

El repte del finançament de la dependència a Catalunya mitjançant l'avançament dels lloguers, mantenint la propietat de l'habitatge

David Igual Molina
UPF-BSM i Pensium

ABSTRACT

El fort impacte demogràfic a curt termini derivat dels augments del nombre de persones grans i de l'esperança de vida planteja un escenari sense precedents pel que fa al finançament de les despeses que requereixen les persones més grans, amb dependència. En aquests darrers anys de la vida cal fer front a un augment molt important de les despeses, que no es poden assumir amb els ingressos recurrents de les pensions. Aquest fet, conjuntament amb la manca de previsió individual i les limitacions de les administracions per donar aquesta cobertura, plantegen la necessitat de cercar noves alternatives. La proposta plantejada en aquest treball consisteix en una innovació que pot ajudar a donar sostenibilitat al sistema, ja que un elevat percentatge dels ciutadans disposen d'un habitatge en propietat susceptible de facilitar la liquiditat necessària mitjançant l'avançament de lloguers per fer front al pagament de les despeses de la dependència.

Paraules clau: Finançament de la dependència, avançament de lloguers, monetització de l'habitatge, Pensium, hipoteca inversa.

El futur augment de la demanda de serveis d'atenció a persones dependents

La confluència d'intensos canvis demogràfics que es produiran en els propers anys a Catalunya i a Espanya, com l'envelliment de la població o l'arribada a edats avançades de les àmplies cohorts poblacionals dels *baby-boomers*, pronostiquen una transició demogràfica sense precedents que farà necessari redefinir els actuals models de prestació de serveis per a aquest ampli col·lectiu i les estructures econòmiques que li donen suport. Entre els grans canvis destaca especialment la necessitat de disposar de noves fórmules que permetin donar cobertura als problemes en els darrers anys de la vida de les persones, en què la dependència per a dur a terme les activitats quotidianes és una realitat ineludible.

Sovint, des del punt de vista econòmic, el debat de l'envelliment se centra en el problema de com afrontar el pagament de les pensions públiques davant el gran increment de persones que han de percebre aquestes prestacions en el futur pròxim, donades les restriccions del sistema de repartiment amb què opera la Seguretat Social a Espanya. S'han proposat algunes mesures com ara modificacions en les edats de jubilació o en la manera de calcular les pensions, i altres opcions per a fer front a l'increment de despesa estimat per als anys vinents (Hernández de Cos, 2021). En canvi, en menor grau es tracta el debat de com afrontar els pagaments de les cures assistencials davant el fort creixement de les persones dependents que necessitaran suport per a poder dur a terme les activitats habituals del seu dia a dia i que requereixen un finançament molt elevat, sense pràcticament economies d'escala i amb un creixement molt proporcional a l'increment del nombre d'usuaris. El nou escenari requereix replantejar aspectes d'atenció

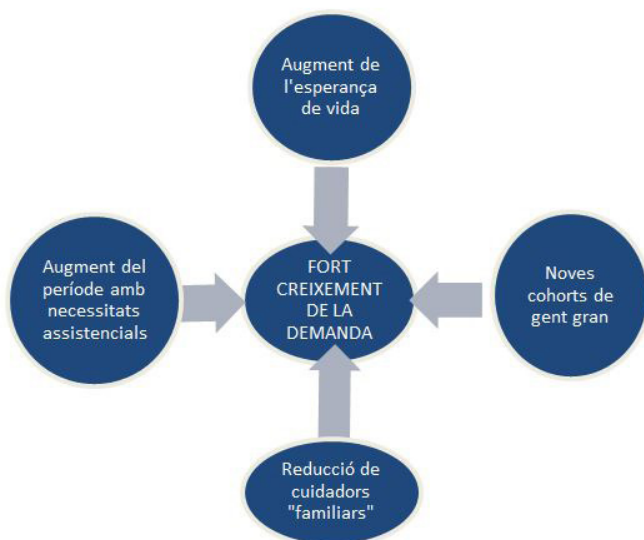
assistencial, sanitària i social que només es poden considerar amb noves estructures econòmiques per a poder fer front a aquest gran repte.

Tal com es pot observar a la figura 1, una pluralitat de factors demogràfics i de canvis socials pronostiquen un fort augment del nombre de persones dependents i de la demanda de serveis específics per a la seva atenció. Entre aquests factors destaquen l'augment de la longevitat gràcies a la supervivència a determinades malalties cròniques, abans letals i que en l'actualitat són curables, i els avançaments mèdics i sanitaris, així com la millora generalitzada de la qualitat de vida.

L'augment de l'esperança de vida també va acompanyat de l'increment dels anys en els quals l'autonomia personal es veu reduïda, i fa necessari l'acompanyament i el suport per a les activitats quotidianes. Més anys de vida per persona i més persones a cada cohort que arribaran a aquesta situació de dependència de forma creixent projecten cap al futur un gran augment en el nombre de les persones dependents tant a Catalunya com al seu entorn.

També, respecte a la manera d'atendre a les persones dependents, és necessari destacar el canvi social que significa la necessitat d'utilitzar serveis professionals de cuidadors o centres residencials davant la impossibilitat d'atenció familiar directa de les persones grans, que era el model habitual en el passat i que encara està present en nombrosos casos, però que clarament es reduirà en el futur, especialment en els casos de dependència severa o molt severa. Aquest fet incideix en un problema ja present de cerca de professionals qualificats, però també es tracta d'una gran oportunitat de creació d'ocupació i de contribució a la millora del nombre de cotitzants (Antares, 2024: 109-120), que només serà possible si existeix un finançament adequat.

Figura 1. Aspectes que incideixen en el fort augment de la demanda de serveis per a les persones dependents



Font: Elaboració pròpia

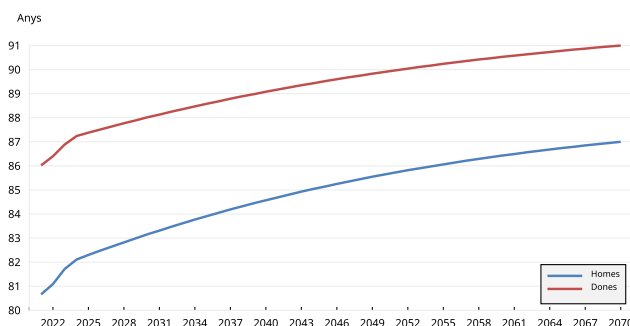
Evolució de l'esperança de vida i esperança de vida amb bona salut

L'evolució de l'esperança de vida és un dels principals indicadors que incideix sobre la dependència, ja que el seu augment genera una elevada necessitat d'atenció i pèrdua d'autonomia en els darrers anys. Una cosa és l'esperança de vida i una altra ben diferent és l'esperança de vida amb bona salut. Els avançaments biotecnològics han permès allargar l'esperança de vida fins a uns llindars sense precedents. Aquest fet, que hauria de suposar un èxit indiscutible, planteja a la vegada un dels majors reptes per als països desenvolupats, que és aconseguir reflectir aquest avenç en la qualitat de vida de les persones grans.

Segons les últimes dades disponibles, actualment a Catalunya (Idescat, 2021) l'esperança de vida en néixer se situa en 80,7 anys per als homes i en 86,3 per a les dones, amb una forta tendència d'augment en els anys vinents, tal

com es pot observar a la figura 2. Prova d'aquest avanç es reflecteix, per exemple, en què cada any que passa fins al 2050, l'esperança de vida creix al voltant d'1,6 mesos. Però a mesura que l'edat augmenta, també ho fan el risc de patir dependència i el temps de poder necessitar més cures assistencials.

