

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

EXPEDIENTE C/1591/25 NIDO/LIVENSA

1. ANTECEDENTES

1. Con fecha 15 de julio de 2025 ha tenido entrada en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (en adelante, CNMC), la notificación de la operación de concentración consistente en la adquisición por parte de Nido UK Holdco Limited (en adelante, NIDO) del control exclusivo sobre Livensa Living (en adelante, LIVENSA).
2. La notificación ha sido realizada por la empresa adquirente, según lo establecido en el artículo 9 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (en adelante, LDC), por superar el umbral establecido en el artículo 8.1 a) de la mencionada norma. A esta operación le es de aplicación lo previsto en el Reglamento de Defensa de la Competencia, aprobado por el Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero (en adelante, RDC).
3. Según lo anterior, la fecha límite para acordar iniciar la segunda fase del procedimiento es el 18 de agosto de 2025, inclusive. Transcurrida dicha fecha, la operación notificada se considerará tácitamente autorizada.

2. NATURALEZA DE LA OPERACIÓN

4. La operación de concentración económica notificada consiste en la adquisición por parte de NIDO del control exclusivo de la cartera de residencias de estudiantes a tiempo completo o "PBSA" (*Purpose Built Student Accomodation*) y de alojamientos *flexible living*¹ de LIVENSA.
5. La operación se instrumenta a través de un contrato marco de compraventa suscrito entre NIDO y LIVENSA, mediante el cual NIDO adquiere el 100% del capital social de LIVENSA. La ejecución de la operación está condicionada a la obtención de autorización de la operación por parte de la CNMC.

¹ Los PBSA son alojamientos diseñados específicamente para estudiantes universitarios, ubicados en o cerca de los campus de los centros universitarios de referencia, y/o en zonas bien comunicadas con éstos. Por su parte, los alojamientos *flexible living* son una tipología de alojamientos compartidos versátiles configurados por habitaciones privadas individuales junto con áreas comunes compartidas, como cocinas y salas de estar, ubicadas en o próximas a los centros urbanos o de negocios, habitualmente alquiladas por profesionales.

6. La operación responde a la definición de concentración económica según el artículo 7.1. b) de la LDC.

3. APLICABILIDAD DE LA LEY 15/2007 DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

7. De acuerdo con la notificante, la operación no tiene dimensión comunitaria, al no cumplirse los umbrales establecidos en el artículo 1 del Reglamento del Consejo (CE) nº 139/2004, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las operaciones de concentración.

8. La operación notificada cumple, sin embargo, los requisitos previstos por la LDC para su notificación, al superarse el umbral establecido en el artículo 8.1. a) de la misma.

4. EMPRESAS PARTICIPES

4.1. Adquirente: NIDO

9. NIDO es una sociedad controlada en exclusiva por el grupo Canada Pension Plan Investment Board ("CPPIB"). CPPIB es una organización profesional que gestiona el Plan de Pensiones de Canadá.

10. NIDO opera y gestiona por cuenta propia residencias de estudiantes y alojamientos *flexible living* en el Reino Unido y en Europa. En España sus 5 activos se ubican en Madrid, Valencia y Sevilla.

11. Ningún miembro del Consejo de Administración de NIDO es miembro del Consejo de Administración o de los órganos de supervisión de ninguna compañía competidora con la adquirida en España, ni en otros mercados verticalmente relacionados con ella en España.

12. Según la notificante, el volumen de negocios para el año 2024 calculado de acuerdo con el artículo 5 del RDC fue:

Tabla 1. Volumen de negocios de NIDO (CPPIB) en 2024

VOLUMEN DE NEGOCIOS DE NIDO (Millones de euros)		
MUNDIAL	UE	ESPAÑA
>2500	>250	>60

Fuente: notificación

4.2. Adquirida: LIVENSA

13. LIVENSA se dedica al desarrollo y gestión por cuenta propia de inmuebles destinados a residencias de estudiantes ("PBSA") y alojamientos *flexible living*. Su cartera en España está compuesta de 16 activos en Madrid,

Barcelona, Valencia, Bilbao, San Sebastián, Salamanca, Sevilla, Granada, Málaga y Pamplona.

