

La hipoteca inversa en España: un estudio comparativo con otros países de la Unión Europea y EEUU

Reverse mortgage: A Comparison Study to Other Countries of the European Union and EEUU

Eva DEL POZO GARCÍA

Profesora Titular Dpto. de Economía Financiera y Contabilidad I
Universidad Complutense de Madrid (España)
epozo@ccee.ucm.es

Zuleyka DÍAZ MARTÍNEZ

Profesora Contratado-Doctor Dpto. de Economía Financiera y Contabilidad
Universidad Complutense de Madrid (España)
zuleyka@ccee.ucm.es

Lidia FERNÁNDEZ SEVILLA

Actuaria de Seguros
fernandezsevilla.lidia@gmail.com

Recepción: Diciembre 2010

Aceptación: Abril 2011

RESUMEN

Durante los pasados años en los que se produjo en “Boom” inmobiliario, durante el cual tanto los precios como los valores de tasación de los inmuebles se incrementaron de forma desorbitada, surge entre otros instrumentos financieros la hipoteca inversa, como medio para obtener rentas mensuales adicionales a otras pensiones públicas. En este trabajo estudiamos la hipoteca inversa como instrumento complementario de la cobertura pública tanto para personas mayores como para aquellas personas que sufren situaciones de dependencia severa o gran dependencia. La hipoteca inversa garantiza un complemento a la pensión sin necesidad de renunciar a la propiedad del inmueble. Asimismo, mediante un estudio de mercado analizaremos cual ha sido la acogida de este nuevo instrumento en España y la comercialización en otros países de la Unión Europea y EEUU.

Palabras clave: Hipoteca inversa, pensión, propiedad del inmueble.

Clasificación JEL: G20, G21, G22.

ABSTRACT

Over the last few years when the Real State Boom happened, the appraisals of the properties increased in an ashtonishing way. The reverse mortgage was created as a tool to get monthly incomes on top of the public retirement system.

In this study, the reverse mortgage will be analyzed as a helping tool for the public retirement system for both, those who are old as well as those who suffer from severe or extreme dependency. The reverse mortgage provides an additional income to the pension without giving up the property. We will also study how this new financial tool has been received in Spain as well as in other European Union countries and USA.

Keywords: Reverse Mortgage, Public Retirement System, Property.

JEL Classification: G20, G21, G22.



1. INTRODUCCIÓN

El continuo envejecimiento de la población y la cobertura pública para las personas mayores dan lugar a un conjunto de instrumentos cuya finalidad es complementar la cobertura pública de nuestros mayores.

En este trabajo se estudia un instrumento financiero relativamente novedoso, puesto que comenzó a comercializarse en el año 2005 y cuyo principal objetivo, como instrumento financiero asociado a una vivienda, es el de aportar liquidez al patrimonio inmobiliario asegurando la percepción de unos ingresos mensuales en la última etapa del ciclo vital de un individuo.

Se trata de una operación financiera diseñada para aquellas personas mayores de 65 años o que se encuentren en situación de dependencia severa o de gran dependencia. Dicha operación puede ser comercializada tanto por una entidad financiera como por una entidad aseguradora, la cual garantiza el cobro de una renta temporal o vitalicia al titular del inmueble, sin que éste ni sus herederos tengan que renunciar a la propiedad de su vivienda.

En primer lugar se analizan entre otros aspectos, los tipos de hipoteca inversa que existen, requisitos de contratación, formas de recibir el capital contratado, intereses y gastos de la operación, requisitos que debe cumplir el inmueble, cancelación del préstamo, implicaciones fiscales y ventajas e inconvenientes de dicha hipoteca.

87

Seguidamente se realiza una comparación con la hipoteca inversa que se comercializa en otros países de la Unión Europea, así como también en EEUU.

A continuación se elabora un estudio de mercado realizado con distintas entidades financieras y aseguradoras sobre su comercialización y la información sobre el producto y finalmente se procede a exponer las conclusiones obtenidas de dicho estudio.

2. LA HIPOTECA INVERSA. CONSIDERACIONES GENERALES

La hipoteca inversa (término tomado del inglés “reverse mortgage”) es un crédito con garantía inmobiliaria, es decir, un producto financiero que permite transformar los activos inmobiliarios en rentas dirigido a personas de edad igual o superior a 65 años como a personas afectadas de dependencia severa o gran dependencia cuya principal característica es que la entidad financiera o aseguradora paga una cantidad mensual

garantizada temporal o vitaliciamente al titular, sin que éste ni sus herederos pierdan la propiedad de su vivienda.

A tales efectos se considera dependencia severa o gran dependencia las siguientes situaciones:

1. Dependencia Severa: Cuando la persona necesita ayuda para realizar las actividades básicas de la vida cotidiana pero no requiere la presencia permanente de un cuidador.
2. Gran Dependencia: Cuando la persona necesita ayuda para realizar las actividades básicas de la vida cotidiana y, por su pérdida total de autonomía mental o física, necesita la presencia permanente de un cuidador.

El principal objetivo de la hipoteca inversa es mejorar el nivel de vida de los mayores sin que, tras su fallecimiento, los herederos pierdan forzosamente la propiedad de la vivienda.

