



2021 RESEARCH REPORT

The Portuguese

senior living market

SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO

24.11.2021



1.

ENQUADRAMENTO



1.

ENQUADRAMENTO

2.

DEMOGRAFIA



1.

ENQUADRAMENTO

2.

DEMOGRAFIA

3.

ANÁLISE DA
OFERTA EM
PORTUGAL



1.

ENQUADRAMENTO

2.

DEMOGRAFIA

3.

ANÁLISE DA
OFERTA EM
PORTUGAL

4.

MERCADO DE
INVESTIMENTO



1.

ENQUADRAMENTO

2.

DEMOGRAFIA

3.

ANÁLISE DA
OFERTA EM
PORTUGAL

4.

MERCADO DE
INVESTIMENTO

5.

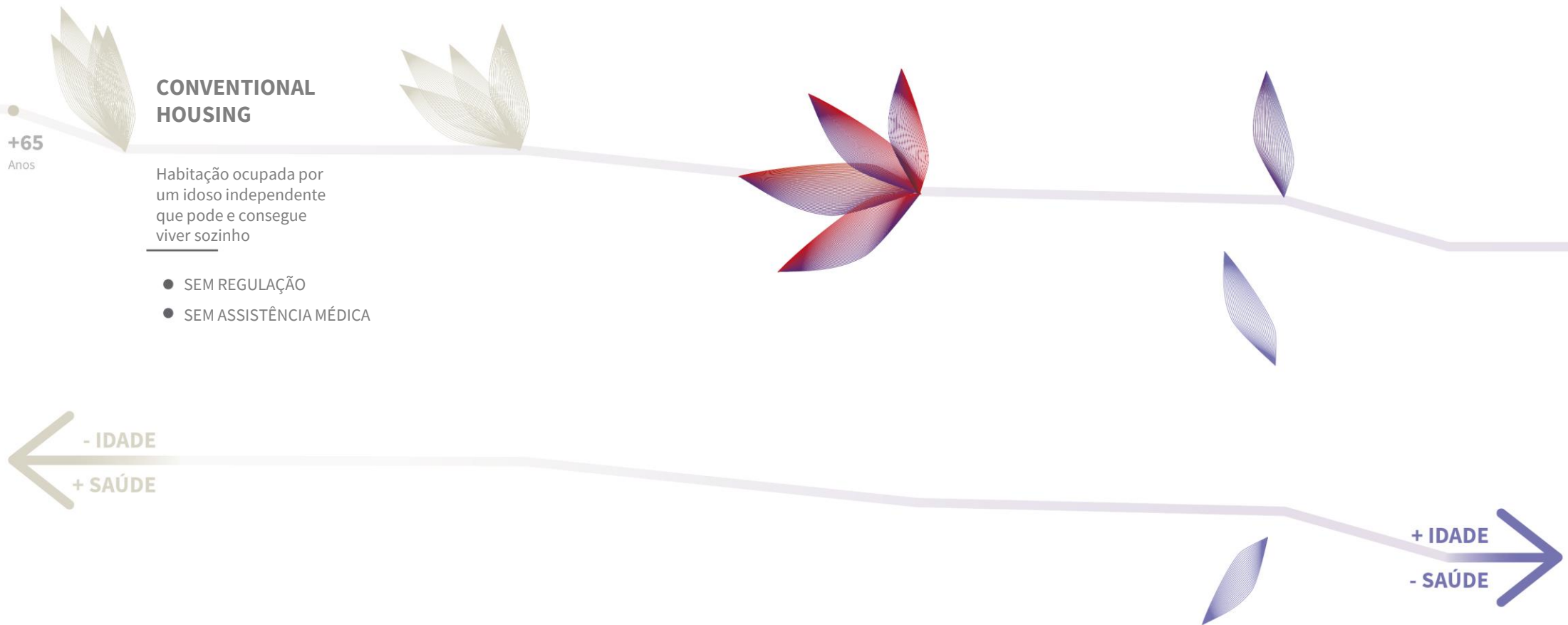
PERSPETIVAS
FUTURAS



1

Enquadramento

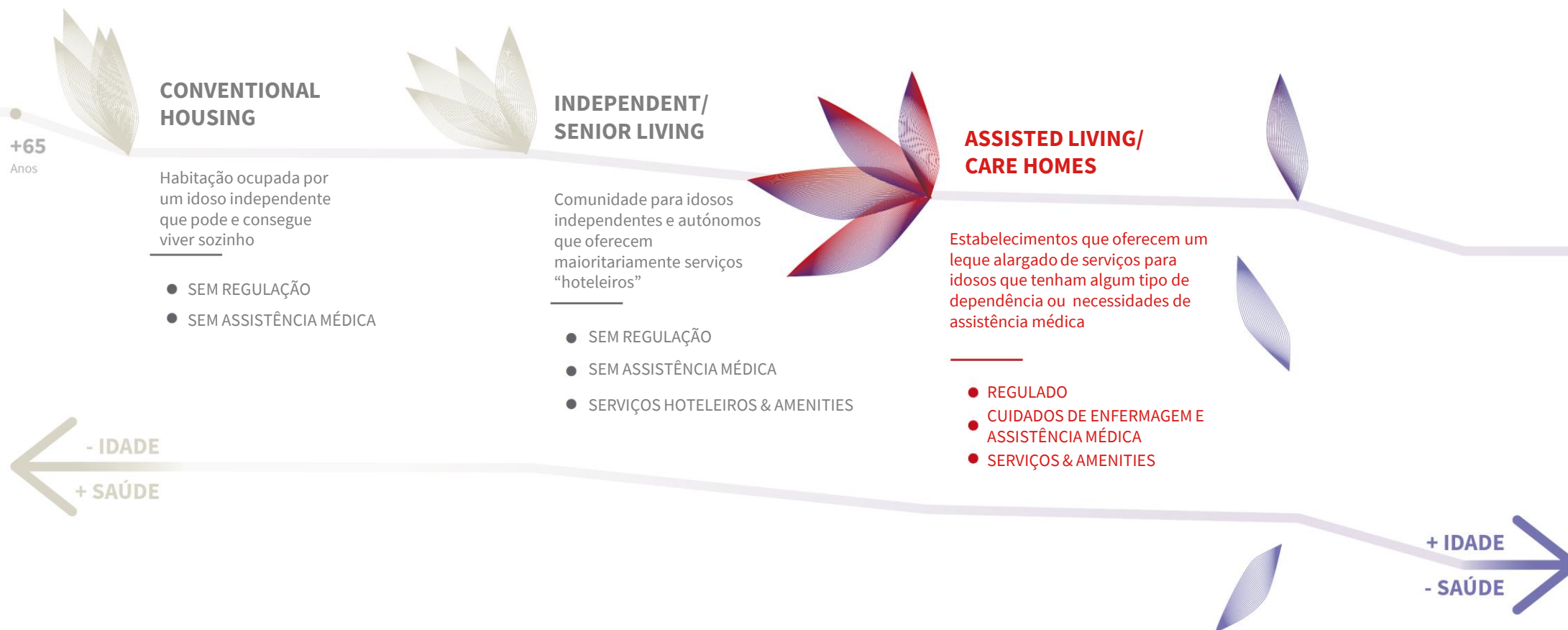
Conceitos de *Senior Living*



Conceitos de *Senior Living*



Conceitos de *Senior Living*



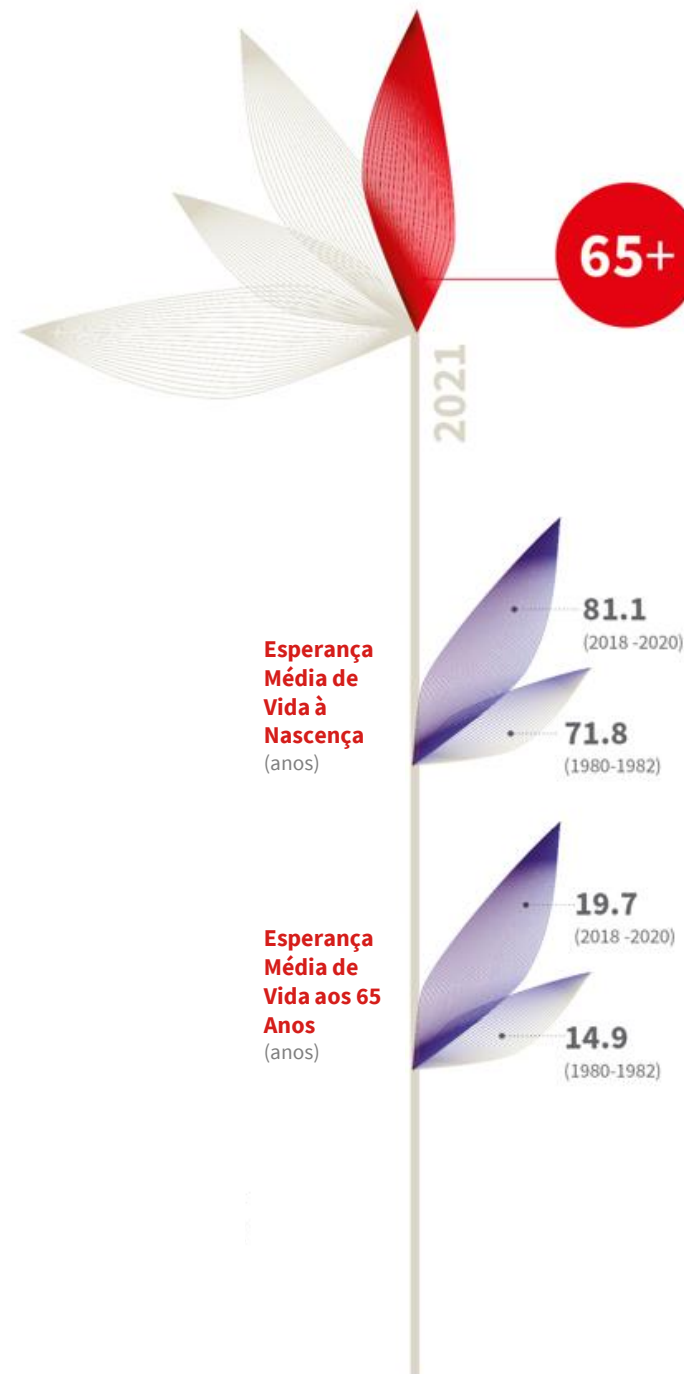
Conceitos de *Senior Living*



2

Demografia

Evolução da População em Portugal



2,3 M

Milhões de Idosos
(estimativa 2021)

22,6%

% População 65+
(estimativa 2021)

36,3

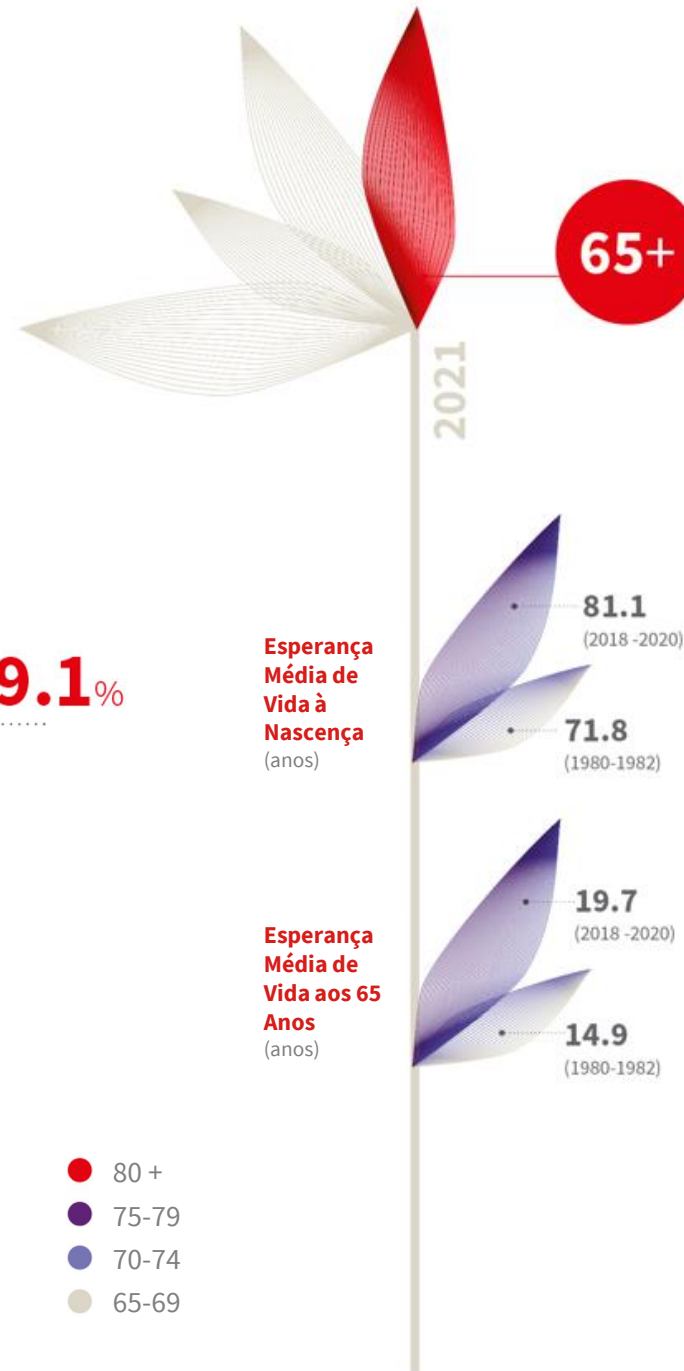
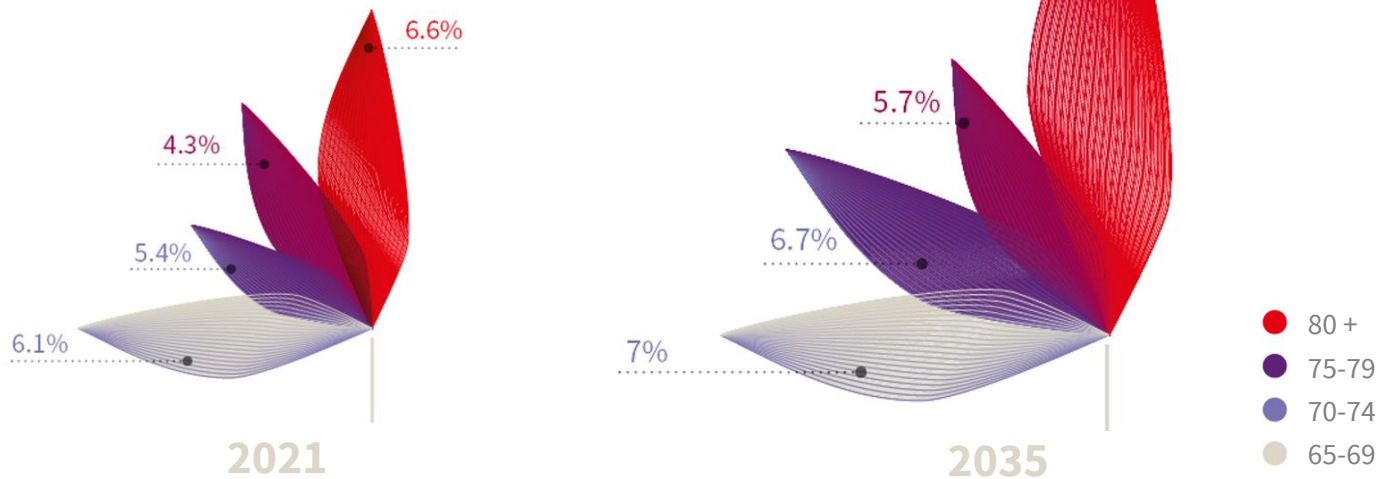
Índice de Dependência
de Idosos (2021)

