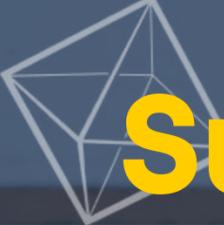


Informe de investigación

# Residencias de mayores y senior living

Una oportunidad de  
inversión en España



# Sumario

¿Qué vas a encontrar en este informe de investigación?

Introducción

---

Pág. 3-9

Aumento de la inversión en residencias de mayores

---

Pág. 10-19

Senior living: una tendencia al alza

---

Pág. 20-28

Conclusiones

---

Pág. 29-31

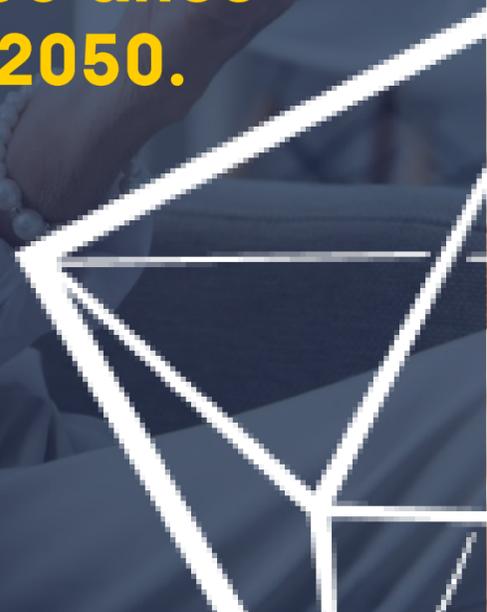


# Introducción



# ¿A qué se ha enfrentado el sector en las últimas décadas?

- **Envejecimiento de la población europea.**
- **Baja tasa de fertilidad.**
- **Aumento de la esperanza de vida.**
- **Previsión de envejecimiento acelerado en los próximos años, pasando de 90,5 millones de personas mayores de 65 años [2019] hasta los 129,8 millones en 2050.**





## ¿Cuáles son las previsiones de aquí a 2050?

El grupo de edad de  
75-84 años  
aumentará un 56,1%.



El grupo de edad de  
64-74 años  
aumentará un 16,6%

Los menores de 55  
años se reducirá un  
13,5%.





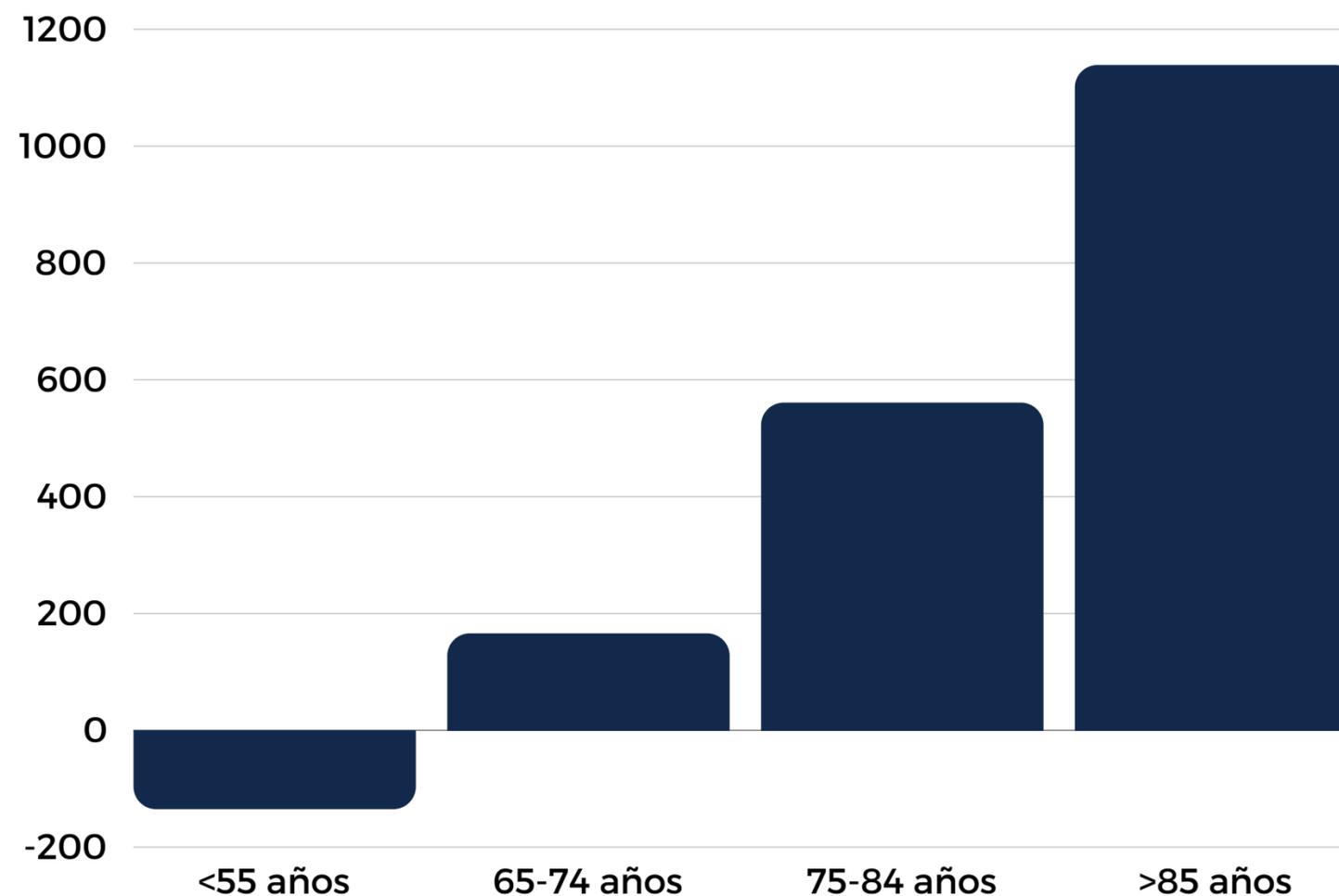
Sin embargo, quizás uno de los aspectos más reseñables de los cambios previstos en la estructura demográfica de la Unión Europea sea que las personas de 85 años o más está creciendo a un ritmo más rápido que cualquier otro grupo de edad.

En este sentido, se prevé que entre 2019 y 2050 el número de personas de esta franja aumentará en un 113,9%, pasando de 12,5 millones en 2019 a 26,8 millones de 2050.

