

EjePrime

MERCADO

El 'healthcare' en España: 'yields' robustas en un sector fragmentado y dominado por la pública

En España hay 5.600 residencias para la tercera edad, que ofertan 385.000 camas, según los datos recopilados por Savills. El valor estimado del conjunto del sector se sitúa en 5.700 millones de euros, siendo el sexto mayor mercado de Europa.

11 OCT 2022 — 04:54

POR A.P



Más de 5.500 residencias con un valor de casi 6.000 millones de euros. Esa es la radiografía del sector del *healthcare* en España, un segmento del *real estate* al alza, con *yields* robustas y un mercado fragmentado y dominado por la pública.

Esa es el análisis que realiza Savills en el informe *Spotlight: UK&European Care Homes 2022*, que sitúa a España como el sexto mayor mercado en Europa para este tipo de activos. En comparación con Reino Unido, Alemania o Francia, **el mercado español aún no se puede considerar maduro.**

Eso explica que España sea el país donde el sector ha registrado un mayor incremento en la última década. De 2010 a 2020, la ratio de camas por cada mil habitantes se disparó un 37%, pasando de 31,5 camas a principios de la década a 43,1 camas por cada millar de ciudadanos a cierre del año de

1/3

<https://www.ejeprime.com/mercado/el-healthcare-en-espana-yields-robustas-en-un-sector-fragmentado-y-dominado-por-la-publica.html>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EjePrime Ediciones, SLU, sociedad editora de Ejeprime.com (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

EjePrime

MERCADO

la pandemia.

Actualmente, **en España hay 5.600 residencias para la tercera edad, que ofertan en total 385.000 camas**, según los datos recopilados por Savills y Healthcare Business International. **El valor estimado del conjunto del sector se sitúa en 5.700 millones de euros**, siendo el sexto mayor mercado europeo, por detrás de Alemania (35.800 millones de euros); Francia (26.200 millones de euros); Reino Unido (21.800 millones de euros); Italia (14.500 millones de euros) y Bélgica (8.300 millones de euros).

España es el país que en el periodo 2010-2020 registró el mayor incremento (37%) en la ratio de camas por cada mil habitantes

Como consecuencia del desembarco de operadores europeos, en su mayoría belgas, y la apuesta de compañías españolas por el segmento, como Azora, el peso del sector privado en el conjunto del *healthcare* español se ha incrementado paulatinamente en los últimos años, **hasta alcanzar un 24% de la cuota de mercado**, según Savills.

El porcentaje es parecido al de Francia (23%) o Italia (24%) y se sitúa por encima de Italia (15%), pero está muy lejos de los grandes mercados europeos, como Reino Unido (82%) o Alemania (40%).

Este interés inversor se explica por la rentabilidad que mantiene este *asset class* en España. **La *yield* de estos activos en el 5,2%, siendo la más alta de los mayores países europeos**, sólo por detrás de Italia (5,5%), según datos de Savills y Msci recogidos en el informe. La rentabilidad de las residencias *senior* en España se sitúa por delante de la de otros verticales como el *multifamily* (3,3%) y las residencias de estudiantes (4,3%).

Respecto la dimensión de los activos, **España cuenta con un 51% de residencias con capacidad para más de cincuenta usuarios**. Alemania es el país que concentra un mayor número de residencias de gran dimensión, con un 69% de residencias con una oferta por encima de las cincuenta plazas. En el lado opuesto, Reino Unido, con un 25% de activos con más de cincuenta plazas, y Países Bajos, donde la mayoría de los centros no superan las 25 plazas.

España cuenta con un 51% de residencias con capacidad para más de cincuenta usuarios

El análisis de Savills también pone el foco en la consolidación de los diferentes mercados, **considerando el español como un sector fragmentado, con un 13% de la oferta en manos de los cinco mayores operadores europeos**, aunque más consolidado que el mercado neerlandés (5%) o el italiano (8%). Los *players* que han apostado más fuerte por el *healthcare* español en el periodo 2020-2021 fueron **la británica BAE Systems Pensión, con una inversión de 26,8 millones de euros**, y la belga Cofinimmo, con 20,5 millones de euros.

España lidera también una menos honrosa clasificación: la del número de activos *healthcare* con

EjePrime

MERCADO

menos estándares de eficiencia energética. **Sólo el 14% del total de residencias *senior* incorpora un certificado energético, y de estos, un ínfimo 5% cuenta con certificación A o B.** En contraposición, Países Bajos cuenta con un parque donde el 80% de activos cuentan con medidas de ahorro energético, un 33% con certificados A o B.

Actualmente, en España, la población de más de 65 años representa el 19,7% del total y se estima que esta cifra aumente hasta el 26,5% en 2035, según el informe *El sector sociosanitario en España de EAE Business School*. En el país viven en residencias 390.000 personas de edad avanzada y 180.000 personas están empleadas en estos centros, lo que se traduce en el 0,4% del Producto Interior Bruto (PIB).