14. Según la notificante, el volumen de negocios para el año 2024 calculado de acuerdo con el artículo 5 del RDC fue:

Tabla 2. Volumen de negocios de LIVENSA en 2024

VOLUMEN DE NEGOCIOS DE LIVENSA (Millones de euros)		
MUNDIAL	UE	ESPAÑA
<2500	<250	<60

Fuente: notificante

5. MERCADOS RELEVANTES

5.1. Mercado de producto

15. La operación se enmarca en el sector inmobiliario residencial en España.
16. Tanto NIDO como LIVENSA operan en el mercado de promoción y explotación inmobiliaria, concretamente en la tenencia y alquiler de inmuebles para uso residencial.
17. En el asunto C/1349/22 PGGM/RESA, siguiendo precedentes de la autoridad de competencia de Reino Unido (CMA)², la CNMC consideró que puede diferenciarse entre un mercado de tenencia y alquiler de alojamientos PBSA, destinados a universitarios a tiempo completo, y un mercado distinto de alojamientos "no PBSA", que no están únicamente destinados a estudiantes a tiempo completo, como casas, pisos y estudios alquilados por los estudiantes a un arrendador en particular. Dichos alojamientos pueden ser gestionados en nombre propio, es decir, directamente por el propietario, o externalizarse en un tercero que gestiona el activo inmobiliario.
18. Puesto que las partes sólo se encuentran en el mercado de gestión propia, a los efectos de esta operación se analizarán los mercados de tenencia y alquiler de inmuebles para uso residencial por cuenta propia, diferenciando entre "PBSA" y "no PBSA".

5.2. Mercados geográficos

19. En lo que respecta al mercado de tenencia y alquiler de bienes inmuebles para uso residencial -en particular, el de alojamiento específico para estudiantes (PBSA)-, la CNMC dejó abierta la definición del mercado geográfico, si bien consideró razonable delimitarlo al ámbito local, en

² ME/6825/19, Unite Group plc/Liberty Living Group plc y ME/6954/21, Anticipated acquisition by iQSA Holdco Limited of certain assets of GCP Student Living plc.

coherencia con la CMA, que definió un área de influencia local basada en distancias a pie de 20 y 30 minutos desde los campus universitarios de cada localidad relevante.

20. La notificante considera que el trazado de un radio de 30 minutos a pie, como área de influencia relevante, no concuerda con la realidad de los estudiantes en grandes urbes como Madrid³. En este sentido, de acuerdo con los cálculos realizados por esta Dirección a partir de la información aportada por la notificante, el [40-50]% de los estudiantes residentes en los activos de LIVENSA y NIDO en Aravaca⁴ están matriculados en centros de estudios ubicados a una distancia de hasta 30 minutos en transporte público (equivalentes a 1 hora y 25 minutos a pie) y si se amplía el tiempo hasta 49 minutos (1 hora y 57 minutos a pie); en el caso concreto de LIVENSA, el porcentaje asciende hasta el [70-80]%. Estos datos mostrarían que, en el caso específico de Aravaca, el ámbito geográfico relevante para el análisis sería claramente superior a 30 minutos a pie.
21. En cuanto al segmento no PBSA, el ámbito geográfico relevante no ha sido definido previamente. Dadas las características de la operación no resulta necesario cerrar la definición geográfica del mercado y se analizará el impacto de la operación en las localidades donde operan las partes.

6. ANÁLISIS DE MERCADO

6.1. Estructura de la oferta

A. Mercado de tenencia y explotación de bienes inmuebles para uso residencial (PBSA)

22. Los principales operadores en España son RESA (PGGM), Micampus (Stoneshield), Yugo (Dout Group), Stephouse (Azora) y Xior.
23. La cuota conjunta de NIDO y LIVENSA en el mercado nacional PBSA en el año académico 24/25 es del [0-10]%(en número de camas).
24. En el ámbito municipal, NIDO adquirirá activos en las ciudades de Pamplona, Salamanca, Barcelona, Granada y Málaga (cuotas inferiores al [10-20]%) y en Bilbao ([20-30]%).

