

## Trobades monogràfiques

### Com millorar el poder adquisitiu de la gent gran

**E**l dimecres 2 de febrer de 2005, a la Casa del Mar de Barcelona, FATEC va celebrar una trobada per parlar de les millores de renda a través d'actius immobiliaris. Els conferenciants foren la Sra. Rosa Niubó de CaiFor i el Sr. Donato Muñoz de CEVASA. L'assistència fou d'unes 25 persones.

Va obrir la sessió el Sr. Cugat per presentar els conferenciants, com a representants de l'Institut Edat & Vida, i els temes a desenvolupar al llarg del matí. A l'exposició es va fer esment que cal canviar el concepte que moltes persones grans tenim encara, de "no menjar" per deixar un patrimoni als nostres fills o hereus. És important canviar aquest concepte, i que les rendes que hem aconseguit al llarg de la nostra vida, ja siguin estalvis procedents del nostre treball o patrimoni immobiliari, les puguem gaudir nosaltres, serveixin per completar les pensions de jubilació, que normalment són baixes, i ens permetin millorar la nostra qualitat de vida. L'habitatge és un bé de consum que cal aprofitar.

Actualment, tenim diversos factors que ens fan pensar que l'habitatge és un bé al qual la gent gran pot treure un bon rendiment que li permeti solucionar part dels seus problemes. Cal fixar-se, primer, en aquests factors.

#### Factors econòmics

- Baixos tipus d'interès, amb rendibilitats més baixes que l'IPC.
- Elevada volatilitat del mercat de renda variable. Es recomana terminis llargs per a obtenir rendiments favorables. Per als majors no és massa atractiu, per raons d'edat.

- Contenció del creixement econòmic, amb previsible reduccions de la despesa pública, en un pròxim futur.

- Increment significatiu del preu de l'habitatge. Des de 1999 fins als nostres dies, un habitatge tipus estàndard de 90 m<sup>2</sup> s'ha

incrementat al voltant del 60%

#### Factors socio-demogràfics

- Increment de l'esperança de vida. Es necessiten durant més temps els ingressos per a poder mantenir el mateix nivell de vida.

- Incorporació de la dona al món laboral. Avui dia, ja són més del 45 % les integrades i no poden dedicar-se, com abans, a cuidar els fills i els ancians.

- Increment del nombre de pensionistes, la qual cosa comporta un augment de la despesa pública.

- Elevat nombre d'habitatges en propietat. Espanya és el segon país d'Europa en aquest rànquing.

La suma dels factors econòmics + factors socio-demogràfics ens duen a la necessitat de completar les pensions per poder mantenir i assegurar una qualitat

de vida digna i acceptable. Aquesta problemàtica no es presenta solament en el nostre país. Existeix també en

altres, com França, Gran Bretanya, Noruega, Canadà o Japó, que tenen ja en el mercat diverses alternatives per intentar solucionar el problema: plans de pagament diferits, conversió d'actius immobiliaris, hipoteca inversa, venda de l'habitatge habitual i compra d'una altra de més modesta, préstecs de baix interès, habitatges a preus raonables, ajudes de tipus fiscal a les famílies que s'ocupen i viuen amb la gent gran, etc.

Quines són les solucions que tenim en el nostre país?

- Hipoteca inversa (encara en període d'estudi i sense estar comercialitzada de forma oficial), cessió de l'habitatge i lloguer (també en període experimental, sense poder contractar-lo, de moment.)

- Venda de l'habitatge + pensió vitalícia: es ven l'habitatge i s'estableix un contracte d'usdefruit, que permet el gaudi de l'habitatge de forma indefinida.

Contractació d'una pensió vitalícia, que completa la pensió de jubilació. Cal pagar un lloguer que es descompta o carrega en el vitalici. Pot ser eventualment una bona solució per a famílies sense hereus, ja que la propietat passarà a les mans de l'entitat corresponent.

- Hipoteca de l'habitatge + pensió vitalícia: s'efectua una hipoteca sobre l'habitatge i amb el capital es contracta una pensió vitalícia que completa la pensió. S'han de pagar la hipoteca i els interessos. Avantatges: no es perd la titularitat de l'habitatge. El propietari es beneficia de la revaloració amb la possibilitat d'incrementar la hipoteca. Inconvenients: forta pressió fiscal.

- Hipoteca inversa: Està encara en període d'estudi i no es comercialitza de forma oficial. S'efectua una hipoteca sobre l'habitatge, que es distribueix com a renda mensual fixa, deduint el pagament d'interessos. Es precisa tenir una edat alta, encara per determinar, i la hipoteca s'estableix per a un termini acordat de 10, 15 o 20 anys. Avantatges: es tracta d'un producte senzill de fàcil comprensió. És una de les millors alternatives ja que el propietari pot beneficiar-se de la revaloració i els hereus poden recuperar la propietat pagant a l'entitat financera l'import avançat, més els corresponents interessos.

- Cessió de l'habitatge - lloguer: Encara no es pot contractar i està en període experimental. El propietari cedeix en explotació l'habitatge a una societat que assumeix la gestió del lloguer i passa una renda mensual, deduides totes les despeses. Es passa a residir a un altre habitatge o a una residència d'acord amb les seves necessitats i d'acord amb el que la nova renda neta que rep li permeti. El pis ha de quedar buit.

**L'habitatge és un bé de consum que cal aprofitar**

