



CURSO/GUÍA PRÁCTICA VIVIENDAS TUTELADAS DE TERCERA EDAD





Índice

| | |
|--|-----------|
| ¿QUÉ APRENDERÁ? | 9 |
| Introducción | 10 |
| PRELIMINAR | 13 |
| Las viviendas tuteladas y las residencias de tercera edad en 25 preguntas y respuestas. | 13 |
| 1. ¿Qué es la vida asistida? | 13 |
| 2. ¿Para quién es la vida asistida? | 14 |
| 3. ¿Merece la pena mudarse a una vivienda tutelada o a una residencia de tercera edad? | 14 |
| a. Vivir con las comodidades propias de la edad. | 14 |
| b. Acceso a la atención profesional | 15 |
| b. Terapia para personas mayores | 15 |
| c. Sensación de comunidad | 15 |
| d. Comodidades especiales | 16 |
| e. Vida asistida | 16 |
| f. Entretenimiento y actividades | 16 |
| g. Las residencias de tercera edad | 16 |
| h. Las ciudades o comunidades de jubilados | 17 |
| i. La residencia de tercera edad ya no es la única opción, están las viviendas tuteladas. | 17 |
| 4. ¿Qué se debe considerar antes de mudarse a un centro de vida asistida? | 17 |
| a. Planificar con mucho tiempo | 17 |
| b. Informarse y no conformarse con los folletos. Ir a verlo. | 18 |
| c. Contrastar opiniones con promotores, supervisores, inquilinos, etc. | 18 |
| d. Lista de preguntas imprescindibles | 18 |
| 5. ¿Qué alternativas existen a la vida asistida para personas mayores? | 19 |
| a. Atención domiciliaria | 19 |
| b. Vida asistida ambulatoria. | 19 |
| c. Atención domiciliaria con un cuidador las 24 horas | 20 |
| d. Adaptación del apartamento en lugar de vivienda asistida | 20 |
| Instalación de una puerta de bañera en la bañera existente | 20 |
| Conversión de bañera en ducha | 20 |
| Bañera para sentarse con puerta de acceso | 20 |
| Salvaescaleras | 21 |
| 6. ¿Cuánto cuesta la vida asistida para las personas mayores? | 21 |
| a. El factor más importante aquí es si está comprando o alquilando. | 21 |
| c. La localización | 22 |
| d. La importancia de los costes en la vida asistida | 22 |
| e. Servicios | 22 |
| 7. ¿Cómo se puede financiar la vida asistida de la tercera edad? | 22 |
| a. Residencias públicas subvencionadas | 23 |
| b. Ayudas públicas a la vivienda tutelada | 23 |
| c. Ayudas especiales a las personas dependientes | 23 |
| 8. ¿Qué es una vivienda tutelada? | 23 |
| a. Definición de vivienda tutelada | 23 |
| b. ¿Qué puede esperarse de una vivienda tutelada? | 24 |
| c. Características de la vivienda tutelada. | 24 |
| d. ¿Cómo son las viviendas tuteladas? | 25 |
| 9. ¿Cómo es la vida en las viviendas tuteladas? | 25 |