Figura 2. Projecció de l'esperança de vida d'homes i dones a Catalunya en néixer



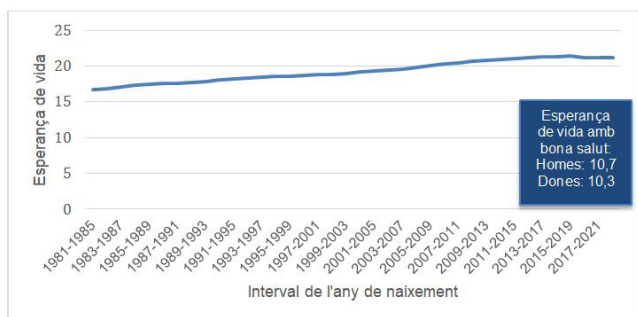
Font: Idescat (2021) i elaboració pròpia

Per a aprofundir en el que representa l'augment dels anys esperats de supervivència a efectes de l'increment de les persones en situació de dependència és més significatiu analitzar la previsió de l'esperança de vida a partir dels 65 anys.

Tal com es pot observar a la figura 3, es constata la forta tendència de creixement en identificar com una persona amb 65 anys a Catalunya, entre els anys 1981 i 1985, tenia una esperança mitjana de vida de 16,66 anys, enfront dels 21,19 dels que tenien aquesta edat entre els anys 2018 i 2022. La previsió és que aquesta tendència es mantingui els anys vinents (INE, 2022). També, segons les dades de la mateixa font, l'esperança de vida amb bona salut a partir dels 65 anys se situa actualment en 10,7 anys per als homes i en 10,3 anys per a les dones. És a dir, aproximadament en els darrers 10-11 anys de la vida serà necessari proporcionar a aquestes persones

suports addicionals tant sanitaris com socials, i especialment de cures assistencials, davant la inevitable progressió de la dependència amb què es trobaran.

Figura 3. Evolució de l'esperança de vida a partir dels 65 anys a Catalunya

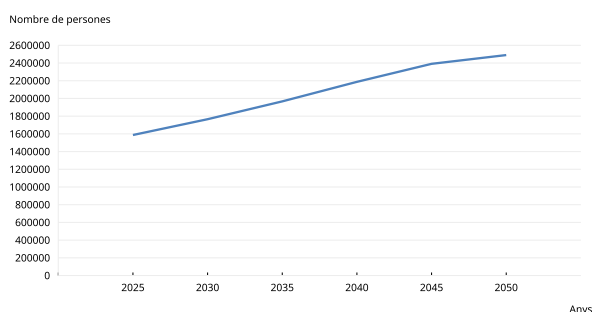


Font: INE i elaboració pròpia

Impacte del creixement del nombre de persones a partir dels 65 anys

L'efecte de l'augment de l'esperança de vida es combina amb l'accés a edats avançades de les àmplies cohorts poblacionals dels anomenats *baby-boomers* amb el resultat d'un creixement sense precedents d'aquest segment de la població. Tal com es pot observar a la figura 4, la projecció del nombre de persones més grans de 65 anys s'incrementarà en un 56% a Catalunya, amb més de 900.000 persones que s'afegiran a aquest tram fins al 2050.

Figura 4. Projecció del nombre de persones amb 65 i més anys a Catalunya



Font: Idescat i elaboració pròpia

Dades sobre els graus de dependència

La dependència es pot definir com el tipus d'ajut que necessita una persona per a dur a terme les seves funcions quotidianes. Una persona dependent és algú que té limitacions físiques, mentals, intel·lectuals o sensorials, i que requereix l'ajut de tercers per al seu desenvolupament diari. Es pot ser dependent a causa d'una malaltia, d'un succés que li causi un efecte advers o de les limitacions associades a l'envel·liment.

Segons la necessitat d'assistència que té una persona per a executar les activitats bàsiques de la vida diària, les diferents administracions autonòmiques realitzen una valoració i assignen un barem de puntuació (BVD) a partir del qual s'estableixen tres graus de dependència d'acord amb els criteris establerts a la Llei 39/2006, de 14 de desembre de la *Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en situación de Dependencia (LAPAD)* promoguda pel govern d'Espanya:

- Dependència moderada (grau I): la persona necessita suport per a executar diverses activitats bàsiques de la vida diària, com a mínim una vegada al dia.
- Dependència severa (grau II): la persona necessita suport per a executar diverses activitats bàsiques de la vida diària dues o tres vegades al dia, però no requereix la presència permanent d'un cuidador.
- Gran dependència o dependència molt severa (grau III): la persona necessita suport per a executar diverses activitats bàsiques de la vida diària durant el dia i, per la seva pèrdua total d'autonomia mental o física, necessita la presència indispensable i contínua d'una persona.

Segons aquests criteris, a Catalunya existeixen més de 261.000 persones valorades amb algun grau de dependència, i almenys 150.000 tenen declarat un grau II (severa) o grau III (molt severa).

Figura 5. Nombre de persones dependents amb grau el 2024 i el 2030 a Catalunya

Grau de dependència	Puntuació (BVD)	Ajuts per a les activitats de la vida diària	Necessitats d'ajut	Nombre de persones dependents valorades 2024	Projecció del nombre de persones dependents 2030
Grau I: Moderada	25-49	Almenys una vegada al dia	Intermitent o limitat	112.229	131.687
Grau II: Severa	50-74	Dues o tres vegades al dia. No requereix cuidador permanent	Ampli	99.667	106.846
Grau III: Molt severa	75-100	Diverses vegades al dia. Suport continuat i indispensable de cuidador	Generalitzat	49.335	65.635
TOTAL				261.231	304.168
Persones en espera de valoració				25.368	

Font: Generalitat de Catalunya (2024), IMSERSO (2024) i elaboració pròpia

En coherència amb les dades de creixement del nombre de persones grans en els anys vinents, les previsions indiquen també un augment del total de persones dependents, amb un increment progressiu estimat de prop de 43.000 persones per a l'any 2030. Entre elles, el major augment estimat és el de les persones dependents amb grau III, amb un creixement del 33%. Són aquestes les situacions que requereixen un ús més intensiu dels recursos assistencials.

Malgrat els esforços de l'administració catalana per donar cobertura a les persones dependents, l'aplicació de la Llei de la dependència està resultant molt complexa. Existeixen diferents problemes, com la insuficiència en els serveis, l'infrafinançament, l'alta complexitat d'accés per als usuaris, etc. (Rodríguez, G. et al., 2022:156-165), de manera que el sistema

provoca lentitud i falta de cobertura.

A Catalunya, així com a la resta de comunitats autònomes, l'accés als serveis públics de la dependència es desenvolupa mitjançant un procés que inclou tres fases: valoració i reconeixement de la dependència, avaluació de la capacitat econòmica i assignació de prestacions. Es tracta d'un sistema que vol afavorir l'accés a recursos públics a les persones que realment ho necessiten, però que, en tractar-se d'un procediment amb tres fases consecutives i intervenció de professionals en cadascuna d'elles, genera dificultats per a una gestió eficaç i desemboca en un procés excessivament lent.

