

Blog 5centims

**LA NUEVA FÓRMULA DE ANTICIPO DE ALQUILER
PARA EL PAGO DE LOS GASTOS DE LA
DEPENDENCIA DE GENTE MAYOR**

Autores:

David Igual Molina

Miguel Perdiguier Andrés

Enero de 2024

Contenido elaborado a partir del [artículo publicado por la Revista Económica de Catalunya](#) del Col·legi d'Economistes de Catalunya, Número 88: Canvi demogràfic i economia catalana.

El impacto de la dependencia como consecuencia del envejecimiento poblacional

Actualmente, estamos ante un cambio demográfico de gran trascendencia que provocará transformaciones estructurales a nivel económico como consecuencia del envejecimiento poblacional. La buena noticia es el aumento de la esperanza de vida, pero se trata también de un proceso en el que convergen aspectos de mucho riesgo, ya que está en juego la futura calidad de vida de las personas mayores que precisan apoyo para sus actividades cotidianas.

Frecuentemente, el debate económico del envejecimiento se centra en el problema de cómo afrontar el pago de las pensiones en los próximos años, pero esta problemática no tiene que dejar de abordar el otro gran reto, como es el de la financiación del incremento de los gastos de la dependencia de las personas que necesitarán cuidados asistenciales para su día a día.

Tal y como se puede observar en la Figura 1, una pluralidad de cambios demográficos y de transformaciones sociales están determinando un fuerte aumento del número de personas dependientes y de la demanda de servicios específicos para su atención.

Figura 1. Aspectos que inciden en el aumento de la demanda de servicios para las personas dependientes en España



Fuente: Elaboración propia

Aumento del colectivo de mayores dependientes

Una cosa es la esperanza de vida y otra muy distinta es la esperanza de vida saludable y por eso resulta relevante la observación de la proyección del número de personas mayores que tienen una mayor probabilidad de ser dependientes. En este sentido, tal como se puede observar en la Figura 2, el colectivo de 85 y más años se multiplica por dos entre la fecha actual y el año 2050, y prácticamente sucede lo mismo con el colectivo entre 75 y 84 años a causa del incremento de población que entrará en este segmento (*baby boomers*).

Figura 2. Proyección del número de personas mayores de 65 años

Tramos de edad	2022	2030	2040	2050	2060	2070
65-74 años	4.791.606	5.922.949	7.016.865	7.020.103	5.953.612	6.370.974
75-84 años	3.119.342	3.790.000	4.904.300	5.822.785	5.820.417	4.949.688
85 y más	1.616.314	1.773.122	2.355.677	3.220.980	4.012.696	4.189.021

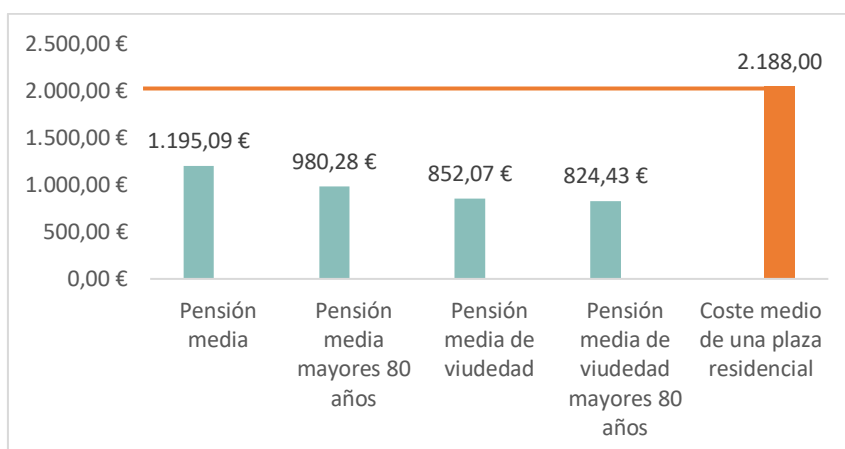
Fuente: INE y elaboración propia

Costes de las plazas privadas residenciales y gap de financiación

Según diferentes estudios, el [coste medio de una plaza residencial en España](#) se sitúa en 2.188 euros (IVA incluido).

Para acceder a las plazas residenciales privadas, los usuarios cuentan con los ingresos de su pensión, pero tal y como se puede ver en la Figura 3, con las pensiones actuales, el gap mensual basándonos en el coste medio de una plaza residencial es muy elevado y eso provoca un problema muy serio, ya que las personas dependientes no disponen de las rentas que se precisan para cubrir estos costes.