| | |
|--|-----------|
| 10. ¿Cómo son los servicios e instalaciones de una vivienda tutelada? | 26 |
| a. El alcance de los servicios puede ser muy diferente | 26 |
| b. Servicios básicos | 27 |
| Una persona de contacto | 27 |
| Un número de emergencia de la casa | 27 |
| Un servicio de cuidador | 28 |
| c. Servicios opcionales | 28 |
| 11. ¿Cuáles son las ventajas e inconvenientes de una vivienda tutelada? | 29 |
| a. Ventajas | 29 |
| Independencia | 30 |
| Tranquilidad | 30 |
| Soporte | 30 |
| Seguridad y protección | 30 |
| Flexibilidad | 30 |
| Ayuda financiera de los servicios sociales | 30 |
| Vivir con una pareja | 30 |
| Hacer amigos | 30 |
| Sin problemas con las reparaciones o el mantenimiento | 30 |
| b. Inconvenientes | 31 |
| Cargos por servicio | 31 |
| Sin atención médica | 31 |
| Opciones limitadas | 31 |
| Reglas internas | 31 |
| Espacio reducido | 31 |
| Gastos de mantenimiento | 32 |
| Variaciones en los servicios | 32 |
| 12. ¿Cuáles son los gastos de una vivienda tutelada? | 32 |
| a. Gastos fijos | 32 |
| b. Cargos generales de las viviendas tuteladas | 32 |
| c. Preguntas clave que deben considerarse antes de comprometerse con la compra o alquiler de una vivienda tutelada | 32 |
| d. Lista de verificación de gastos antes de vincularse con una vivienda tutelada. | 33 |
| 13. ¿En qué consiste el alquiler de una vivienda tutelada? | 33 |
| a. Viviendas tuteladas públicas y privadas | 33 |
| b. Alquiler de vivienda tutelada pública | 33 |
| c. Alquiler de vivienda tutelada privada | 34 |
| 14. ¿Qué contratos hay que firmar para una vivienda tutelada? | 34 |
| a. Contrato de alquiler o compra | 34 |
| b. Contrato de servicios | 34 |
| c. Otros contratos | 35 |
| 15. ¿Qué sucede si se está desocupada la vivienda tutelada arrendada? | 35 |
| 16. ¿Cómo alquilar una vivienda tutelada? | 36 |
| a. Alquilar al ayuntamiento o asociación de vivienda | 36 |
| b. Alquilar una vivienda tutelada de forma privada | 36 |
| 17. ¿Qué es el alquiler mixto de viviendas tuteladas? | 36 |
| 18. ¿Si ya se posee una vivienda, se puede alquilar una vivienda tutelada pública? | 36 |
| 19. ¿Por qué razón dejar la casa propia para irse a una vivienda tutelada? | 37 |
| 20. ¿Se admite el intercambio de la vivienda en propiedad por una vivienda tutelada municipal? | 37 |
| 21. ¿Qué es una vivienda asistida o vivienda tutelada con cuidados adicionales? | 37 |
| 22. ¿Qué es una vivienda tutelada de cuidado cercano? | 38 |
| 23. ¿Qué son las aldeas de retiro? | 38 |



| | |
|--|-----------|
| 24. ¿Qué son los servicios de asistencia a domicilio o servicios de vida con apoyo? _ | 38 |
| 25. ¿Qué son los proyectos de vidas compartidas en viviendas tuteladas? _____ | 39 |
| PARTE PRIMERA. _____ | 40 |
| Tercera edad: el nuevo sector. _____ | 40 |
| Capítulo 1. Tercera edad: un sector inmobiliario imprescindible. _____ | 40 |
| 1. Introducción. Residencias de tercera edad y viviendas tuteladas, el sector inmobiliario con mayor potencial de crecimiento. _____ | 40 |
| 2. Primero atención humana, después negocio inmobiliario. _____ | 42 |
| 3. ¿Dónde se encuentra el sector de la tercera edad respecto a la media europea? _ | 43 |
| 4. Población envejecida y carencia de residencias de tercera edad. _____ | 45 |
| 5. La relación entre el sector de la tercera edad y la evolución de la pirámide de población. _____ | 46 |
| 6. Viviendas tuteladas. Las claves del éxito. Centros para residentes extranjeros. _ | 47 |
| 7. La calidad en el servicio y la importancia de la imagen de marca. _____ | 48 |
| 8. La necesaria relación entre administraciones, gestores de tercera edad y promotores inmobiliarios. _____ | 51 |
| 9. Análisis de la evolución futura de los costes asistenciales. _____ | 53 |
| PARTE SEGUNDA _____ | 54 |
| Viviendas tuteladas para personas mayores. _____ | 54 |
| Capítulo 2. Viviendas tuteladas para personas mayores. _____ | 54 |
| 1. Viviendas tuteladas para personas mayores. ¿Qué es? _____ | 54 |
| a. Concepto. _____ | 54 |
| b. Motivación. La razón de ser de las viviendas tuteladas, el llamado "aging in place". _____ | 55 |
| c. Objetivos principal _____ | 56 |
| d. Objetivos parciales _____ | 56 |
| e. Destinatarios. _____ | 57 |
| 2. Características de las viviendas tuteladas. _____ | 57 |
| 3. Clases de viviendas tuteladas. _____ | 58 |
| a. Vida asistida con cuidado nivel 1 _____ | 58 |
| b. Vida asistida con cuidado nivel 2 _____ | 58 |
| c. Vivienda asistida con cuidado nivel 3 _____ | 59 |
| d. Vivienda asistida con cuidado nivel 4 _____ | 59 |
| e. Vida asistida con cuidado nivel 5 _____ | 59 |
| 4. ¿Alquilar o comprar una vivienda tutelada? _____ | 59 |
| a. Alquilar una vivienda tutelada suele ser la mejor opción. _____ | 59 |
| b. Recomendaciones para los contrato de compra o alquiler de viviendas tuteladas. _____ | 60 |
| c. El contrato de servicios como anexo al de compra o alquiler. _____ | 60 |
| 5. Los costes de la vivienda tutelada _____ | 61 |
| a. Gastos de vivienda _____ | 62 |
| b. Tarifa plana asistencial: _____ | 62 |
| c. Servicios adicionales: _____ | 62 |
| 6. Requisitos arquitectónicos y de diseño de las viviendas tuteladas. _____ | 62 |
| a. Accesibilidad _____ | 62 |
| b. Funcionalidad _____ | 63 |
| c. Requisitos de zonas y materiales de las Viviendas Tuteladas. _____ | 63 |
| Dormitorios _____ | 63 |
| Aseos _____ | 63 |