2.1. Tipos de Hipoteca Inversa y requisitos de contratación

Existen dos modalidades de contratación de la hipoteca inversa:

88

1. Hipoteca Inversa Temporal: Una vez que se ha alcanzado el porcentaje del valor de tasación actual de la vivienda, es decir, el importe máximo determinado la persona mayor de 65 años o dependiente deja de disponer de la renta mensual y la deuda sigue generando intereses.
2. Hipoteca Inversa Vitalicia: En esta segunda modalidad, la persona mayor de 65 años o dependiente suscribe un seguro de rentas vitalicias y, por tanto, sigue percibiendo una renta hasta el momento de su fallecimiento y la deuda no sigue generando intereses. El importe de la renta mensual recibida en este caso es inferior que la renta percibida en la Hipoteca Inversa Temporal.

El texto de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, en su disposición adicional primera, sobre la regulación relativa a la hipoteca inversa se establecen los requisitos para su contratación:



“a) que el solicitante y los beneficiarios que este pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia,

b) que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas,

c) que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios,

d) que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario”.

Los dos artículos anteriormente mencionados de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario disponen lo siguiente:

“Artículo 7:

- 1. Para que un crédito hipotecario pueda ser movilizado mediante la emisión de los títulos regulados en esta Ley los bienes hipotecados deberán haber sido tasados por los servicios de tasación de las entidades a que se refiera el artículo 2, o bien por otros servicios de tasación que cumplan los requisitos que reglamentariamente se establecerán.*
- 2. El Ministerio de Economía y Hacienda, previo informe del Instituto de Crédito Oficial, regulará:*
 - a) Las normas generales sobre la tasación de los bienes hipotecables, a que habrán de atenerse tanto los servicios de las entidades prestamistas como las entidades especializadas que para este objeto puedan crearse.*
 - b) La forma en que debe constar la tasación efectuada.*
 - c) El régimen de inspección del cumplimiento de tales normas.”*

89

“Artículo 8: Los bienes hipotecados habrán de estar asegurados contra daños por el valor de tasación, en las condiciones que reglamentariamente se determinen.”

2.2. Formas de recibir el capital contratado

El propietario de la vivienda tiene tres opciones de recibir los fondos de la hipoteca inversa:

1. Con la primera opción, el titular puede recibir el pago en forma de un único capital.
2. La segunda opción consiste en una línea de crédito que el titular podrá utilizar siempre que quiera.
3. Como última opción, la más común, existe la posibilidad de recibir una renta mensual que puede ser temporal o vitalicia. Algunas entidades ofrecen un capital inicial para la adecuación de vivienda junto con la renta mensual.

A continuación se muestran varios ejemplos de rentas mensuales a percibir en función del valor del inmueble, de la edad y del sexo del solicitante:

Sexo y Edad del Solicitante	Renta Mensual	Valor Tasación Vivienda		
		250.000 €	300.000 €	350.000 €
Hombre de 70 años	Renta/mes	415 €	500 €	583 €
Mujer de 70 años	aprox.	380 €	455 €	530 €
Hombre de 75 años	Renta/mes	545 €	655 €	770 €
Mujer de 75 años	aprox.	495 €	595 €	700 €
Hombre de 80 años	Renta/mes	730 €	880 €	1.025 €
Mujer de 80 años	aprox.	601 €	723 €	844 €
Hombre de 85 años	Renta/mes	1.005 €	1.210 €	1.410 €
Mujer de 85 años	aprox.	910 €	1.090 €	1.136 €

Fuente: elaboración propia

En concreto, en el periodo de pago de rentas cobra una gran relevancia el denominado seguro de rentas diferidas, de suscripción no obligatoria aunque sí muy recomendable, contratado a través de la entidad con la que se formaliza la hipoteca inversa.

En el momento de contratar una hipoteca inversa se realiza un cálculo de la esperanza de vida del individuo. Si el resultado obtenido determina que éste vive más tiempo del estimado, seguirá recibiendo la renta mensual a través del seguro de rentas diferidas siempre y cuando el titular lo haya contratado ya que la hipoteca inversa suele contratarse por un plazo de tiempo entre 10 y 20 años.

En el caso de que se haya contratado este seguro y el titular fallezca antes del plazo fijado en el contrato de la hipoteca inversa, los herederos recibirán la parte proporcional



de la prima que se pagó en su día. Si no se ha contratado el seguro y el titular fallece antes del vencimiento de la hipoteca inversa, tal y como se menciona en epígrafes anteriores, los herederos heredarán tanto la vivienda, como la deuda con la entidad financiera.

Por otro lado, si el individuo fallece después del vencimiento de la hipoteca inversa y tenía contratado este seguro, habrá cobrado la cantidad estipulada mensualmente hasta su fallecimiento. Sin embargo, si no contrata el seguro y sigue vivo al vencimiento de la hipoteca inversa, el individuo dejará de cobrar la renta que recibía y deberá hacer frente a la deuda.

2.3. Características financieras de la operación

En este tipo de producto los intereses tienen carácter acumulativo ya que no se devuelve ningún importe hasta su cancelación. El tipo de interés aplicable puede ser un interés fijo o variable o una combinación de ambos.

En referencia a los gastos de la operación, la reforma hipotecaria planteada en la Ley 41/2007 del Mercado Hipotecario, reduce los costes de contratación de préstamos hipotecarios, especialmente lo relativo a las comisiones bancarias, gastos arancelarios, notariales, de registros e impuestos.

Los gastos iniciales son aquellos que se derivan de llevar a cabo los trámites legales, el coste de la tasación hipotecaria y los gastos de gestión administrativa. Además hay que añadir, en caso de que no se disponga ya de él, el seguro para la vivienda.

Por otro lado, no hay que olvidar los gastos financieros. Estos gastos son los derivados del tipo de interés aplicado al préstamo junto con las comisiones bancarias que fuesen necesarias aplicar.

