



Informe Especial de DBK

Productos Inmobiliarios para Mayores

(Marzo 2025 – 4ª edición)

Objeto del estudio y principales contenidos

DBK presenta la cuarta edición de su *Informe Especial Productos Inmobiliarios para Mayores*. El estudio, elaborado a partir de información primaria procedente de **las 43 principales empresas** que operan en el sector, incorpora información detallada y de primera mano relativa a:

- ⇒ La **estructura de la oferta**: número de **complejos** inmobiliarios para mayores operativos y número de **viviendas** por **tipo de complejo** y por **comunidades autónomas**
- ⇒ La evolución de la **facturación** por la gestión de complejos inmobiliarios para mayores
- ⇒ Las **características** de la **oferta de otros servicios para mayores** (viviendas tuteladas, servicios asistenciales a domicilio, centros de día para mayores, residencias para la tercera edad) y la **evolución reciente** de estos mercados
- ⇒ La **localización** y el **número de viviendas** de los complejos inmobiliarios para mayores gestionados por las principales empresas
- ⇒ El **destino**, el **tipo de gestión** y la **dotación** de servicios de los complejos inmobiliarios para mayores gestionados por las principales empresas
- ⇒ La **localización** y el **número de viviendas** de los complejos inmobiliarios para mayores en proyecto
- ⇒ Las **cuotas de mercado** de las principales empresas
- ⇒ Las **oportunidades** y **amenazas** a las que se enfrenta el sector
- ⇒ Las **previsiones** de evolución de la facturación

ÍNDICE DE CONTENIDOS

La cuarta edición del **Informe Especial** de DBK “Productos Inmobiliarios para Mayores” cuenta con una extensión de 158 páginas y está estructurado conforme al siguiente esquema de contenidos:

Ámbito del estudio

Principales conclusiones

Tabla 1. Datos de síntesis, marzo 2025.

1. Estructura y evolución del sector

1.1. Estructura de la oferta

Tabla 2. Evolución del número total de viviendas en complejos inmobiliarios para mayores, marzo 2023-marzo 2025.

Tabla 3. Número de complejos inmobiliarios para mayores y número de viviendas por tipo de complejo (apartamentos concertados, apartamentos libres, senior resorts). Distribución del número de viviendas por tipo de explotación (en alquiler, en venta, en alquiler y en venta), marzo 2025.

Tabla 4. Número de complejos inmobiliarios para mayores y número de viviendas por comunidades autónomas y provincias, marzo 2025.

Tabla 5. Número de complejos inmobiliarios para mayores de las principales empresas gestoras por comunidades autónomas, marzo 2025.

Tabla 6. Número de complejos de apartamentos concertados para mayores de las principales empresas gestoras por comunidades autónomas, marzo 2025.

Tabla 7. Número de complejos de apartamentos libres para mayores de las principales empresas gestoras por comunidades autónomas, marzo 2025.

Tabla 8. Número de senior resorts para mayores de las principales empresas gestoras por comunidades autónomas, marzo 2025.

1.2. Fuerzas competitivas y factores clave de éxito

Tabla 9. Fuerzas competitivas relevantes, 2025.

Tabla 10. Factores clave de éxito, 2025.

1.3. Evolución del volumen de negocio

Tabla 11. Evolución de la facturación por explotación de complejos inmobiliarios para mayores, 2018-2024.

1.4. Otros servicios para mayores

Tabla 12. Indicadores de oferta de servicios sociales para mayores por comunidades autónomas, 2023.

1.4.1. Centros para mayores. Estadísticas Imserso

Tabla 13. Número total de viviendas para mayores y plazas por cada 100 habitantes mayores de 65 años por comunidades autónomas, 2023.

1.4.2. Servicios asistenciales a domicilio

Tabla 14. Evolución del número total de usuarios de los servicios de ayuda a domicilio y teleasistencia, 2006-2023.

Tabla 15. Evolución del número de usuarios de los servicios de ayuda a domicilio y teleasistencia por tipo de prestación, 2021-2023.

Tabla 16. Evolución del número de usuarios del servicio público de ayuda a domicilio por comunidades autónomas, 2021-2022.

Tabla 17. Evolución del número de usuarios del servicio público de teleasistencia por comunidades autónomas, 2021-2022.

