

## El negoci de la gent gran: les residències, una aposta rendible

*Andreu Merino*

FONT: MERINO, Andreu. *El negoci de la gent gran: les residències, una aposta rendible*. Nació Digital. Barcelona, 2020.

<https://www.naciodigital.cat/noticia/201476/negoci-gent-gran-residencies-aposta-rendible?rlc=sf>

La privatització, la poca oferta pública i l'envelliment de la població, claus d'un sector atractiu per als inversors que va facturar 4.500 milions d'euros el 2018 a l'estat espanyol.

Aquesta informació es va publicar originalment el 11 de maig de 2020 i, per tant, la informació que hi apareix fa referència a la data especificada.

Els fons d'inversió han apostat per les residències de gent gran com a via per expandir els seus negocis davant la renúncia de l'administració a gestionar-los de forma directa. Els geriàtrics s'han convertit en béns especulatius dels quals els fons esperen un bon rendiment econòmic per guanyar diners amb una posterior venda. L'activitat de les empreses gestores de geriàtrics no ha parat de pujar i, segons el darrer estudi de l'Observatori Sectorial DBK, el 2018 van facturar 4.500 milions d'euros a l'estat espanyol, un 3,4% més que l'any anterior.

El mateix estudi assenyala que el 59% del volum de mercat va correspondre a ingressos a través de places privades. La gestió de places concertades va suposar el 30,4% de la facturació i la gestió privada de places públiques el 10,6% restant. L'envelliment de la població, la falta d'oferta -sobretot pública- i la inexistència d'uns límits en els preus converteixen el sector en un caramel per als fons d'inversió.

Més del 80% de les gairebé 60.000 places residencials a Catalunya són de titularitat privada, segons el darrer informe Envejecimiento en Red, publicat l'octubre del 2019 pel

Consell Superior d'Investigacions Científiques, sota el paraigua del Ministeri de Ciència i Innovació. Només Cantàbria i el País Valencià tenen un percentatge més alt de places privades en el conjunt de l'estat espanyol. La Generalitat eleva al 85% les places privades, però especifica que un 20% del total són d'"iniciativa social". Són aquells casos en què la gestió és a càrrec d'ens locals o entitats del tercer sector. Des de la patronal Associació Catalana de Recursos Assistencials (ACRA) puntualitzen que el 56% de les places reben algun tipus de finançament públic i segons el Govern aquest percentatge s'eleva fins al 74,6%

A Catalunya, el preu mitjà d'una plaça en una residència privada és de 2.000 euros mensuals, segons dades facilitades per l'Associació Catalana de Recursos Assistencials (ACRA) a NacióDigital. Les mateixes fonts apunten que el preu depèn de la seva ubicació. "No és el mateix Barcelona ciutat que un municipi petit o mitjà de l'interior de Catalunya", diuen.

ACRA apareix com a avaladora del portal web Xarxa Gran, que ofereix un cercador de geriàtrics catalans per preu. Del total de 1.073 residències que hi ha al país, el buscador permet consultar els preus de 258 centres i cadascun d'aquest pot oferir places a preus diferents. L'import més econòmic a partir del qual es pot buscar són 1.350 euros mensuals. Entre aquesta quantitat i els 2.000 euros hi ha 200 residències. Entre els 2.000 i els 3.000, n'hi ha 173, i entre els 3.000 i els 4.180 -el màxim que preveu el cercador- n'apareixen 65.

Les fonts d'ACRA consultades xifren en 21.536,55 euros anuals el cost mitjà d'una plaça residencial, comptant només aquelles que estan ocupades. O, el que és el mateix, 1.795 euros al mes. Per tant, el marge de benefici que s'obté de restar la tarifa que paguen els usuaris al cost que assumeix el gestor és de 205 euros per plaça al mes o, d'una altra manera, 2.460 anuals. Des de la patronal catalana puntualitzen que el cost d'una plaça pot ser més elevat en el cas que sigui purament privada, ja que els usuaris poden demanar més serveis. En aquest cas, doncs, el marge de benefici seria inferior.

Des d'ACRA posen l'accent en el preu de les places amb finançament públic. Per les de dependència severa és de 1.749,06 euros al mes, mentre que el 2010 era de 1.595,06. Per les de gran dependència és de 1.869,41 euros, el mateix que fa deu anys. "Atès que els costos s'han incrementat un 115% en aquests deu anys, queda clar que l'increment de tarifes en residències és insuficient, la qual cosa repercuteix en la qualitat que s'acaba donant", argumenten les fonts consultades.

La presidenta de la patronal, Cinta Pascual, denuncia que el sector està "maltractat" i des del Govern, el secretari d'Afers Socials, Francesc Iglesias, respon que el concert a les residències no persegueix l'objectiu de generar "taxes de beneficis de dos dígitos". "La rendibilitat és més aviat comparable a la d'una petita o mitjana empresa", diu. Al mateix temps, Iglesias assegura que el Govern té voluntat de millorar les tarifes i equiparar a l'alça el que es paga per cada grau de dependència.

En l'àmbit purament privat les empreses no es veuen limitades per un topall de preus. Això s'hi sumen dos factors més que fan dels geriàtrics un negoci de futur per als inversors. En primer lloc, a Catalunya hi ha una falta d'oferta. Segons una resposta parlamentària del conseller de Treballs, Afers Socials i Famílies, Chakir El Homrani, el gener del 2019 a Catalunya hi havia 18.438 persones en llista d'espera per entrar a viure a una residència. Des de la conselleria es va rebaixar la xifra a 13.000, amb l'argument que 5.000 persones renuncien a la plaça quan els toca. Amb tot, les llistes d'espera evidencien que la demanda és superior a l'oferta.