Además, si nos encontramos en la modalidad de Hipoteca Inversa Vitalicia, hay que añadir el coste de la prima única del seguro de rentas vitalicias.

El régimen de transparencia y comercialización de la hipoteca inversa será el establecido por el Ministerio de Economía y Hacienda. En el marco del régimen de transparencia y protección del cliente, las entidades que concedan hipotecas inversas deberán de administrar servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera del solicitante, y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto. Dicho asesoramiento independiente deberá llevarse a cabo a través de los mecanismos que determine el Ministerio de Economía y Hacienda. El Ministerio de Economía y Hacienda establecerá las condiciones, forma y requisitos para la realización de estas funciones de asesoramiento.

Al fallecimiento del último de los beneficiarios del préstamo, en el caso de una hipoteca inversa vitalicia y de convivir más de una persona en la vivienda hipotecada, los herederos disponen, generalmente, de seis meses para proceder a la cancelación o subrogación de la deuda existente y devolver el préstamo como si de una hipoteca normal se tratase.

En caso contrario, la entidad procedería a la venta de la vivienda, liquidación de la deuda y la devolución de las cantidades excedentes en su caso.

En cualquier momento antes o a su vencimiento, se puede cancelar el préstamo liquidando la deuda pendiente por el importe acumulado hasta la fecha. Hay que tener en cuenta que la cancelación anticipada suele tener un coste adicional.

2.4. Requisitos del inmueble

No existen requisitos específicos para que un inmueble sea objeto de una hipoteca inversa, hay que tener presente que cuanto mejor conservado, más urbano y menos cargas mejor va a ser el valor de tasación que se va a obtener. Este valor de tasación es la base para determinar la renta que se va a percibir.

92

Si la hipoteca inversa se ha contratado sobre la segunda residencia no hay que olvidar que no se tiene las deducciones de costes que si se tratara de la primera residencia. Recordar que se puede contratar una hipoteca inversa para cada vivienda que se tenga ya que la garantía de pago la ofrece la propia vivienda, pudiendo multiplicar los ingresos si también se alquila alguna de ellas. En el caso de que exista una hipoteca sobre dicho inmueble, dependerá de cada entidad y del valor de dicha hipoteca para poder contratar una hipoteca inversa. Generalmente, la concesión de una hipoteca inversa no contempla la subrogación o novación del préstamo vigente, con lo que se deberá cancelar previamente.

Hay que tener en cuenta que la hipoteca inversa es solo un crédito sobre la vivienda con lo que el individuo sigue conservando la propiedad y debe responsabilizarse de su mantenimiento y conservación, haciendo frente a las obligaciones de que ello implica, por ejemplo, el pago de impuestos.

Por otra parte, con las rentas obtenidas, una vez hecho frente a los gastos de los servicios, actividades o asistencia requerida, el dinero restante puede ser ahorrado. Con este ahorro el individuo puede dejarlo en la cuenta corriente, ingresado en un depósito bancario sin riesgo, contratar un seguro de dependencia o cualquier otro instrumento financiero de inversión. En cualquier caso, el dinero de la renta que se recibe es de los titulares de la hipoteca inversa.



2.5. Implicaciones fiscales

Siguiendo el estudio de Lecina Gracia (2009) *“En la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley 35/2006, se establece que no tendrán consideración de renta las cantidades percibidas como consecuencia de disposiciones que se hagan de la vivienda habitual por parte de las personas mayores de 65 años o que se encuentren en situación de dependencia severa o de gran dependencia a que se refiere el artículo 24 de la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia, siempre que se lleven a cabo de conformidad con la regulación financiera relativa a la disposición de bienes que conforman el patrimonio personal para asistir las necesidades económicas de la vejez y de la dependencia. Como se constata que se asume que la prestación de cualquier contrato de seguro de supervivencia relacionado con la hipoteca inversa se considera sometida a tributación como rendimiento del capital mobiliario, se tiene en cuenta el tratamiento fiscal de la prestación de las rentas vitalicias diferidas derivadas de contrato de seguro que se establece en el artículo 25 de la Ley 35/2006. Respecto al tratamiento fiscal de la prestación de la renta vitalicia derivada de contrato de seguro, el artículo 25 de la Ley 35/2006 establece que se considerará rendimiento íntegro del capital mobiliario, en la renta vitalicia inmediata el resultado de aplicar a cada anualidad el porcentaje que corresponda de los que a continuación se reflejan, y en la renta vitalicia diferida además la rentabilidad obtenida hasta la constitución de la renta, en la forma que determina el Real Decreto 439/2007 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley (B.O.E 31 de marzo), y que se contempla más adelante.*

93

El porcentaje de la prestación que se considera rendimiento del capital mobiliario, depende de la edad del Beneficiario en el momento de inicio de cobro de prestación de la renta, y permanece constante durante toda su vigencia. Según la Normativa este porcentaje resulta:

- 24% cuando el perceptor tenga entre 60 y 65 años.
- 20% cuando el perceptor tenga entre 66 y 69 años.
- 8% cuando el perceptor tenga más de 70 años.