Tabla 18. Evolución del número de usuarios de los servicios públicos de ayuda a domicilio y teleasistencia en algunas comunidades autónomas, 2020-2023.

Tabla 19. Precio medio del servicio público de ayuda a domicilio por comunidades autónomas, 2023.

Tabla 20. Precio medio del servicio público de teleasistencia por comunidades autónomas, 2023.

Tabla 21. Evolución del valor del mercado de servicios asistenciales a domicilio, 2012-2024.

Tabla 22. Evolución del número de prestaciones de ayuda a domicilio reconocidas por el Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia por comunidades autónomas, 2019-2024.

Tabla 23. Evolución del número de prestaciones de teleasistencia reconocidas por el Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia por comunidades autónomas, 2019-2024.

1.4.3. Centros de día para mayores

Tabla 24. Número de plazas en centros de día por comunidades autónomas, 2023.

Tabla 25. Distribución del número de plazas en centros de día por tipo gestión de las plazas, 2023.

Tabla 26. Distribución del número de plazas en centros de día por comunidades autónomas y tipo gestión de las plazas, 2023.

Tabla 27. Distribución del número de centros de día por titularidad del centro, 2023.

Tabla 28. Evolución del número de prestaciones de centros de día y noche reconocidas por el Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia por comunidades autónomas, 2020-2024.

1.4.4. Residencias para la tercera edad

Tabla 29. Evolución del número total de plazas en residencias para la tercera edad por comunidades autónomas, 2021-2023.

Tabla 30. Tamaño medio de las residencias para la tercera edad públicas y privadas por comunidades autónomas, 2023.

Tabla 31. Evolución del número de plazas en residencias para la tercera edad públicas y privadas, 2022-2023.

Tabla 32. Distribución del número de plazas en residencias para la tercera edad por titularidad del centro y tipo de gestión, 2022-2023.

Tabla 33. Número total de plazas en residencias para la tercera edad por cada 100 habitantes mayores de 65 años por comunidades autónomas, 2023.

Tabla 34. Evolución del valor del mercado de residencias para la tercera edad privadas, 2007-2024.

Tabla 35. Grado de concentración de la oferta en el sector de empresas gestoras de residencias para la tercera edad, 2021 y 2023.

Tabla 36. Evolución del número de prestaciones de atención residencial reconocidas por el Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia por comunidades autónomas, 2022-2024.

1.5. Análisis de la demanda

1.5.1. Pirámide de población en España. Gasto, renta y pensiones

Tabla 37. Evolución de la pirámide de población, 2014 y 2024.

Tabla 38. Evolución de la población de 65 años o más por grupos de edad, 2009-2024.

Tabla 39. Población total y población de 65 años o más por grupos de edad y comunidades autónomas. Índice de envejecimiento de la población, 2024.

Tabla 40. Índice de envejecimiento de la población por provincias, 2024.

Tabla 41. Evolución de la población de 65 años o más por comunidades autónomas, 2024/2014.

Tabla 42. Proyecciones de evolución del índice de envejecimiento de la población, 2025, 2030 y 2035.

Tabla 43. Principales provincias de procedencia de las variaciones residenciales de los españoles de 65 años y más entre municipios españoles, 2021.

Tabla 44. Principales provincias de destino de los cambios de domicilio de los españoles de 65 años y más entre municipios españoles, 2021.

Tabla 45. Evolución del gasto medio por persona en vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles de la población de 65 años o más, 2008-2023.

Tabla 46. Evolución de la renta media nacional por persona, total y en el tramo de edad de 65 años o más, 2012-2023.

Tabla 47. Evolución del número de pensiones en vigor por categorías, 2021-2024.

Tabla 48. Evolución del importe medio de las pensiones de jubilación por comunidades autónomas, 2020-2024.

Tabla 49. Evolución del importe medio de las pensiones de viudedad por comunidades autónomas, 2020-2024.

1.5.2. Población e inversión inmobiliaria extranjera en España

Tabla 50. Evolución del número de certificados de registro correspondientes a nacionales UE/AELC en Régimen de Libre Circulación y tarjetas de identificación de extranjero (TIE) concedidas a nacionales británicos beneficiarios del Acuerdo de Retirada, 2016-2023. Distribución por nacionalidad y comunidad autónoma de residencia, 2023.