| | |
|--|-----------|
| Estancia. Sala de estar. _____ | 63 |
| Comedor. _____ | 63 |
| Cocina y lavandería. _____ | 64 |
| d. Comunidad _____ | 64 |
| e. Funcionamiento autónomo de las personas mayores. _____ | 64 |
| f. Independencia _____ | 65 |
| 7. Promoción inmobiliaria de vivienda tutelada _____ | 65 |
| 8. Servicios de las viviendas o apartamentos tutelados. _____ | 66 |
| 9. Modelo de gestión de vivienda tutelada (directa, indirecta o mixta). _____ | 67 |
| 10. Organización interna de viviendas tuteladas _____ | 68 |
| a. Administrador de la propiedad. Property Manager _____ | 68 |
| b. Subgerente _____ | 68 |
| c. Coordinador de servicios _____ | 69 |
| d. Personal de mantenimiento _____ | 69 |
| e. Personal de apoyo _____ | 69 |
| f. Principios de servicio social a los mayores _____ | 69 |
| g. Ejemplo práctico de organización laboral. Personal de asistencia de un complejo de viviendas tuteladas. _____ | 70 |
| 11. Contratos necesarios para vivienda tutelada _____ | 70 |
| a. Contratos de proveedores de servicios _____ | 71 |
| b. Contratos de proveedores _____ | 71 |
| c. Contratos de residentes _____ | 71 |
| Capítulo 3. Criterios básicos para el diseño y creación de viviendas tuteladas para personas mayores. _____ | 72 |
| 1. Servicios comunes. _____ | 72 |
| a. Organización y supervisión _____ | 72 |
| b. Área de alojamiento, manutención y limpieza _____ | 72 |
| c. Área de atención integral (personal, familiar y social) _____ | 73 |
| d. Servicio de soporte fuera de horario _____ | 73 |
| Servicios especiales de emergencia médica _____ | 73 |
| Seguro de contenido de la vivienda tutelada _____ | 73 |
| 2. Aspectos constructivos _____ | 74 |
| 3. Aspectos tecnológicos. Servicios de alarma comunitaria y domótica. _____ | 74 |
| 4. Zonas comunes e individuales (viviendas tuteladas). _____ | 74 |
| a. Integración entre zonas comunes y privadas _____ | 74 |
| b. Zonas comunes _____ | 75 |
| Nivel mínimo _____ | 75 |
| Nivel opcional _____ | 75 |
| Dimensiones estimadas _____ | 75 |
| c. Zonas de uso privado (apartamento/vivienda tutelada) _____ | 75 |
| Distribución de apartamentos/vivienda _____ | 75 |
| Distribución de apartamento/vivienda individual _____ | 76 |
| Distribución de apartamento/vivienda doble _____ | 76 |
| Equipamiento _____ | 76 |
| Baños _____ | 76 |
| Cocina _____ | 77 |
| Mobiliario _____ | 77 |
| Sala de estar _____ | 77 |
| Dormitorio _____ | 77 |
| Capítulo 4. Los estándares y sellos de calidad de la vivienda tutelada. _____ | 78 |
| 1. La norma DIN 77800 "Vida asistida para personas mayores" _____ | 78 |
| a. Concepto y requisitos. _____ | 78 |