Además, vaticina que en 2050 habrá cerca de medio millón [484.000] de personas centenarias.

## Evolución de la edad media de la población europea

Porcentaje de población [%] de 2019 a 2050

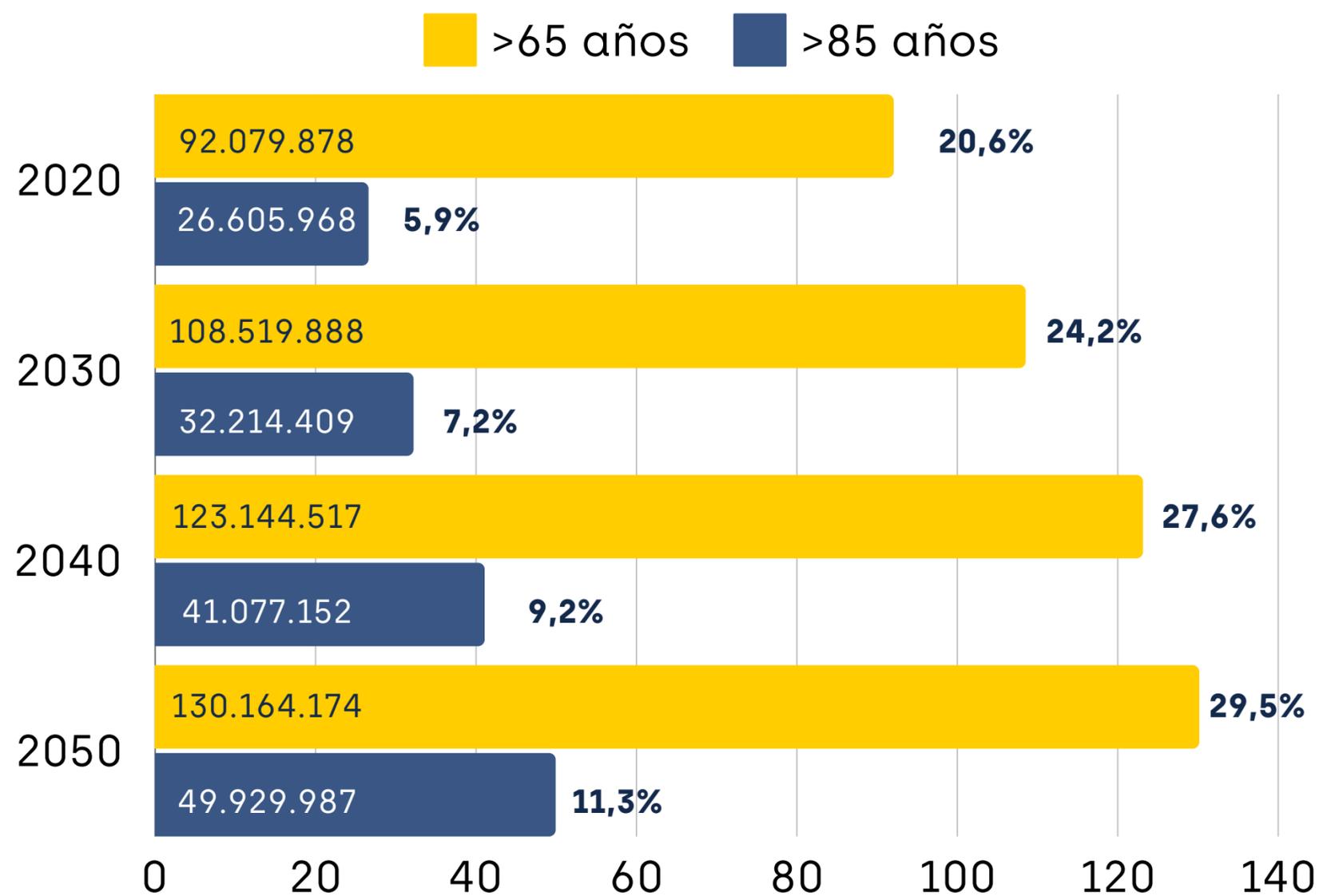


Fuente: Deal Gestión, a través de datos de Eurostat.



## Evolución de la edad media de la población europea

Porcentaje de población [%] de 2019 a 2050





# Y en el caso de España...

ocurre algo muy similar

**133,5%**

En 2022 se registró un máximo de envejecimiento

**4º**

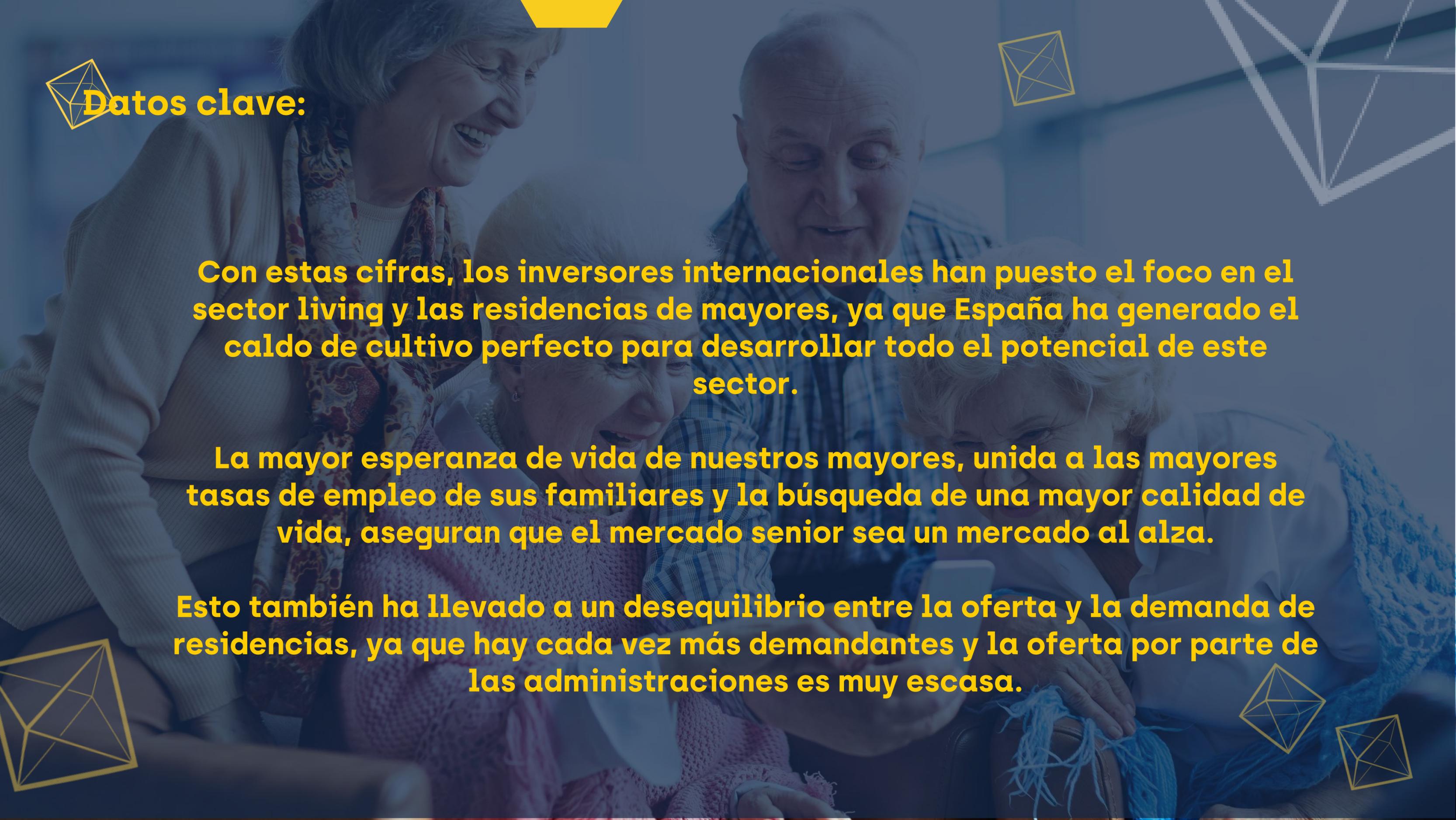
País más longevo del mundo y 2º de Europa.