Figura 3. Gap de financiación entre costes de una plaza residencial y las pensiones medias



Fuente: Seguridad Social (2023) y elaboración propia

La riqueza inmobiliaria en España

Tal y como se ha visto, las pensiones resultan insuficientes para hacer frente a los costes en la etapa de la jubilación en que la asistencia se hace necesaria. La opción de recurrir al ahorro líquido resulta limitada a causa de que la mayor parte del esfuerzo en el ahorro en España se ha destinado a la adquisición de la vivienda. Dos datos que muestran esta realidad:

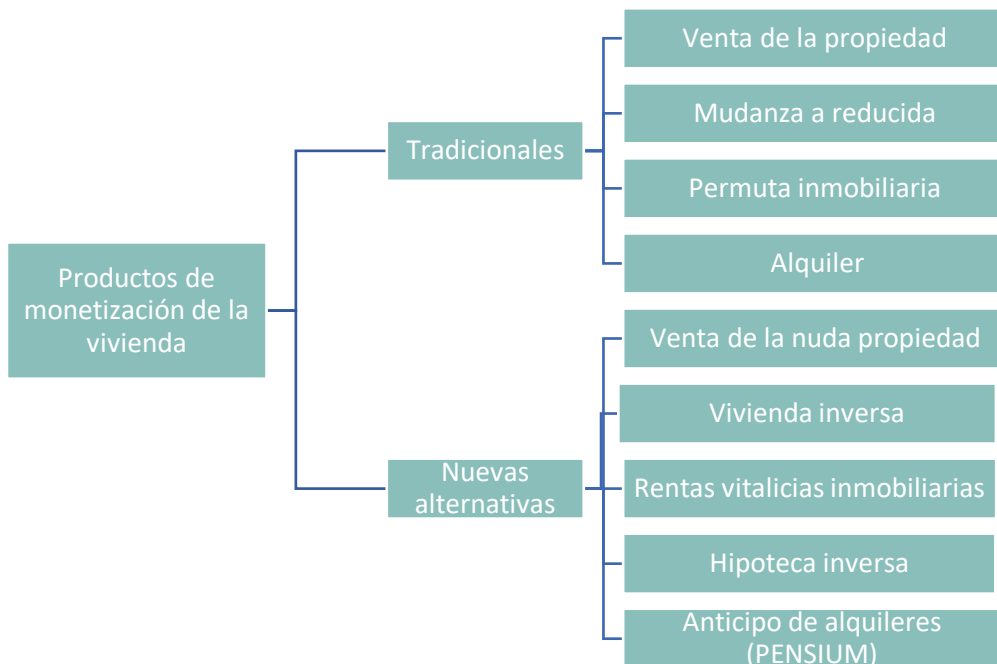
- Con los últimos datos disponibles de la [encuesta sobre la calidad de vida de los hogares \(INE\)](#), los activos financieros representan solo el 20,8% del total de los activos de los hogares, mientras que los activos reales (principalmente vivienda) representan el 79,2%.
- El esfuerzo para la adquisición de una vivienda en España es tan elevado que el [89,4% de los mayores de 65 años tiene al menos una vivienda en propiedad](#).

Productos de monetización de la vivienda

Los productos de monetización de la vivienda permiten obtener valor de un activo inmobiliario para transformar este valor en flujos de renta líquidos. Presentan una gran oportunidad para solucionar problemas de financiación de gente mayor con pensiones limitadas, pero que disponen de un patrimonio inmobiliario que pueden movilizar.

Tal como se puede ver en la Figura 4 estos productos se pueden clasificar en dos grandes bloques:

Figura 4. Productos para la monetización de la vivienda



Fuente: Lafuente y Serrano (2022) y elaboración propia

Las opciones tradicionales pueden permitir la obtención de ingresos, pero también la pérdida de la vivienda, como en el caso de la venta, la mudanza a un alquiler de inferior valor.

Por otra parte, el desarrollo de nuevas alternativas ha permitido ampliar el abanico de opciones de monetización de la vivienda. Se puede obtener un capital o una renta a cambio de ceder la propiedad o a través de un endeudamiento. Los casos de la venta de la nuda propiedad, vivienda inversa o rentas vitalicias inmobiliarias son opciones irreversibles que comportan la pérdida de patrimonio y, por otra parte, solo están al alcance de los propietarios de viviendas de valor elevado. En cuanto a la hipoteca inversa, se trata de un crédito garantizado con una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual, concedido de una sola vez o a través de prestaciones periódicas. Al revés que en una hipoteca normal, la deuda no va a disminuir en el tiempo, sino que aumentará hasta que un tercero (los herederos del inmueble) opta por asumirla como propia. El plazo para la devolución de la deuda se limita a 12 meses después de la defunción de la persona mayor, en caso contrario la entidad ejecuta su derecho hipotecario y se pierde la vivienda.