³ La notificante se basa en la Encuesta de Movilidad en la Comunidad de Madrid del Ministerio de Transportes (2020) y la Encuesta de Movilidad realizada por Universidad Carlos III de Madrid en 2017.

⁴ Los activos de LIVENSA y NIDO se encuentran a una distancia de 5 minutos a pie.

25. Además, reforzará su posición en los municipios de Sevilla, con una adición de [0-10] puntos porcentuales (cuota conjunta [10-20]%) y de Madrid, con una adición de [0-10] (cuota conjunta [0-10]%). Para estos dos municipios, la notificante aporta datos de cuotas en un área de influencia de 30 minutos a pie desde el campus universitario de referencia a los activos de LIVENSA⁵:

Cuotas mercado PBSA isócrona 30' andando Sevilla (2024/25)			
Centro Universitario	Operadores PBSA	N.º de Camas	Cuota de mercado (%)
Sevilla (Universidad de Sevilla)	Livensa Living	505	[10-20]%
	Nido Student	413	[0-10]%
	Combinada	918	[10-20]%
	Stephouse/Nodis	[conf.]	[20-30]%
	Liv Student	[conf.]	[10-20]%
	Yugo	[conf.]	[10-20]%
	RESA	[conf.]	[0-10]%
	Xior	[conf.]	[0-10]%
	Otros operadores	[conf.]	[10-20]%

Fuente: notificante

26. Como se observa en la tabla anterior, la operación supondría una adición de [10-20] puntos porcentuales en el área de influencia de Sevilla, alcanzándose una cuota conjunta de [10-20]%, que situaría a NIDO en la segunda posición desde la quinta, quedando tras Stephouse.

Cuotas mercado PBSA isócrona 30' andando Aravaca (AA 24/25)			
Centro Universitario	Operadores PBSA	N.º de Camas	Cuota de mercado (%)
Aravaca (Universidad Complutense Somosaguas)	Livensa Living	215	[10-20]%
	Nido Student	501	[20-30]%
	Combinada	716	[40-50]%
	Stephouse/Nodis	[conf.]	[20-30]%
	Student Experience	[conf.]	[30-40]%
	TOTAL	[conf.]	100%

Fuente: notificante

27. La operación supondría una adición de [10-20] puntos en el área de influencia de 30 minutos a pie de Aravaca, alcanzándose una cuota conjunta de [40-50]%, que llevaría a NIDO desde la segunda a la primera posición, seguido de Student Experience Pozuelo ([30-40]%) y Stephouse Pozuelo ([20-30]%). Al considerar un área de influencia más amplia, de 60 minutos a pie

⁵ Universidad de Sevilla, para Sevilla y Universidad Complutense de Madrid, para Aravaca. La notificante ha seleccionado estos centros de estudios como puntos de referencia porque, durante el curso 2024/2025, el [60-70]% de los estudiantes alojados en LIVENSA (Sevilla) durante el curso 2024/2025 están matriculados en la Universidad de Sevilla y el [20-30]% de los alumnos residentes en LIVENSA (Aravaca) están matriculados en la Universidad Complutense de Madrid.

(aproximadamente 30 min. en transporte público), la cuota quedaría reducida a [30-40]%.

28. La notificante informa, además, de un activo en desarrollo de AMRO en las proximidades de Moncloa-Aravaca, cuya apertura se espera para el año 2027, que llevaría, según sus estimaciones, a una reducción de la cuota combinada de las partes a [30-40]%.

B. Mercado de tenencia y explotación de bienes inmuebles para uso residencial (no PBSA)

29. En el ámbito municipal, se adquirirán cuotas entre el [0-10]% y el [10-20]% en los municipios de Alcobendas, San Sebastián y Valencia, siendo superiores las cuotas adquiridas en Málaga y Bilbao, del [20-30]% y [40-50]% respectivamente.