Respecto de las rentas vitalicias diferidas, el artículo 18 del Real Decreto 439/2007 establece que la rentabilidad obtenida hasta la constitución de las rentas diferidas se someterá a gravamen de acuerdo con las siguientes reglas:

- *La rentabilidad vendrá determinada por la diferencia entre el valor financiero-actuarial de la renta que se constituye y el importe de las primas satisfechas.*
- *Dicha rentabilidad se repartirá linealmente durante los diez primeros años de cobro de la renta vitalicia.*

Según el artículo 46 de la Ley 35/2006 este rendimiento del capital mobiliario constituye renta del ahorro y según lo contemplado en los artículos 66 y 76 de la misma

Ley tal renta tributa al 18%, por lo que para un Beneficiario de más de 70 años en el momento de inicio de cobro de prestación del contrato de seguro, la tributación sería del 1,44% del importe de la prestación, y durante cada uno de los diez primeros años de percepción, también el 1,80% del rendimiento financiero-actuarial que resulta de restar a la prima única de la prestación vitalicia valorada al inicio de cobro de la prestación, el importe de la prima pagada.

2.6. Ventajas e inconvenientes de la hipoteca inversa

A continuación se expone un cuadro comparativo donde se explican las principales ventajas e inconvenientes que hay que tener en cuenta a la hora de contratar una hipoteca inversa.

Ventajas	Inconvenientes
1. La persona mayor o dependiente conserva la propiedad e incluso transmitirla por herencia aunque con cargas.	1. Los elevados gastos de formalización ya que pueden oscilar entre los 3.000 y más de 6.000 euros, los gastos de notaría, de registro y de gestoría, los gastos de tasación, impuestos diversos y la suscripción del seguro de rentas.
2. Seguridad económica. La persona mayor o dependiente sabe que va a recibir una cuantía mensual durante toda su vida siempre y cuando se haya contratado el seguro de rentas.	2. Limitaciones del tipo de vivienda y situación geográfica. Muchas entidades financieras que ofrecen este producto no aceptan viviendas por debajo de un valor considerable o en localidades donde les sea difícil o poco rentable realizar las gestiones oportunas.
3. Al convertir en líquido el patrimonio inmovilizado permite a la persona mayor o dependiente sufragar sus gastos con sus propios ahorros de manera acorde a sus necesidades económicas reales.	3. Las hipotecas inversas no se actualizan con el IPC.
4. Las escrituras públicas que documentas las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de las hipotecas inversas estarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD).	4. No tiene carácter vitalicio teniendo que contratar un seguro de rentas adicional si se quiere que tenga carácter vitalicio dicha operación.
5. Su mejor tratamiento fiscal. Es menos gravosa que otras operaciones afines ya que la renta que percibe la persona mayor o dependiente no tributa.	

Fuente: CESCO y elaboración propia



3. LA HIPOTECA INVERSA EN OTROS PAÍSES DE LA UNIÓN EUROPEA Y EEUU

3.1. La hipoteca inversa en Reino Unido

En el Reino Unido, las hipotecas inversas van dirigidas a la población de más de 54 años que disponen de un vivienda libre de cargas.

Los instrumentos que permiten la liquidación del patrimonio en Reino Unido son:

- La hipoteca vitalicia o hipoteca inversa (*“lifetime mortgage”*).
- La reversión del hogar (*“home reversion”*).

Con la hipoteca inversa se obtiene un préstamo a cambio de la vivienda. Este préstamo se puede cobrar en forma de:

- Renta regular
- Un único capital
- Un reembolso de gastos
- Utilizar para comprar un seguro.

95

Los principales tipos de hipotecas inversas que existen en Reino Unido son los siguientes:

3.1.1. Plan de ingresos del hogar (*“Home Income Plan”*)

El propietario pide un préstamo por la suma del valor de la vivienda y, además, se asegura contra el valor del hogar. La suma global se utiliza para comprar un seguro que garantice una renta mensual con una cantidad fijada para toda la vida.

Una parte de la renta se destina a pagar los intereses de la hipoteca (el tipo de interés suele ser fijo) y, con el resto de la renta, puede disponerse libremente por parte del individuo. En caso de que se venda el inmueble antes del fallecimiento, se compensa la cantidad que el propietario pidió prestada al inicio de la operación.

Como la renta que se recibe en este tipo de operaciones es, generalmente, baja este tipo de productos está destinado, principalmente, a la población de mayor edad (generalmente personas que superen los 80 años).

3.1.2. Hipoteca de sólo intereses (*“Interest-only Mortgage”*)

Con esta modalidad, se pide un préstamo por el que se recibe un pago único o una renta mensual y se asegura contra el valor del hogar.

El individuo paga cada mes los intereses del préstamo (cantidad fija o variable). Si el individuo decide vender su hogar antes de su fallecimiento, se compensa la cantidad dispuesta al inicio de la operación.

El propio individuo es quien debe asegurarse de que puede permitirse pagar los intereses del préstamo. Si el tipo de interés de la operación es variable y la renta que recibe es fija, el individuo podría no disponer de renta suficiente para hacer frente a futuras subidas del tipo de interés.

3.1.3. Hipoteca de reinversión de intereses (“Roll-up mortgage”)

Se pide un préstamo y se asegura contra el valor de la vivienda. El préstamo se puede recibir en forma de renta regular o como una suma global de efectivo.

Sin embargo, los intereses del préstamo no se pagan hasta el momento en que se venda la vivienda del individuo. Al no pagarse intereses, la cantidad que el individuo puede pedir prestada suele ser, generalmente, pequeña y en función de la edad del individuo.

Si el individuo decide recibir una suma global al inicio de la operación, la cantidad adeudada puede crecer rápidamente, hasta el punto que, la cantidad puede ser superior al valor de la vivienda.