| | |
|---|-----------|
| b. Servicios básicos y opcionales del operador, el diseño del contrato, la vivienda y las medidas de garantía de calidad. | 80 |
| c. Auditoría e inspección de las viviendas tuteladas. | 80 |
| Oferta de servicios | 81 |
| Tipo de información al cliente | 81 |
| Oferta de vivienda tutelada (diseño y entorno) | 81 |
| Revisión de los contratos | 81 |
| Medidas de garantía de calidad (encuestas a residentes) | 81 |
| 2. DIN 77800 no diferencia entre edificios nuevos y existentes | 81 |
| 3. Procedimiento para la obtención del DIN 77800 "Vida asistida para personas mayores" | 81 |
| a. Comprobación de documentos | 82 |
| b. Inspección de las viviendas tuteladas | 82 |
| c. Certificación | 82 |
| d. Certificación conjunta | 82 |
| 4. Revisión del concepto de "vivienda asistida" antes de comenzar la construcción | 82 |
| PARTE TERCERA | 84 |
| Viviendas tuteladas para personas con discapacidad física o mental. | 84 |
| Capítulo 5. Las Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad o con enfermedad mental crónica. | 84 |
| 1. Viviendas Tuteladas para personas con discapacidad o con enfermedad mental crónica. | 84 |
| 2. Principios generales de funcionamiento de las Viviendas Tuteladas. | 85 |
| Definición, condiciones y tipología de las viviendas tuteladas. | 86 |
| 3. Documentos y Libros oficiales de las Viviendas Tuteladas. | 86 |
| 4. Clases de Viviendas Tuteladas. | 87 |
| 5. Los servicios y los usuarios de las Viviendas Tuteladas. | 88 |
| 6. Requisitos para acceder a una Vivienda Tutelada. | 89 |
| 7. Coordinación de las Viviendas Tuteladas con los recursos sociosanitarios. Autorizaciones administrativas. | 90 |
| 8. Condiciones materiales de las Viviendas Tuteladas. | 90 |
| a. Ubicación | 90 |
| b. Habitabilidad | 90 |
| c. Barreras arquitectónicas | 90 |
| d. Instalaciones | 90 |
| 9. Condiciones funcionales de las Viviendas Tuteladas. | 91 |
| a. Horario | 91 |
| b. Duración de las estancias | 92 |
| c. Personal | 92 |
| d. Protocolos de actuación | 94 |
| PARTE CUARTA | 96 |
| Formularios | 96 |
| 1. Modelo internacional de contrato de arrendamiento de viviendas con servicios para personas mayores (viviendas tuteladas). | 96 |
| Comparecen | 96 |
| Artículo 1. Arrendamiento de vivienda vinculado a la prestación de servicios de asistencia. | 96 |
| Artículo 2. Objeto del contrato | 96 |
| Artículo 4. Renta | 97 |
| Artículo 6. Sistema de llamada de emergencia | 99 |