LA NUEVA FÓRMULA DE ADELANTO DE ALQUILERES PARA EL PAGO DE LOS GASTOS DE LA DEPENDENCIA

El adelanto de alquileres es una nueva fórmula ideada por Pensium para complementar los ingresos de las personas mayores en situación de dependencia mediante la cesión de los derechos futuros del alquiler de su vivienda, manteniendo siempre la propiedad. Consiste en anticipar los alquileres futuros del inmueble y disfrutar periódicamente de disposiciones monetarias para hacer frente a las necesidades económicas de la dependencia de las personas mayores.

La fórmula del anticipo de alquileres permite una monetización de la vivienda que actúa convirtiendo la vivienda en un auténtico activo de inversión que aporta una rentabilidad para el alquiler más la revalorización de la misma vivienda, ya que se mantiene siempre la propiedad.

La propuesta permite a los mayores pagar los gastos de acceso a una residencia o de cuidados asistenciales al domicilio, sin esperar la llegada de las ayudas públicas ni gastar los ahorros o la venta de la vivienda, ya que todo se paga con los alquileres. Si con el alquiler no es suficiente, se anticipa periódicamente hasta el doble de su importe. Así se va generando una deuda a devolver que se paga con el alquiler una vez ya no precisan continuar pagando la residencia. El beneficiario y sus herederos mantienen siempre la propiedad de la vivienda, sin avales ni hipotecas.

Tal y como se puede ver en la Figura 5, la operación comprende dos fases, una primera que genera la deuda en la que se desarrollan las acciones siguientes:

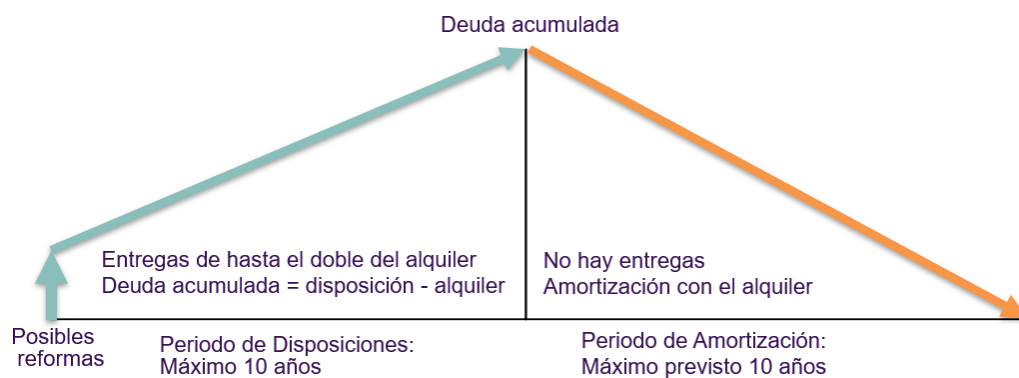
- Se realiza un primer estudio que determina la viabilidad y la renta del alquiler.
- Opción de posibles reformas a realizar en la vivienda para optimizar el alquiler.
- Aportaciones periódicas de hasta el doble del alquiler que permiten a los usuarios pagar sus gastos periódicos de alojamiento en una residencia de personas mayores.

- Después de las reformas, la vivienda se pone en alquiler. Los inquilinos pasan un control de solvencia y se contrata un seguro de impago del inquilino.
- La deuda que se va generando periódicamente es la diferencia entre las aportaciones y los ingresos obtenidos por el alquiler menos los gastos de gestión y los intereses.
- Esta fase tiene una duración máxima de 10 años y se puede interrumpir o modificar en cualquier momento a petición de los usuarios sin ningún coste.

Se completa la primera fase en la que se ha generado la deuda, se inicia la segunda fase de amortización con las siguientes características:

- Cesan las disposiciones y la totalidad del alquiler se destina a la amortización de la deuda
- La deuda se puede cancelar en cualquier momento mediante la amortización del capital pendiente. También se permiten amortizaciones parciales
- Una vez completada la amortización, Pensium devuelve la posesión de la vivienda de la propiedad

Figura 5. De una operación Pensium



Las personas usuarias de esta fórmula que disponen de grado de dependencia reconocido disfrutan de una ventaja consistente en la exención del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, así como bonificaciones en los aranceles notariales y gastos de registro.