

Entorno

2021, España sí es país para 'seniors', un mercado al alza con acento francés

España tendrá más de doce millones de personas mayores en 2033, según las proyecciones del Instituto Nacional de Estadística (INE). Estos datos son un acicate para grandes operadores del sector como DomusVi, Orpea, Korian o Colisée.

A. E.
22 dic 2021 - 04:54



Especial 2021, el año de la vacuna

La población de España muestra un acelerado proceso de envejecimiento que queda reflejado tanto en la evolución del número de personas mayores de 65 años como en la proporción que estos representan sobre el total. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), **en enero de 2020 había en España 9,2 millones de personas mayores**, el 19,43% de la población total (47,4 millones de personas). La edad media de la población, un segundo indicador que refleja el proceso de envejecimiento, ha aumentado desde los 33 años en 1975, hasta alcanzar 43,6 años en 2020.

PlantaDoce.

Según la proyección de población realizada por el INE, en 2033 habrá más de 12,3 millones de personas mayores, el 25,2% del total de la población. Este fenómeno se acentuará durante las décadas de los años 30 y 40 de este siglo, consecuencia del envejecimiento de la generación nacida durante el baby boom del pasado siglo. Si se mira más adelante, de acuerdo con las proyecciones del INE, **en 2050 un tercio de la población (16 millones de personas) tendrá más de 64 años**, según se desprende de un informe de la consultora Savills Aguirre Newman.

En cuanto al envejecimiento por regiones, **Asturias, Castilla y León y Galicia son las comunidades autónomas más envejecidas**, con porcentajes de personas mayores que ya superan el 25%. Por el contrario, Baleares, Murcia y Canarias son las comunidades autónomas con niveles más bajos, no superando el 16% del total. Estas oportunidades avivan el sector y las perspectivas de negocio de los grandes operadores como DomusVi, Orpea, Colisée y Balesol, entre otros.

Esperanza de vida

La esperanza de vida, indicador que refleja las condiciones sanitarias, económicas y sociales del país, tiene un fuerte impacto en la pirámide poblacional y en el envejecimiento de la población. España registró un importante incremento durante el siglo XX, hasta ser uno de los países del mundo con mayor esperanza de vida.

En los años 60 la esperanza de vida se situaba aproximadamente en 70 años, hoy está cerca de alcanzar 84 años. Este incremento, que se debe principalmente a los avances médicos de las últimas décadas, ha venido acompañado por un progresivo descenso en la tasa de natalidad. Todo ello ha provocado un acelerado crecimiento en el porcentaje de personas mayores y en el envejecimiento de la población.

Según las proyecciones del INE, la esperanza de vida en España continuará en aumento, llegando en 2067 a ser de 86,4 años para los hombres y de 90,8 años para las mujeres. Esta mayor esperanza de vida viene acompañada de una mejora en el estado general de los mayores y en la posibilidad de disfrutar de una vida independiente cada vez más larga. Los avances médicos que se están produciendo van encaminados no sólo a alargar la vida de las personas, sino a hacerlo manteniendo una mayor calidad. El indicador de esperanza de vida saludable se define como la cantidad de años que se espera que una persona continúe viviendo en condiciones saludables, es decir, con ausencia de limitaciones y discapacidad.

“La esperanza de vida en España continuará en aumento, llegando en 2067 a ser de 86,4 años para los hombres y de 90,8 años para las mujeres”

En España, las personas con 65 años viven el 52,8% de los años que les resta de vida de manera saludable (libres de discapacidad o en condiciones de independencia), frente al 49,5% de la Unión Europea (UE). Esto implica que durante la mitad de los años que les reste de vida no podrán vivir de manera totalmente independiente, necesitando ayuda, en mayor o menor grado, para el desarrollo de las actividades cotidianas. Si bien el aumento de la esperanza de vida ha dado paso a nuevos modelos como senior living, el aumento de la dependencia también ha hecho hincapié en la necesidad de hogares asistenciales que continuarán siendo cada vez más necesarios a medida que la sociedad se vuelva cada vez más dependiente. La tasa de dependencia en España en 2030 alcanzará el 37,2% y en 2040 alcanzará un pico del 49,4%.

Oferta

El envejecimiento de la población es un reto global que afecta en mayor medida a los países desarrollados y que debe ser afrontado desde una perspectiva multidisciplinar, dados los efectos económicos y sociales que genera. El incremento de la esperanza de vida supone un éxito del llamado estado del bienestar, pero también un desafío social y sanitario, según la consultora.