| | |
|--|------------|
| Artículo 7. Vencimiento y Liquidación _____ | 99 |
| Artículo 8. Fianza _____ | 99 |
| Artículo 9. Responsabilidad _____ | 100 |
| Artículo 10. Mantenimiento _____ | 100 |
| Artículo 11. Animales de compañía. Mascotas. _____ | 102 |
| Artículo 12. Otras provisiones _____ | 102 |
| Artículo 13. Derecho de asesoramiento y reclamación _____ | 102 |
| Artículo 14. Cancelación / Terminación _____ | 102 |
| Artículo 15. Devolución de la propiedad arrendada y responsabilidad por indemnización____ | 103 |
| Artículo 16. Acuerdos adicionales _____ | 104 |
| Artículo 17. Provisiones finales _____ | 104 |
| 2. Modelo complementario al contrato de arrendamiento de viviendas con servicios para personas mayores (viviendas tuteladas). _____ | 105 |
| Artículo 1. Servicios generales de apoyo _____ | 105 |
| Artículo 2. Tarifa _____ | 105 |
| Artículo 3. Privacidad _____ | 105 |
| Artículo 4. Derecho a asesoramiento y reclamaciones, participación en la resolución extrajudicial de litigios _____ | 106 |
| Artículo 5. Terminación _____ | 106 |
| 3. Modelo de Reglamento de régimen interior viviendas tuteladas municipales. _____ | 107 |
| TITULO I: PROFESIONALES _____ | 107 |
| CAPITULO I - PROFESIONALES DE ATENCIÓN DIRECTA (CIUDADOR) _____ | 107 |
| ARTICULO 1. PERFIL DE LOS CUIDADORES _____ | 107 |
| ARTÍCULO 2. ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO _____ | 107 |
| ARTÍCULO 3. FUNCIONES _____ | 107 |
| ARTÍCULO 4.- RELACIONES _____ | 108 |
| CAPITULO II DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROFESIONALES: _____ | 108 |
| ARTICULO 5. Derechos de los profesionales _____ | 108 |
| ARTICULO 6. Deberes de los profesionales _____ | 109 |
| CAPITULO III. ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO _____ | 109 |
| ARTÍCULO 7.- CUADRANTES _____ | 109 |
| ARTÍCULO 8.- COMPETENCIA _____ | 109 |
| ARTÍCULO 9.- REUNIONES DE TRABAJO _____ | 110 |
| ARTÍCULO 10.- HORARIO _____ | 110 |
| ARTÍCULO 11.-PROTOCOLO EN CASO DE ENFERMEDAD DE USUARIO Y/O TRABAJADOR. _____ | 110 |
| TITULO II. RESIDENTES Y FAMILIARES _____ | 112 |
| CAPITULO I.-ACTIVIDADES RESIDENTES _____ | 112 |
| ARTÍCULO 14.- ACTIVIDADES A REALIZAR CON LOS USUARIOS DENTRO DEL HOGAR_ | 112 |
| ARTÍCULO 15.- ACTIVIDADES A REALIZAR CON USUARIOS FUERA DEL HOGAR _____ | 113 |
| CAPITULO II. RESIDENTES Y FAMILIARES _____ | 113 |
| ARTÍCULO 16.- LOS USUARIOS DE LAS VIVIENDAS TUTELADAS _____ | 113 |
| ARTÍCULO 17.-ADMISIONES _____ | 113 |
| ARTÍCULO 18.- REVISIONES _____ | 114 |
| ARTÍCULO 19.-CONTRATO _____ | 114 |
| TITULO III.- REGIMEN ECONÓMICO _____ | 114 |
| ARTÍCULO 20.- EL PRECIO DE SERVICIOS. _____ | 114 |
| ARTÍCULO 21.-PRESTACIONES _____ | 114 |
| ARTÍCULO 22.- NO INCLUIDO EN EL PRECIO DE LA ESTANCIA _____ | 115 |
| ARTÍCULO 23.-INCUMPLIMIENTO _____ | 115 |
| TITULO IV. SERVICIOS DE LA VIVIENDA _____ | 115 |
| ARTÍCULO 24.- CONCEPTO DE VIVIENDAS CON APOYO. _____ | 115 |
| ARTÍCULO 25.- NORMAS GENERALES DE FUNCIONAMIENTO _____ | 115 |
| ARTÍCULO 26.-NORMAS PARA USUARIOS _____ | 116 |
| TITULO V.DERECHOS Y DEBERES DEL RESIDENTE. _____ | 116 |
| ARTÍCULO 27 DERECHOS DE LOS RESIDENTES. _____ | 116 |
| ARTÍCULO 28.-DEBERES DE DE LOS RESIDENTES Y/O TUTORES _____ | 116 |
| TITULO VI NORMATIVA DE LAS FAMILIAS/TUTORES _____ | 118 |
| Artículo 29. Derechos y deberes que son de aplicación a familias y tutores de los usuarios | 118 |
| TITULO VII.- ORGANOS DE GESTIÓN _____ | 120 |