7,4

Anos de Vida Saudável
aos 65 Anos (2018)

Evolução da População em Portugal

Evolução da População Idosa por Escalão Etário
(2021 a 2035)



2,3 M

Milhões de Idosos
(estimativa 2021)

22,6%

% População 65+
(estimativa 2021)

36,3

Índice de Dependência
de Idosos (2021)

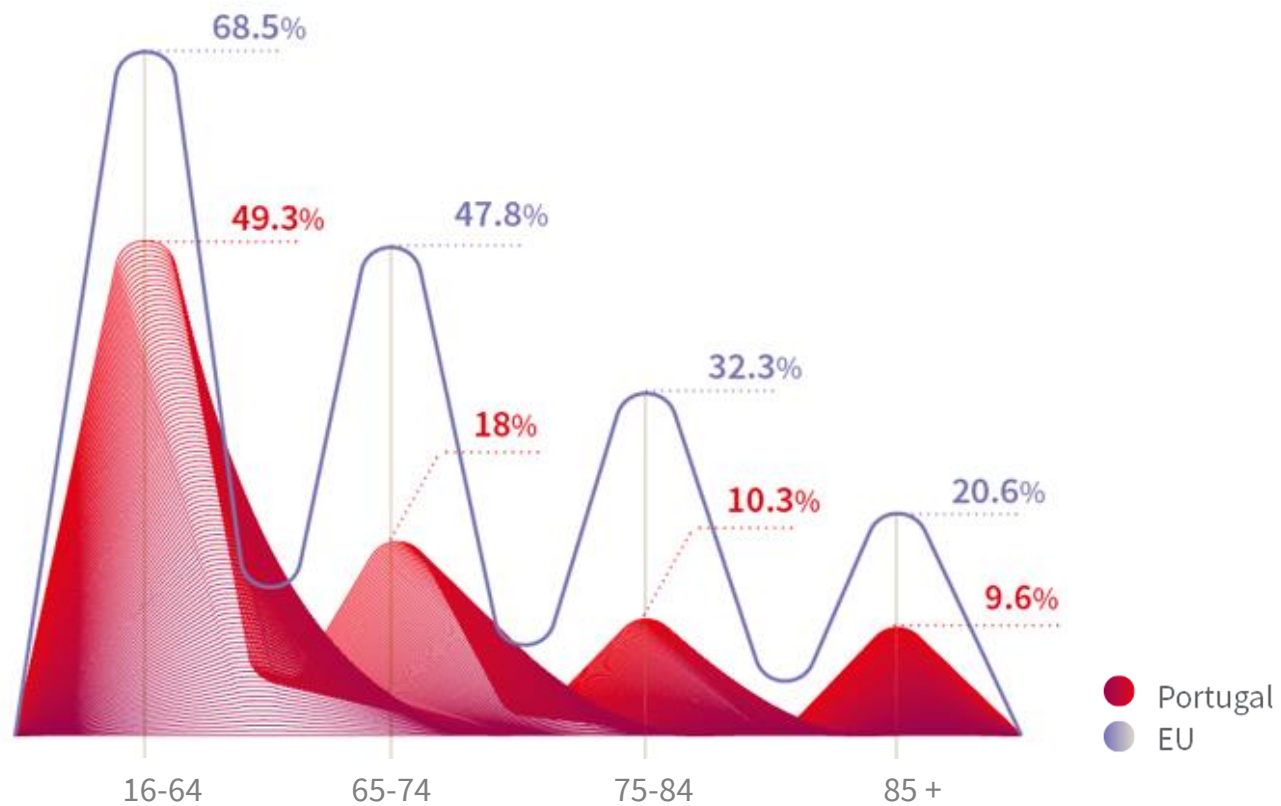
7,4

Anos de Vida Saudável
aos 65 Anos (2018)

Condições de Saúde

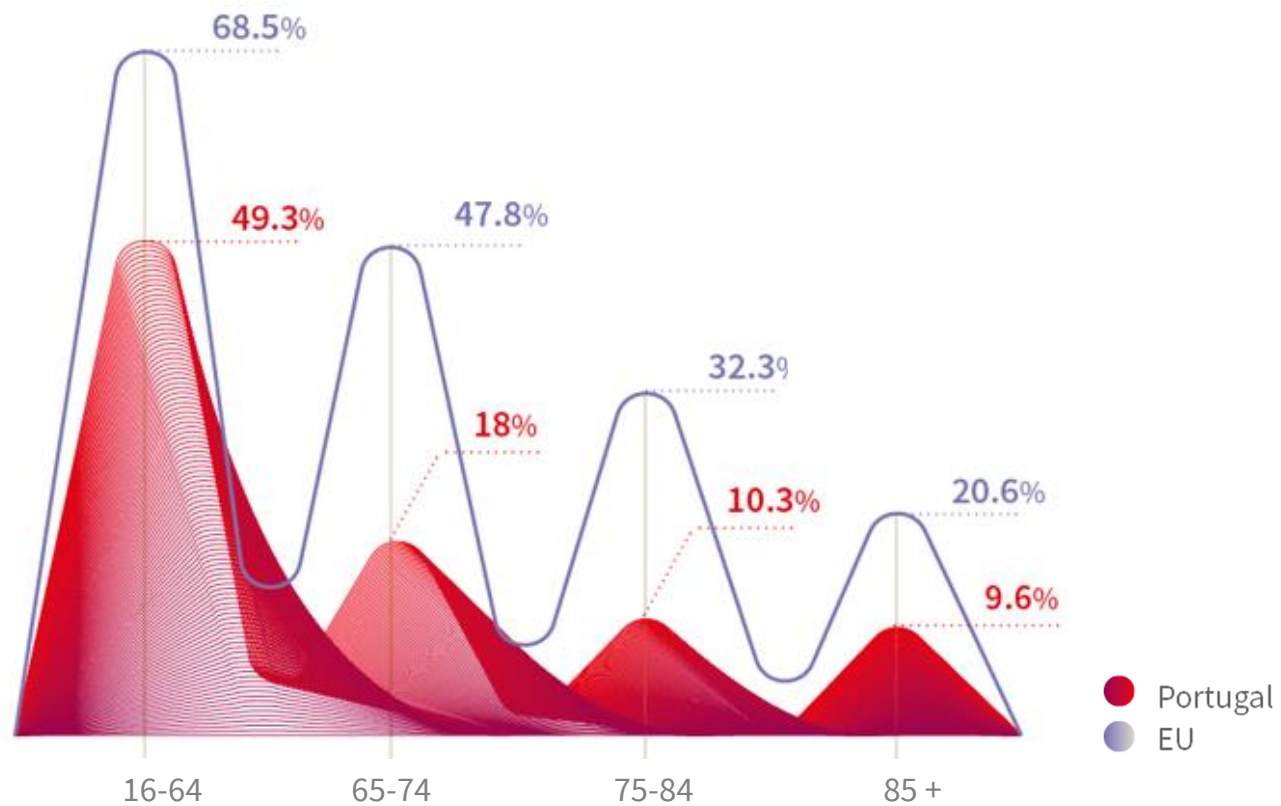
Perceção do Estado de Saúde Individual

(2018)

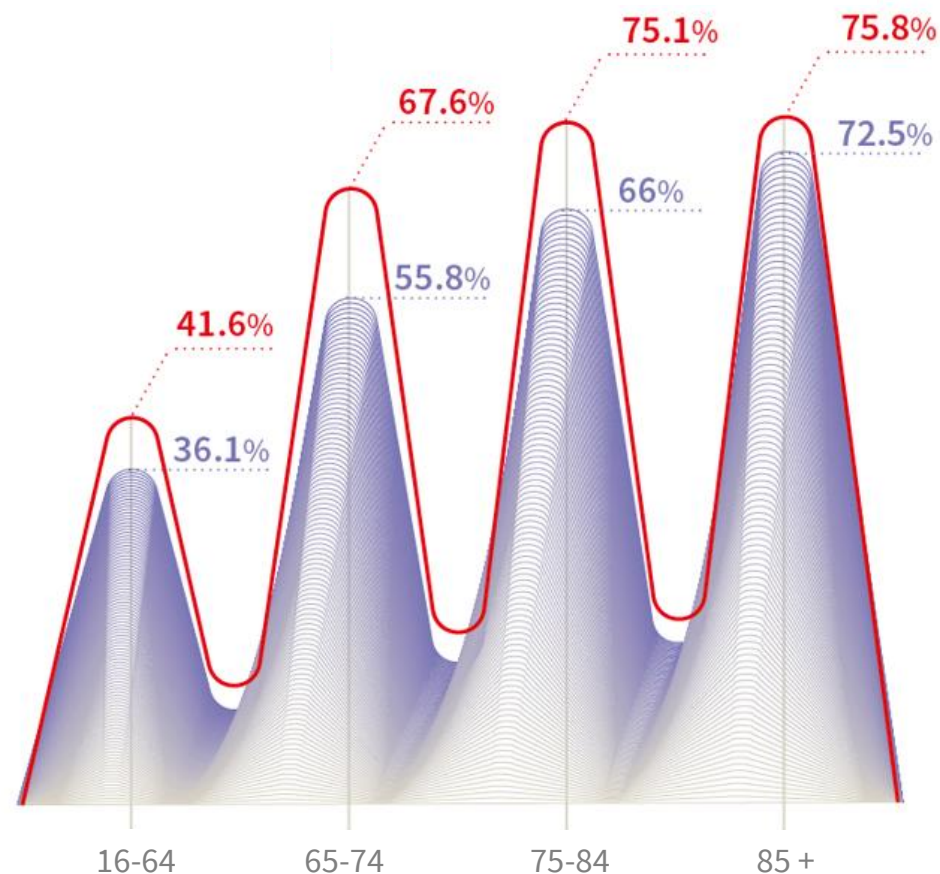


Condições de Saúde

Perceção do Estado de Saúde Individual
(2018)



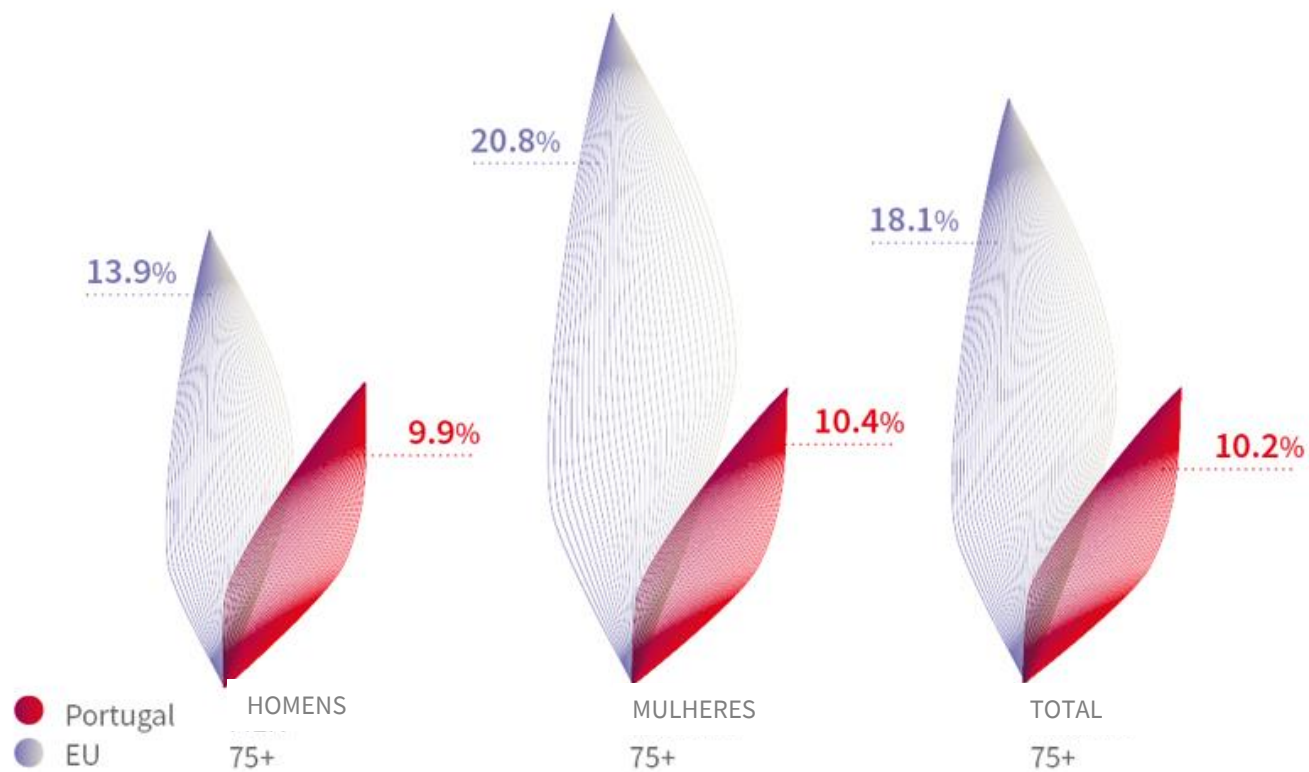
Identificação de Problema de Saúde ou Doença Crónica
(2018)