**83,3 años**

de media de esperanza de vida

**53,7%**

la tasa de dependencia aumentará desde 31%



## **Datos clave:**

**Con estas cifras, los inversores internacionales han puesto el foco en el sector living y las residencias de mayores, ya que España ha generado el caldo de cultivo perfecto para desarrollar todo el potencial de este sector.**

**La mayor esperanza de vida de nuestros mayores, unida a las mayores tasas de empleo de sus familiares y la búsqueda de una mayor calidad de vida, aseguran que el mercado senior sea un mercado al alza.**

**Esto también ha llevado a un desequilibrio entre la oferta y la demanda de residencias, ya que hay cada vez más demandantes y la oferta por parte de las administraciones es muy escasa.**



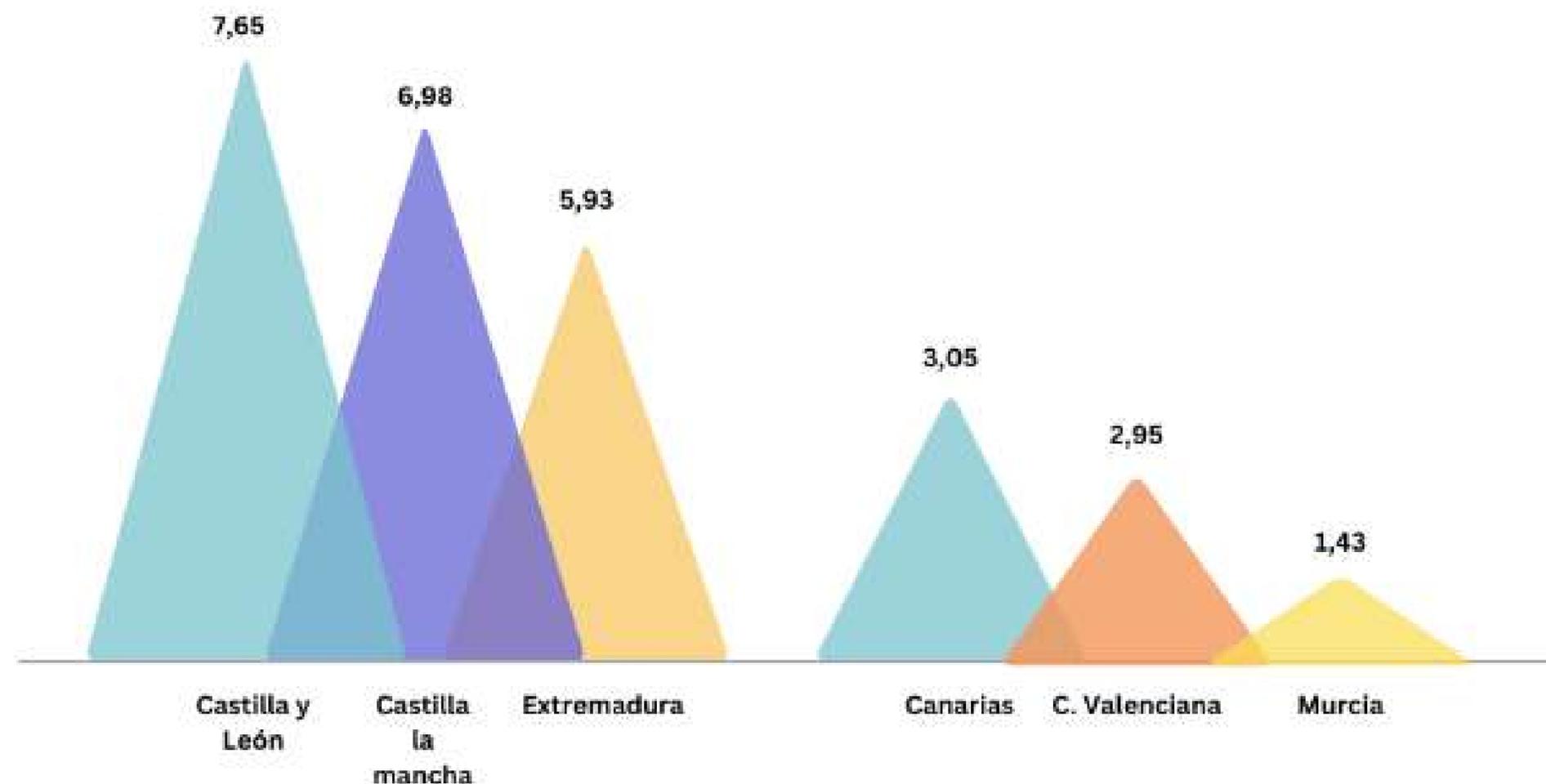
**Aumento de la inversión  
en residencias de  
mayores**



La Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda que la tasa de cobertura debe llegar a cinco plazas por cada 100 mayores. Sin embargo, para cubrir esa tasa, en España haría falta construir entre 80.000 y 100.000 nuevas camas, para lo que sería necesaria una inversión de 11.000 millones hasta 2035, según JLL.