A aquest fet cal afegir que l'arribada de la dependència no és una situació planificada per les persones que la pateixen i que pot aparèixer

de manera sobrevinguda, provocant un greu problema entre les necessitats d'una atenció immediata i els temps que requereix el procés d'avaluació i assignació de recursos per part de l'administració. La gestió de la dependència a Espanya està traspassada a les diferents comunitats autònomes i en tots els casos es generen llargs períodes d'espera en cadascuna de les fases. A Catalunya, en conjunt, des de l'inici del procés de valoració fins a la determinació de les possibles prestacions públiques, pot passar un any i, addicionalment, fins a més de tres anys per a accedir a una plaça residencial pública (Generalitat de Catalunya, 2023). Tal com es pot observar al final de la figura 5, aquests llargs períodes de demora generen llistes d'espera, de manera que el nombre de persones pendents de valorar a Catalunya a finals de 2023 era de 25.368.

Davant d'aquesta situació, i a l'espera de poder accedir als recursos públics, els serveis privats es converteixen en molts casos en l'única opció per a proporcionar assistència a les persones dependents. A finals de 2023 el nombre total de places residencials a Catalunya era de 62.030 (Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya, 2023). D'aquestes places 5.263 corresponen a centres públics (amb gestió directa de la Generalitat o gestió delegada) i 25.125 corresponen a places públiques en centres privats a través de col·laboracions o concerts. Per tant, l'ús dels serveis privats és molt present en el sector, ja que és l'única opció a l'espera de l'arribada dels ajuts públics en molts casos. Actualment, els usuaris que accedeixen a recursos públics com places residencials participen en el copagament dels serveis rebuts en funció dels ingressos líquids dels beneficiaris; en canvi, no es té en compte el seu patrimoni immobiliari (habitatge habitual).

Aspectes econòmics de les persones grans dependents

La llunyania de la situació de dependència durant la vida de les persones i altres factors intervenen en la manca generalitzada de previsió de la possible situació de dependència futura i de les necessitats financeres que aquesta requereix (López Casasnovas, 2019). Per tant, les opcions quan apareix la dependència són iniciar els processos públics de valoració de grau i recórrer a l'àmbit privat.

Els principals serveis per a l'atenció a les persones en situació de dependència consisteixen bàsicament en l'accés a places residencials o a la contractació de serveis de cuidadors en el mateix domicili.

En l'àmbit privat, els preus d'una plaça residencial presenten una gran varietat de tarifes, que oscil·len entre els 1.800 i 4.000 euros mensuals. Per al preu final s'han de tenir en compte diferents variables com les característiques del centre, la ubicació, el nivell de dependència, si és una plaça en habitació individual o habitació compartida, etc. Els estudis sectorials situen en 2.355 € (IVA inclòs) el cost mitjà d'una plaça residencial privada a Catalunya (Inforesidencias, 2024), que està entre un 5% i un 10% per sobre de la mitjana espanyola. Les dades del preu final són coincidents amb l'estudi dels costos realitzat per la Generalitat amb un resultat de 2.097,41 € mensuals (Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya, 2024), en referir-se aquesta anàlisi estrictament al cost teòric d'una plaça residencial a Catalunya amb els estàndards de servei requerits per l'administració, sense incloure els marges de negoci ni l'IVA.

Per al càlcul dels costos dels cuidadors a domicili, el preu a pagar depèn del nombre d'hores de contractació del cuidador i pot abastar des

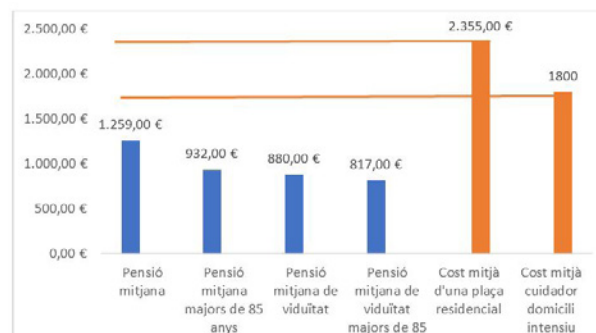
d'unes poques hores setmanals fins a una persona interina, i inclús dos o més cuidadors per a tenir una cobertura les 24 hores durant els 7 dies de la setmana. Per a poder realitzar una comparativa s'ha considerat la situació d'una persona amb dependència severa o molt severa i que necessiti l'assistència d'una persona durant almenys 8 hores al dia (40 hores a la setmana), sense incloure caps de setmana, el que representa per a l'usuari un cost al voltant d'uns 1.800 € mensuals.

Per a fer front a aquests costos, la principal font d'obtenció d'ingressos recurrents de les persones grans són les pensions públiques de la Seguretat Social. Per tant, resulta determinant identificar l'import d'aquestes pensions per a analitzar com poden fer front a les despeses de la dependència quan es fa present i és necessari contractar serveis domiciliaris o ingressar en una residència.

Tal com es pot observar a la figura 6, els ingressos resulten molt insuficients en tots els casos, amb un considerable gap respecte als costos. Considerant el cas de la necessitat d'ingressar en un centre residencial privat, els ingressos recurrents del perceptor d'una pensió mitjana signifiquen només el 53% del preu mitjà d'una plaça residencial. El problema es va agreujant en la mesura en què el perfil dels usuaris augmenta amb l'edat, i especialment si es tracta de persones vídues. Així, en el cas d'una persona més gran de 85 anys, sense més ingressos que la pensió de viduitat, les seves rendes recurrents queden limitades a 817 euros mensuals, que no arriben al 35% del preu mitjà d'una plaça residencial.

Figura 6. Gap de les pensions enfront dels costos de la

dependència



Font: Idescat (2024) i elaboració pròpia

La mateixa problemàtica apareix si s'ha de contractar un cuidador professional en el mateix domicili. En aquest cas, l'usuari més habitual és una persona vídua més gran de 85 anys i que requereix la contractació d'un cuidador professional durant 8 hores al dia (40 hores setmanals). Amb els seus ingressos recurrents de la pensió de 817 euros mensuals només es cobreix el 45% del seu cost. En aquest exemple s'han considerat 8 hores al dia, sense cobertura els caps de setmana, fet que resulta insuficient per als casos de dependència molt severa.

L'explotació de la riquesa immobiliària mitjançant la monetització

Tal com ja s'ha exposat, les pensions resulten insuficients per a fer front als costos dels serveis d'atenció domiciliària o d'una plaça residencial. L'opció de recurrència a l'estalvi líquid resulta limitada pel fet que la major part de l'esforç en estalvi per part de les persones grans, tant a Catalunya com a Espanya, s'ha destinat a l'adquisició de l'habitatge. Destaquen en aquest sentit dues dades que confirmen aquesta tesi:

- L'esforç per a l'adquisició d'un habitatge a Catalunya és tan elevat que el tipus de possessió de l'habitatge en règim de propietat, quan els membres de la llar són més grans de 65 anys, és del 80,7% (Idescat, 2023).

- Amb les darreres dades disponibles en l'àmbit espanyol, els actius financers del total de la població representen només el 20,8% del total dels actius de les llars, mentre que els actius reals representen el 79,2% (INE; 2021).

La monetització com una solució d'impacte social

Davant les necessitats econòmiques derivades de la dependència i l'existència d'una riquesa immobiliària per part d'una gran majoria de persones afectades apareix la possibilitat de fer servir l'habitatge com a solució financera. Aquest concepte es coneix com a monetització dels actius immobiliaris i comprèn els mecanismes financers que permeten obtenir fluxos de renda líquids a partir del valor d'un actiu immobiliari.