6.2. Estructura de la demanda

30. En cuanto a la demanda, el sector PBSA se presenta como un mercado con una estructura altamente atomizada, orientado directamente a los estudiantes como consumidores finales, quienes buscan alojamiento en residencias próximas a sus centros de estudio, mientras que el segmento de alojamiento “no PBSA” presenta una demanda más diversa, que incluye, entre otros, a jóvenes profesionales, emprendedores, estudiantes y ejecutivos en situación de movilidad temporal.

6.3. Barreras a la entrada

31. En el precedente PGGM/RESA, la CNMC constató que el mercado PBSA está muy atomizado y no hay empresas con una posición preeminente, lo que indicaría que la penetración es relativamente fácil.
32. De acuerdo con la notificante, durante los últimos años, la inversión en el segmento PBSA ha crecido exponencialmente, aumentando el número de operadores y de camas. Indica que todavía existe un número deficitario de camas, debido al aumento en la población estudiantil, lo que se traduce en una atractiva posibilidad para los incumbentes, así como para nuevos operadores que deseen penetrar el mercado y hace esperable que entren nuevos operadores en los próximos años, tal y como pone de relieve el ejemplo de AMRO Moncloa-Aravaca.
33. Por último, muchos de los operadores son grandes grupos con un brazo financiero apto para financiar su expansión en el mercado.

7. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN

34. La operación notificada consiste en la adquisición del control exclusivo por parte de NIDO sobre LIVENSA.
35. La operación afecta a los mercados de gestión por cuenta propia de inmuebles destinados a residencias de estudiantes ("PBSA") y alojamientos *flexible living* ("no PBSA"). LIVENSA y NIDO están presentes en ambos mercados.
36. En el mercado PBSA, NIDO adquirirá activos en las ciudades de Pamplona, Salamanca, Barcelona, Granada y Málaga (con cuotas de mercado inferiores al 15% y en Bilbao ([20-30]%).
37. Además, en los municipios de Madrid y Sevilla, en los que ya estaba presente, se reforzará con adiciones inferiores a [0-10] puntos porcentuales, alcanzándose cuotas conjuntas no superiores al 15%.
38. En un área de influencia de 30 minutos a pie -ámbito geográfico analizado en los precedentes-, en Sevilla alcanzará una cuota de [10-20]% (adición del [10-20]), que situaría a NIDO en la segunda posición.
39. En el área de influencia de 30 minutos a pie de Aravaca, la cuota conjunta sería de [40-50]% (adición de [10-20]), valor que quedaría reducido a [30-40]% de considerar un área de influencia de 60 minutos a pie, más representativa de las preferencias de la demanda real de los residentes en ese activo. NIDO pasaría de la segunda a la primera posición, seguido de dos competidores relevantes.
40. Se trata de mercados en crecimiento, atomizados, en los que no hay operadores con una posición preeminente y el acceso es relativamente fácil.
41. En el mercado no PBSA, NIDO sustituirá a LIVENSA en los municipios de Alcobendas, San Sebastián y Valencia (donde las cuotas no superan el 15%), Málaga ([20-30]%) y Bilbao ([40-50]%).
42. La operación no genera solapamientos verticales.
43. Por todo lo anterior, no es previsible que la operación notificada vaya a suponer un obstáculo a la competencia efectiva en los mercados analizados, por lo que es susceptible de ser **autorizada en primera fase sin compromisos**.

8. PROPUESTA

En atención a todo lo anterior y en virtud del artículo 57.1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia se propone autorizar la concentración en primera fase sin compromisos en aplicación del artículo 57.2.a) de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

- (1) De acuerdo con el principio de autoevaluación, recogido en el considerando 21 del Reglamento 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las concentraciones entre empresas y la Comunicación de la Comisión sobre las restricciones directamente vinculadas a una concentración y necesarias a tal fin, corresponde a las propias empresas afectadas determinar en qué medida en una operación de concentración sus acuerdos resultan accesorios a la misma.