Según los datos del Ministerio de Sanidad, las tres regiones con mayor ratio cumplen sobradamente la recomendación de la OMS: Castilla y León (7,65), Castilla la Mancha (6,98) y Extremadura (5,93). En el lado opuesto, las comunidades que quedan más alejadas de cumplir este mínimo son Murcia (1,43), Comunidad Valenciana (2,95) y Canarias (3,05).

### Ratio de cobertura de plazas por comunidades



Fuente: Ministerio de Sanidad.

**25.000****nuevas camas**

hasta 2050, de las que ya se han  
construido el 83%

**20****nuevos geriátricos**

en los últimos dos años

**300 mill. €****invertidos**

en los últimos dos años

Esta inversión privada está llegando, mayoritariamente, de fondos de inversión internacionales.

## ¿Qué atrae a los inversores a España?

- Aumento de la demanda de residencias de mayores debido al envejecimiento de la población y su consiguiente dependencia.
- Falta de oferta por parte de las administraciones. De hecho, casi el 90% de las plazas están gestionadas por empresas privadas.
- Solidez en las perspectivas del sector debido al aumento de la esperanza de vida.
- Combinación entre servicio asistencial y gestión inmobiliaria, lo que permite una gran diversidad de estrategias y perfiles de inversión.

The image features a hand in the upper left corner holding a single coin. Below it, several stacks of coins are arranged on a dark blue background with a light blue hexagonal grid pattern. In the top right, there is a faint white geometric structure resembling a cube or a complex polyhedron. Three yellow wireframe cubes are scattered across the scene: one in the top left, one in the top right, and one in the bottom center. The text is centered in the middle of the image in a yellow font.

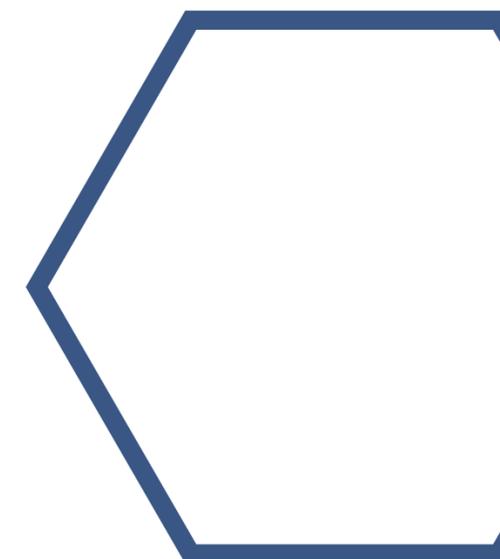
Todas estas variables han llevado a los grandes operadores de residencias de ancianos en España a sumergirse en ambiciosos planes de crecimiento y expansión. Un perfil de inversor muy dividido entre la presencia de compradores nacionales e internacionales.

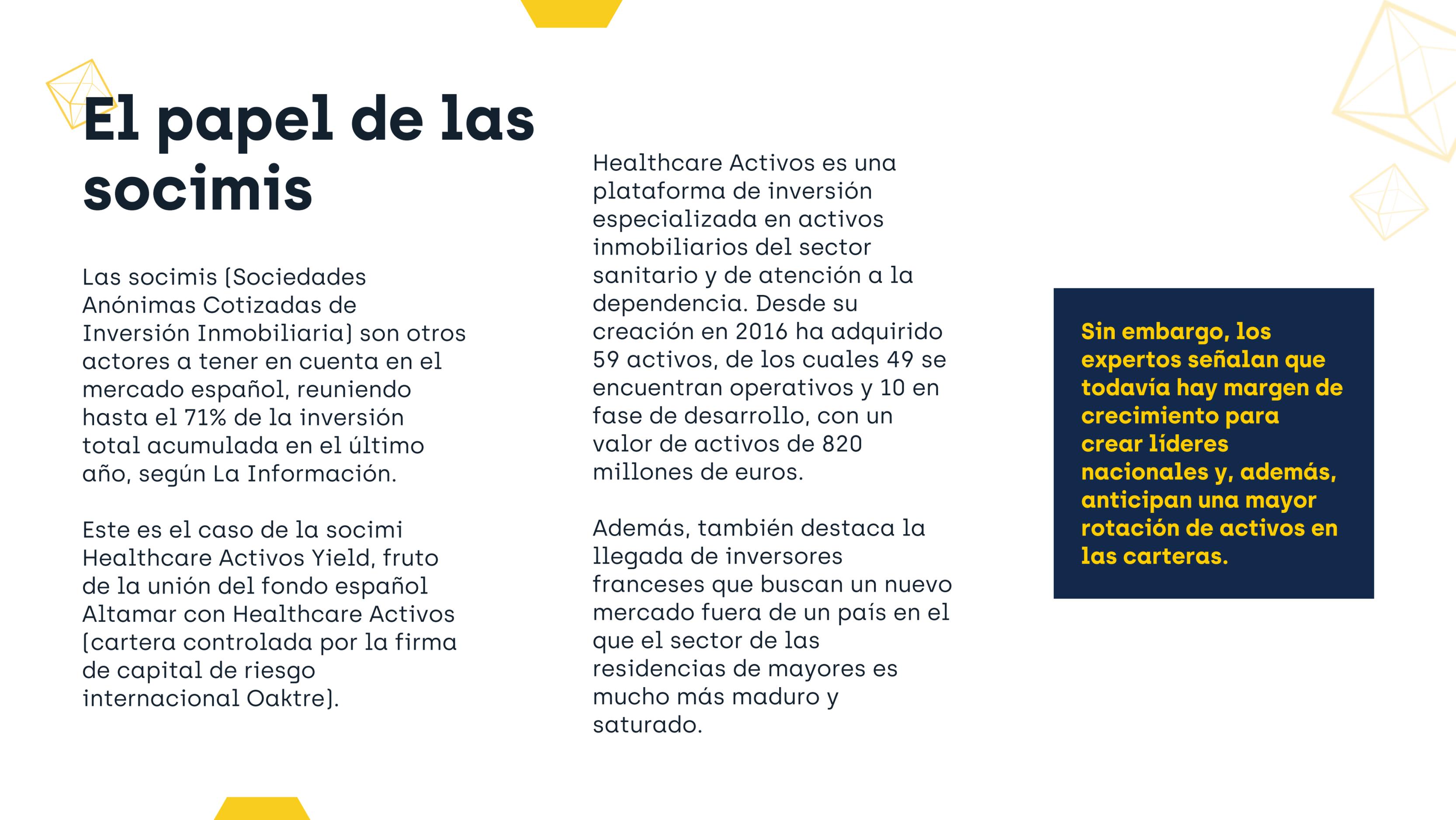


Los principales actores que encontramos en el sector de las residencias de ancianos, que alcanzan la cuarta parte del total del mercado, son:



	Nº de residencias	Plazas en stock	Plazas en proyecto
DomusVi	140	20.247	1.740
Orpea	55	8.728	1.826
Amavir	43	6.351	1.643
Vitalia Home	66	8.844	3.818
Ballesol	50	7.313	475





# El papel de las socimis

Las socimis [Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria] son otros actores a tener en cuenta en el mercado español, reuniendo hasta el 71% de la inversión total acumulada en el último año, según La Información.

Este es el caso de la socimi Healthcare Activos Yield, fruto de la unión del fondo español Altamar con Healthcare Activos [cartera controlada por la firma de capital de riesgo internacional Oaktre].

Healthcare Activos es una plataforma de inversión especializada en activos inmobiliarios del sector sanitario y de atención a la dependencia. Desde su creación en 2016 ha adquirido 59 activos, de los cuales 49 se encuentran operativos y 10 en fase de desarrollo, con un valor de activos de 820 millones de euros.

Además, también destaca la llegada de inversores franceses que buscan un nuevo mercado fuera de un país en el que el sector de las residencias de mayores es mucho más maduro y saturado.

**Sin embargo, los expertos señalan que todavía hay margen de crecimiento para crear líderes nacionales y, además, anticipan una mayor rotación de activos en las carteras.**

# Zonas geográficas con mayor inversión

Entre las principales zonas geográficas donde se está llevando a cabo una mayor inversión en residencias de mayores destacan, además de Madrid y Barcelona, se encuentran otras ciudades como Valencia, Granada, A Coruña, Pontevedra, Alicante o Cantabria, lugares nacionales donde ya se han firmado el 35% de las operaciones del último año.

Un estudio de Atlas Real Estate revela que Las proyecciones de futuro apuntan a crecimientos intensos en la población senior (mayores de 65 años), especialmente en la mitad sur de España. De esta forma, entre 2022 y 2037, la población senior aumentaría un 51,3% en Andalucía.

## Málaga Porcentaje de población senior

**12,8%**  
de la población de  
la ciudad

vs

**17,1%**  
de la población de  
la provincia

=

**53.300**  
personas  
seniors en  
Málaga



# Población senior por zonas geográficas

	2005	2010	2015	2020	2022	Variación 2000/2022
Almería	76.491	84.494	98.087	108.730	114.024	+49,07%
Cádiz	145.420	164.848	187.724	209.692	219.471	+50,92%
Córdoba	132.125	138.988	146.409	152.121	156.084	+18,13%
Granada	136.868	146.067	156.411	166.602	171.745	+25,48%
Huelva	70.731	75.530	81.988	88.377	91.846	+29,85%
Jaén	115.557	118.722	120.609	122.496	124.862	+8,05%
Málaga	197.845	229.573	269.216	294.994	311.952	+57,67%
Sevilla	243.631	268.543	298.961	325.874	337.004	+38,33%
<b>TOTAL</b>	<b>7.169.881</b>	<b>7.810.400</b>	<b>8.564.614</b>	<b>9.211.438</b>	<b>9.479.010</b>	<b>+32,21%</b>



# Apuesta de DEAL por las residencias de mayores



Sevilla es la provincia andaluza que registró un mayor número de personas senior durante 2022: un total de 337.004 personas. Y es precisamente en esta provincia donde DEAL ha comenzado su apuesta de inversión en residencias de mayores.

Dentro del proceso de diversificación de DEAL, en 2022 comenzamos a especializarnos en el sector de la inversión para geriátricos, adquiriendo una parcela en Bormujos (Sevilla) en la que ya se está construyendo una residencia de ancianos de más de 120 habitaciones, con una inversión superior a 12 millones de euros y que será operada por uno de los líderes en Europa: DomusVi.