Condições de Saúde

Utilização de Cuidados Domiciliários

(2018)

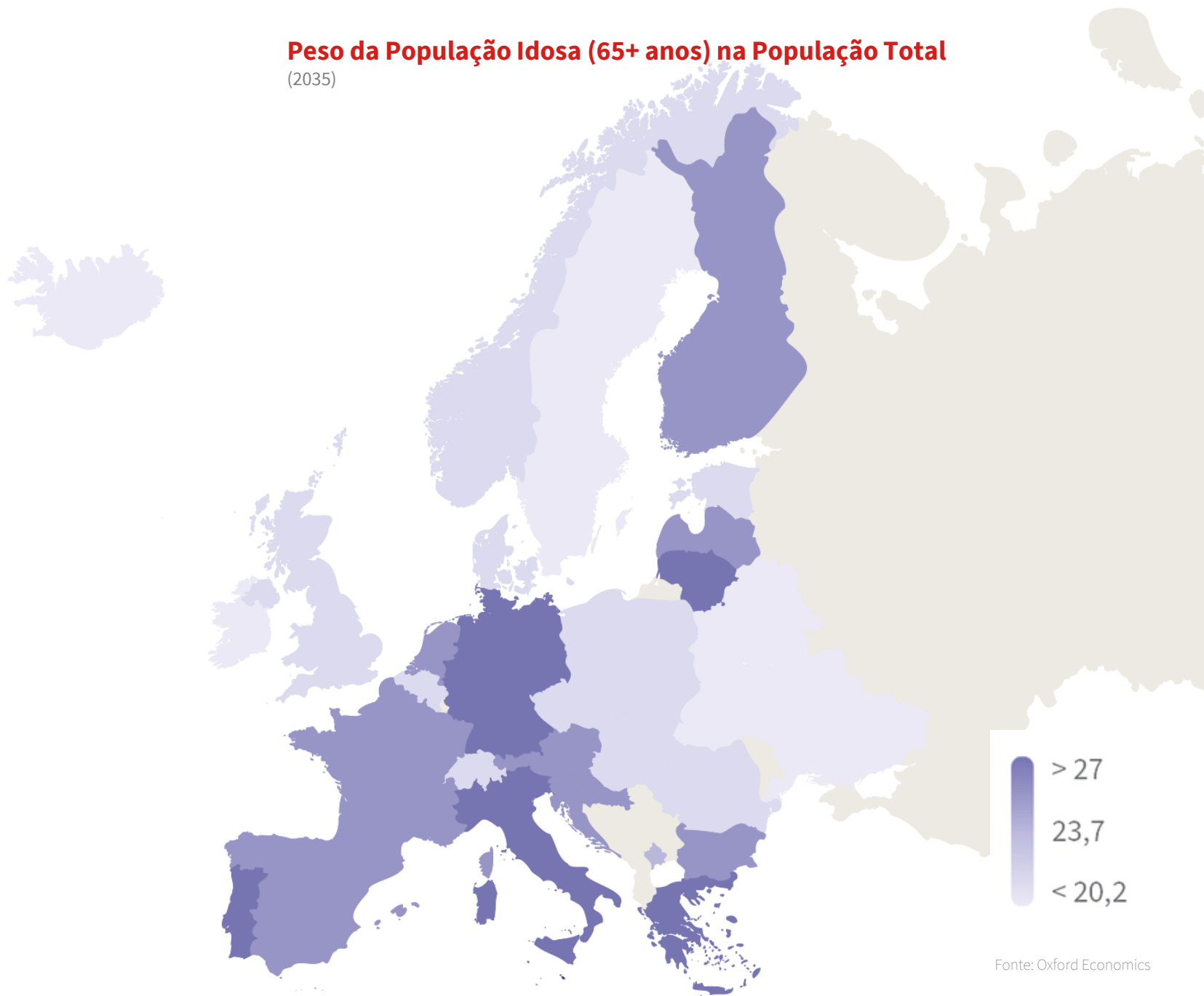


Fonte: Eurostat



Portugal no Contexto Europeu

Peso da População Idosa (65+ anos) na População Total
(2035)



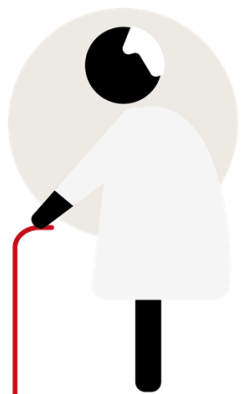
Portugal no Contexto Europeu

- 6%

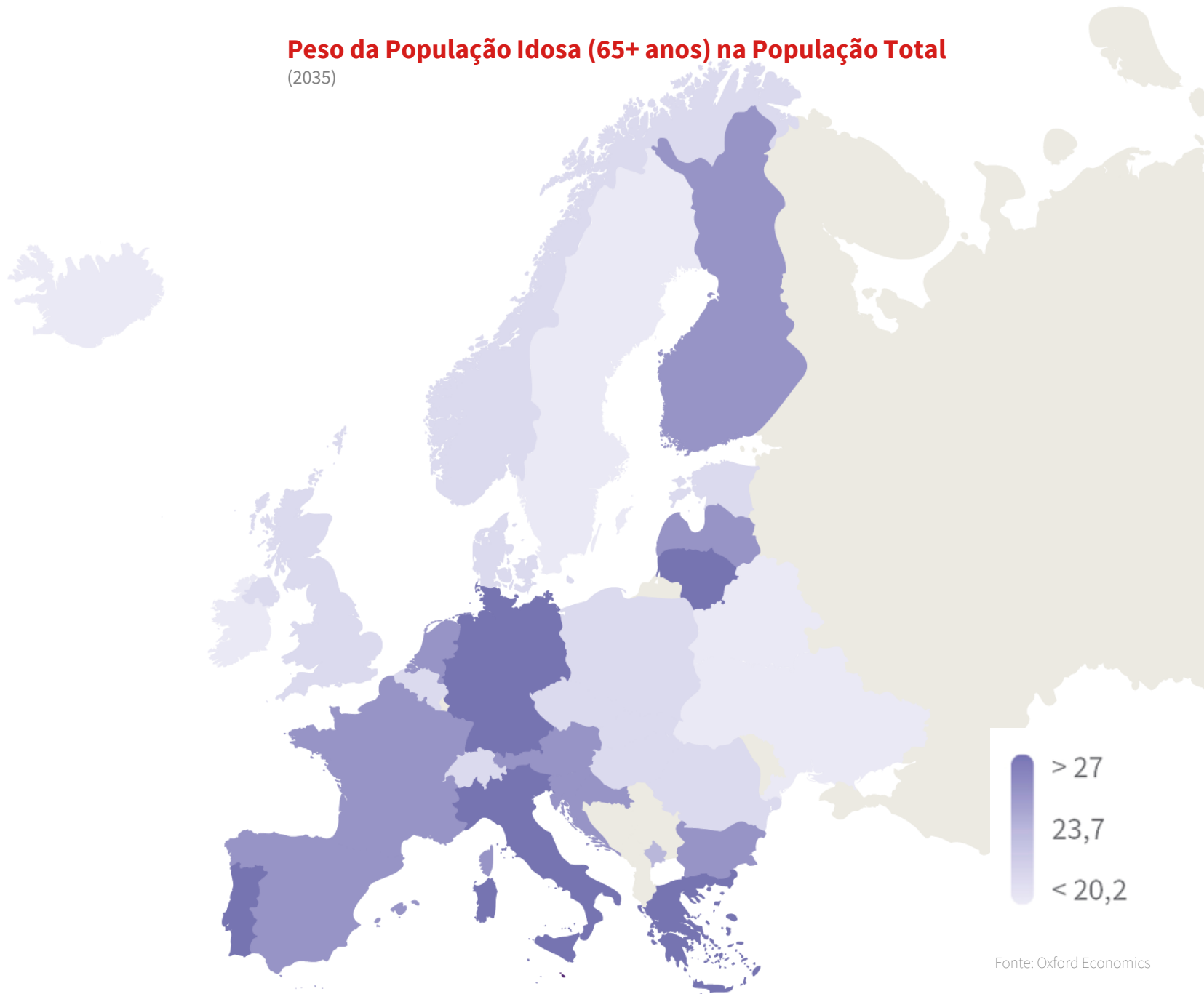
Decréscimo da População Total
(2021-2035)

+ 45%

Crescimento da População Idosa
(2021-2035)



Peso da População Idosa (65+ anos) na População Total (2035)



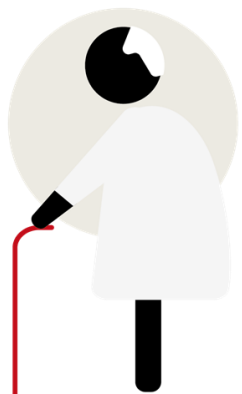
Portugal no Contexto Europeu

- 6%

Decréscimo da População Total (2021-2035)

+ 45%

Crescimento da População Idosa (2021-2035)



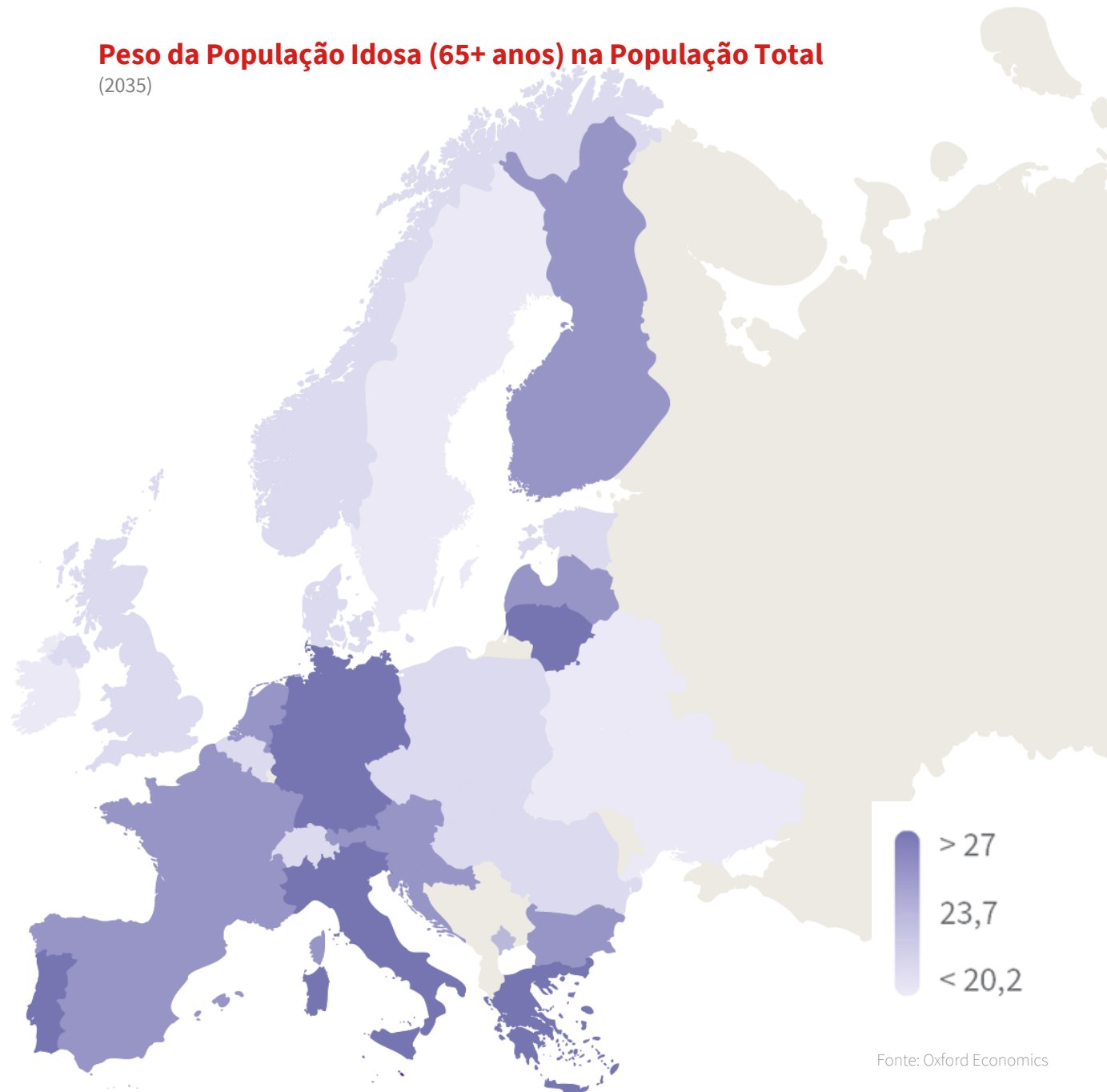
23%

Peso da População Idosa na População Total (2021)