Des de la perspectiva dels propietaris, la disposició d'un habitatge susceptible de convertir-se en líquid els pot permetre disposar de més ingressos per a fer front a les seves necessitats, i pot ser una opció de gran impacte social en els anys vinents davant l'elevat nombre de persones que afrontaran un envelliment llarg i que addicionalment disposen d'un habitatge en propietat.

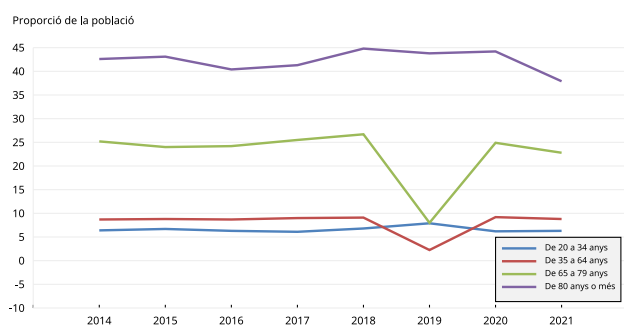
La monetització de l'habitatge comprèn aspectes financers propis dels diferents productes, però tots ells parteixen de l'existència d'un immoble que, al mateix temps, forma part d'un mercat immobiliari amb unes característiques que són determinants per a les possibilitats d'obtenció de liquiditat dels immobles. La principal incertesa del procés de monetització es troba en la valoració del col·lateral, ja que les condicions financeres generalment són explícites i transparents. La principal dificultat apareix en els processos de transmissió de la propietat, ja sigui per venda completa, venda de la

nua propietat o fórmules similars, mentre que l'accés a informació en les transaccions del lloguer són més assequibles. Per tant, al voltant de la valoració de l'actiu immobiliari intervenen molts dels aspectes que també són presents en la monetització. Els més importants són els següents:

- Els immobles no es consideren actius líquids a curt termini, ja que la seva venda requereix temps i un procés complex de compravenda que es pot allargar. Es tracta d'un mercat privat i no organitzat en comparació amb el de les accions o els bons i en general dels actius financers. Aquest aspecte dificulta també l'accés a informació transparent i compartida sobre preus, condicions, etc. Des del punt de vista de les persones grans amb necessitats econòmiques immediates, la precipitació en la presa de decisions per necessitats a curt termini pot provocar la realització de transaccions ineficients.
- L'adquisició d'un habitatge té una finalitat residencial amb un caràcter rígid i indivisible. En el moment de la compra d'un habitatge es consideren aspectes com el nombre inicial de membres de la llar, la proximitat al centre de treball, el nombre d'habitacions i altres condicionants que en l'etapa de jubilació canvien. Aquest canvi és especialment crític per a persones en situació de dependència quan apareixen problemes com habitatges en edificis no accessibles, manca d'ascensor, ubicacions allunyades de centres mèdics o inclús inadequacions de les instal·lacions en el mateix habitatge. Aquest fet fa que l'immoble en el qual resideix la persona gran, tot i que sigui la seva llar, pugui no ser una bona opció, comportant problemes per a una adequada qualitat de vida.
- Es dona la problemàtica de persones grans dependents en habitatges amplis que viuen

soles. Tal com es pot observar a la figura 7, el 37,9% de les persones més grans de 80 anys a Catalunya viuen soles als seus habitatges. Es tracta d'una situació de baixa ocupació residencial que en molts casos coincideix amb situacions de dependència amb els problemes i riscos que aquest fet significa per a les mateixes persones que tenen dificultats per al desenvolupament de les seves activitats habituals.

Figura 7. Evolució de la proporció de persones que viuen soles per franges d'edat a Catalunya



Font: Idescat(2022) i elaboració pròpia

Per altra banda, aquesta situació de baixa ocupació residencial contrasta amb la incapacitat del mercat immobiliari d'oferir nous habitatges que puguin absorbir la intensa demanda derivada de la creació de noves llars, amb especial incidència a la problemàtica de l'accés a l'habitatge per als joves.

- Els béns immobiliaris són únics. En efecte, no existeix un bé immobiliari exactament igual a un altre. Aquest fet provoca que les despeses d'aconseguir informació per a valorar un actiu immobiliari siguin més grans, ja que és necessari accedir a les dades específiques i fins i tot visitar el mateix immoble. La ubicació i l'estat de l'immoble també són determinants per a la monetització. En general, queden exclosos habitatges allunyats de nuclis urbans

amb moviment immobiliari i habitatges en condicions no adequades que requereixen una elevada inversió en rehabilitació i que no ofereixen garanties segures de recuperació per a les empreses que ofereixen els productes de monetització.

- Les despeses de transacció són molt rellevants. La realització d'operacions de monetització genera despeses directes com ara serveis notariais, inscripció registral, despeses immobiliàries i impostos (ITP i IRPF) que fàcilment poden superar el 10% i que limiten els moviments en comparació amb altres actius, com poden ser accions o bons. També s'han de considerar les despeses indirectes, com la recerca d'informació, la contractació d'experts, d'advocats, d'assessors, etc.
- Segons les teories conductuals s'han identificat comportaments en la presa de decisions en el mercat immobiliari (Roig, 2015: 86-90) perfectament traslladables al procés de monetització i que poden generar anomalies en la presa de decisions. Per exemple, el conegut com a "efecte donació", segons el qual es tendeix a valorar més un actiu del que se n'és propietari, o la falta d'acceptació de la pèrdua de valor d'un actiu concret a causa del seu deteriorament quan els actius equivalents en bon estat tenen una sobrevaloració per al mercat. La decisió sobre cada opció obeeix a una confluència d'elements causals entre els quals es troben les mateixes característiques de l'immoble i els objectius cercats pels usuaris, però en les eleccions sobre les alternatives de monetització sembla clar que el factor conductual és molt fort, de la mateixa manera que s'ha demostrat la seva importància en les decisions de les transaccions immobiliàries. D'acord amb aquestes teories conductuals, en situacions d'irracionalitat econòmica concorren conductes

entre els individus que motiven l'existència de diferències significatives entre el preu de mercat i el valor fonamental dels actius. Moltes de les anomalies identificades en aquestes teories són identificables també en l'àmbit de la monetització.

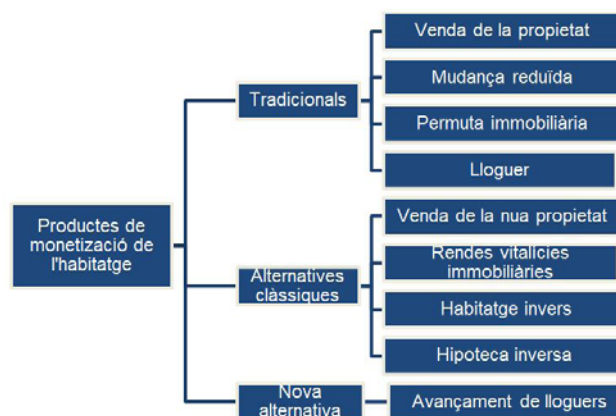
- Una part important dels actius immobiliaris es troben exclosos del procés de monetització a causa de la seva situació jurídica. Aquestes restriccions apareixen, per exemple, per la pèrdua de la capacitat cognitiva dels seus propietaris, fet que requereix iniciar llargs processos judicials per a poder prendre decisions sobre el seu patrimoni que es poden endarrerir durant anys, o bé processos hereditaris complexos amb desacords familiars, desaparició d'hereus, etc.