| | |
|---|------------|
| CAPITULO I. COMISIÓN MUNICIPAL DE SEGUIMIENTO. | 120 |
| ARTÍCULO 30.- DEFINICIÓN | 120 |
| ARTÍCULO 31. FUNCIONES | 120 |
| ARTÍCULO 32.- COMPOSICIÓN | 121 |
| ARTÍCULO 33- REGIMEN DE SESIONES | 121 |
| CAPITULO II.-COMISIÓN TÉCNICA | 121 |
| ARTÍCULO 34. DEFINICIÓN | 121 |
| ARTÍCULO 35. FUNCIONES | 122 |
| ARTÍCULO 36.DISTRIBUCION. | 122 |
| ARTÍCULO 37. COMPOSICIÓN | 123 |
| ARTÍCULO 38.- REGIMEN DE SESIONES | 123 |
| CAPITULO III.- COORDINACIÓN | 124 |
| ARTÍCULO 39.- DEFINICIÓN | 124 |
| ARTÍCULO 40.- FUNCIONES | 124 |
| ARTÍCULO 41. COMPOSICIÓN | 125 |
| TITULO VIII. RÉGIMEN DISCIPLINARIO. | 125 |
| ARTICULO 42.-DIRECTOR, COORDINADOR Y EL EQUIPO DE APOYO DIRECTO | 125 |
| ARTÍCULO 43.- RESIDENTES | 125 |
| ANEXO I | 127 |
| CONTRATO DE COMPROMISO | 127 |
| 4. Modelo de Reglamento municipal de viviendas tuteladas. | 128 |
| CAPÍTULO PRIMERO | 128 |
| Disposiciones generales | 128 |
| Art. 1.º Ámbito. | 128 |
| Art. 2.º Concepto. | 128 |
| Art. 3.º Beneficiarios. | 128 |
| Art. 4.º Objetivo social | 129 |
| CAPÍTULO II | 130 |
| Gestión y tramitación | 130 |
| Art. 5.º Solicitud. | 130 |
| Art. 6.º Documentación. | 130 |
| Art. 7.º Presentada la solicitud en el plazo que se establezca en las bases de cada convocatoria, se comprobará que la documentación está en regla. | 130 |
| Art. 8.º Tramitación. | 130 |
| Art. 9.º Resolución municipal. | 131 |
| Art. 10. Recursos | 131 |
| Art. 11. Supervisión. | 131 |
| Art. 12. Adjudicatarios de las promociones | 131 |
| Art. 13. Contrato de arrendamiento de vivienda tutelada | 132 |
| CAPÍTULO III | 132 |
| Derechos y deberes | 132 |
| Art. 14. Derechos | 132 |
| Art. 15. Obligaciones | 132 |



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Diseño y creación de Viviendas Tuteladas para personas mayores.**
- **Gestión de Viviendas Tuteladas.**

Introducción



Para visualizar la demografía del mercado de viviendas para personas de la tercera edad hay que pensar en el tsunami de la generación del baby boom.

España tiene la esperanza de vida más alta de Europa, con 86 años para las mujeres españolas y 80 para los hombres en el año 2050.

Se espera que la población envejezca en los próximos años, con la previsión de que las personas de + de 65 años representen el 38% de la población en el 2050 en España.