96

3.1.4. Hipoteca vitalicia de capital prefijado (“Fixed repayment lifetime mortgage”)

El individuo pide un préstamo y recibe un capital único que se asegura contra el valor del hogar. En este producto, en lugar de pagar intereses, el individuo se obliga a pagar al prestamista, en el momento en que venda su vivienda una suma más alta de la que pidió prestada. Esta suma será fijada al principio de la operación.

Algunas hipotecas inversas incluyen una cláusula de revalorización del valor de la vivienda. En este caso, el prestamista renuncia a una parte o a todos los intereses del préstamo, a cambio de la apropiación de una parte de la revalorización del inmueble.

Desde el punto de vista fiscal, este producto es muy atractivo, porque el dinero que se recibe de la hipoteca inversa está exento de tributación. Los gastos que se deriven del mantenimiento del hogar en buenas condiciones corren a cargo de propietario.

En el mercado de Reino Unido, dos entidades de crédito (Norwich Union y Northern Rock) tienen cuotas iguales que superan el 90% del mercado. El 10% restante se reparte entre otras 21 entidades crediticias.

La comercialización de este producto está mucho menos concentrada. Se vende, la mitad, en las entidades de crédito y, la otra mitad, a través de los intermediarios. Los métodos de comercialización y, en particular, la intervención de intermediarios son similares a los de todos los tipos de préstamos hipotecarios.



Las principales entidades de crédito están agrupadas en una organización de mercado denominada SHIP las cuales han establecido un código de conducta voluntario por el que asumen las siguientes obligaciones:

- Transparencia de las características jurídicas del préstamos,
- Transparencia de costes,
- Asistencia al prestatario mediante un experto jurídico independiente y
- Limitación del endeudamiento al valor del inmueble.

La Autoridad de Servicios Financieros (FSA) será la responsable de regular los préstamos hipotecarios y la transparencia de la información proporcionada al prestatario.

3.2. La hipoteca inversa en Estados Unidos

La hipoteca inversa, en Estados Unidos, se define como un préstamo contra la vivienda donde no se necesita ningún reembolso mientras el titular del inmueble viva en dicho inmueble.

Como regla general, todos los propietarios deben tener, como mínimo, 62 años y, su vivienda, debe ser su vivienda habitual. La vivienda debe de estar libre de cargas para poder contratar una hipoteca inversa.

97

La cantidad de dinero efectivo que se puede obtener gracias a la hipoteca inversa depende del programa que haya seleccionado el titular y, dentro de cada uno de los programas, dependerá de la edad, el valor de la vivienda y de los tipos de interés.

En general, el programa federal “*Hipotecas de Conversión del Valor Acumulado de la vivienda*” (*Home Equity Conversion Mortgage, HECM*) es el que proporciona más efectivo y mejores condiciones. Este programa se caracteriza por la intervención de la administración pública (FHA, Administración Federal de la Vivienda).

La figura de HECM se caracteriza por la intervención de la administración pública. Es un producto estandarizado, con límite en los costes y donde la FHA establece un seguro de garantía contra el riesgo de patrimonio negativo que está financiado por los prestatarios (2% del valor del inmueble y 0,5% del tipo de interés). Las comisiones de gestión percibidas por la entidad de crédito tiene un límite máximo del 2% del valor del bien, sujetas a un límite local. La entidad percibir 2.000 dólares si este importe es inferior.

El individuo puede escoger entre las siguientes opciones para poder cobrar la hipoteca inversa:

- Un anticipo por el total de efectivo concedido.
- Una línea de crédito que el individuo puede utilizar siempre que quiera (durante toda la vida del préstamo o hasta que se utilice todo el crédito disponible).
- Un anticipo mensual por un número determinado de años.
- Un anticipo mensual mientras el individuo viva en su hogar.
- Un anticipo mensual de forma vitalicia, sin importar donde viva el individuo, si el préstamo se ha destinado a la contratación de un seguro de rentas vitalicias.
- Cualquier combinación de alguna de las opciones anteriores.

Si el individuo dispone de una línea de crédito, la cantidad total de dinero efectivo que recibe depende del crédito que utilice y de si la línea de crédito es constante o es creciente. Si la línea de crédito constante, la cantidad de crédito disponible disminuye conforme el individuo solicita anticipos. Sin embargo, con una línea de crédito creciente, el crédito del que se dispone aumenta según el tipo de interés fijado. Por ejemplo, si el individuo pide un crédito de 10.000 dólares de una línea de crédito constante que concede hasta 50.000 dólares, al cabo de tres años el crédito disponible será de 40.000 dólares. Sin embargo, si la línea de crédito es creciente, esos 40.000 dólares habrán aumentado según el tipo de interés que se haya pactado en el contrato.

98

Si el individuo decide recibir anticipos mensuales del préstamo, la cantidad total de efectivo que recibe dependerá de si el plan se ha contratado por un número determinado de años o si se ha contratado durante el tiempo en que el individuo permanezca en su hogar. Sin embargo, si la hipoteca inversa se utiliza para contratar un seguro de rentas vitalicias, la cantidad total de efectivo que recibe dependerá del tiempo que permanezca vivo en individuo.

El valor máximo que puede deber el individuo es el valor de su hogar en el momento de compensar el préstamo. Para pagar la cantidad adeudada en el momento de fallecer el propietario, los herederos pueden compensar el préstamo de una de las siguientes maneras:

- Vendiendo la vivienda,
- devolver la deuda usando los fondos del antiguo propietario o sus propios fondos o
- contratando una hipoteca sobre la vivienda por la cantidad adeudada.