En conclusió, és necessari afrontar la realitat de que el procés de monetització actua sobre els mercats immobiliaris, que són mercats ineficients i no líquids, en què els preus poden no estar arbitrats, especialment en el cas de compravendes, siguin totals o de la nua propietat. Per exemple, pot passar que una persona que requereix rapidesa accepti una valoració de la seva propietat per sota del valor de l'actiu o que les elevades despeses transaccionals junt amb expectatives de recuperació de les inversions massa llargues desincentivin la realització de les operacions. A més a més, hi intervé la gestió dels operadors immobiliaris, que accedeixen a informació i poden obtenir una major renda amb menors costos. Aquest fet contrasta amb els mercats financers, que tendeixen a l'eficiència, i tota la informació pública disponible es reflecteix en els preus. En definitiva, les decisions sobre monetització de l'habitatge, com que són preses individualment per persones, tenen un caràcter d'imperfecció inevitable. És extremadament necessari dotar-se de formació i d'assessors i exigir als intervinents en els mercats pràctiques transparents que ofereixin la màxima seguretat possible en les transaccions.

Productes per a monetitzar l'habitatge

Les solucions per a monetitzar l'habitatge i obtenir fluxos dineraris líquids són diverses. Des del punt de vista del temps de la seva existència, tal com es pot observar a la figura 8, els productes per a monetitzar l'habitatge comprenen un grup d'opcions tradicionals, altres que ja fa temps que estan en el mercat i que es coneixen com a alternatives clàssiques i, finalment, destaca una alternativa que s'ha desenvolupat més recentment.

Figura 8. Productes per a la monetització de l'habitatge



Font: Lafuente y Serrano (2022) i elaboració pròpia

Les opcions tradicionals ja són conegudes i poden permetre l'obtenció d'ingressos, però també la pèrdua patrimonial de l'habitatge, com és el cas de la venda, la mudança reduïda (canviar per un habitatge de valor inferior) i la permuta immobiliària (intercanvi de propietat immobiliària). En aquests casos les transaccions venen determinades pel mercat de compravenda immobiliari, i són irreversibles. Si la finalitat és la cobertura de les despeses de la dependència, poden aparèixer riscos d'esgotament dels recursos per al cas de llarga longevitat o de pèrdua de capacitat adquisitiva dels imports rebuts a conseqüència de la inflació. A més, la venda de l'habitatge habitual per a la disposició

d'efectiu pot suposar una pèrdua de rendibilitat del patrimoni, ja que la inversió d'aquests recursos, resultants de la venda, s'ha de realitzar en productes financers líquids i sense risc, i això fa que la seva rendibilitat sigui inferior a la que es podria obtenir per la mateixa revalorització de l'habitatge, d'acord amb el comportament d'aquests actius en els darrers anys. També s'ha de tenir en compte que la disposició de recursos líquids elevats a conseqüència de la venda d'un immoble, tot i que incrementa la capacitat de pagament, pot dificultar l'accés a ajuts públics en el cas de persones dependents, o bé generar un alt copagament dels serveis rebuts.

En el cas del lloguer directe d'un particular, s'aconsegueix un increment de rendes de forma periòdica, si bé insuficient per a fer front als elevats costos de la dependència. Referent als riscos, són destacables els vinculats al possible impagament dels llogaters, que a més a més de no pagar les rendes, poden provocar als propietaris fortes despeses per a recuperar la possessió de l'actiu i de deteriorament de l'habitatge. Per aquests motius, en aquesta modalitat és important recórrer a l'assessorament adequat o bé directament als professionals especialitzats.

Dins de les alternatives clàssiques hi ha opcions com ara la venda de la nova propietat, la renda vitalícia immobiliària i l'habitatge invers. En general, totes aquestes opcions permeten al propietari d'un habitatge obtenir un capital o una renda a canvi de transferir la propietat de l'immoble. Això comporta una pèrdua patrimonial de manera irreversible amb forts descomptes en el preu en funció de l'edat del propietari i d'altres factors. El principal avantatge d'aquesta transacció és que el propietari pot seguir vivint a l'habitatge fins a la seva defunció. Aquests productes generen una asimetria de riscos entre propietaris i inversors, ja que

els càlculs del valor de l'habitatge estan associats a l'esperança de vida dels propietaris, de manera que per al beneficiari que ven existeix un risc de defunció prematura que minimitzaria els imports rebuts. En canvi, per a l'inversor, que opera en un mercat global i diversificat, els seus pagaments s'aproximaran a la mitjana de l'esperança de vida, en compensar-se els casos de mort prematura amb els de les morts més llunyanes en el temps. Addicionalment, tant els elevats costos transaccionals com les despeses financeres associades redueixen significativament el valor actual a percebre per al propietari, i això determina que aquest grup de productes només sigui adequat per a habitatges de molt elevat valor en les grans ciutats.

En relació a la hipoteca inversa, regulada per la Llei 41/2007, de 7 de desembre, es tracta d'un crèdit o préstec garantit amb una hipoteca que recau sobre l'habitatge habitual. L'import es pot concedir d'una sola vegada, a través de prestacions periòdiques o, fins i tot, de forma mixta, amb una aportació inicial i pagaments periòdics posteriors. La seva devolució no és exigible fins al moment de la defunció dels propietaris. Al contrari que amb una hipoteca normal, el deute augmenta fins a la defunció del titular. El termini per a la devolució del deute per part dels hereus es limita a 12 mesos, i això significa traslladar el problema als hereus, ja que en cas contrari l'entitat executa el seu dret hipotecari i es perd l'habitatge. D'acord amb les dades de tancament de l'exercici 2023 publicades pel *Consejo General del Notariado*, l'import mitjà d'aquestes operacions va ser al voltant de 465.000 euros per hipoteca inversa. Això vol dir que es tracta d'habitatges amb una valoració mitjana superior als 700.000 euros.

Finalment, la nova fórmula d'avançaments de lloguers per al finançament de les despeses de la dependència ideada per Pensium per-

met disposar dels recursos necessaris sense perdre la propietat de l'immoble. Mitjançant aquest innovador mecanisme es faciliten els recursos financers necessaris a la vegada que s'incorpora l'habitatge al mercat del lloguer, afavorint l'oferta de nous habitatges disponibles en aquest format.

AVANÇAMENT DE LLOGUERS PER AL PAGAMENT DE LES DESPESES DE LA DEPENDÈNCIA

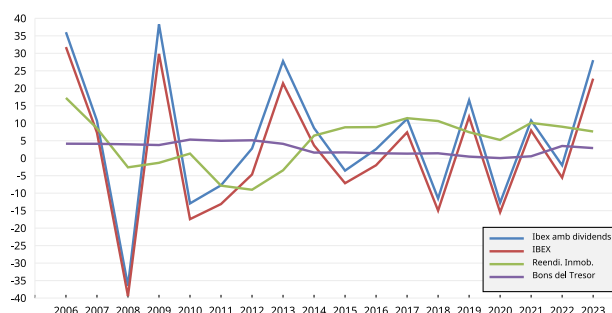
L'avançament de lloguers és una nova fórmula especialment ideada per Pensium per a complementar els ingressos de les persones en situació de dependència mitjançant la cessió dels drets futurs del lloguer del seu habitatge, mantenint sempre la propietat. Consisteix a avançar els lloguers futurs de l'immoble i disposar periòdicament dels fluxos econòmics ajustats a les necessitats monetàries de pagament d'una plaça residencial o d'un cuidador en el domicili sense esperar l'arribada dels ajuts públics ni gastar els estalvis o vendre l'habitatge, ja que tot es paga amb els lloguers.