+ 34%

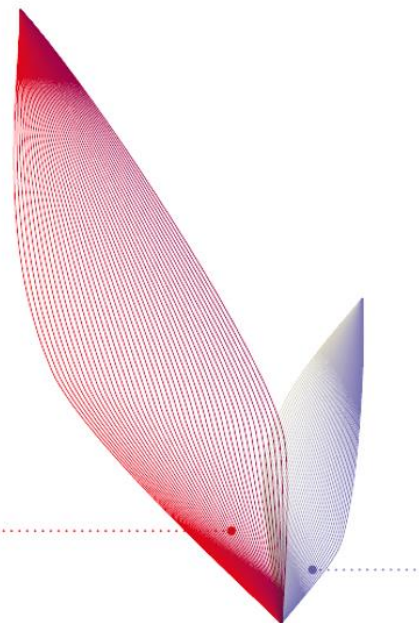
Peso da População Idosa na População Total (2035)

Peso da População Idosa (65+ anos) na População Total (2035)



Pensões em Portugal

2020



PENSÕES DA SS

2,07M

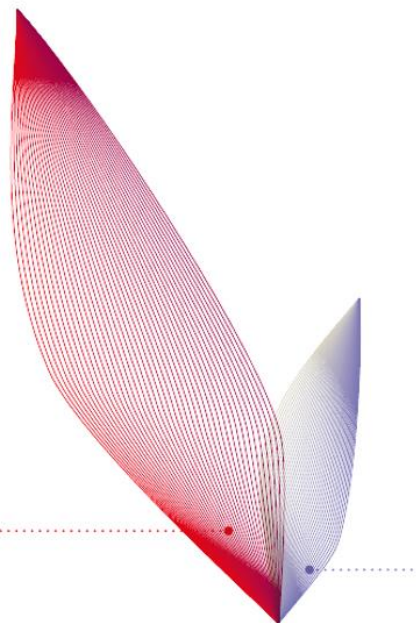
NÚMERO TOTAL DE PENSÕES

480€

VALOR MÉDIO MENSAL

Pensões em Portugal

2020



PENSÕES DA SS

2,07M

NÚMERO TOTAL DE PENSÕES

480€

VALOR MÉDIO MENSAL

714€

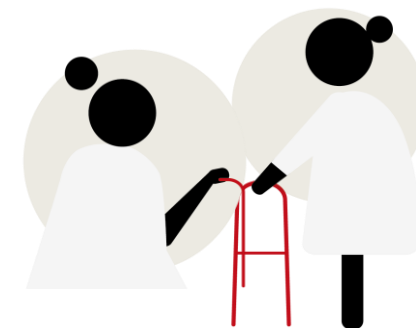
Pensão Média na Área Metropolitana de Lisboa

585€

Pensão Média na Área Metropolitana do Porto

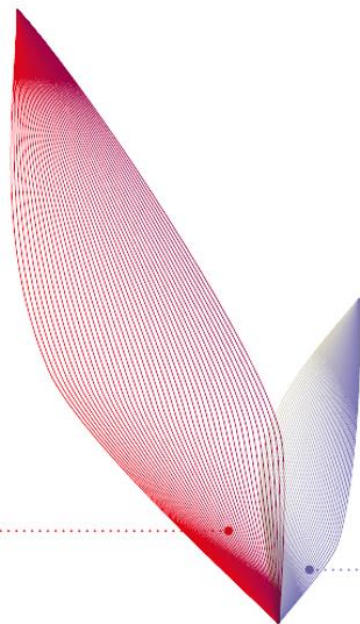
358€

Pensão Média no Alto Tâmega



Pensões em Portugal

2020



PENSÕES DA SS

2,07M

NÚMERO TOTAL DE PENSÕES

480€

VALOR MÉDIO MENSAL

482.429

NÚMERO TOTAL DE PENSÕES

1.340€

VALOR MÉDIO MENSAL

PENSÕES DA CGA

714€

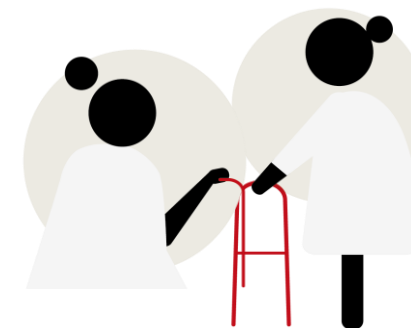
Pensão Média na Área Metropolitana de Lisboa

585€

Pensão Média na Área Metropolitana do Porto

358€

Pensão Média no Alto Tâmega



The background features a close-up of a leaf's shadow cast onto a light-colored, textured surface, likely sand. The shadow is dark and detailed, showing the veins of the leaf. A large, semi-transparent number '3' is overlaid on the left side of the image. The text 'Análise da Oferta em Portugal' is centered in the right half of the image in a bold, red font.

Análise da Oferta em Portugal

Oferta em Portugal

Oferta por Dimensão (Nº de Camas)

5%
> 89 camas

4%
ND

21%
50 a 89 camas

71%
< 50 camas

NÚMERO DE UNIDADES

2.700

NÚMERO DE CAMAS

100.000

Oferta em Portugal

Oferta por Dimensão (Nº de Camas)

5%
> 89 camas

4%
ND

21%
50 a 89 camas

71%
< 50 camas

NÚMERO DE UNIDADES

2.700

NÚMERO DE CAMAS

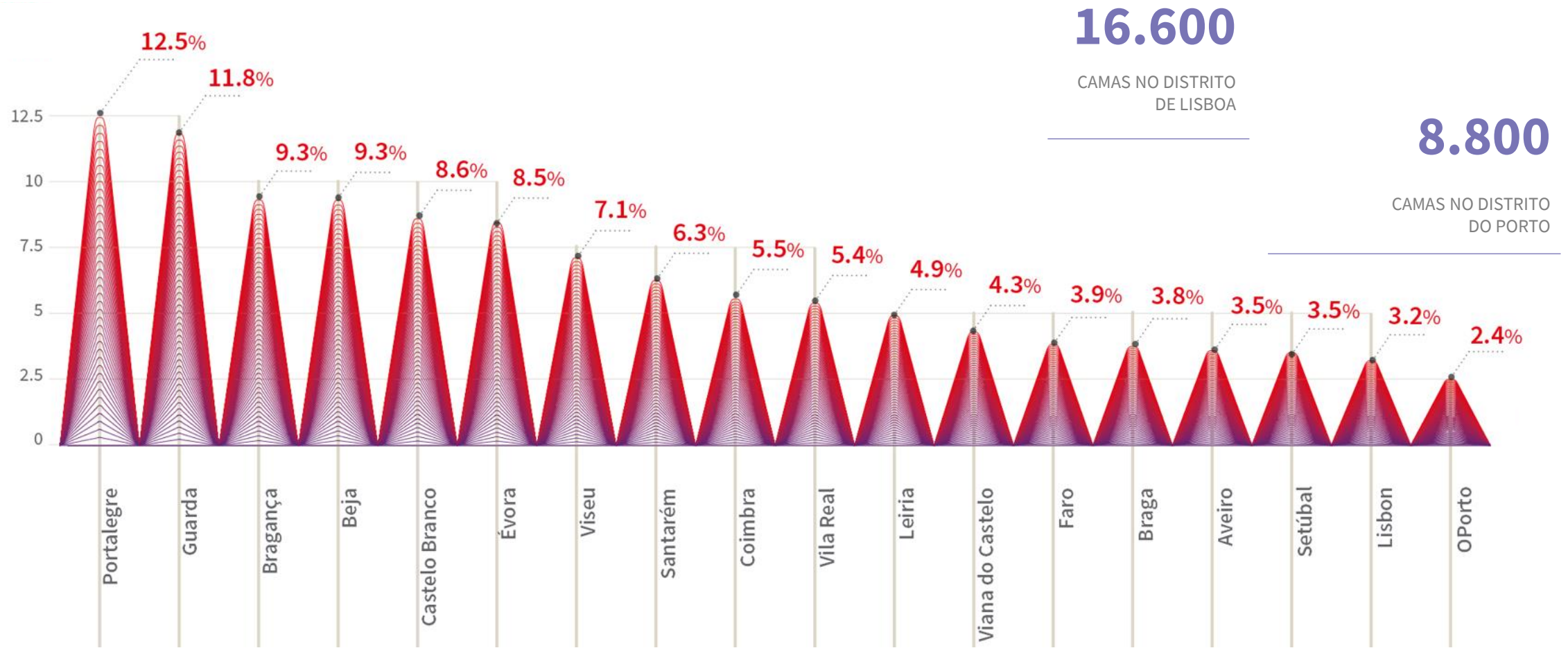
100.000

66%
Unidades Públicas

34%
Unidades Privadas

4,3%
Taxa de Cobertura

Taxa de Cobertura por Distrito





Oferta de Grande Dimensão (> 90 camas)

116 **14.100**

UNIDADES

CAMAS

Oferta de Grande Dimensão (> 90 camas)

116

UNIDADES

14.100

CAMAS

2.600

CAMAS PRIVADAS

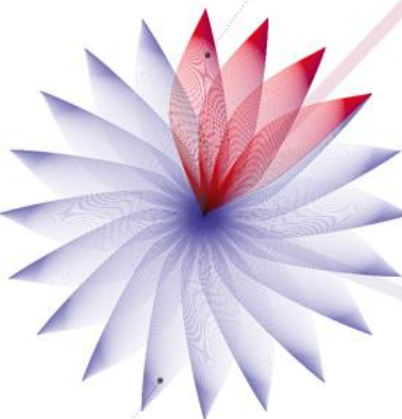
Oferta por Tipo de Instituição Privada

21%
Fundação

79%
Com Fins
Lucrativos

Oferta por Tipo de Instituição

19%
Instituições
Privadas



81%
Instituições
Públicas

11.500

CAMAS PÚBLICAS

Oferta por Tipo de Instituição Pública

5%
Estado

9%
Instituições Religiosas

22%
Associações, Uniões,
Sindicatos e Outros

64%
Misericórdia

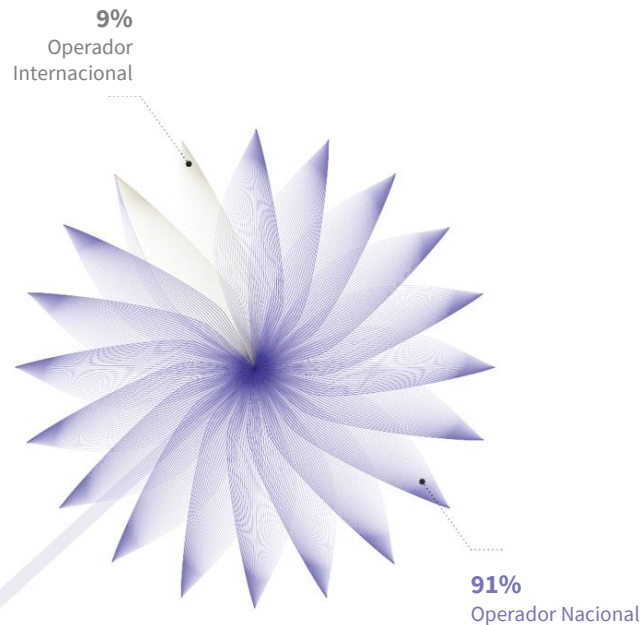
Oferta de Grande Dimensão (> 90 camas)

