

Nuda propiedad, la fórmula de venta de viviendas para mayores que atrae a fondos

Por Jennifer Zaldo - 09/05/2021



La venta de viviendas en nuda propiedad es una práctica muy poco extendida en España, ya que mantenemos la tradición arraigada de dejar en herencia los bienes inmuebles a los herederos. La fórmula **de vender la casa y seguir viviendo en ella** hasta el fallecimiento del propietario es muy poco conocida en nuestro país, pero muy asentada en países vecinos como Francia, Italia o Estados Unidos, donde socimis y fondos operan en este mercado.

Las personas que llegan a la vejez sin descendencia, o con una pensión muy baja, buscan alternativas para no pasar estrecheces económicas en sus últimos años de vida. Por eso, muchos recurren a **fórmulas alternativas** con el objetivo de lograr la suficiente liquidez para sufragarse los cuidados necesarios.

Así, aquellos mayores que cuentan con un inmueble en propiedad pueden optar por numerosas alternativas para rentabilizar su activo, como la venta, el alquiler, la **hipoteca inversa** e incluso la nuda propiedad.

Este último concepto ha registrado un **crecimiento en los últimos cuatro años del 52% anual**, convirtiéndose en uno de los fenómenos más llamativos para buscar ingresos entre los jubilados sin tener que irse de su vivienda.

SOCIMIS Y FONDOS SE LANZAN

Se espera que para 2029 la población mayor de 65 años crezca un 30,8%, y se trata de un mercado potencial con más de 8,5 millones de viviendas. Para los expertos, **existe una necesidad social**, ya que el envejecimiento de la población amenaza el actual modelo de pensiones.

Así, las **alternativas actuales para monetizar la vivienda son limitadas, e ineficientes**, y de ahí surge la oportunidad de socimis y fondos de inversión extranjeros de meter la cabeza en un nicho de mercado al alza.

Los fondos están interesados tanto en comprar la nuda propiedad de estos inmuebles aprovechando los bajos precios y mantenerlos a modo de **inversión a largo plazo**, como en la venta de esta nuda propiedad a terceros para rentabilizar la operación.

Una de las socimis que ya ha aterrizado en España con esta fórmula es **Almagro Capital**, que ofrece la compra directa de inmuebles, la adquisición y convertir en inquilinos a los expropietarios, la hipoteca inversa y la nuda propiedad.

De hecho, la compañía ha adquirido numerosas viviendas bajo esta fórmula. Uno de los últimos fue un piso ubicado en el barrio madrileño de Valdeacederas, con una superficie de **72 metros cuadrados por 110.000 euros**, y el usufructuario permanecerá en la vivienda de manera vitalicia.

También existe multitud de empresas privadas que se dedican a la nuda propiedad. Es el caso de **Grupo Retiro que actualmente ofrece 53 inmuebles** en venta bajo esta fórmula repartidos por toda la geografía española. Por ejemplo, el más económico es una vivienda de 85 m² y dos dormitorios en Monforte de Lemos, Vigo, por 50.800 euros; o un piso en el barrio madrileño de San Fermín por 106.700 euros, de 85 m² y dos dormitorios.

Otra de las compañías especializadas es Molet Mayores, la primera franquicia inmobiliario especializada en la nuda propiedad. Su preferencia son inmuebles en las grandes ciudades, pero su objetivo es **expandirse hasta entornos rurales** puesto que se desconoce el sistema y podría ofrecer a los mayores una "oportunidad rápida de generar nuevos ingresos como complemento a sus pensiones".

INTERÉS POR EL USUFRUCTO

El término jurídico de venta de nuda propiedad capta el interés de mayores que quieren evitar estrecheces económicas. En concreto, hay que tener en cuenta que el propietario de una vivienda **tiene dos derechos: la nuda propiedad, y el usufructo vitalicio**, y a esto se le llama el pleno dominio. Entonces, el titular del inmueble puede vender un derecho (la nuda propiedad), y no vender el usufructo vitalicio, lo que supone que puede desinvertir una parte, y seguir viviendo en el domicilio hasta su fallecimiento.

Esta venta de la nuda propiedad **se firma ante notario** y es totalmente legal. Entre las ventajas para el propietario que vende su inmueble bajo esta fórmula destacan el poder seguir viviendo en este domicilio hasta su fallecimiento, limitarse a pagar los gastos corrientes, así como la oportunidad de recibir todo el dinero en un único pago. Sin embargo, el principal inconveniente es su bajo precio de mercado.

Por su parte, para el comprador bajo esta fórmula supone una buena oportunidad de inversión, ya que el **precio puede ser hasta un 50% más bajo** que en precio de mercado. Pero con el aumento de la esperanza de vida puede pasar que el nuevo propietario pase muchos años sin poder disfrutar de su nuevo activo.



Noticia anterior
El Corte Inglés: sandalias cómodas que arrasan en ventas esta primavera

Noticia siguiente
Buenafuente celebra aniversario de El Terrat mientras 'tutela' la renovación de Broncano



Recibe cada mañana nuestras noticias

deja tu E-mail...

✓ Acepto la Política de Privacidad y Aviso Legal

SUSCRIBIR!

merca2

Te lo contamos **TODO**

Lo que no son **CUENTAS** son CUENTOS

TE ESCUCHAMOS **648618038**

cuentanoslo@merca2.es

Audiencia auditada por COMSCORE