Tabla 51. Evolución de la población extranjera de 65 años o más procedente de los principales países de Europa Occidental censada en España, 2021-2024.

Tabla 52. Evolución de la población extranjera de 65 años o más procedente de los principales países de Europa Occidental censada en España por país de origen, 2021 y 2024.

Tabla 53. Evolución de la población extranjera de 65 años o más procedente de los principales países de Europa Occidental censada en España por provincias, 2021 y 2024.

Tabla 54. Indicadores de la población extranjera de 65 años o más procedente de los principales países de Europa Occidental censada en España en las principales provincias, 2024.

Tabla 55. Evolución del número de viviendas adquiridas por extranjeros, 2010-2024.

Tabla 56. Distribución del número de transacciones de vivienda según residencia del comprador y comunidades autónomas, 2024.

Tabla 57. Evolución del gasto medio total de los turistas internacionales en España, 2009-2024.

2. Principales competidores

2.1. Accionistas y recursos

Tabla 58. Composición de los grupos, antecedentes, principales operaciones corporativas y otros hechos relevantes recientes de algunas de las principales empresas.

Tabla 59. Titularidad del capital de las principales empresas, 2024.

Tabla 60. Actividad desarrollada en el sector por las principales empresas, marzo 2025.

2.2. Complejos en funcionamiento

Tabla 61. Tipo de complejo, localización y número de viviendas de los complejos inmobiliarios para mayores gestionados por las principales empresas, marzo 2025.

Tabla 62. Destino de las viviendas de los complejos inmobiliarios para mayores gestionados por las principales empresas, marzo 2025.

Tabla 63. Número de viviendas de los complejos inmobiliarios para mayores gestionados por las principales empresas por tipo de complejo, marzo 2025.

Tabla 64. Distribución de las viviendas de los complejos inmobiliarios para mayores gestionados por las principales empresas por comunidades autónomas, marzo 2025.

Tabla 65. Distribución de las viviendas de los complejos inmobiliarios para mayores gestionados por las principales empresas por provincias, marzo 2025.

Tabla 66. Dotación de servicios de ocio de los complejos inmobiliarios para mayores gestionados por las principales empresas, marzo 2025.

Tabla 67. Dotación de servicios sociosanitarios de los complejos inmobiliarios para mayores gestionados por las principales empresas, marzo 2025.

2.3. Cuotas

Tabla 68. Cuotas de las principales empresas sobre el número total de viviendas de los complejos inmobiliarios para mayores gestionados, marzo 2025.

Tabla 69. Cuotas de las principales empresas sobre el número de viviendas de los apartamentos concertados para mayores gestionados, marzo 2025.

Tabla 70. Cuotas de las principales empresas sobre el número de viviendas de los apartamentos libres para mayores gestionados, marzo 2025.

Tabla 71. Cuotas de las principales empresas sobre el número de viviendas de los senior resorts para mayores gestionados, marzo 2025.

3. Perspectivas

3.1. Amenazas, oportunidades y tendencias

Tabla 72 Amenazas, oportunidades y tendencias, 2025.

3.2. Previsiones de crecimiento

Tabla 73. Previsión de evolución de la facturación por explotación de complejos inmobiliarios para mayores, 2025-2026.

Tabla 74. Previsión de evolución de la facturación por explotación de complejos inmobiliarios para mayores de algunas de las principales empresas, 2025-2026.

3.3. Complejos en proyecto

Tabla 75. Localización, número de viviendas y fecha prevista de apertura de algunos de los principales complejos inmobiliarios para mayores en proyecto, marzo 2025.

Tabla 76. Algunos de los principales complejos inmobiliarios para mayores en proyecto por tipo de complejo, febrero 2025.

4. Perfiles de los principales competidores

Para cada una de las entidades analizadas se incorpora un perfil en el que se recogen diversos indicadores de su actividad: accionistas, actividad desarrollada en el sector, nombre, localización y tipo de complejo de los complejos inmobiliarios para mayores gestionados, número de viviendas y destino de las viviendas de los complejos inmobiliarios para mayores gestionados, cuotas sobre el número de viviendas de los complejos inmobiliarios para mayores gestionados, total y por tipos.