116 **14.100**

UNIDADES

CAMAS

Oferta por Nacionalidade do Operador



2.600

CAMAS PRIVADAS

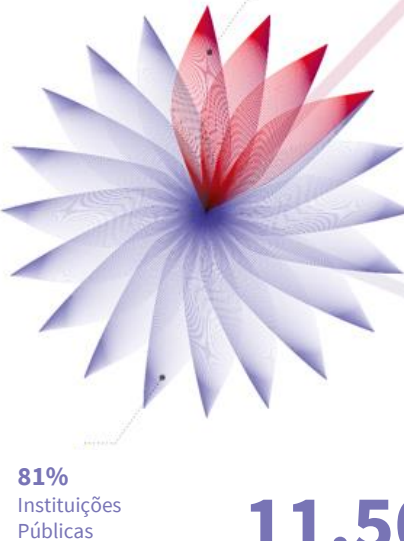
Oferta por Tipo de Instituição Privada

21% Fundação

79% Com Fins Lucrativos

Oferta por Tipo de Instituição

19% Instituições Privadas



11.500

CAMAS PÚBLICAS

Oferta por Tipo de Instituição Pública

64% Misericórdia

5% Estado

9% Instituições Religiosas

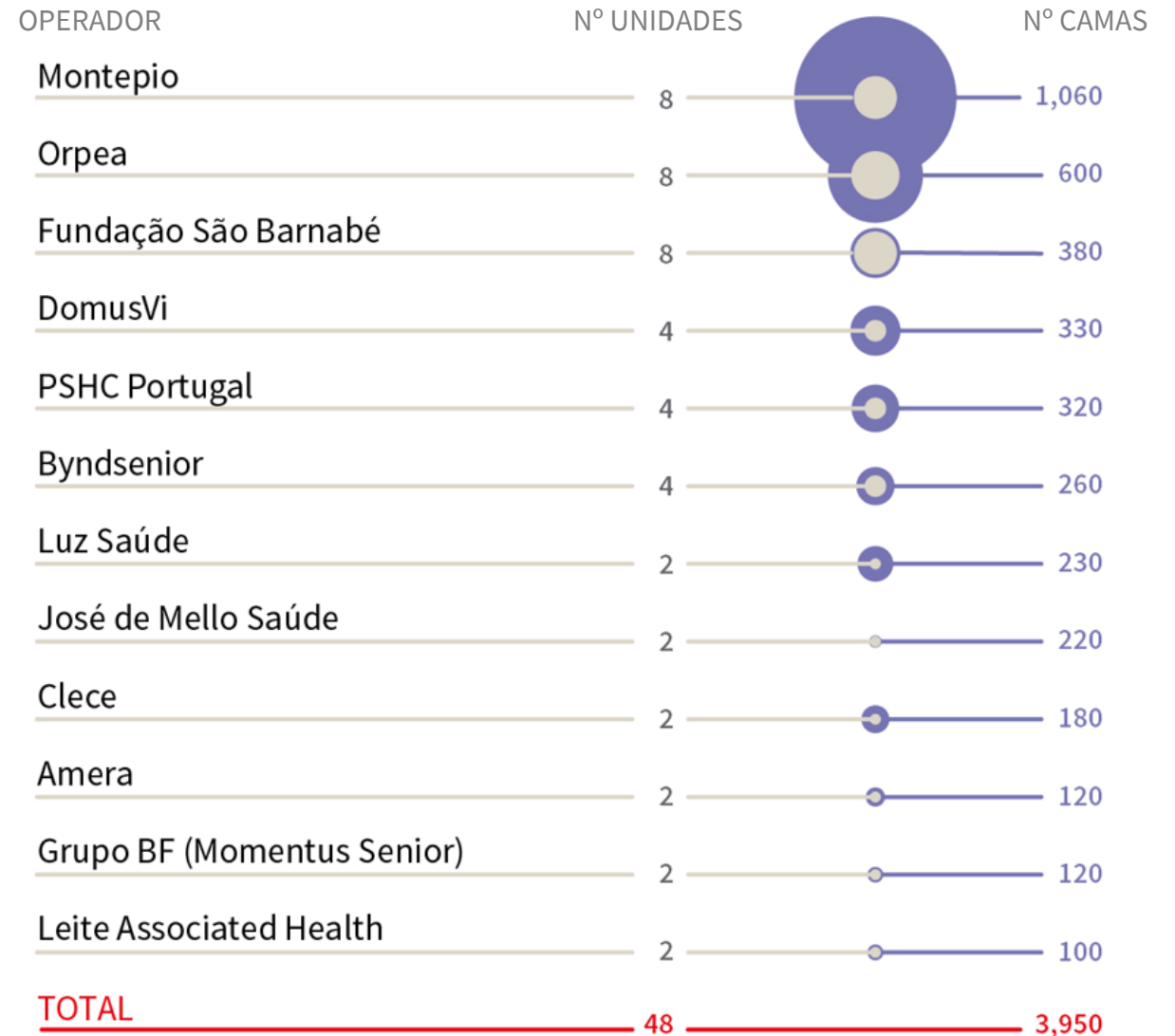
22% Associações, Uniões, Sindicatos e Outros

Maiores Operadores Privados

12

GRANDES OPERADORES

Oferta Existente por Grande Operador



Maiores Operadores Privados

12

GRANDES OPERADORES

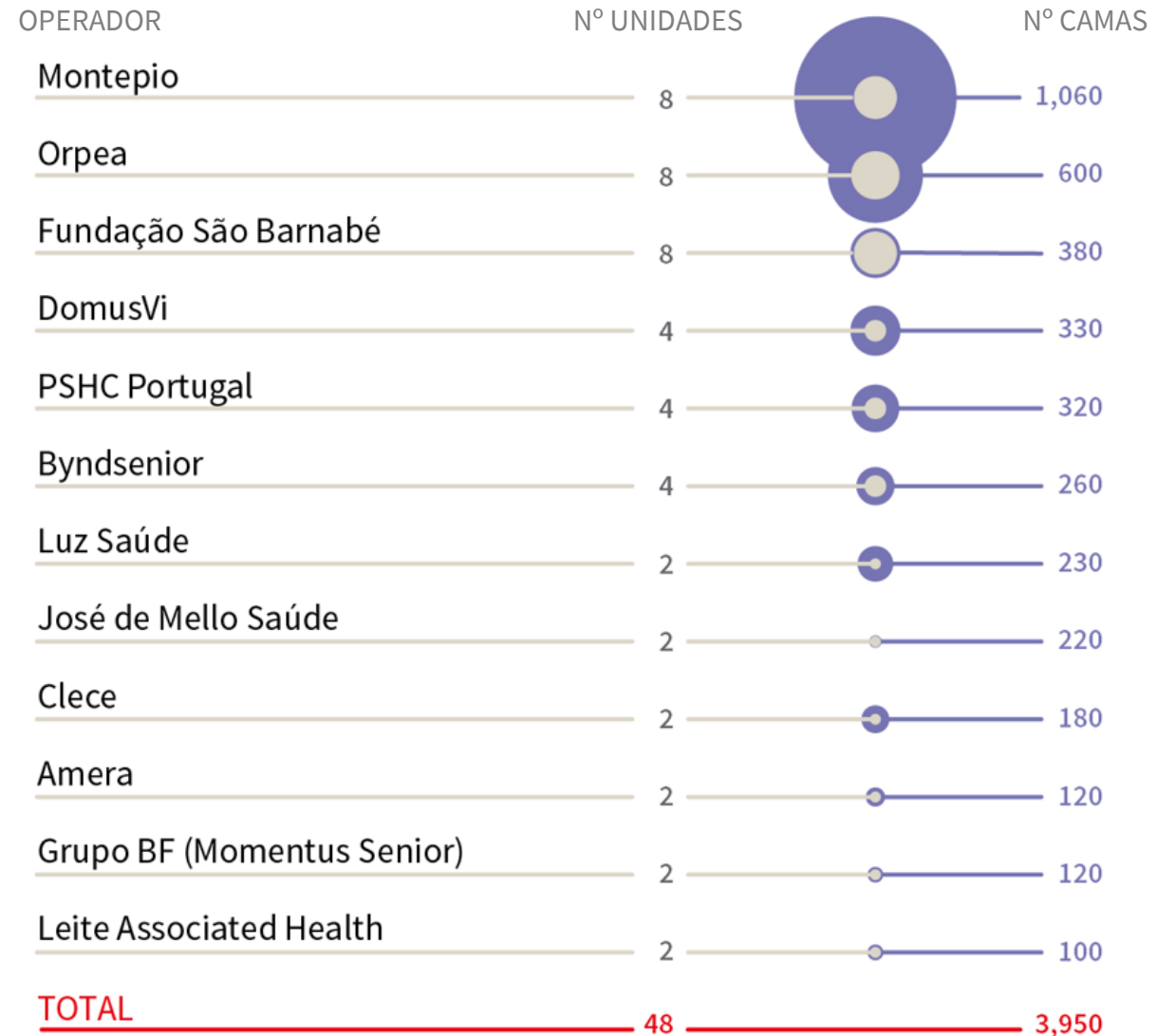
1.560

CAMAS DISTRITO DE LISBOA

460

CAMAS DISTRITO DO PORTO

Oferta Existente por Grande Operador



Maiores Operadores Privados

12

GRANDES OPERADORES

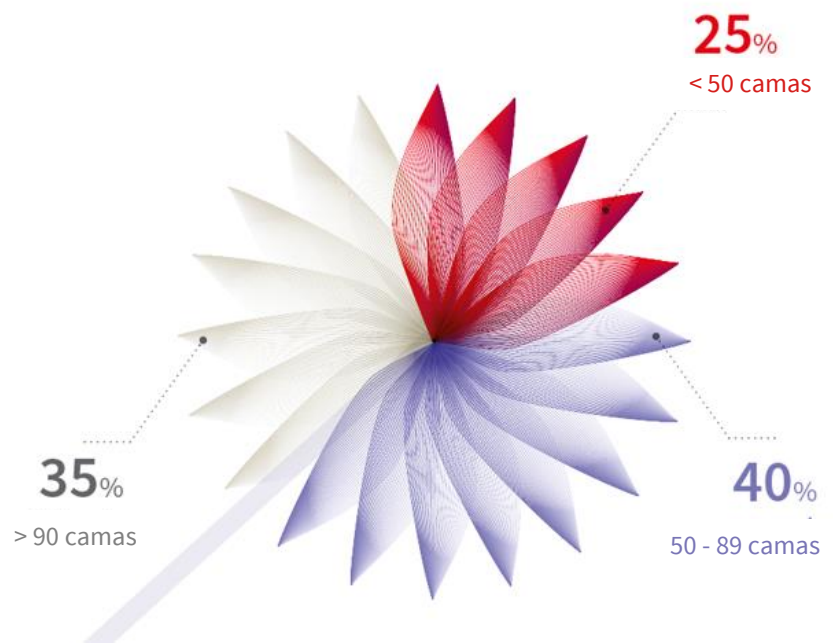
1.560

CAMAS DISTRITO DE LISBOA

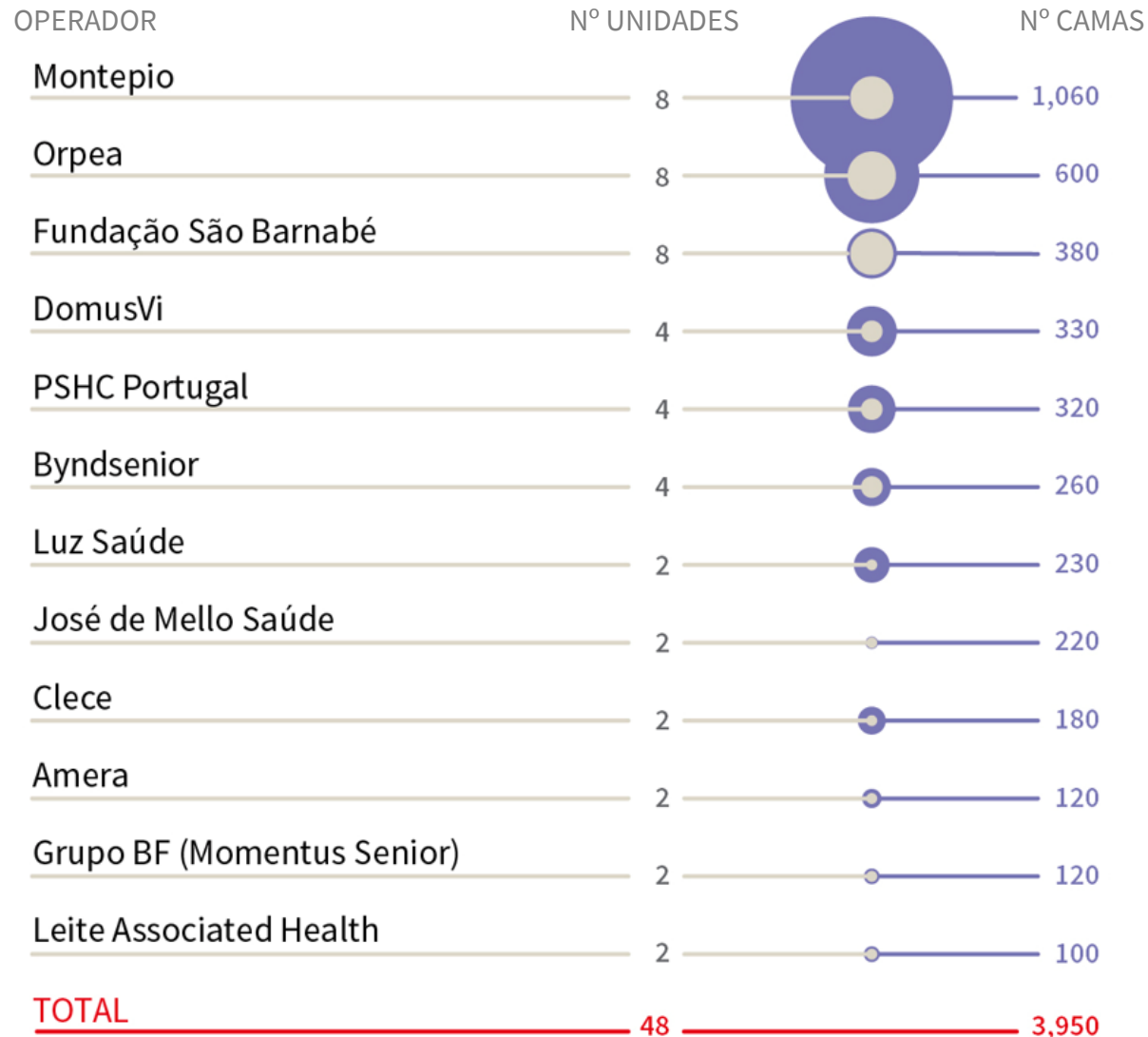
460

CAMAS DISTRITO DO PORTO

Oferta dos Grandes Operadores por Dimensão



Oferta Existente por Grande Operador





Características e Preços da Oferta Privada

Características da Oferta

5.500

Área bruta de construção média por unidade



Características e Preços da Oferta Privada

Características da Oferta

5.500

Área bruta de construção média por unidade

85%

Quartos individuais na oferta total de quartos



Características e Preços da Oferta Privada

Características da Oferta

5.500

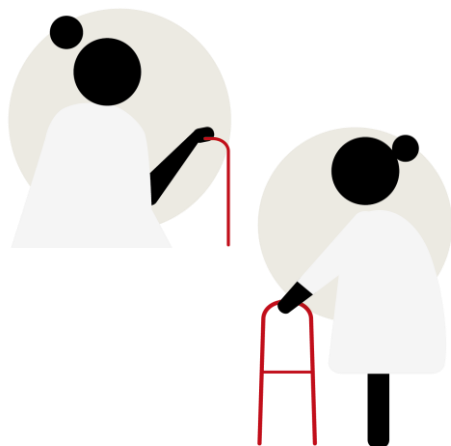
Área bruta de construção média por unidade