La fórmula d'avançament de lloguers permet una monetització de l'habitatge de manera que aquest es converteix en un autèntic actiu d'inversió que aporta a l'usuari una rendibilitat per al lloguer a més de la revalorització del mateix habitatge, es manté la propietat. Aquesta rendibilitat és molt similar a la d'un actiu financer del què, en general, s'obté una rendibilitat mitjançant la percepció de dividends o cupons periòdics, a més de la revalorització del mateix actiu.

En efectuar disposicions de lloguers futurs, continuant amb el símil de l'actiu financer, és com si s'anticipés el cobrament d'aquests dividends o cupons futurs segons es necessitin, i després aquests mateixos dividends o cupons pagaran els avançaments.

D'acord amb el Banc d'Espanya, la rendibilitat del lloguer de l'habitatge més la variació de preus ha aportat en els últims exercicis unes millors rendibilitats que les opcions alternatives comparades amb els Bons del Tresor o els valors de l'IBEX-35 amb i sense incloure el pagament de dividends, tal com es pot observar a la figura 9. Els exercicis anteriors al 2014 incorporen els ajustos de l'anterior crisi immobiliària amb uns valors immobiliaris sobrevalorats, i això fa que la comparativa estigui desfigurada i depengui d'altres factors així com del moment de la compra de l'habitatge.

Figura 9. Rendibilitat anual immobiliària comparada amb l'IBEX-35 i Bons del Tresor



Font: Banc d'Espanya (2023) i elaboració pròpia

L'avançament de lloguers per al pagament de les despeses de la dependència té dos formats. El primer es duu a terme quan la finalitat és el pagament d'una plaça residencial, que en aquest cas suposa que els beneficiaris han d'abandonar l'habitatge i cedir-lo per al·logar en aquell moment. La segona fórmula s'aplica en el cas d'assistència domiciliària, mitjançant cuidadors professionals; la persona gran segueix vivint a l'habitatge, amb el compromís de cedir l'immoble per al·logar en el futur per amortitzar el deute, o bé efectuar la liquidació dels imports avançats més les despeses financeres en qual·sevol moment.

Modalitat d'avançament de lloguers per al pagament d'una plaça residencial

Mitjançant aquesta modalitat d'avançament de lloguers, les persones grans poden pagar les despeses d'accés a una residència sense esperar l'arribada dels ajuts públics ni gastar els estalvis o vendre l'habitatge, ja que tot es paga amb els lloguers.

L'avantatge d'aquesta fórmula enfront del lloguer tradicional és que només amb les rendes dels lloguers no es cobreixen les elevades despeses de la dependència corresponents a l'ingrés en una residència. Tal com es pot observar en l'exemple de la figura 10, que recull les mitjanes del mercat corresponents a Catalunya, el cost mensual d'una plaça residencial és de 2.355 euros, mentre que l'ingrés mitjà per pensió de viduitat és de 880 euros i l'ingrés per lloguer de 823 euros. Aquests dos conceptes totalitzen 1.557,00 euros, que resulten insuficients per fer el pagament de la residència. En conseqüència, el dèficit mensual és de 653 €, que li són facilitats per Pensium gràcies a l'avançament dels lloguers futurs.

Figura 10. Exemple d'una operació d'avançament de lloguers per al pagament d'una plaça residencial



Font: Elaboració pròpia

L'aportació periòdica avançada per Pensium es garanteix durant un termini màxim de 10 anys. Aquesta disposició complementària al lloguer va generant un import a tornar que es paga igualment amb el lloguer un cop ja no necessiten continuar pagant la residència. El beneficiari i els seus hereus mantenen sempre la propietat de l'habitatge, sense avals ni hipoteques.

L'amortització del capital pendent es fa mitjançant el lloguer de l'immoble, per bé que en qualsevol moment es pot cancel·lar pagant el capital pendent. En aquesta modalitat, Pensium renuncia a la realització del valor mitjançant actuacions d'execució, embargament o exigència del capital prestat als participants una vegada disposi de la possessió de l'immoble.

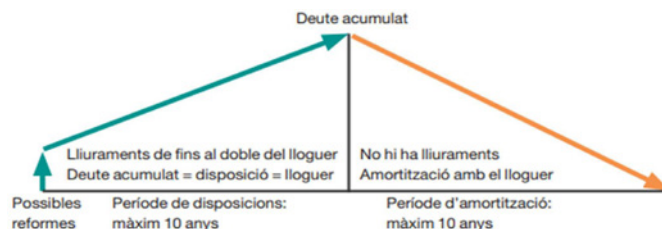
Tal com es pot observar a la figura 11, l'operació comprèn dues fases. En la primera, que genera el deute, es desenvolupen les següents accions:

- És imprescindible que l'habitatge es pugui llogar, i per això s'efectua un primer estudi que determina la viabilitat i la renda de lloguer. Queden exclosos els habitatges en zones sense mercat del lloguer o immobles amb càrregues hipotecàries elevades prèvies, així com aquells que es trobin en un estat d'impossibilitat de llogar. El mercat del lloguer és molt divers i l'abast de l'avançament de lloguers és molt ampli, a diferència d'altres productes de monetització que només es poden realitzar sobre actius immobiliaris amb valoracions superiors als 600.000 euros.
- Tots els propietaris de l'habitatge han de donar el consentiment a l'operació.
- Possibles reformes a l'habitatge per a optimitzar el cobrament de lloguer. Sovint es tracta d'habitatges que requereixen alguna intervenció per a poder entrar en el mercat de lloguer de manera òptima. Fins i tot pot ser

necessària alguna rehabilitació per a obtenir els preceptius permisos per a poder llogar (Certificat d'Eficiència Energètica i Cèdula d'Habitabilitat). Per això es fa una visita domiciliària prèvia i es determina un pressupost independent que aprova la família, i que s'inclou en l'operació de crèdit.

- Entregues periòdiques de fins al doble del lloguer que permeten als usuaris pagar les seves despeses periòdiques d'una plaça residencial. En el moment en què no es necessiten les disposicions, es paralitzen les entregues. El deute que es genera és l'estrictament necessari.
- Després de les reformes, l'habitatge es posa al mercat de lloguers. Els llogaters passen un control de solvència i, a més, es contracta una assegurança d'impagament que cobreix, entre d'altres, el risc d'impagament del llogater, amb una cobertura de fins a 3 anys. El contracte de lloguer s'ajusta a la *Ley de Arrendamientos Urbanos* i a la regulació vigent en cada moment.
- El deute que es va generant periòdicament correspon a la diferència entre les entregues i els ingressos obtinguts per al lloguer en aquell període, menys les despeses de gestió i els interessos.
- Durant aquesta fase es liquiden els interessos meritats periòdicament i no es genera capitalització d'interessos (interessos dels interessos).
- Aquesta fase té una durada màxima de 10 anys i es pot interrompre en qualsevol moment a petició dels usuaris, ja sigui per defunció, accés a plaça pública, recepció d'ajudes o qualsevol altre motiu. Tanmateix, es pot modificar la quantia de la disposició en qualsevol moment i sense cap cost.