El mercado de hipotecas inversas en Estados Unidos está dominado por HECM alcanzando una cuota de mercado superior al 90%. Algunas autoridades estatales y locales ofrecen para fines específicos otros dos tipos de hipotecas inversas:



- Los préstamos de pago diferido (DPL) para financiar obras de construcción y
- el aplazamiento del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria (PTD) para el pago de los impuestos sobre los bienes inmuebles.

La cuantía del préstamo es una proporción fijada en función de la edad del prestatario y el valor del inmueble con una cifra máxima que puede alcanzar los 313.000 dólares en las zonas urbanas más caras revisándose anualmente en cada condado.

4. UN ESTUDIO DE MERCADO SOBRE LA HIPOTECA INVERSA EN ESPAÑA

En nuestro país, la comercialización de este producto es muy reciente (2005). Con este producto, como ya se ha mencionado en capítulos anteriores, pretende mejorar la calidad de vida de los mayores sin que se pierda la propiedad el inmueble.

Es realmente una alternativa a los planes de pensiones y seguros de jubilación con un claro beneficio social, teniendo en cuenta el envejecimiento de la población y la riqueza inmobiliaria de nuestro país y en este sentido la Ley del Mercado Hipotecario 2007 las favorece fiscalmente.

99

En España, realmente, este producto no ha tenido mucho éxito. Dos de las razones principales son que las personas mayores españolas son muy reacias a volverse a endeudar después de tener toda su hipoteca pagada y que apenas unas cuantas entidades comercializan este producto, como se puede apreciar en el estudio de mercado realizado.

A continuación se muestra un estudio de mercado realizado sobre la comercialización de la hipoteca inversa en España.

La muestra objeto de estudio consiste en 92 entidades (consideramos que es una muestra de un tamaño suficientemente considerable), de las que se ha tratado de recopilar la siguiente información vía e-mail, ya que cuando se ha intentado contactar personalmente, nos han desviado a hacerlo vía e-mail. En primer lugar a la entidad se le solicita información sobre si oferta la hipoteca inversa y en caso afirmativo, ¿cuáles son las condiciones del producto?

El siguiente cuadro recoge la relación de entidades con la que se ha intentado contactar, la solicitud de información y la respuesta obtenida.

ENTIDAD	SOLICITUD INFORMACIÓN	¿OFRECE LA HIPOTECA INVERSA?	ENVIO DE INFORMACION	COMENTARIOS
CAJA MEDITERRANEO	VIA EMAIL	NO	NO	Caja Mediterráneo no comercializa el producto Hipoteca Inversa.
CAJA MURCIA	VIA EMAIL	NO	NO	De momento no ofertamos este tipo de Hipoteca.
CAJA NAVARRA	VIA EMAIL	NO LO ESPECIFICA	NO	Para atender su solicitud deberá acudir a una de nuestras oficinas.
CAJA RIOJA	VIA EMAIL	SI	NO	Nuestra entidad comercializa un producto de Hipoteca Inversa.
CAJA RURAL	VIA EMAIL	NO LO ESPECIFICA	NO	Deberá usted dirigirse a una oficina de Caja Rural. No lo comercializa.
CAJA SOL	VIA EMAIL	NO LO ESPECIFICA	NO	Dicha información se la debe de facilitar en una oficina de cajasol.
CAJA SUR	VIA EMAIL	NO LO ESPECIFICA	NO	Visitar cualquier oficina de CajaSur donde podrán atender su consulta de forma detallada. No comercializa la hipoteca inversa.
CAJA VITAL	VIA EMAIL	SI	NO	La información que nos está solicitando la tiene en nuestra página web.
CETELEM	AYUDA ON-LINE	NO	NO	No ofrecen ningún tipo de hipoteca.
CITIBANK	VIA EMAIL			
CREDIT SUISSE (ESPAÑA)	VIA EMAIL			NO HAN CONTESTADO.
DEUSTCHE BANK	VIA EMAIL	NO	NO	Le informamos que Deutsche Bank no comercializa en estos momentos la Hipoteca Inversa.
GRUPO BANCAJA	VIA EMAIL	SI	SI	El producto que nos indica en Bancaja recibe el nombre de 'Vivienda Pensión Bancaja'.

Fuente: Elaboración propia



La hipoteca inversa: un estudio comparativo con otros
países de la Unión Europea y EEUU

ENTIDAD	SOLICITUD INFORMACIÓN	¿OFRECE LA HIPOTECA INVERSA?	ENVIO DE INFORMACION	COMENTARIOS
BANCO HERRERO	VIA EMAIL	SI	SI	Si pertenece al grupo BanSabadell Vida
BANCO NACIONAL DE FOMENTO	VIA EMAIL	NO	NO	No ofrece hipotecas.
BANCO OCCIDENTAL DE DESCUENTO	VIA EMAIL			NO HAN CONTESTADO.
BANCO PASTOR	VIA EMAIL	NO LO ESPECIFICA	NO	Traspasado el contenido a la Oficina de Banco Pastor de Madrid la cual contactará con usted a la mayor brevedad posible. No han contactado.
BANCO PUEYO	VIA EMAIL			NO HAN CONTESTADO.
BANCO SABADELL	VIA EMAIL	SIMILAR	SI	La Hipoteca Inversa es un producto no disponible actualmente en nuestra oferta de productos. Sin embargo, nuestra entidad ofrece un producto parecido, con el nombre de BS Renta Vivienda.
BANCO SANTANDER	VIA EMAIL	NO	NO	Para tramitar su petición es necesario se dirija a la oficina. Acudo a la entidad y me indican que no comercializan este producto.
BANCO UNIVERSAL	VIA EMAIL			NO HAN CONTESTADO.
BANCO URQUIJO	VIA EMAIL			En breve uno de nuestros gestores contactará con Vd. No han contactado.
BANCOVAL	VIA EMAIL			NO HAN CONTESTADO.
BANESTO	VIA EMAIL	NO	NO	Actualmente la hipoteca inversa no se comercializa en Banesto.
BANIF	VIA EMAIL	NO	NO	No comercializamos el tipo de hipoteca.
BANKINTER	VIA EMAIL	NO	NO	Bankinter no comercializa el producto de Hipoteca Inversa.
BANKOA	VIA EMAIL			NO HAN CONTESTADO.
BARCLAYS	VIA EMAIL	NO	NO	Barclays no ofrece la hipoteca inversa.
BBVA	VIA EMAIL	SI	NO	Si comercializan la hipoteca inversa.
CAIXA ALTEA	VIA EMAIL			NO HAN CONTESTADO.