85%

Quartos individuais na oferta total de quartos

30.000

Localização em cidades com 30.000 ou mais habitantes



Características e Preços da Oferta Privada

Características da Oferta

5.500

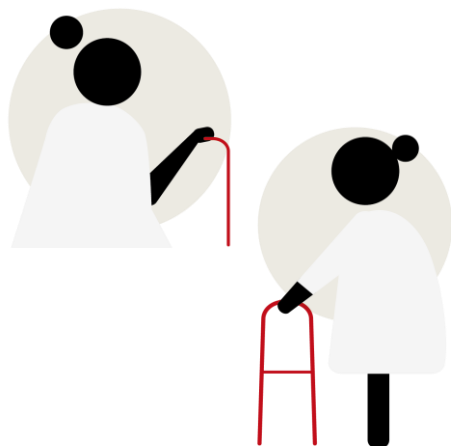
Área bruta de construção média por unidade

85%

Quartos individuais na oferta total de quartos

30.000

Localização em cidades com 30.000 ou mais habitantes



Preços Mensais

SUITES

Desde

€2.900

Média Nacional

€3.500



Características e Preços da Oferta Privada

Características da Oferta

5.500

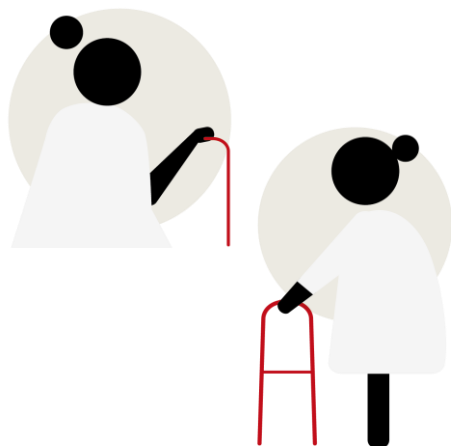
Área bruta de construção média por unidade

85%

Quartos individuais na oferta total de quartos

30.000

Localização em cidades com 30.000 ou mais habitantes



Preços Mensais

SUITES

Desde

€2.900

Média Nacional

€3.500

QUARTOS INDIVIDUAIS

Desde

€1.500

Média Nacional

€2.250



Características e Preços da Oferta Privada

Características da Oferta

5.500

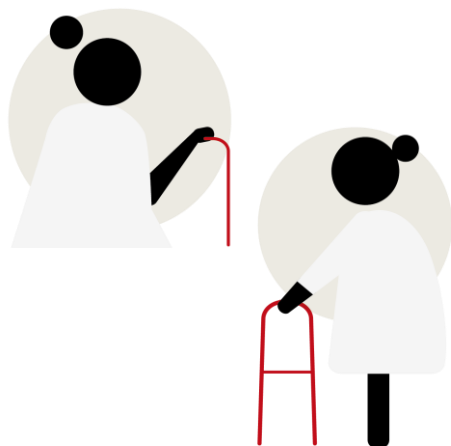
Área bruta de construção média por unidade

85%

Quartos individuais na oferta total de quartos

30.000

Localização em cidades com 30.000 ou mais habitantes



Preços Mensais

SUITES

Desde

€2.900

Média Nacional

€3.500

QUARTOS INDIVIDUAIS

Desde

€1.500

Média Nacional

€2.250

QUARTOS DUPLOS

Desde

€1.000

Média Nacional

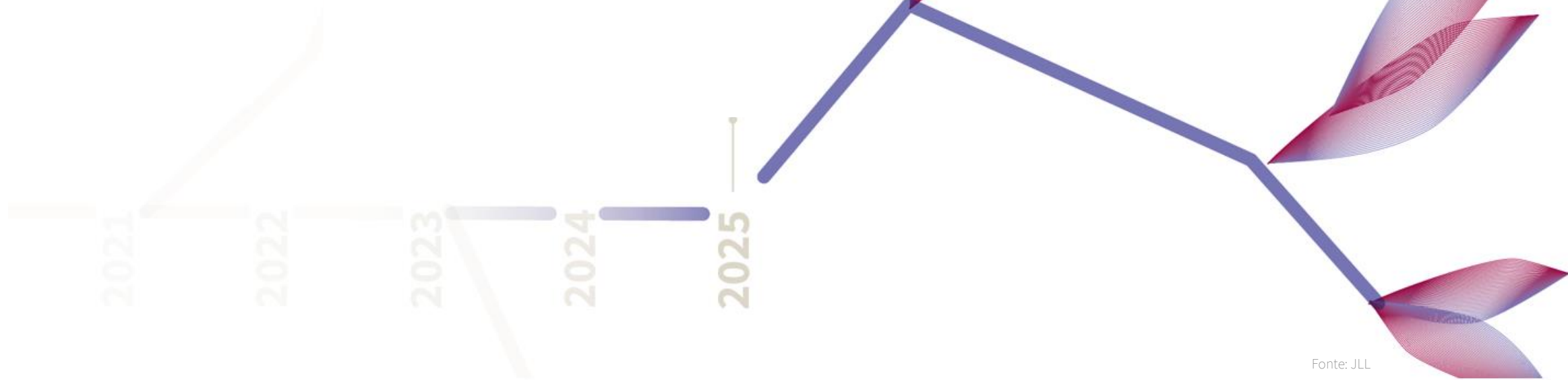
€1.890



Oferta Futura

2,5 M

POPULAÇÃO IDOSA EM PORTUGAL
(2025 PREVISÃO)



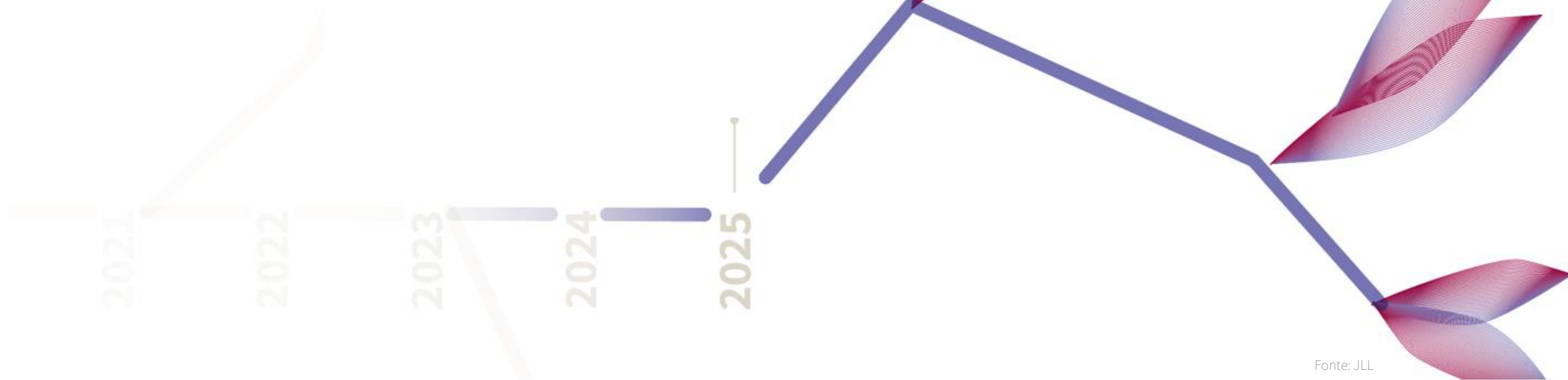
Oferta Futura

2,5 M

POPULAÇÃO IDOSA EM PORTUGAL
(2025 PREVISÃO)

75

PIPELINE RESIDÊNCIAS ASSISTIDAS



Oferta Futura

2,5 M

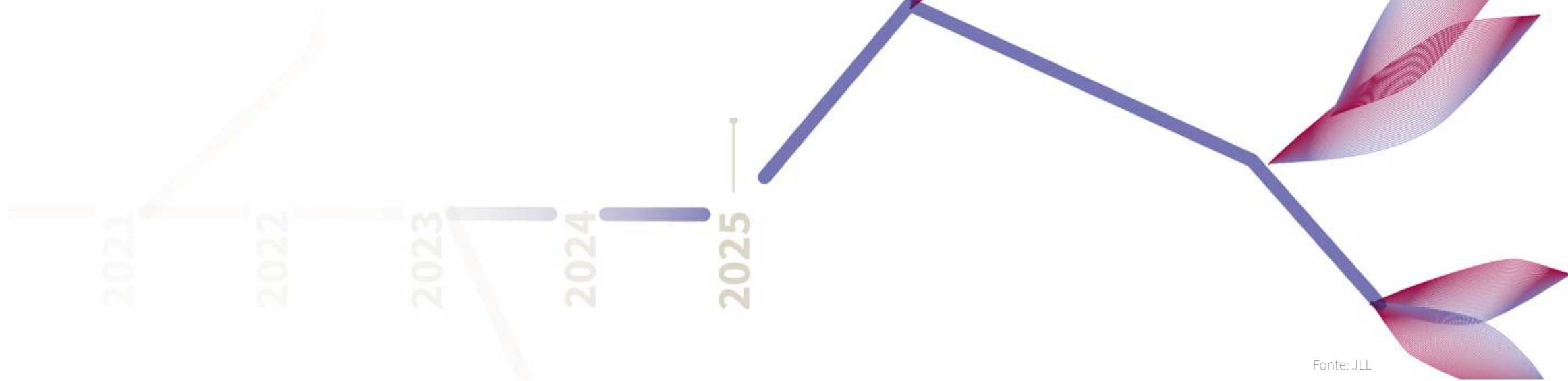
POPULAÇÃO IDOSA EM PORTUGAL
(2025 PREVISÃO)

75

PIPELINE RESIDÊNCIAS ASSISTIDAS

8.000

PIPELINE CAMAS



Oferta Futura

2,5 M

POPULAÇÃO IDOSA EM PORTUGAL
(2025 PREVISÃO)

75

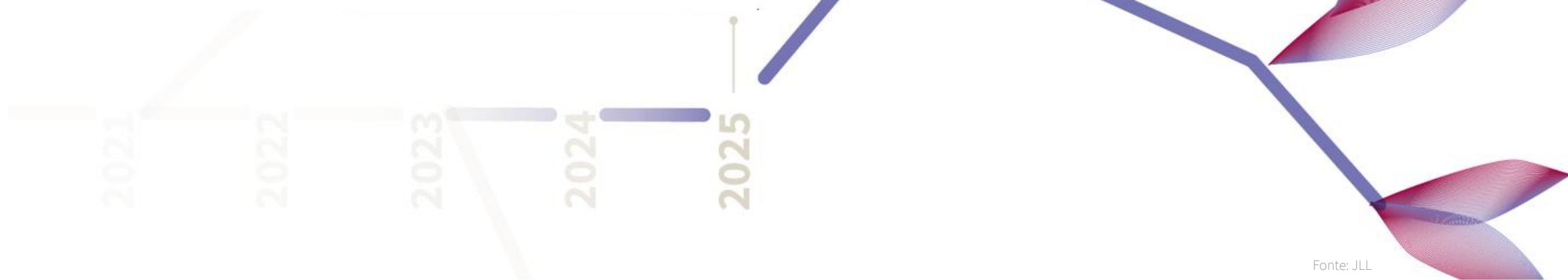
PIPELINE RESIDÊNCIAS ASSISTIDAS

8.000

PIPELINE CAMAS

4,3%

TAXA DE COBERTURA ESTIMADA



Oferta Futura

2,5 M

POPULAÇÃO IDOSA EM PORTUGAL
(2025 PREVISÃO)