Figura 11. Esquema de desenvolupament d'una operació Pensium



Font: Elaboració pròpia

En completar-se la primera fase, en què s'ha generat el deute, s'inicia la segona fase d'amortització, que té les següents característiques:

- Cessen les disposicions i la totalitat de la renda del lloguer es destina a l'amortització del deute.
- El deute es pot cancel·lar en qualsevol moment mitjançant l'amortització del capital pendent. També es permeten amortitzacions parcials.
- Una vegada completada l'amortització, Pensium torna la possessió de l'habitatge a la propietat, que pot optar per la destinació de l'immoble que millor consideri.

Modalitat d'avançament de lloguers per al pagament d'assistència en el mateix domicili mitjançant cuidadors professionals

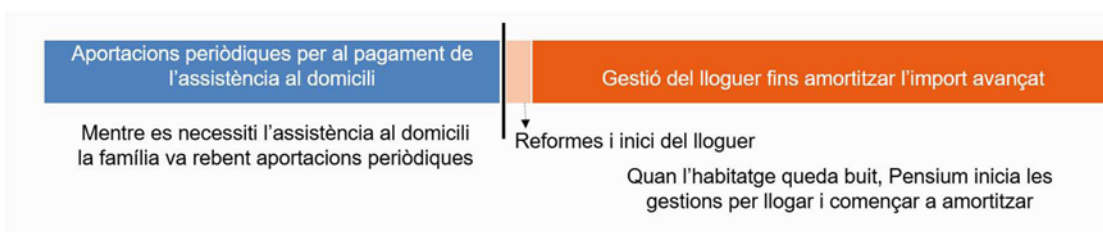
En aquest cas, a diferència de la modalitat anterior, la persona gran no ingressa en un centre residencial, sinó que contracta els serveis de cuidadors professionals en el mateix domicili. En conseqüència, el beneficiari no ha d'abandonar el seu habitatge.

Mitjançant aquesta modalitat, les persones grans i les seves famílies poden pagar les despeses de contractar cuidadors a domicili, tal com es pot observar a la figura 12. Pensium efectua els pagaments periòdics durant un pri-

mer termini pactat, de manera que es va generant un deute ajustat a les necessitats (capital més interessos). Els propietaris adquireixen el compromís de cedir l'habitatge a Pensium per

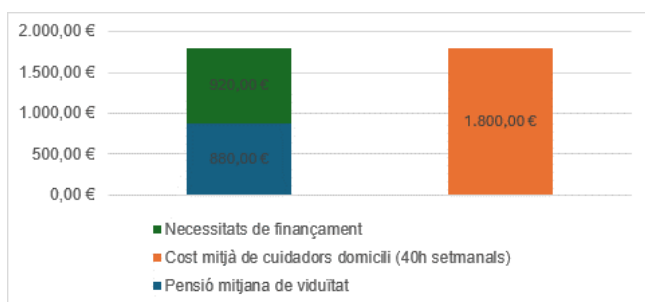
a l'amortització mitjançant el lloguer al final del mateix o amb la defunció de la persona gran, o bé si es produeix l'ingrés en una residència.

Figura 12. Esquema de desenvolupament d'avançament de lloguers per al pagament d'assistència domiciliària



Tal com es pot observar en l'exemple de la figura 13, en el cas d'una persona amb una pensió de viduïtat mitjana de 880 euros que precisa el suport d'un cuidador durant 40 hores setmanals, d'acord amb les despeses mitjanes d'aquests serveis, necessita 920 euros mensuals addicionals per a poder efectuar la contractació. Pensium anticipa periòdicament aquest import durant un període pactat amb el compromís dels propietaris de cedir l'habitatge en lloguer al final d'aquest període, sigui per defunció o per ingrés a una residència. També es pot cancel·lar l'import avançat en qualsevol moment.

Figura 13. Exemple d'una operació d'avançament de lloguers per al pagament d'assistència domiciliària



Font: Elaboració pròpia

Aspectes jurídics i fiscals

El model de finançament a través de l'avançament de lloguers es basa en l'anàlisi de la possibilitat del lloguer de l'habitatge sobre la que es constitueix un dret real d'anticresi, que s'inscriu en el Registre de la Propietat com a únic mitjà a través del qual se satisfarà la devolució de les quantitats prestades i els seus interessos.

La constitució i desenvolupament de les operacions Pensium estan subjectes a la normativa espanyola de la Llei 5/2019, de 15 de març, sobre els Contractes de Crèdit Immobiliari. Per tant, són operacions regulades i es requereix que l'operador estigui autoritzat pel Banc d'España i degudament inscrit al *Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y de Prestadores Inmobiliarios*. Els usuaris tenen garantida la transparència que ofereix aquesta regulació, perquè és imprescindible que abans de la signatura realitzin una acta de transparència davant d'un notari independent seleccionat pel mateix client. En aquest acte, a soles amb el notari, es verifica la correcta comprensió del funcionament i la totalitat de les clàusules del contracte. Sense el compliment d'aquest requisit no es pot signar l'operació. Per tant, les

operacions Pensium se signen davant notari i s'inscriuen en el Registre de la Propietat. De la mateixa manera, una vegada cancel·lat el deute, es pot sol·licitar la cancel·lació registral.

Sobre la constitució de les operacions Pensium, la Llei de Pressupostos Generals de l'Estat d'Espanya de 2023 va incorporar un avantatge per a les persones en situació de dependència que vulguin utilitzar aquesta fórmula per al pagament de les seves despeses assistencials. Aquest avantatge consisteix en l'exempció de l'Impost sobre Transmissions i Actes Jurídics Documentats, així com bonificacions en l'aplicació dels aranzels notariais i les despeses registrals. A més del grau de dependència reconegut per part dels usuaris, es requereix que l'habitatge es dediqui al lloguer, que es constitueixi un dret real inscrit en el registre de la propietat i que l'import rebut es destini a cobrir el cost de les cures assistencials. Gràcies a aquesta legislació, la constitució de les operacions té un tractament molt favorable i permet als usuaris un estalvi en les despeses inicials de constitució i cancel·lació d'aquest tipus d'operacions, creant una nova categoria de producte financer amb un doble impacte social: elimina costos friccionals per als dependents i promou el parc d'habitatges de lloguer.

Respecte a la fiscalitat de les disposicions, es faciliten recursos econòmics mitjançant successives aportacions periòdiques que generen un crèdit que s'anirà tornant amb els rendiments del lloguer de l'habitatge. En aquest sentit, les aportacions del crèdit no són rendiments imputables en l'IRPF. No obstant això, el rendiment del lloguer sí que s'ha de considerar com a rendiment de capital immobiliari a l'IRPF dels propietaris de l'habitatge, seguint el tractament establert per a aquesta tipologia de rendiments.

