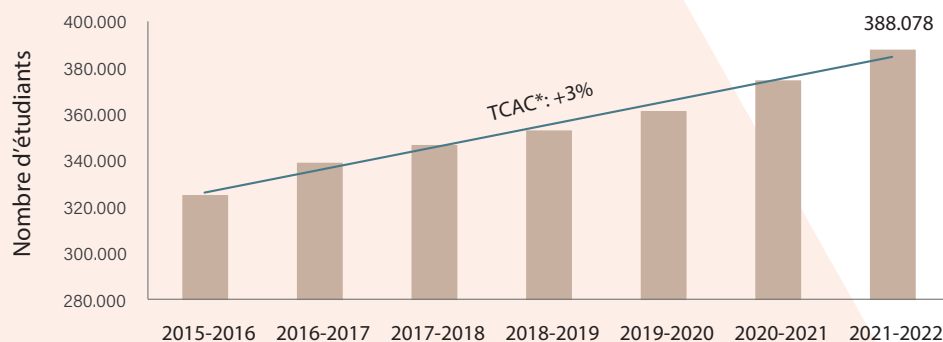
2022-2023

Cours sur la demande
non satisfaite

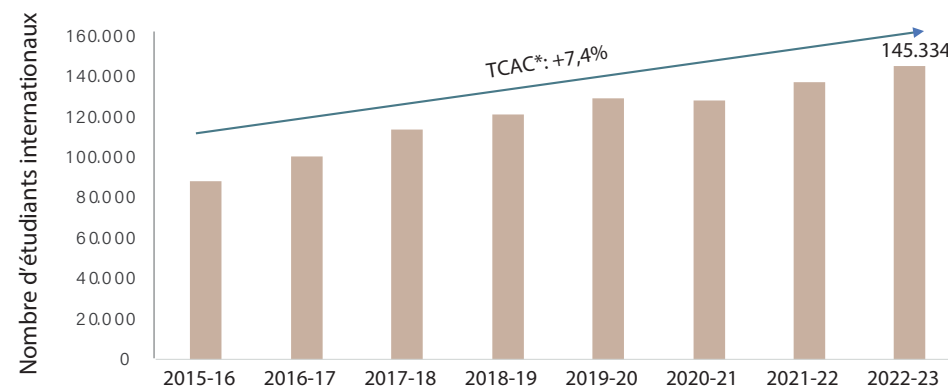
Fontaine: JLL RESEARCH

ÉVOLUTION DE LA MOBILITÉ DES ÉTUDIANTS

Évolution de la mobilité nationale



Évolution de la mobilité internationale



Source : Ministère des Universités. Données des étudiants inscrits en Licence et Master

* TCAC : taux de croissance annuel composé

Source : Ministère des Universités. Données des étudiants inscrits en Licence, Master et Doctorat

*TCAC : taux de croissance annuel composé

RENTABILITÉS PRIME

DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

Secteur	Rentabilité Prime T3 2023	Variation trimestrielle	Variation annuelle
Centres commerciaux	6,00%	15 bp	60 bp
Parcs commerciaux	5,80%	20 bp	35 bp
Healthcare et Later Living	5,35%	10 bp	70 bp
Résidences étudiantes	5,00%	25 bp	50 bp
Logistique	5,00%	15 bp	75 bp
Bureaux	4,50%	35 bp	75bp
Résidentiel locatif / Multifamilial	4,00%	15 bp	75 bp
High Street	3,90%	5 bp	45 bp

Source: JLL RESEARCH

RAISONS D'INVESTIR

SÉCURITÉ

Le risque lié à ce produit est quasiment inexistant. Le principal risque pour l'acheteur est que le bien ne soit pas loué. Il existe une demande réelle de 482 887 logements liés aux besoins du monde universitaire dans les grandes villes et à proximité des universités.

SIMPLICITÉ

Location de longue durée du bien (semestres ou années). Le service de location et d'entretien peut également être géré.

FACILITÉ

Achat-vente d'un petit studio-logement, facile à entretenir, situé dans une zone universitaire de grandes villes.

LIQUIDITÉ

Rentabilité mensuelle et annuelle, claire et liquide.

ÉVOLUTIVITÉ

Vous pouvez choisir d'investir dans un seul studio Loft ou dans plusieurs, selon votre capital disponible. La rentabilité est évolutive et individualisée, chaque bien acquis générant la rentabilité annoncée.

FACILITÉ DE DÉSINVESTISSEMENT

Via la vente ou la cession du bien à un prix contenu.



UN PROJET INTERNATIONAL

Notre objectif est d'exporter un modèle à succès comme celui de Pizarro 36, développé à Alicante, vers d'autres villes à l'échelle nationale et internationale présentant des caractéristiques et des contextes immobiliers similaires.

DES VILLES UNIVERSITAIRES COMME GRENADE, SÉVILLE, VALENCE, MURCIE, LISBONNE, PORTO, MILAN... un modèle économique sans frontières.