## Una població cada cop més envellida

Un altre indicador que ratifica aquest extrem és que Catalunya no arriba a la ràtio recomanada per l'Organització Mundial de la Salut (OMS), que estableix en cinc per cada 100 majors de 65 anys les places que s'haurien de tenir disponibles. Un altre factor que fa preveure la necessitat d'incrementar les places residencials és l'evolució de la taxa d'envelliment a Catalunya.

El percentatge de població més gran de 65 anys no ha parat de créixer des del 2008 i el 2019 se situava gairebé en un 19%, segons dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat). Les mateixes dades reflecteixen que l'índex d'envelliment - el resultat de dividir la població de 65 anys o més entre els joves menors de 15 anys- és del 122%. L'índex de sobreenvelliment -quocient entre el nombre de persones de 85 anys i més respecte al de persones de 65 anys i més- també es manté a l'alça i és del 16,9%. El percentatge de gent gran dependent també sosté un increment des del 2008 i és del 28,8%.

Una tendència que anirà a més. L'Idescat preveu que el 2030 el percentatge de població més gran de 65 anys sigui del 22%, mentre que l'índex de dependència de la gent gran es preveu que sigui del 34,5% d'aquí a deu anys. Per tant, cada cop hi haurà gent més gran i amb més dependència.

### Del totxo als geriàtrics

Tot plegat, factors que criden l'atenció a inversors de tots els àmbits, també de l'immobiliari. La consultora immobiliària CBRE, considerada de les més prestigioses del sector, ja recomanava el 2018 invertir en l'àmbit geriàtric. Segons l'informe, els fons d'inversió immobiliaris tenen a l'estat espanyol una "gran oportunitat de negoci" per fer projectes de rehabilitació i nova construcció de residències.

L'escenari que dibuixava aleshores la consultora exposava l'entrada del "capital risc i els inversors estrangers" al negoci i xifrava en 2.000 milions d'euros les inversions fetes en geriàtrics entre el 2015 i el 2017. "Els actors consolidats del mercat se centren en l'activitat operativa i permeten l'entrada d'inversors immobiliaris a través d'operacions de Sale and Lease Back (S&LB)". L'S&LB consisteix a comprar immobles per després llogar-los a l'empresa que els fa servir. El venedor obté liquiditat i el comprador, benefici a mitjà i llarg termini.

"Els actors més petits, en enfrontar-se a un panorama molt competitiu, estan sortint del mercat", assenyala CBRE. Una competència alimentada, segons la consultoria, per

l'envelliment de la població i el desequilibri entre oferta i demanda. En el seu informe, CBRE citava com a exemples d'activitat inversora en residències DomusVi, Sanitas, Orpea, Vitalia, Ballesol o Amavir, els senyors de les residències. Però no cal anar sempre a l'estranger.

A l'estat espanyol, un dels fons d'inversió de referència és Healthcare Activos Inmobiliarios, especialitzat en la compravenda d'equipaments sanitaris i residències. Fundada per Jorge Guarner amb l'ajuda financera del fons Oaktree Capital Management, opera a través de la marca Health Activos Yield, que va tancar el 2019 controlant actius immobiliaris per valor de 300 milions d'euros. Health Activos Yeald opera com a Societat Cotitzada Anònima en el Mercat Immobiliari (Socimi), un tipus d'empresa exempta de pagar l'impost de societats a l'estat espanyol.

El PSOE va crear-ne el marc legal el 2009 i el PP va ampliar-ne els privilegis fiscals el 2013. A més, des del 2005, les Socimi no són controlades per Hisenda sinó per la Comissió Nacional del Mercat de Valors (CNMV), després que el 2005 s'aprovés una proposta de CiU que va rebre el suport del PP, el PSOE i el PNB.

La trajectòria professional de Guarner serveix per dibuixar l'evolució del negoci de les residències a l'estat espanyol. Entre el 2003 i el 2015 va ser conseller delegat de SARquavitae, empresa que més tard donaria lloc a DomusVi, líder del sector. Entre el 2006 i el 2015 va compaginar la presidència de la patronal de residències AESTE amb el càrrec de directiu de la CEOE i el 2016 va fundar Healthcare Activos.

A la pràctica, la companyia aplica al sector geriàtric l'estratègia dels fons immobiliaris i per això s'ha reforçat amb qui millor coneix el negoci. El passat mes de febrer Guarner fitxava com a director d'inversió i estratègia Gonzalo de Troya, que del 2014 al 2017 va ser analista de Blackstone. Altres fons també s'han sentit atrets pels geriàtrics. És el cas d'Azora, que té més de 13.000 habitatges a l'estat espanyol i que a través de la Socimi Adriano Care vol fer-se fort al mercat residencial. L'objectiu és comprar edificis i vendre'ls més cars, independentment de qui hi hagi a dins.

## El negoci, en xifres

- Les empreses gestores de geriàtric a l'estat espanyol van facturar el 2018 **4.500 milions d'euros**, un 3,4% més que l'any anterior. El 59% del volum de mercat va correspondre a ingressos a través de places privades.
- El **80% de les places** residencials a Catalunya són privades, segons el darrer informe Envejecimiento en Red, publicat l'octubre del 2019 pel Consell Superior d'Investigacions Científiques, que penja del Ministeri de Ciència i Innovació.
- A Catalunya, el preu mitjà d'una plaça en una residència privada és de **2.000 euros** mensuals. El cost per a les gestores és de **1.795 euros** al mes per cada plaça.
- El gener del 2019 a Catalunya hi havia **18.438 persones en llista d'espera** per entrar a viure a una residència.
- La consultora CBRE xifra en **2.000 milions d'euros** les inversions fetes en geriàtrics entre el 2015 i el 2017 per part d'empreses immobiliàries.