Finançament de les operacions Pensium a través de l'emissió de bons socials

Pensium per al finançament de les operacions emet bons admesos al Mercat de Renda Fixa de BME, MARF a través del fons de titulització Pensium ESG I. L'actiu de Pensium ESG I constitueix una innovació en aquest format d'emissions i consisteix en drets derivats de contractes de crèdit subscrits entre el cedent i persones físiques amb grau III de gran dependència o grau II de dependència severa, perquè puguin accedir a residències privades de la tercera edat o fer front al pagament de serveis assistencials a la dependència en domicili d'un familiar o persona propera. En garantia dels contractes de crèdit, els clients cedeixen la possessió de l'habitatge i el dret a percebre el lloguer mensual de l'immoble, que serà aplicat al pagament dels interessos i al capital del crèdit atorgat.

L'emissió ha obtingut la qualificació *investment grade* per la seva solvència i la de "bons socials" pel seu impacte. L'acompliment dels criteris ESG és cada cop més exigible a totes les inversions, especialment a les de caràcter institucional, per tal d'impulsar el compromís de les empreses amb la preservació del medi ambient, l'impacte social positiu i el bon govern. L'acreditació aconseguida per Pensium permet als seus finançadors la integració d'aquestes inversions en els informes globals de responsabilitat corporativa i d'exigències normatives vinculades a criteris ESG.

L'alineació amb els objectius d'ODS i l'impacte social han estat analitzats d'acord amb la categoria de serveis essencials amb el resultat de la identificació d'uns beneficis socials esperats, rellevants, clars i mesurables.

Conclusions

No és possible ignorar els efectes de la transformació demogràfica dels anys vinents que té com una de les principals característiques l'augment del nombre de persones grans. Aquest canvi és el resultat de diversos elements simultanis molt pronunciats, com són l'augment de la longevitat o l'alt nombre de persones que arribaran a edats avançades en un futur pròxim. En conseqüència, també es preveu un fort augment del nombre de persones amb dependència severa o molt severa que necessitaran atencions mitjançant cuidadors professionals o accedir a una plaça d'una residència assistida. Es tracta de necessitats urgents, greus i de llarga durada que molt difícilment es poden atendre en l'àmbit familiar. Davant d'aquesta situació, en la majoria de casos, el pagament d'aquestes despeses no resulta assumible amb les pensions actuals. A més, l'existència d'aquest fort gap entre pensions i despeses de places residencials anirà augmentant en els propers anys, tant per exigències de qualitat dels serveis com per la simple aplicació de processos inflacionaris a bases de càlcul no equivalents. Per tant, l'existència de mecanismes privats complementaris als esforços públics que es mostren insuficients i lents, poden ser una solució per a accedir als serveis necessaris per a molts usuaris, amb els avantatges de poder decidir amb agilitat i qualitat.

A Catalunya i a Espanya el principal esforç d'estalvi dels ciutadans tradicionalment s'ha centrat en l'adquisició d'un habitatge, que ha estat la seva llar durant les seves vides. El plantejament de la monetització d'aquest habitatge consisteix a convertir l'actiu en fluxos monetaris en els darrers anys de la vida, en els quals els problemes de salut requereixen atencions que costen quasi el triple dels ingressos recurrents habituals. El millor servei que poden prestar aquests actius als seus propietaris és assegurar-los les

atencions de llarga durada que necessiten.

Existeixen diferents solucions de monetització de l'habitatge, com la mateixa venda de l'habitatge, el lloguer, la venda de nova propietat, la hipoteca inversa i d'altres, però pel que fa al pagament de les despeses de la dependència totes elles presenten diferents problemes, ja que estan pensades per a altres finalitats.

La nova solució proposada per Pensium, que es basa en l'avançament de lloguers, és una nova alternativa pensada específicament per al finançament de les despeses de la dependència (residències o cuidadors a domicili). Aquesta fórmula permet compensar els pagaments i les necessitats amb un endeutament que es paga amb els mateixos rendiments de l'habitatge, mitjançant el lloguer, sense que la família perdi la propietat de l'habitatge. Es contemplen dues fórmules: la primera, pel pagament d'una plaça residencial, cedint de forma immediata l'habitatge; la segona, pel pagament de cuidadors en el propi domicili, cedint l'habitatge per a llogar quan aquest quedi buit per defunció del titular o ingrés a una residència.

L'encariment constant de l'habitatge és un problema pels adquirents d'aquests immobles, però per a les persones grans propietàries és un punt molt positiu, ja que la seva revalorització junt amb el bon comportament dels lloguers els hi aporta un avantatge financer addicional, a més d'assegurar-se el pagament de l'atenció assistencial. Addicionalment, la fórmula d'avançament de lloguers també ha rebut un impuls normatiu, ja que se li han reconegut als usuaris avantatges fiscals en el moment de la seva constitució.

Finalment, també és destacable l'impacte positiu en el mercat residencial del lloguer, ja que el programa transforma habitatges infrautilitzats,

amb persones grans dependents soles residint en ells, amb els riscos que aquest fet significa, i els incorpora al mercat de lloguer un cop restaurats.

Notes i Referències Bibliogràfiques

- ANTARES (2024). *Estudio socioeconómico de la atención para personas en situación de dependencia en España. Unión de entidades para la promoción de servicios sociales de atención a personas mayores y/o en situación de dependencia*. ACRA y Ministerio de Drets Socials i Agenda 2030.
- DEPARTAMENT DE DRETS SOCIALS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA (2023). Informe sobre la situació de la dependència.
- DEPARTAMENT DE DRETS SOCIALS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA (2023). Memòria del Departament de Drets Social 2023.
- DEPARTAMENT DE DRETS SOCIALS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA (2024). Estudi de costos de la cartera de drets socials.
- HERNÁNDEZ DE COS, P. (2020). Banco de España. *Retos del envejecimiento de la población. Desayuno de trabajo con la Junta de Gobierno del Instituto de Actuarios Españoles*. Club Financiero Génova, Madrid.
- IDESCAT. Esperança de vida a diferents edats. 2021.
- IDESCAT (2023). Règim de tinència de l'habitatge principal.
- INE (2022). Projectió de l'esperança de vida als 65 anys.
- INE. (2021). Indicadors de qualitat de vida. Condicions materials de vida. Seguretat econòmica i riquesa netes de les llars.
- INFORESIDENCIAS (2024). Informe de preus del 2024 de las residències de gent gran a Espanya.
- JEFATURA DEL ESTADO DEL GOBIERNO DE ESPAÑA (2022). Disposició final 29ª en la Llei 31/2022, de 23 de desembre, de Pressupostos Generals de l'Estat per a l'any 2023.
- LA FUENTE, J.A, i SERRANO, P. (2022). *Cómo complementar la pensión utilizando la vivienda en propiedad. Alternativas factibles para conseguir ingresos extra y seguir residiendo en casa*. Mc Graw Hill.
- LÓPEZ CASASNOVAS, G. (2019). *Los cuidados de larga duración. Alternativas de financiación. Gravar el patrimonio para financiar la dependencia. Una propuesta*. Universitat Pompeu Fabra y Centre de Recerca en Economia i Salut. Colección Health Policy Papers 2019 - 13
- RODRIGUEZ, G. i MARBAN V. (2022). *Informe d'avaluació del sistema de promoció de l'autonomia personal i atenció a la persona en situació de dependència (SAAD)*. Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030. Gobierno de España.
- MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES DEL GOBIERNO DE ESPAÑA (2007). Real Decret 504/2007, de 20 d'abril, en que es va aprovar el Barem de Valoració de la Dependència (BVD).
- ROIG HENANDO, J. (2015). Anàlisi i inversió en el mercat immobiliari des d'una Perspectiva Conductual.