75

PIPELINE RESIDÊNCIAS ASSISTIDAS

8.000

PIPELINE CAMAS

4,3%

TAXA DE COBERTURA ESTIMADA

17.000

NÚMERO DE CAMAS EM FALTA PARA ATINGIR OS 5% DE TAXA DE COBERTURA



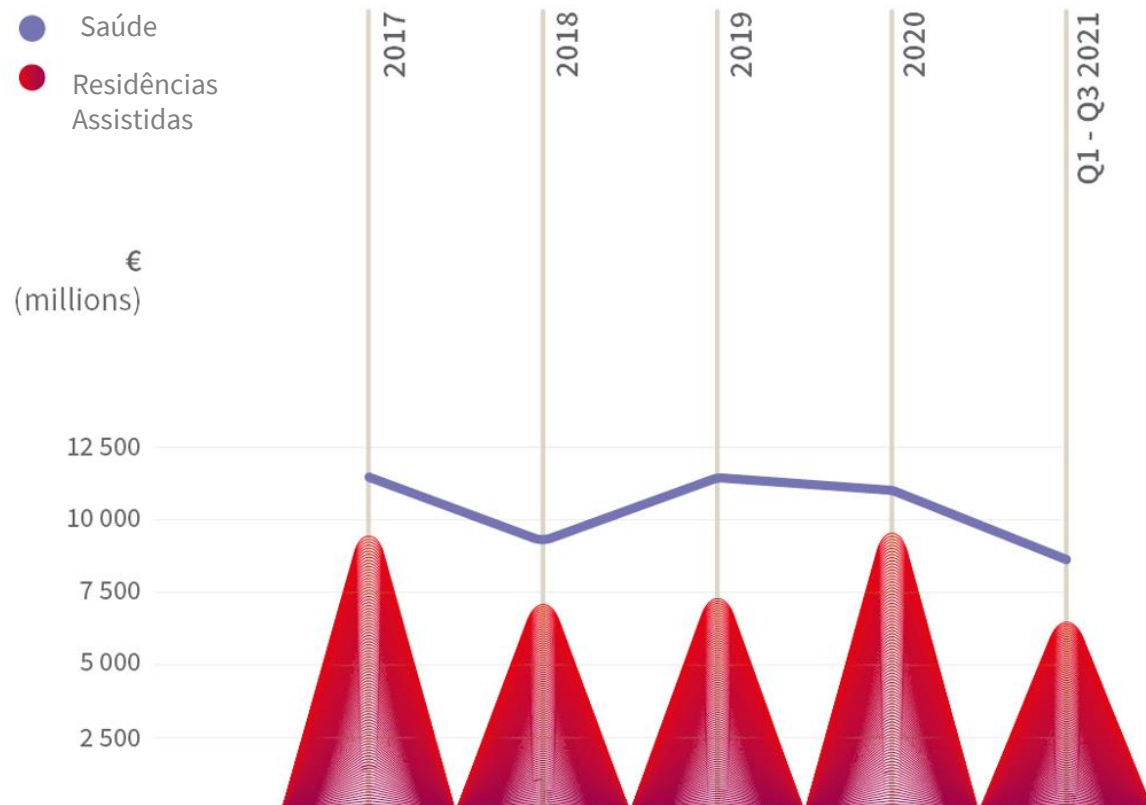


4

Mercado de Investimento

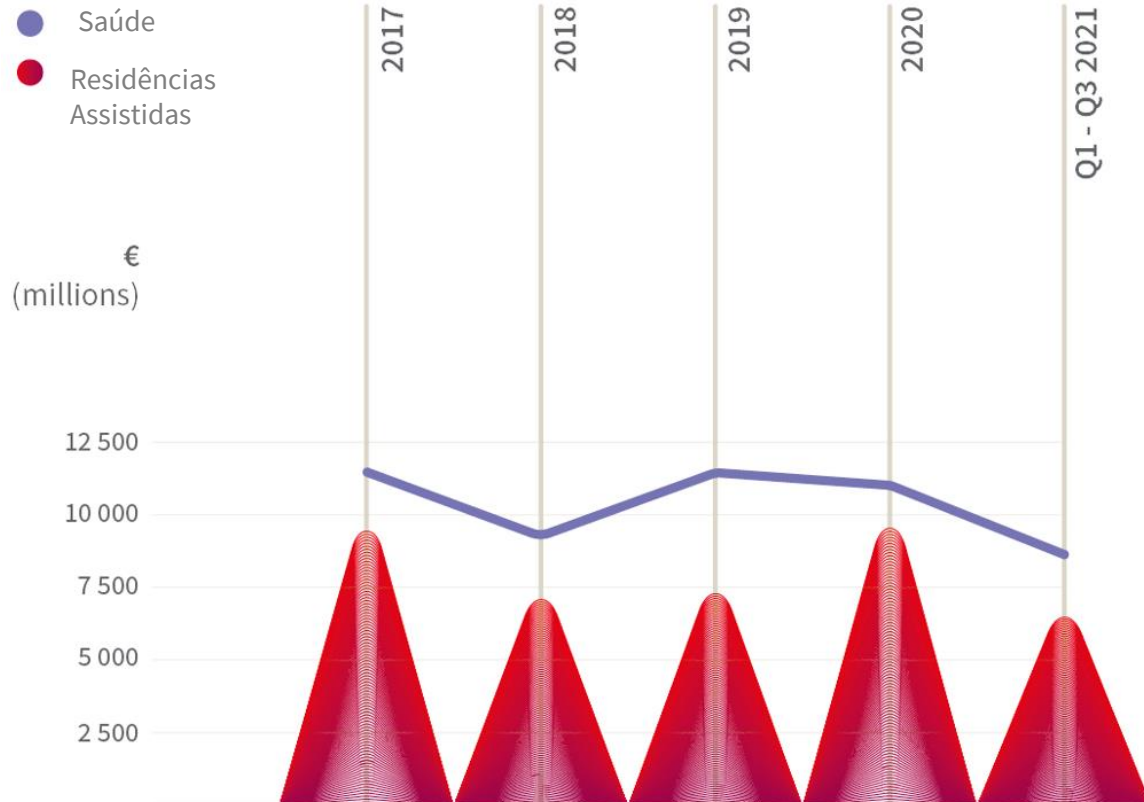
Investimento em *Senior Living* na Europa

Investimento em Saúde na Europa

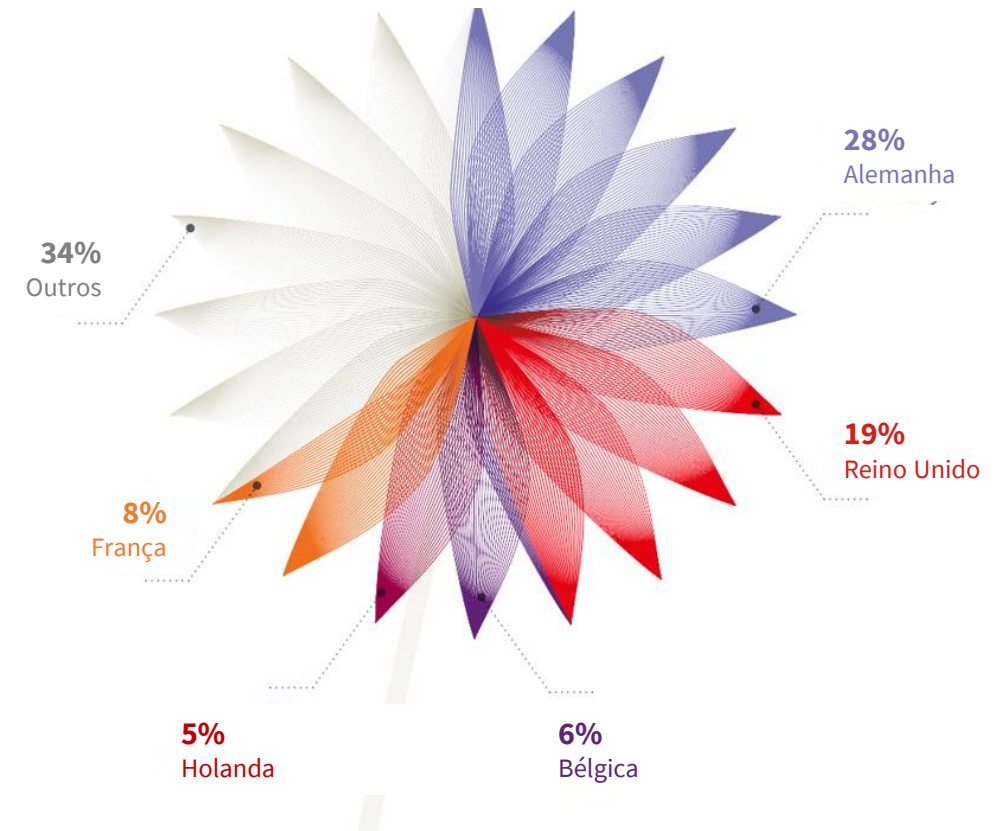


Investimento em *Senior Living* na Europa

Investimento em Saúde na Europa

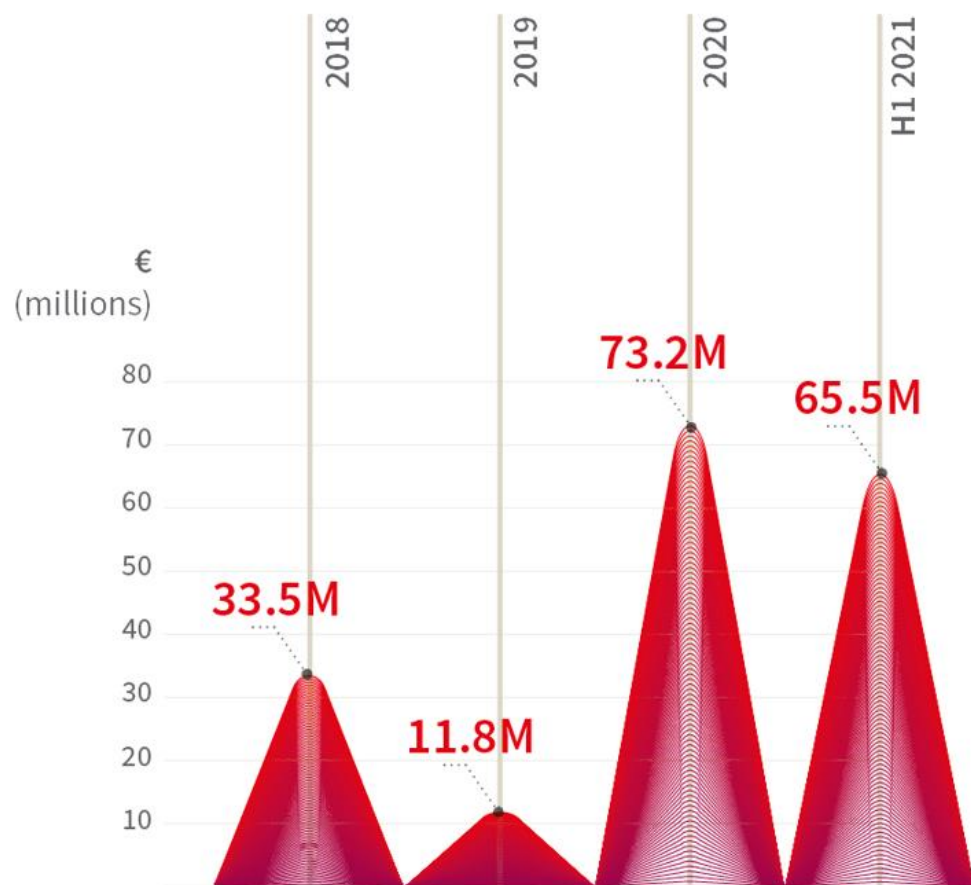


Investimento em Senior Living na Europa (2020-S1 2021)



