

MARCO GUTIÉRREZ V.

Este año se producirá en Chile un hito demográfico relevante. La población mayor de 60 años (19,2%) superará a la menor de 15 años (18,4%). En 2050, en tanto, las personas sobre las seis décadas duplicarán a las menores, alcanzando el 32% de los habitantes del país, según indican las proyecciones de un trabajo publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) en 2022.

En este contexto de progresivo envejecimiento de la población —en el 2000 solo 10,8% de los chilenos tenía sobre 60 años—, el segmento inmobiliario de residencias de alto estándar para adultos mayores se ha duplicado en la última década, con altos niveles de ocupación, y se prevé la apertura de nuevos centros en los próximos años.

Si bien en el primer semestre de 2024 no se registraron nuevos proyectos de *senior houses* —activos inmobiliarios orientados al cuidado del adulto mayor—, en los últimos cinco años se registra la apertura de siete centros, con más de 400 camas nuevas, es decir, casi 10% del total en la industria.

A junio de este año, la superficie construida en estos recintos totalizaba 207.424 metros cuadrados en 37 recintos, mientras que hace una década —fines de 2014— eran 94.027 m² distribuidos en 17 centros. A la vez, hasta el sexto mes, la cantidad de camas sumaba 4.382, superior a las 1.990 unidades de hace 10 años, según datos a nivel nacional de la consultora Colliers.

Así, tanto en m² construidos como en camas y establecimientos, este mercado ha crecido 120% en un decenio. En ese contexto, la ocupación promedio actual en estos recintos es de 96%, misma cifra que hace un año.

Augusto Matte, consultor del área de Estudios de Colliers, señala que si bien la apertura de siete recintos en cinco años es “una cifra por debajo de la media en los últimos 15-20 años, donde se estima un promedio de 10 centros por cada cinco años, es un número bastante comprensible, entendiendo que responde a la madurez del mercado y a la oferta y demanda disponible. A medida que un mercado encuentra consolidación, las oportunidades se van acotando”.

Zonas y precios

Según Colliers, la comuna de Las Condes concentra cerca de la mitad de las habitaciones en este rubro. “Esto se explica, dada la alta cantidad de m² abarcados, además de la alta concentración de población ABC1, la cual representa un 55% de la comuna”, consigna. A la vez, destacan Vitacura, Ñuñoa, Lo Barnechea y La Florida.

El 90% de la superficie construida está en la Región Metropolitana; otro 4%, en Osorno y Puerto Varas; 3%, en Valparaíso; 2%, en Concepción, y 1%, en Valdivia. Los valores para los usuarios van desde 30 a 80 UF para pacientes autovalentes y de 65 a 120 UF para personas postradas.

Actores y costos

Las firmas Acalis, Senior Suites y la Corporación Chileno-Alemana de Beneficencia concentran 69% de este mercado, según Colliers.



Se prevé que en Chile, al 2050, cerca de un tercio de la población tenga más de 60 años. Este 2024, la cifra llegaría al 19,2%, según el INE.

EXISTEN SOBRE 4.300 CAMAS DISTRIBUIDAS EN 37 RECINTOS DE ALTO ESTÁNDAR, CON 96% DE OCUPACIÓN:

Residencias para adultos mayores a tope y crecen proyectos ante envejecimiento de la población

Actores del rubro comentan sus próximos planes en este segmento del sector inmobiliario en Chile. El 90% de los *senior houses* está en la RM y casi la mitad de las camas se encuentra en Las Condes.

EL FACTOR REGULATORIO que puede limitar la oferta

El factor regulatorio estaría jugando en contra de la expansión del segmento de residencias para adultos mayores y las casas de acogida, al punto de provocar el cierre de algunos de estos establecimientos.

Así lo indican, en una carta al director publicada el 15 de agosto en “El Mercurio”, Soledad Alcalde, presidenta Red Eleam (fundación que apoya a los hogares o Establecimientos de Larga Estada para los Adultos Mayores); Alejandro Espinoza W., presidente Asociación Residencias Adulto Mayor, y Mario Melin, presidente Asociación Nacional Eleam. Indican que las restricciones “han sido un portazo hacia los adultos mayores y solo han conseguido el cierre del 15% de estos establecimientos en los últimos dos años, como el caso de algunas sedes del Hogar de Cristo, y han forzado a muchos hogares a operar en condiciones irregulares o al borde de la ruina”.

Sobre las razones del avance del sector, Alejandro Espinoza, gerente general de Senior Suites y presidente de la Asociación Gremial de Residencias para Adultos Mayores (Agram), explica que esto se debe a que la población mayor, tercera y cuarta edad, “ha tenido un considerable aumento durante las últimas décadas”. A ello, añade, se suma “la búsqueda de un cuidado especializado por parte de familiares e individuos, con atención personalizada y especialistas para atender cada una de las

necesidades que requiere esta etapa de la vida”. Francisco Marinovic, CEO de Acalis Latam, comenta que “es muy positivo que haya nuevas residencias y se amplíe la cantidad de camas y servicios de cuidado disponibles. Sin embargo, creo que la velocidad de crecimiento del sector es todavía lenta, considerando la cantidad de personas mayores en Chile y sus necesidades”. Marinovic señala que “para el correcto desarrollo de una residencia, los costos inmobiliarios —construcción, terre-

no, permisos e impuestos— son muy relevantes y pueden determinar su éxito o fracaso. A esto hay que sumarle los costos directos, como personal, alimentación y otros, lo que obliga a cobrar precios que para muchos pueden ser altos, aunque sabemos que son bastante menores que asumir cuidados domiciliarios. De todas formas, en estas condiciones, la demanda sigue siendo alta y las residencias están casi plenamente ocupadas”. Uno de los costos que la-

Superficie construida y cantidad de camas a nivel nacional

Cifras acumuladas al cierre de cada periodo en *senior house*.

Año	Metros cuadrados	Nº de camas
2010	75.933	1.520
2011	88.338	1.804
2012	90.103	1.889
2013	94.027	1.990
2014	94.027	1.990
2015	125.504	2.725
2016	130.701	2.853
2017	154.979	3.401
2018	174.751	3.784
2019	175.791	3.806
2020	184.154	3.842
2021	184.154	3.842
2022	188.869	3.926
2023	207.424	4.382
2024*	207.424	4.382

*I semestre
 Fuente Colliers EL MERCURIO

mentan en el sector es el asociado a la decisión de la Dirección del Trabajo de impedir el otorgamiento de jornadas excepcionales, como turnos de 12 horas diarias de trabajo, al personal de los establecimientos

de cuidado de adultos mayores (ver recuadro).

Planes de inversión

En Colliers indican que en los últimos meses se anunció la construcción de nuevas residencias, una de ellas en Peñalolén, lo que implica la entrada de una nueva comuna al sector. Matte señala que este año y el próximo, se espera el inicio de operaciones de al menos tres nuevos centros, sumando sobre 300 camas en total.

Alejandro Espinoza, de Senior Suites, comenta que para los próximos años proyectan la apertura de una nueva residencia en Lo Barnechea. Agrega que también prevén desarrollos en Concepción y Viña del Mar, donde la inversión aproximada de cada establecimiento supera los US\$ 15 millones.

Francisco Marinovic, de Acalis Latam, sostiene que “el mundo adulto mayor se ha hecho interesante para los inversionistas inmobiliarios”. Afirma que están trabajando en dos proyectos que totalizan cerca de 240 camas nuevas, ubicados en zonas donde no tienen presencia. Añade que con esos planes, llegarían a 13 residencias en tres ciudades y ocho comunas, con un total de 1.500 camas.