Se espera que la tasa de dependencia promedio en España ascienda a casi el 46,5% en 2040.

Las tres categorías principales de vivienda para personas mayores son vida independiente, vida asistida y cuidados intensivos. Dentro de estos existen subdivisiones adicionales basadas en la cantidad y los tipos de asistencia, atención o servicios médicos prestados.

Las instalaciones de vida independiente no ofrecen asistencia con actividades de la vida diaria o servicios médicos. Las instalaciones de vivienda asistida brindan a los residentes servicios que ayudan con las actividades de la vida diaria. Estos incluyen la preparación de alimentos, transporte, asistencia para bañarse, comer, lavar la ropa, medicamentos y otros requisitos de vida personal.

Finalmente, las residencias de tercera edad y las instalaciones de cuidados agudos ofrecen servicios médicos completos además de otros servicios. Estas propiedades abarcan desde hogares de ancianos tradicionales hasta unidades especialmente diseñadas para personas mayores con enfermedad de Alzheimer.

Un concepto erróneo del sector es creer que todas las personas mayores de 65 años querrán mudarse a instalaciones de alojamiento de tercera edad. La edad promedio de una persona que ingresa a una instalación de vivienda asistida es de 85 años, no de 65 años. Y muchas veces no es por falta de ganas o



necesidad, sino porque el alto coste de las residencias de tercera edad les obliga a permanecer en sus hogares hasta que se ven obligados a salir.



El sector de las residencias de tercera edad y de viviendas tuteladas está consolidándose como una de las opciones más rentables entre los inversores inmobiliarios.



La razón por la que los inversores inmobiliarios apuestan por las residencias de tercera edad y las viviendas tuteladas es el hecho de que este tipo de inversión tiene rendimientos más altos que la mayoría de los otros activos inmobiliarios. De hecho, este sector ya ha superado al resto del mercado inmobiliario en términos de flujo de ingresos, apreciación y retorno total de la inversión.

Ya hay SOCIMIs especializadas en la inversión inmobiliaria de residencias, cuyo objetivo es crear una cartera inmobiliaria de activos relacionados con el sector de la tercera edad, con el propósito de maximizar los retornos de los accionistas a través de una gestión activa del patrimonio adquirido.

La madurez del sector ha dividido las empresas entre empresas propietarias y empresas operativas (PropCo/OpCo) y ha abierto la puerta a inversores inmobiliarios para crear nuevas maneras de invertir en el sector de residencias de tercera edad.

A pesar de que el número de residencias de tercera edad y de camas ha aumentado en los últimos años, la demanda de camas sigue siendo mayor que la oferta actual. Esto tiene como consecuencia una tasa de ocupación elevada: mayor rentabilidad para el inversor inmobiliario.

El desequilibrio entre la oferta y la demanda y la importancia que le da la población a la salud por encima de otras necesidades hace que el mercado de las residencias para la tercera edad sea más resiliente que otros sectores inmobiliarios tradicionales y permite tener altas tasas de ocupación también en tiempos de crisis.

El aumento de precios de las residencias de tercera edad está teniendo como consecuencia que algunos inversores prefieran adquirir terrenos terciarios donde construir la residencia. Una gestión que alarga el inicio de la actividad entre 18 y 24 meses más. Tiempo que se tarda en construir la residencia.

Lo que tradicionalmente se consideraba una opción peor se ha convertido en la opción preferente para los inversores en el mercado de las residencias en España. Aunque los tiempos se alargan entre la construcción y luego las gestiones para llenar la residencia, esta solución permite abaratar la inversión ese 50% de las residencias activas en venta.

Esta situación también conlleva que propietarios de terrenos terciarios, constructores en su mayoría, consideren una opción rentable y real promover una residencia de tercera edad o una promoción de viviendas tuteladas.



En la guía práctica de viviendas tuteladas se analizan todas estas cuestiones desde una perspectiva práctica, por lo que resulta de gran utilidad antes de iniciar la promoción de una residencia de tercera edad.