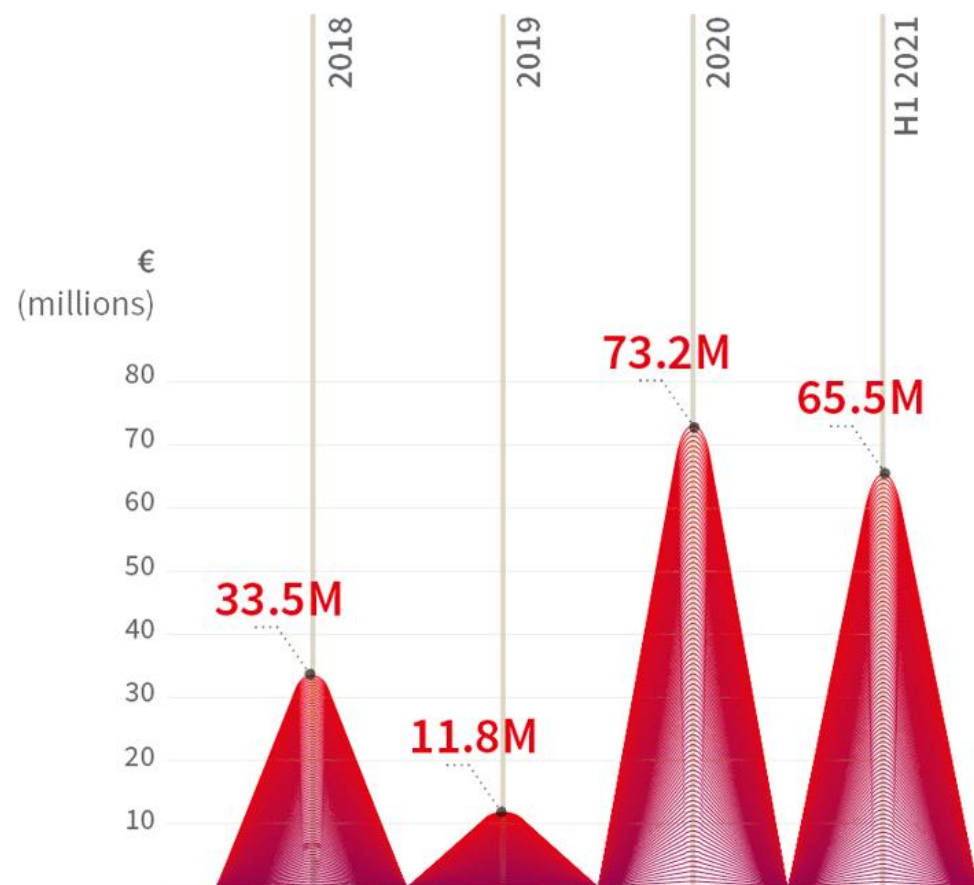
Investimento em Portugal

Investimento em *Senior Living* em Portugal



Investimento em Portugal

Investimento em *Senior Living* em Portugal

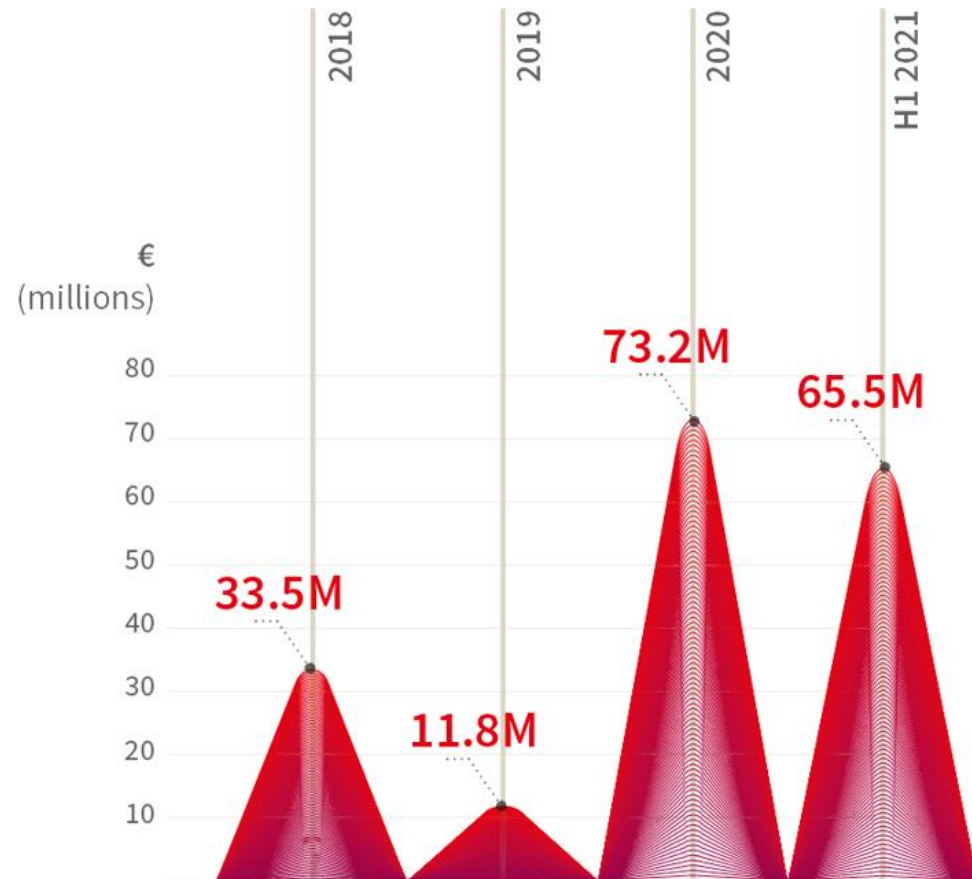


Investimento por Tipologia

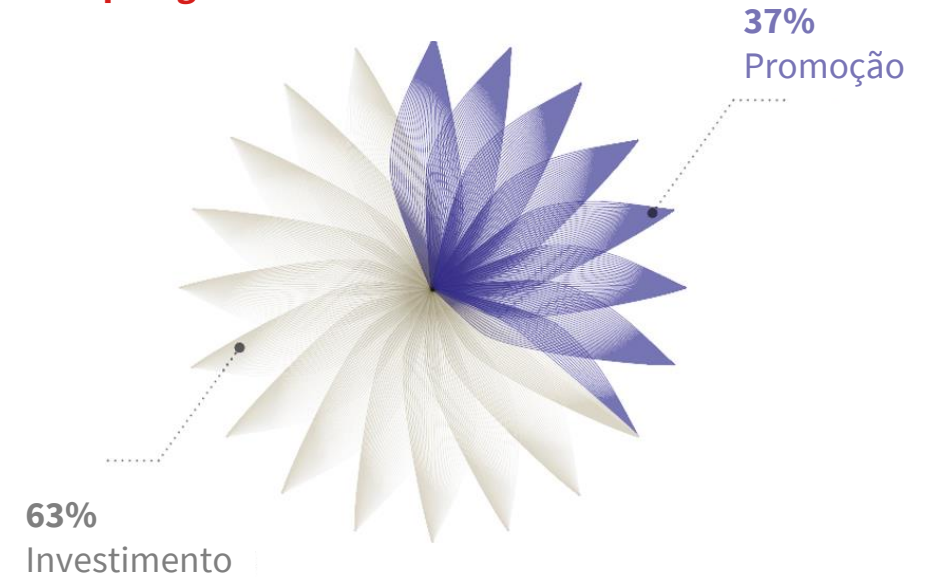


Investimento em Portugal

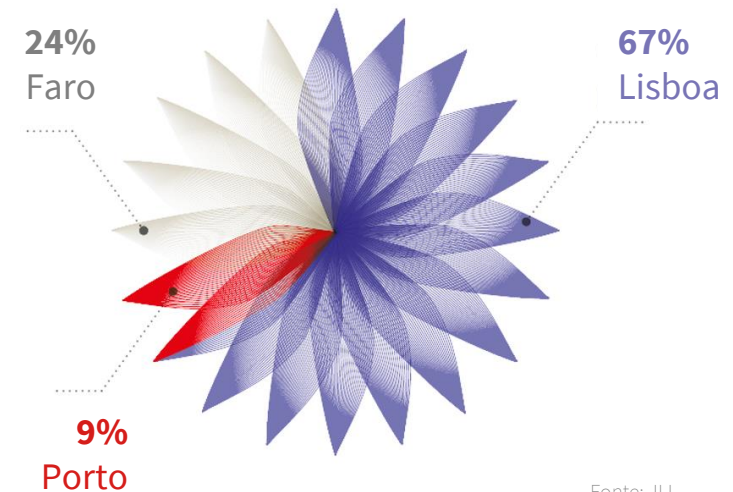
Investimento em *Senior Living* em Portugal



Investimento por Tipologia

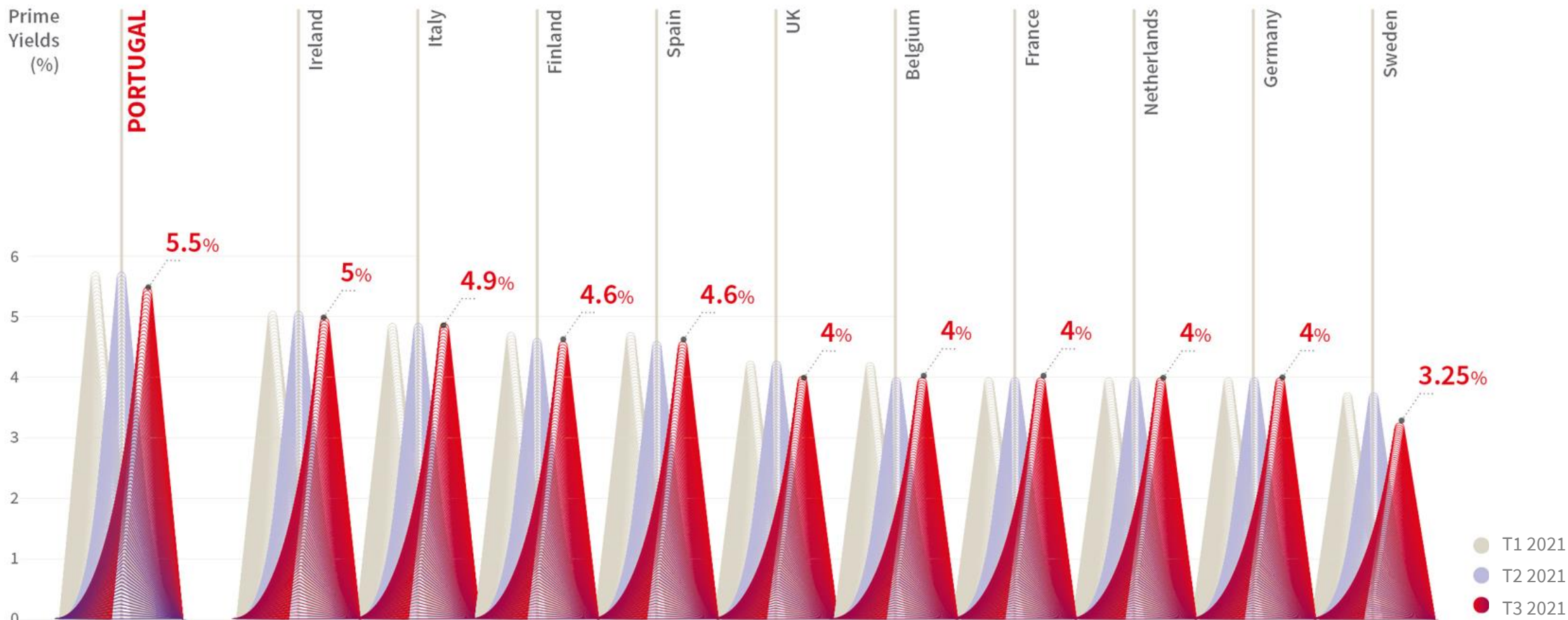


Investimento por Localização



Yields

Prime Yields em Residências Assistidas em Portugal e na Europa

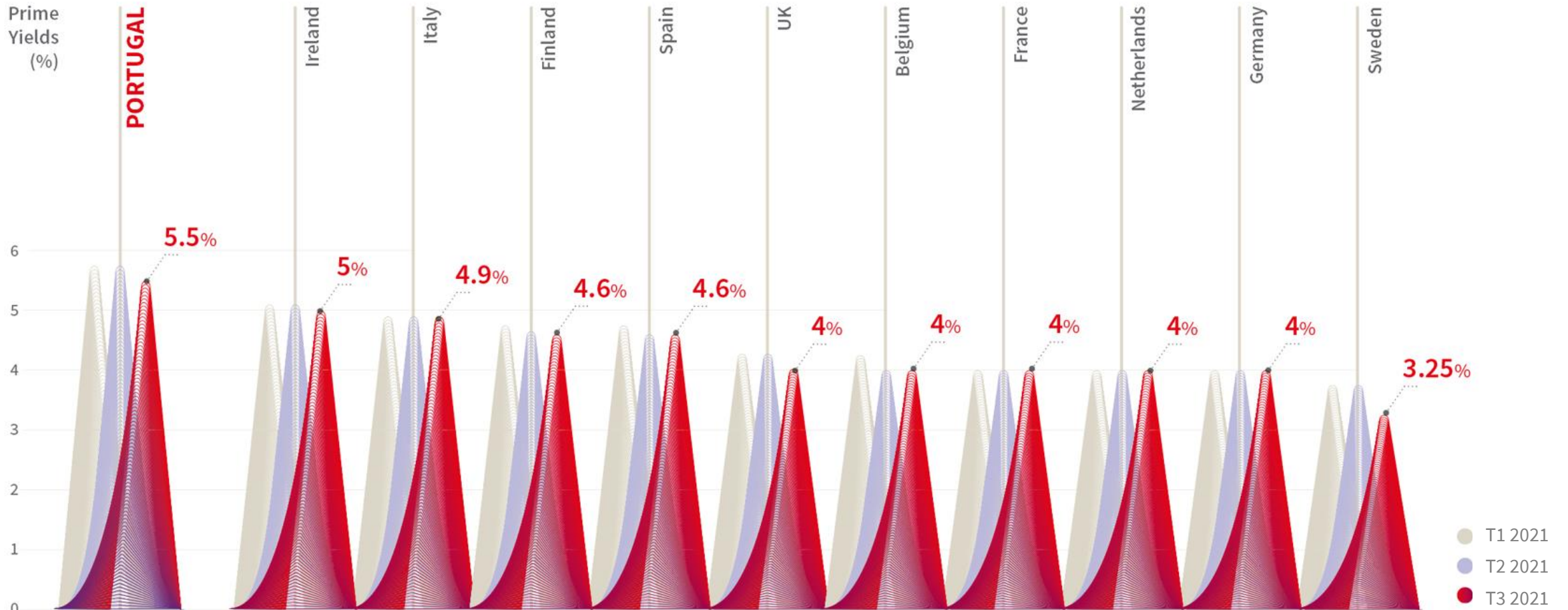


Yields

 **4,00%**
ESCRITÓRIOS

 **5,00%**
RESIDÊNCIAS
ESTUDANTES

Prime Yields em Residências Assistidas em Portugal e na Europa



5

Perspetivas Futuras



AUMENTO DA PROCURA





AUMENTO DA PROCURA

ALTERAÇÕES NOS PADRÕES DE VIDA





AUMENTO DA PROCURA

ALTERAÇÕES NOS PADRÕES DE VIDA

DIVERSIFICAÇÃO DA OFERTA





AUMENTO DA PROCURA

ALTERAÇÕES NOS PADRÕES DE VIDA

DIVERSIFICAÇÃO DA OFERTA

DINAMISMO DOS OPERADORES INTERNACIONAIS

AUMENTO DA PROCURA

ALTERAÇÕES NOS PADRÕES DE VIDA

DIVERSIFICAÇÃO DA OFERTA

DINAMISMO DOS OPERADORES INTERNACIONAIS

CRESCENTE ATRATIVIDADE DE PORTUGAL COMO DESTINO DE REFORMA

AUMENTO DA PROCURA

ALTERAÇÕES NOS PADRÕES DE VIDA

DIVERSIFICAÇÃO DA OFERTA

DINAMISMO DOS OPERADORES INTERNACIONAIS

CRESCENTE ATRATIVIDADE DE PORTUGAL COMO DESTINO DE REFORMA

AUMENTO DO INVESTIMENTO

2021 RESEARCH REPORT

senior living

Authors

Joana Fonseca

HEAD OF RESEARCH

joana.fonseca@eu.jll.com

Gonçalo Santos

HEAD OF CAPITAL MARKETS

goncalo.santos@eu.jll.com

André Vaz

**HEAD OF LIVING & ALTERNATIVE
INVESTMENT CAPITAL MARKETS**

andre.vaz@eu.jll.com



LISBON

Edifício Heron Castilho
Rua Braancamp 40 8º
1250-050 Lisboa

+351 213 583 222

portugal@eu.jll.com

OPORTO

Rua Mouzinho
da Silveira 324
4050-418 Porto

+351 225 431 090

porto@eu.jll.com

ALGARVE

Buganvilla Plaza 1
Quinta do Lago
8135-024 Loulé

+351 289 090 614

algarve@eu.jll.com

jll.pt

AMI 8654

Jones Lang LaSalle © 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.