**120**  
**Habitaciones**

**+12 mill. €**  
**inversión**

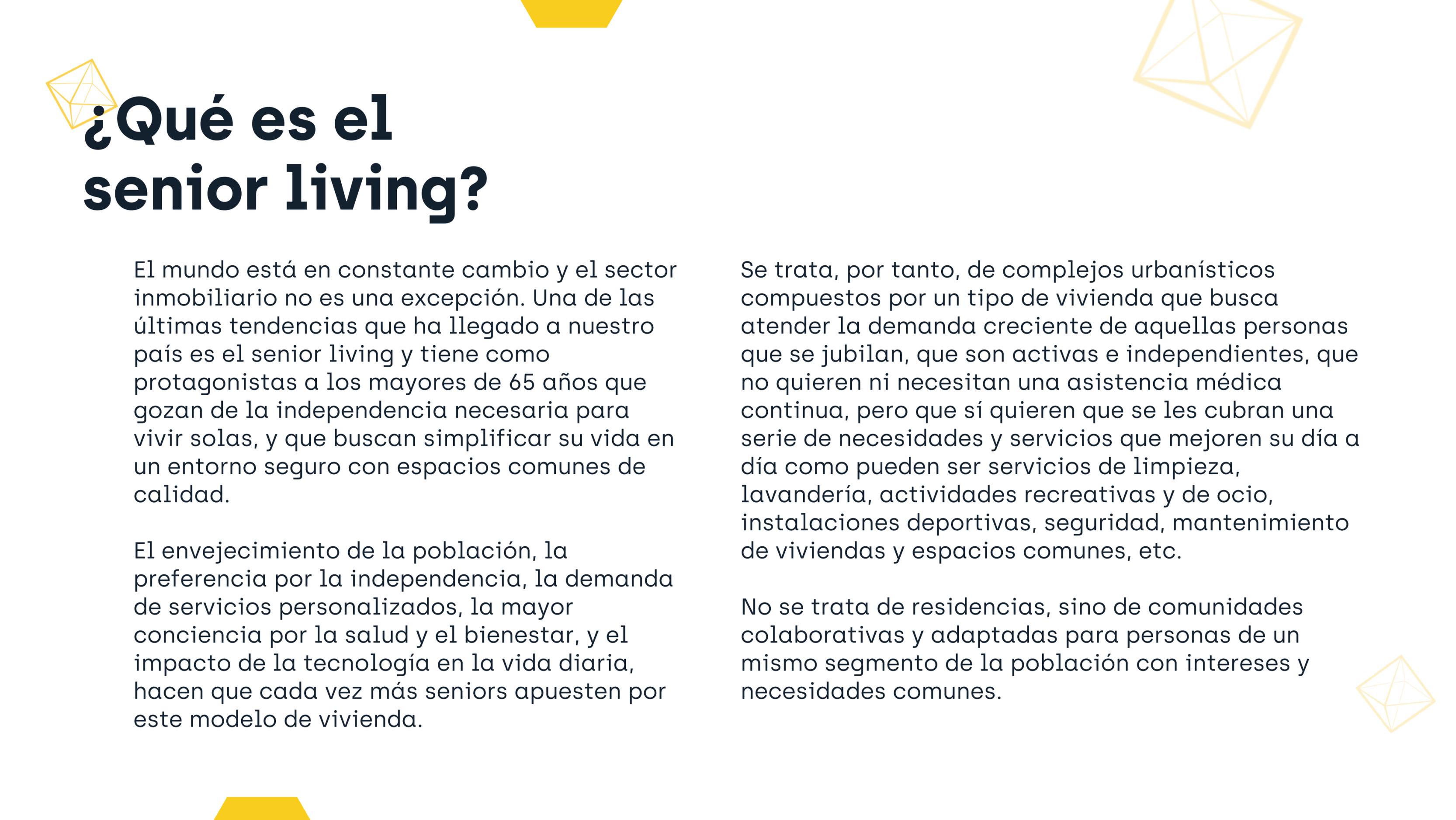


En este proyecto se ha implementado la manera de trabajar de DEAL: análisis pormenorizado de la operación desde distintos puntos de vista (urbanístico, comercial y económico) llevado a cabo por un equipo multidisciplinar de técnicos y abogados. Este equipo, coordinado por el departamento de Expansión de DEAL, da forma a un proyecto de inversión que da seguridad a nuestro inversor, aquilatando el riesgo y la rentabilidad de la promoción a realizar.

Para continuar con esta línea de negocios en el sector de las residencias de mayores, desde DEAL estamos estudiando otras actuaciones similares, siempre respetando las líneas de actuación que forman parte de nuestro ADN: buenas ubicaciones y operadores de primera línea.



**Senior living: una  
tendencia al alza**



# ¿Qué es el senior living?

El mundo está en constante cambio y el sector inmobiliario no es una excepción. Una de las últimas tendencias que ha llegado a nuestro país es el senior living y tiene como protagonistas a los mayores de 65 años que gozan de la independencia necesaria para vivir solas, y que buscan simplificar su vida en un entorno seguro con espacios comunes de calidad.

El envejecimiento de la población, la preferencia por la independencia, la demanda de servicios personalizados, la mayor conciencia por la salud y el bienestar, y el impacto de la tecnología en la vida diaria, hacen que cada vez más seniors apuesten por este modelo de vivienda.

Se trata, por tanto, de complejos urbanísticos compuestos por un tipo de vivienda que busca atender la demanda creciente de aquellas personas que se jubilan, que son activas e independientes, que no quieren ni necesitan una asistencia médica continua, pero que sí quieren que se les cubran una serie de necesidades y servicios que mejoren su día a día como pueden ser servicios de limpieza, lavandería, actividades recreativas y de ocio, instalaciones deportivas, seguridad, mantenimiento de viviendas y espacios comunes, etc.

No se trata de residencias, sino de comunidades colaborativas y adaptadas para personas de un mismo segmento de la población con intereses y necesidades comunes.





# Tipos de Senior living

## Cohousing

Este modelo de vivienda está pensado para aquellos que quieran comprar una propiedad. El objetivo es reunir a personas que cooperan para adaptar a sus necesidades el espacio donde van a vivir y así tener las comodidades o servicios que les interesan. Se trata, por tanto, de una vivienda colaborativa en la que viven un grupo de personas y, aunque cada uno tiene su espacio individual, comparten las zonas comunes.

## Coliving

Este modelo contempla viviendas con zonas comunes desarrolladas por una promotora, quienes han trabajado sus construcciones para adaptarlas al sector senior. Por tanto, son las promotoras las que ofertan pisos para compra, pero ya con todos los servicios incorporados.

## Resort

Este tipo de viviendas ofertan a los mayores todas las comodidades necesarias pero en una ubicación privilegiada. Normalmente en la costa, formando así una pequeña urbanización vacacional adaptada a sus necesidades. Aunque este modelo está dirigido sobretudo al mercado extranjero que reside en España de forma casi permanente, también está a disposición de aquellos clientes nacionales que busque una vivienda a medida.



# Inversión en senior living

Desde el punto de vista de los inversores, el senior living abre un nuevo abanico de posibilidades que antes no se contemplaba.

Hoy día hay un gran sector de este grupo de edad que cuenta con una vida social y física activa y no requieren un cuidado a tiempo completo.

De hecho, se estima que esta cuota va a aumentar un 10% en los próximos años.

EAE Business School recoge en un estudio que la demanda de senior living superará el 30% en los próximos 30 años. Y en apenas 10 años habrá cerca de 13 millones de personas mayores de 65 años en nuestro país, de los cuales el 80% tendrán buena salud.

Por tanto, **crear espacios adaptados a este segmento ya es una necesidad y muchas promotoras apuestan por ello, puesto que es un sector en crecimiento y con poca oferta.**



# ¿Invertir en senior living?

## Ventajas

- Una demanda en crecimiento y con recursos económicos.
- Poca oferta y mucha demanda.
- Diversos modelos que cumplan las necesidades del colectivo.
- Bajo riesgo, puesto que la demanda es constante.
- Flujo de caja estable.

