

OBSERVATORIO EXPANSIÓN-ECOFIN HIPOTECA INVERSA

Hipoteca inversa, una alternativa para completar la pensión pública

DOTA DE LIQUIDEZ AL PATRIMONIO INMOBILIARIO/ Este producto, casi desconocido en España, permite a mayores de 65 años acceder a una renta vitalicia a cambio de la garantía de su vivienda y sin perderla.

R. Lander. Madrid

La hipoteca inversa, un producto muy consolidado en Reino Unido, intenta hacerse hueco en España. A pesar de estar regulado se trata de un instrumento muy minoritario y bastante desconocido porque los grandes bancos españoles no se han animado a ofertarlo. Sobre este tipo de préstamo versó el último observatorio organizado por EXPANSIÓN y el Foro ECOFIN, que está presidido por Salvador Molina, presidente a su vez del Foro ECOFIN y del clúster Madrid Capital FinTech (MADFinTech).

La hipoteca inversa es un tipo especial de préstamo hipotecario ligado a un seguro y dirigido a mayores de 65 años con vivienda en propiedad sin cargas (funciona como garantía). El producto permite obtener liquidez de ese patrimonio inmobiliario, sin perder la titularidad de la vivienda y disfrutando de ella hasta el momento del fallecimiento.

Coste

A cambio de un tipo de interés, que normalmente ronda entre el 5% y el 6%, el financiador concede una renta vitalicia al titular del producto (mensual, en un solo pago o mixta) mientras viva. Sus herederos están obligados a devolver esa deuda un año después del fallecimiento del suscriptor. La mayoría opta por vender la vivienda para saldar esa deuda acumulada.

El producto está regulado por la Ley 41/2007 y lo pueden ofertar bancos, financieras y compañías de seguros. La comercialización del producto (hay cinco disponibles en España) se debe canalizar a través de un asesor especializado independiente. Como Óptima Mayores, consultora actuarial y firma de asesoría, la pionera en España. “Estamos obligados a presentar varias ofertas para que el cliente pueda elegir y ofrecemos un estudio comparativo gratuito. El proceso de contratación es claro y transparente”, explica Ángel Cominges, consejero delegado de Óptima Mayores. También es el presidente del Consejo Español de la Hipoteca Inversa, que vela por la



ÁNGEL COMINGES
Consejero delegado de Óptima Mayores y presidente del Consejo Español de la Hipoteca Inversa

“La hipoteca inversa es el producto financiero que más va a crecer en los próximos años en España, porque aquí no hay apenas cultura de ahorro en planes de pensiones pero sí mucha inversión en vivienda”



NURIA LÓPEZ CATALÁN
Directora de Hipoteca Inversa de Caser.

“Se trata de un producto regulado, que ofrece todas las garantías y que cumple una función social muy importante. Es el único instrumento de ahorro a largo plazo que permite obtener liquidez sin perder la casa”

Los herederos tienen un año para devolver la deuda contraída con la entidad que vende el producto

construcción de un mercado transparente, responsable y seguro. Dispone de un decálogo de buenas prácticas consensuado con una asociación europea y adaptado al caso español.

Se calcula que en España hay 8,1 millones de personas mayores de 65 años con al menos una vivienda en propiedad.

En un año se firman en nuestro país 149 hipotecas inversas, según datos de 2019, los últimos disponibles. Es decir, están moviendo un negocio de unos 30 millones de euros. En Reino Unido se formalizan 45.500.

“Cuando los bancos entren en este producto acabaremos alcanzando los niveles de Reino Unido porque España es el mercado más indicado para comercializar este producto. No hay cultura de ahorro en planes de pensiones, pero sí mucha inversión en vivienda.



SALVADOR MOLINA
Presidente del Foro ECOFIN y del clúster Madrid Capital FinTech (MAD FinTech)

“La hipoteca inversa debería estar incardinada en la acción social de las entidades financieras, sean bancarias o aseguradoras, porque se trata de un producto social y socialmente responsable”

Va a ser el producto que más crezca en España en los próximos años”, explica Ángel Cominges.

Caser es la única aseguradora que ofrece este producto

de manera directa, a través de agentes. También lo hace a través de terceros. Uno de ellos es precisamente Optima Mayores. La hipoteca inversa de Caser se lleva comerciali-

EJEMPLO

Una persona de 82 años con un piso de 450.000 euros recibiría 1.020 euros al mes capitalizados a un tipo de interés de entre el 5,5% y 6%.

to de su fallecimiento. Esa sería la deuda que sus herederos deberían pagar a la aseguradora, una vez transmitido el inmueble. Tienen un año para hacerlo. “En ningún caso esa deuda puede superar el 70% del valor de tasación del inmueble. Los hijos siempre se quedan con un remanente aunque tengan un progenitor muy longevo”, explica Nuria López Catalán. El coste de tasación de la casa corre a cargo del titular.

Fiscalidad

Este producto está exento del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. La renta mensual no tributa en el IRPF porque no computa como rendimiento del capital mobiliario.

El foro ECOFIN ha premiado recientemente al Consejo Español de la Hipoteca Inversa por su promoción de este instrumento para completar la pensión pública de jubilación. “Se trata de un producto que debería estar incardinado en la acción social de las entidades financieras y de las aseguradoras”, explica Salvador Molina, presidente del foro ECOFIN y del clúster Madrid Capital FinTech (MAD FinTech).

“Se da la paradoja de que hay personas mayores que son patrimonialmente ricas, pero a las que les cuesta pagar la comunidad de vecinos. La hipoteca inversa permite mejorar la vida de esas personas gracias a la licuación del patrimonio inmobiliario. Por tanto es un producto social y socialmente responsable, como los microcréditos”, añade.

“Durante años los bancos no han ofertado este producto por varios motivos. Entre ellos, la crisis financiera. Además les dieron en los dos carrillos con las preferentes, las cláusulas suelo y las hipotecas multidivisa. Pero apelamos al sentido social de la banca. Se trata de una oportunidad de oro para tratar bien a las personas mayores”, argumenta Ángel Cominges.

“Es un producto regulado, que ofrece todas las garantías, transparente y nunca se pierde la propiedad de la vivienda”, remacha López Catalán.

Los bancos se han mostrado remisos a comercializar este producto, habitual en Reino Unido

zando desde julio de 2019. “La lanzamos tras constatar que los mayores de 65 años ahorran seis veces más a través de inmuebles que en planes de pensiones. Se trata de un producto que además cumple una función social”, explica Nuria López Catalán, directora de Hipoteca Inversa de Caser. “Es el único producto que permite obtener liquidez sin perder la propiedad de la vivienda”, añade.

Con la nuda propiedad sí se pierde. A ella suelen recurrir personas mayores solteras o viudas sin descendencia directa a quien dejar la vivienda en herencia y que buscan un complemento a su pensión.

En el caso de una señora de 82 años con una vivienda tasada en 450.000 euros, la hipoteca Inversa de Caser le daría una renta mensual vitalicia de 1.020 euros capitalizada a un tipo de interés de entre el 5,5% y el 6% hasta el momen-