Parte de esos años extra estarán condicionados por un cierto grado de dependencia, desde la más leve a la que requerirá cuidados constantes, para lo que resulta fundamental un incremento de los recursos destinados a la atención de los mayores y una mayor profesionalización del sector. A los dos elementos anteriormente mencionados (mayor esperanza de vida y mayor esperanza de vida no dependiente), se une un tercer factor muy relevante. El tamaño de las familias ha disminuido hasta ser, en 2020, de 2,5 personas de media, cuando hace escasos veinte años era de aproximadamente de tres personas.

Tradicionalmente los padres se quedaban durante su vejez viviendo en su vivienda habitual, bien con uno de los hijos, bien acompañados por un cuidador cuyo coste era cubierto entre todos los hermanos, más la pensión y ahorros que tuviesen los padres. Esta situación, hoy en día, no es viable en la mayoría de las familias, realidad que se agravará con el paso de los años. El tamaño de las familias ha caído y lo seguirá

PlantaDoce.

haciendo, siendo imposible en la mayoría de los casos, que los padres una vez alcanzan la vejez queden a cargo de sus hijos.

Por otro lado, cada vez es más difícil afrontar el pago de un cuidador durante 24 horas, siendo las residencias de mayores una opción cada vez más necesaria. La evolución de los indicadores demográficos muestran una fuerte tendencia hacia el envejecimiento de la población y una necesidad creciente de alojamiento en residencias especializadas.

La oferta total de plazas en residencias registró un crecimiento del 3% en 2020, alcanzando unas 384.229 camas, de acuerdo con los datos de Envejecimiento en Red (EnR). En torno al 73% de las plazas, más de 281.000, se ofrecen en residencias privadas. La comunidad autónoma con mayor número de plazas es Cataluña (16,3%), seguida de Madrid (13,5%), Castilla y León (12,2%) y Andalucía (11,3%).

Estas cuatro comunidades concentraban en 2020 el 53% de la oferta total de plazas en residencias de mayores. La Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda un ratio de cinco plazas por cada cien personas mayores de 65 años. Según el informe, Estadísticas sobre residencias en 2020, elaborado por Envejecimiento En Red, en España hay 4,2 plazas por cada cien personas mayores; en total, 384.229 plazas cuando, para cumplir con la OMS, haría falta crear en España unas 80.000 plazas más. Teniendo en cuenta que el tamaño medio de las residencias ronda las ochenta plazas, serían necesarias mil instalaciones adicionales a las 5.417 ya existentes para cumplir con las recomendaciones de la OMS.

Principales operadores

La estructura empresarial del sector se caracteriza por la presencia de un gran número de entidades de reducido tamaño dedicadas a la gestión de uno o varios centros. Sin embargo, también hay un pequeño grupo de operadores de cierto tamaño que gestionan un amplio número de residencias. En los últimos años se han visto procesos de concentración liderados por grandes operadores europeos que buscan ganar volumen en España. Destaca, en este sentido la actividad mostrada por operadores como DomusVi, Orpea, Korian o Colisée España, que han aumentado su exposición a este mercado de manera considerable durante los últimos años vía adquisición de activos en funcionamiento.

El crecimiento a través de la compra de activos en explotación perderá fuerza frente al desarrollo de nuevos proyectos, señala Savills Aguirre Newman. Se empieza a ver

PlantaDoce.

cierto riesgo en la compra de activos ya contruidos ante un posible cambio de normativa (post-Covid) que suponga un incremento no previsto de capex o reducción del número de plazas. La elevada atomización del mercado ha dificultado la adquisición de grandes carteras y ha centrado la actividad de inversores en la adquisición de activos individuales o pequeños proyectos.

Los principales actores han sido grandes operadores especializados de nacionalidad francesa, entre los que destaca DomusVi, Orpea, Colisée o Korian. Hay, no obstante, un amplio número de inversores y operadores con diversas procedencias (Estados Unidos, Reino Unido, Bélgica o Países Bajos) analizando el mercado e interesados en tener presencia en el mismo.

Una vez más, la escasa oferta disponible está dificultando su entrada y, en algunos casos, está girando su interés hacia la búsqueda de suelos para el desarrollo de proyectos. Según el informe *Emerging Trends in Real Estate in Europe 2021* de PwC, el sector de las residencias de mayores se encuentra posicionado entre los mercados inmobiliarios más interesantes desde el punto de vista de la inversión y promoción de nuevos proyectos.