101

ENTIDAD	SOLICITUD INFORMACIÓN	¿OFRECE LA HIPOTECA INVERSA?	ENVIO DE INFORMACION	COMENTARIOS
CAJA CAMPO	VIA EMAIL			NO HAN CONTESTADO.
CAJA CANARIAS	VIA EMAIL			NO HAN CONTESTADO.
CAJA CANTABRIA	VIA EMAIL	NO	NO	No disponemos de este producto, si bien este proyecto Caja Cantabria lo tiene desarrollado, se encuentra a la espera de que se determine la normativa legal que lo regule.
CAJA CASTILLA-LA MANCHA	VIA EMAIL	NO	NO	Actualmente no se contempla este producto en el catalogo de productos en Caja Castilla La Mancha, aunque si es cierto que el producto esta diseñado para comercializarlo en el momento que se publicada la orden ministerial.
CAJA CIRCULO	VIA EMAIL			NO HAN CONTESTADO.
CAJA DE ARQUITECTOS	NO CONTACTO	NO	NO	Solo es una caja para arquitectos.No puedo acceder.
CAJA DE AVILA	VIA EMAIL			NO HAN CONTESTADO.
CAJA ESPAÑA	VIA EMAIL	NO	NO	En estos momentos nosotros no trabajamos ese tipo de producto.
CAJA EXTREMADURA	VIA EMAIL	NO	NO	Caja de Extremadura no comercializa el producto a que hace referencia en su escrito.
CAJA GRANADA	VIA EMAIL	NO	NO	No comercializa la hipoteca inversa por no considerarlo un producto atractivo para la entidad.
CAJA GUADALAJARA	VIA EMAIL			NO HAN CONTESTADO.
CAJA INMACULADA	VIA EMAIL	SI	ENVIO PDF	Le enviamos información sobre nuestro producto Pensión Vivienda CAI.
CAJA LABORAL	VIA EMAIL	NO LO ESPECIFICA	NO	Acudir a una de sus sucursales para este tipo de consultas.
CAJA MADRID	VIA EMAIL	NO	NO	Le indicamos que Caja Madrid no comercializa ningún préstamo hipotecario con el nombre o condiciones especificados.
CAJA MAR	VIA EMAIL	NO	NO	Cajamar no comercializa actualmente este tipo de hipoteca.



La hipoteca inversa: un estudio comparativo con otros
países de la Unión Europea y EEUU

ENTIDAD	SOLICITUD INFORMACIÓN	¿OFRECE LA HIPOTECA INVERSA?	ENVIO DE INFORMACION	COMENTARIOS
HIPOTECAS Y PISOS	VIA EMAIL	SI	NO	Puede ver como funciona la hipoteca inversa en la web donde se especifica también la norma que ampara este tipo de operaciones.
HIPOTECAS.COM	VIA EMAIL	NO	NO	Nuestra entidad no trabaja ese tipo de productos.
IBERCAJA	VIA EMAIL	SI	SI	Le informamos de que IberCaja comercializa la Hipoteca Inversa.
ING-DIRECT	VIA EMAIL			No tiene información en la web para contactar con ellos.
KIRON SERVICIOS FINANCIEROS	VIA EMAIL			NO HAN CONTESTADO.
MULTICAJA	VIA EMAIL	NO LO ESPECIFICA	NO	Grupo Caja Rural. Dirigirse a una oficina cercana.
MUNDO MAYOR	VIA EMAIL	SI	NO	Podemos ayudarle con este tipo de producto. Contáctenos telefónicamente
OPENBANK	VIA EMAIL	NO	NO	No disponemos de este producto.
PLAN SENIOR	VIA EMAIL	SI	ENVIO SOLICITUD	Necesitamos ciertos datos para poder analizar la posibilidad de que pueda formalizar una hipoteca inversa. Para ello remitamos el cuestionario adjunto relleno.
SEGUROS BILBAO	VIA EMAIL	SI	ENVIO PDF	Adjunto un archivo con la presentación del producto y sus principales características.
SOL BANK	VIA EMAIL			NO HAN CONTESTADO.
TRIODOS BANK	NO CONTACTO	NO	NO	No ofertan ningún tipo de hipoteca.
UNICAJA	VIA EMAIL	SI	NO	Actualmente disponemos del producto hipoteca inversa.
UNION DE CREDITO INMOBILIARIOS	VIA EMAIL			NO HAN CONTESTADO.
UNO-E	NO CONTACTO	NO	NO	Página de internet con error al enviar la solicitud de información. Pertenece al grupo BBVA.
VITALIZA	VIA EMAIL	SI	ENVIO PDF	Si comercializamos este producto.