## Desventajas

- Al existir una oferta muy escasa, los precios de compra son altos y no todos los senior están dispuestos a pagar.
  - Las necesidades de dependencia del colectivo cambiarán en pocos años, lo que puede afectar a la toma de decisiones en el proceso de compra.
  - La creciente inversión puede provocar una frenada de la rentabilidad en los próximos años.
- 



**2.553 mill. €**

**inversión**  
2021-2022

**26%**

**de provincias**  
con oferta en senior living

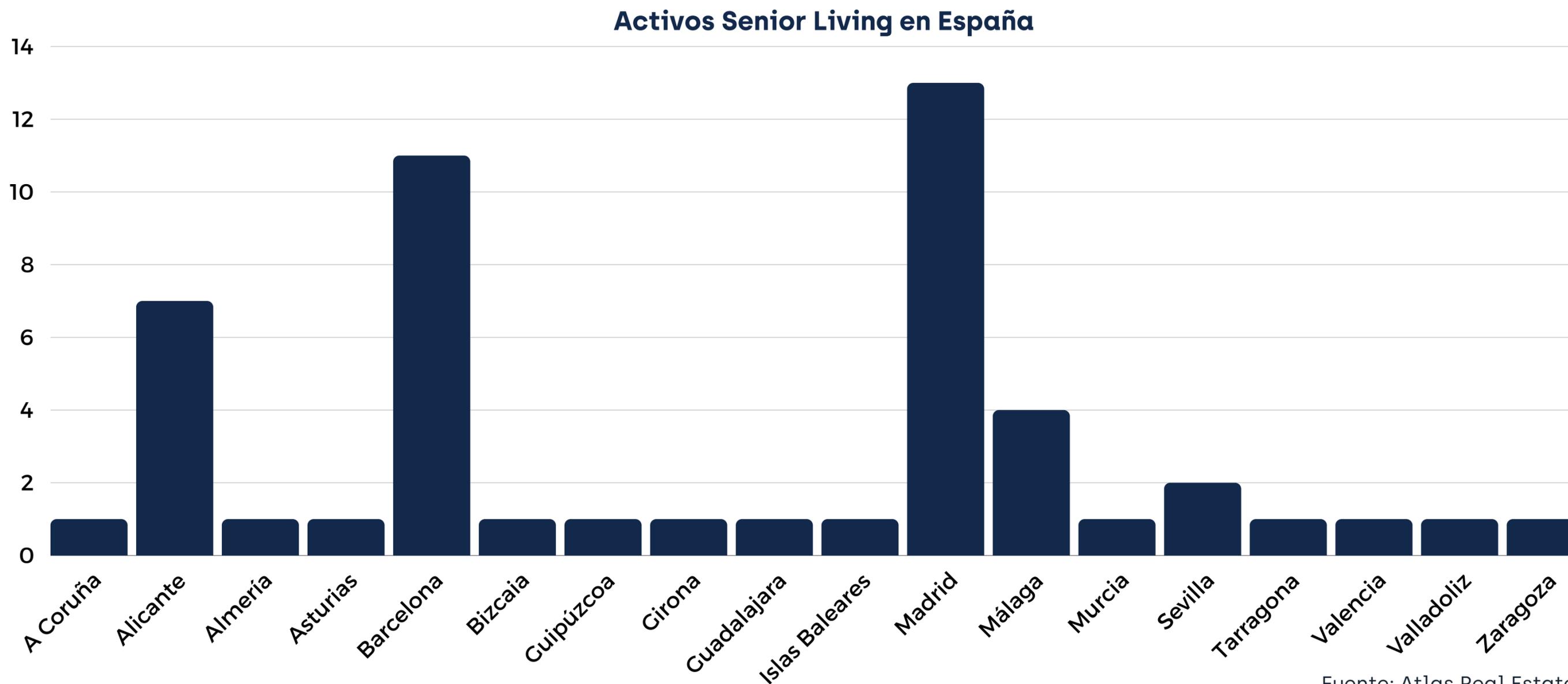
# Inversión en senior living

Según un análisis realizado por Atlas Real Estate Analytics, en el periodo de 2021-2022 la inversión en activos destinados al senior living sumaba más de 2.553 millones de euros. De hecho, un 26% de las provincias ya cuenta con una oferta en senior living.



Las grandes ciudades como Madrid y Barcelona son los mercados más grandes, tanto en términos absolutos de demanda como en económicos de poder adquisitivo del público objetivo.

Sin embargo, también destaca la inversión en ciudades como Málaga, Valencia, Alicante o Sevilla. En total, en España hay actualmente 50 activos senior living operativos, que suponen más de 3.780 unidades residenciales.

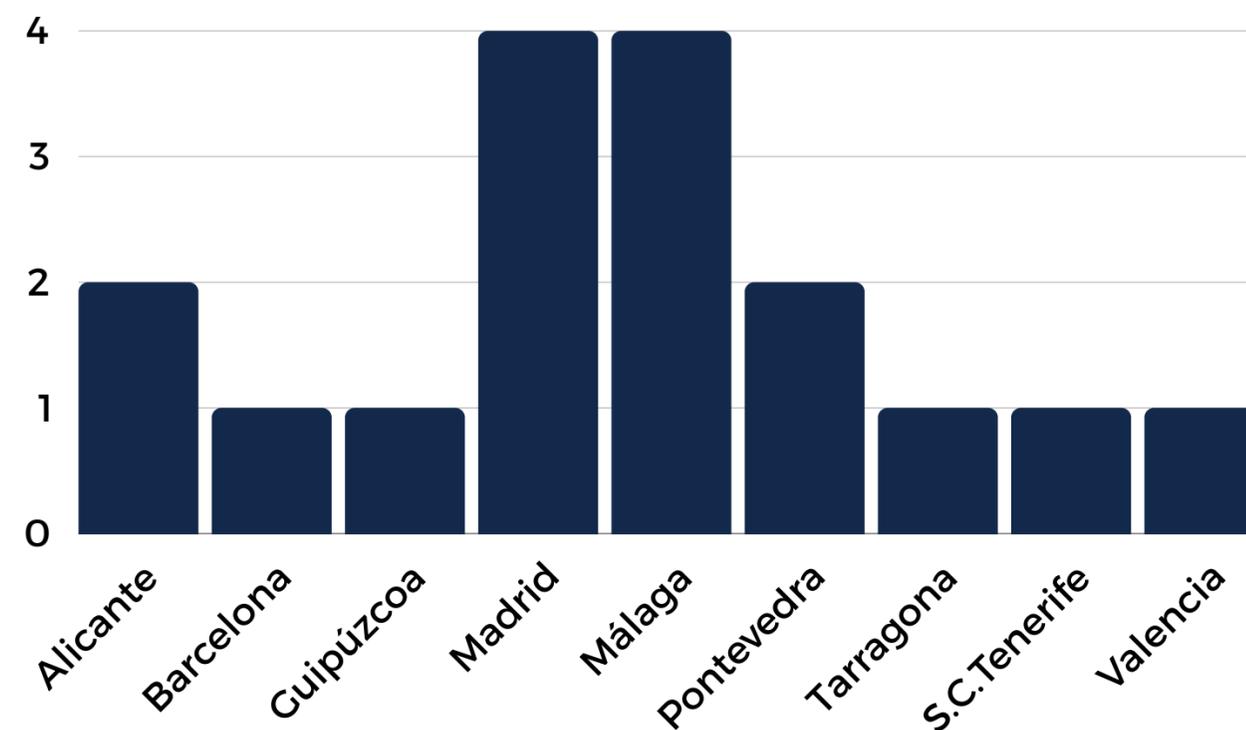




Aparte de estos senior living activos, también encontramos otros 17 en proyecto, que presentan un total de 3.229 unidades residenciales.

