

PlantaDoce.

Entorno

España, a por los 'seniors': necesita mil nuevas residencias para personas mayores

La OMS recomienda una ratio de cinco plazas por cada cien personas mayores de 65 años, aunque la actual proporción en España es de 4,2 plazas.

PlantaDoce
16 abr 2021 - 13:23



En España el envejecimiento de la población y la mayor esperanza de vida está poniendo de manifiesto la necesidad de incrementar la actual oferta de residencias para mayores de 65 años. Para cumplir con las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud (OMS), **España debería crear 80.000 nuevas plazas**, lo que equivale a mil residencias adicionales a las 5.417 operativas en la actualidad, según datos de la consultora Savills Aguirre Newman.

El organismo internacional recomienda una ratio de cinco plazas por cada cien personas mayores de 65 años, aunque la actual proporción en España es de 4,2 plazas, que suman un total de 384.229 plazas.

PlantaDoce.

El informe *Residencias de mayores*, elaborado por el departamento de *Healthcare* de Savills Aguirre Newman, destaca que, en ciudades con grandes núcleos de población, la previsión es que la disponibilidad de plazas vuelva a un escenario de escasez y con listas de espera que puede prolongarse durante años en el caso de centros públicos a partir de 2022. **La baja disponibilidad y la antigüedad del stock existente requieren la actualización de parte de la oferta** ya operativa a la vez que crear producto adaptado a la nueva realidad de mercado y diseñado con criterios de funcionalidad y eficiencia.

España tiene en la actualidad más de 5.400 residencias de mayores operativas

Nuria Béjar, directora de *Healthcare* en Savills Aguirre Newman, ha remarcado que “el papel de este sector es importante en la sociedad como servicio y como generador de empleo; es necesario además habilitar nuevos modelos de vivienda con servicios y actividades atractivas para los mayores activos en enclaves urbanos consolidados”.

El sector de las residencias de mayores se caracteriza principalmente por un gran número de entidades dedicadas a la gestión de uno o varios centros. Asimismo, también existe un pequeño grupo de operadores paneuropeos (DomusVi, Orpea, Korian o Colisée España) con un amplio número de residencias bajo gestión tras haber crecido mediante adquisiciones en los últimos años y que continúan buscando ganar volumen en terreno nacional.

No obstante, Savills Aguirre Newman considera que el desarrollo vía la compra de activos en explotación “perderá fuerza” a medio plazo, frente al desarrollo de nuevos proyectos, ya que el inversor percibe “cierto riesgo en la compra de activos ya construidos” ante un posible cambio de normativa a raíz de la pandemia que implique nuevas inversiones de capex o reducción del número de plazas. Por este motivo, **el estudio también anticipa un interés de los operadores de construir residencias adaptadas a las necesidades** y posible legislación post Covid-19.

PlantaDoce.

La tasa de rentabilidad inicial de las residencias de mayores en España se sitúa aproximadamente en el 5,2%, aunque en algunos casos, de residencias *prime*, las tasas se han situado en torno al 4,5%. En algunos países europeos como Suecia o Alemania, el mayor interés del inversor está presionando los *yields* a la baja, con rentabilidades que se rebajan entre 20 y 30 puntos básicos y se sitúan en el 3,8% (Suecia).