103

Fuente: Elaboración propia

5. CONCLUSIONES

De la información recogida del estudio de mercado realizado de las 92 entidades consultadas, podemos extraer las siguientes conclusiones:

- a) De las 92 empresas consultadas sobre si ofertan la hipoteca inversa, 22 de ellas ni siquiera contestan, lo que supone casi un 24 % de la muestra.
- b) De las 19 entidades que contestan afirmativamente, lo que supone un 20,65 % de la muestra, tan solo 7 de ellas nos envían información, es decir, un 7,6 %.

Como podemos observar un elevado porcentaje de empresas contactadas no contesta a nuestra solicitud, lo cual nos hace pensar que el interés por la comercialización de dicho producto es nulo.

De las entidades que contestan afirmativamente, tan solo 19, únicamente nos envían información sobre el producto 7 empresas. Habría que destacar también que de la información solicitada, casi todas ellas nos remiten o bien a su página Web o nos envían un documento en PDF, con una información muy general, lo cual nos lleva a la conclusión de que el interés por la comercialización del producto es mínimo.

104

Pensamos que en España la comercialización de dicha hipoteca no va a tener éxito, ya que si las entidades no muestran interés por la comercialización del producto se deberá a que no se trata de un producto demandado, de lo contrario la respuesta obtenida hubiese sido muy diferente.

Esto puede ser debido a que la mentalidad de la población española en la actualidad sigue siendo la de conservar la propiedad de su patrimonio una vez conseguido y no volverlo a hipotecar.

También hemos de destacar que el producto se puso en marcha en el momento más caliente del mercado inmobiliario español, en los primeros años del siglo XXI, en concreto en el año 2005, en pleno Boom inmobiliario, cuando los precios de las viviendas llegaron a anotarse ascensos del 20 por ciento en un solo año. La idea de poder contar con una elevada tasación del inmueble, para así conseguir unas rentas mensuales elevadas, fue uno de los factores que más explotaron las entidades para conseguir atraerse clientes a este vehículo. Sin embargo, en la actualidad, la suerte que corre esta particular hipoteca ha cambiado sustancialmente.



Hemos podido constatar, que dadas las actuales circunstancias del mercado inmobiliario en España, algunas hipotecas inversas se están desviando de su uso original y se están haciendo sobre segundas viviendas, como forma para dar salida a pisos que no se venden en el mercado.

BIBLIOGRAFÍA

BANCO DE ESPAÑA (2004): “Encuesta Financiera de las Familias (EFF): descripción, métodos y resultados preliminares”, *Boletín Económico 11/2004*.

BLAY BERRUETA D., (2007): “Sistemas de cofinanciación de la dependencia: Seguro privado frente a hipoteca inversa.”. *Fundación MAPFRE*.

BOLETÍN ECONÓMICO DE LA FHE (2004), Federación Hipotecaria Europea, Hypostat.

COSTA-FONT, J. y FONT-VILALTA, M. (2006): “The Limits to the Design of Long Term Care Insurance Schemes: the Spanish Experience in Comparative Research” *International Social Security Review*.

COSTA-FONT, J., GIL, J. y MASCARILLA, O. (2006): “Capacidad de la Vivienda en Propiedad como Instrumento de Financiación de las Personas mayores en España” *Instituto Edad-Vida*.

105

COSTA-FONT J., GIL, J. y MASCARILLA, O. (2006): “Preferencias de la población ante la financiación de la dependencia. La hipoteca inversa en España”, *Instituto Edad-Vida*.

COUNCIL OF MORTGAGE LENDERS (2005): “Council of Mortgage Lenders”, *The Annual Report, London*.

ELVIRA, D., RODRÍGUEZ, P. y TOMÁS, Z. (2005): “Dónde y cómo prefieren vivir los mayores de hoy y mañana en España”, *Instituto Edad & Vida*.

HERRANZ GONZÁLEZ, R. (2006): “Hipoteca inversa y figuras afines”, *Informes Portal Mayores*.

INE (2008-2009) (<http://www.ine.es>).

INSETEC. Informe de urgencia sobre las hipotecas inversas en la Ley 41/2007.

INSTITUTO DE MAYORES Y SERVICIOS SOCIALES (IMSERSO) (2008), Consejo de Investigaciones Científicas (CSIC), “Las personas mayores en España. Informe 2008”.

IMSERSO (2008). “Las personas mayores en España”. Datos estadísticos estatales y por Comunidades Autónomas.

IMSERSO. (2004). “Atención a la personas en situación de dependencia en España”.
Libro blanco.

MTAS (2004): Las Personas Mayores en España. Informe 2004. Secretaría de Estado de Servicios Sociales, Familias y Discapacidad, Instituto de Mayores y Servicios Sociales, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Portal Óptima Mayores (www.optimamayores.com).

Portal Vitaliza (www.vitaliza.es).

Revista Actualidad Aseguradora.

TAFFIN, C. (2005): La hipoteca inversa o vitalicia. Asociación Hipotecaria Española.

RAPALLO SERRANO, C. (2007): “Situación Actual del Mercado Español. Un contexto proclive a la expansión”. Revista Universitaria Europea, N° 6, pp. 9-32

VIDACAIXA (2005): Barómetro de VidaCaixa sobre hábitos financieros de personas mayores de 65 años, VidaCaixa (Grupo Caifor), Barcelona.

REFERENCIAS

106

¹ Los autores desean agradecer la financiación del proyecto del Ministerio de Ciencia e Innovación, MICINN, de referencia ECO2010-22065-C03-01.