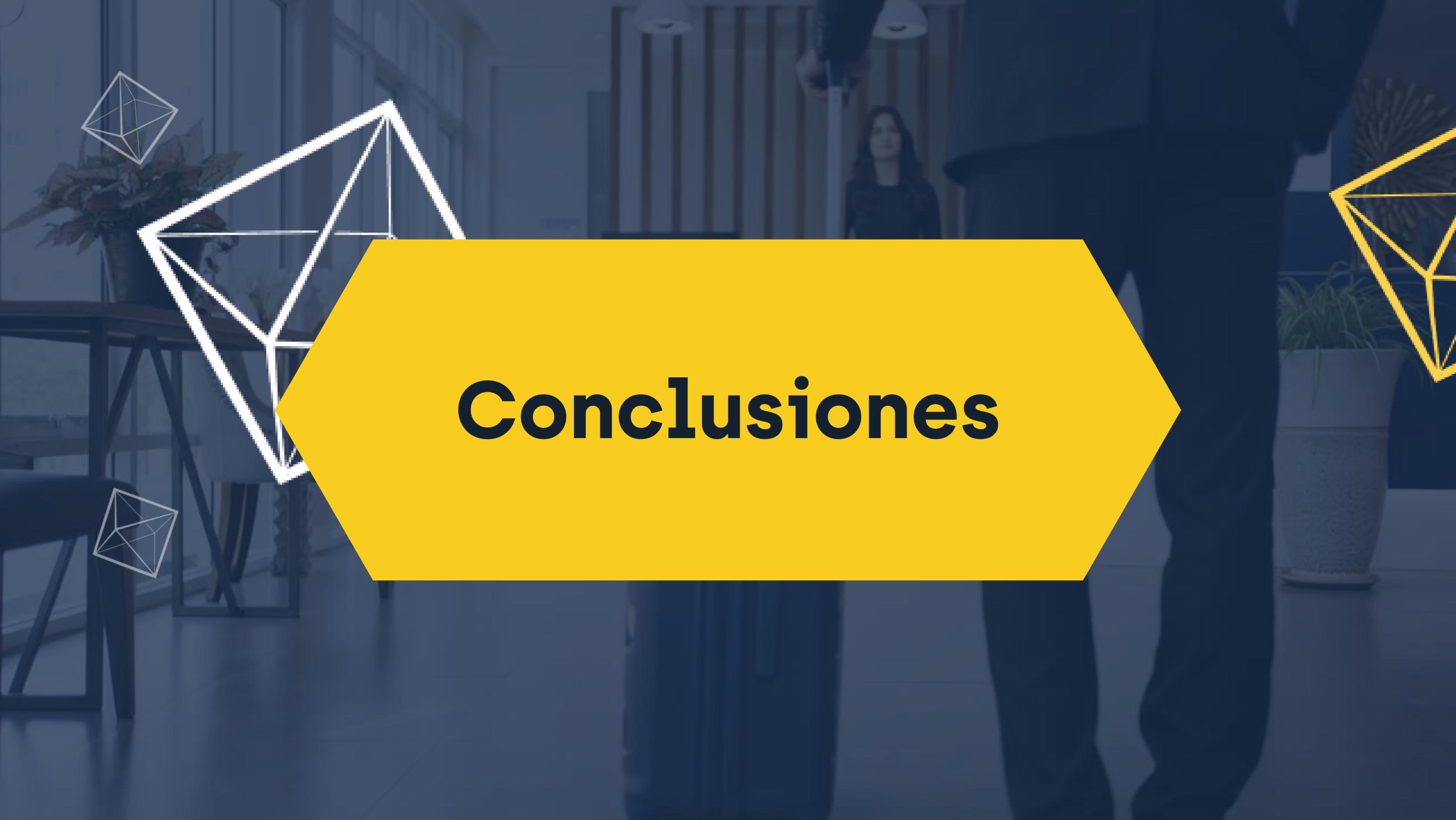
Esto supone una inversión de alrededor de 500 millones de euros y supondría prácticamente duplicar la oferta actual existente.

### Activos Senior Living en proyecto





En cuanto a la demanda internacional, la Unión Europea es el principal mercado emisor de seniors que ven España como el destino ideal en el que envejecer. En este sentido, Málaga y Alicante son las dos provincias principales que más extranjeros seniors reciben.



# **Conclusiones**

# Conclusiones

La población entre 65 y 84 años aumentará un 60% en los próximos 30 años, mientras que la tasa de cobertura actual de los activos de senior living en España es casi inexistente.

El senior living aún se encuentra en vías de profesionalizar en España y tan solo se ha registrado una transacción de entorno a 11 millones de euros en todo el año 2023. Sin embargo, las perspectivas demográficas avalan un gran crecimiento de este producto a futuro. Por ello, es el momento idóneo para invertir en este tipo de productos.

El problema para potenciar este tipo de activos inmobiliarios, según comentan los expertos, es la falta de operadores especializados. Este mismo déficit ha comenzado a animar a los grupos extranjeros a invertir en el mercado inmobiliario nacional.

# Conclusiones

Desde DEAL, vemos en el horizonte dos amenazas. Por una parte, el incremento de costes de construcción, que ha mermado en buena parte su rentabilidad. Y, por otra parte, y quizás más importante, los cambios legislativos que se están promoviendo, dirigidos a un menor tamaño de las residencias geriátricas y que puede hacer este negocio inviable.

Por nuestra parte, seguiremos atentos a las oportunidades que aparezcan en el mercado, pero siempre analizando las operaciones con rigor y teniendo muy presentes los dos condicionantes mencionados.

# ¿Quieres saber más?

Puedes contactar con DEAL Gestión:



955 02 32 56



[info@dealgestion.com](mailto:info@dealgestion.com)



C/ Torricelli, local B-5, Edificio Cartuja  
Isla de la Cartuja, Sevilla [41092]