

Grado en Administración y Dirección de Empresas

2020-2021

Trabajo Fin de Grado

“La Hipoteca Inversa como complemento a las pensiones”

Ignacio López Ibarra

Tutor:

Margarita Samartín Sáez

Madrid, 25 de enero de 2021



Esta obra se encuentra sujeta a la licencia Creative Commons
Reconocimiento – No Comercial – Sin Obra Derivada

RESUMEN:

Existe una preocupación generalizada en la sociedad española en torno al futuro de las pensiones y a su sostenibilidad en el medio/largo plazo. Esta preocupación tiene su base en la decadencia del propio sistema de pensiones, además el contexto socioeconómico en el que nos encontramos, marcado por una crisis sanitaria, parece encarrilarnos a una de las mayores crisis económicas de la historia. Este entorno hostil acompañado del incremento del desempleo y el aumento de la longevidad de la población, hace que el sistema de pensiones sea cada vez más difícil de mantener, es por esto por lo que el porcentaje de la población que busca alternativas a las pensiones públicas es cada vez mayor.

Esto abre una gran oportunidad de mercado para ciertos productos financieros, que bien no pueden sustituir a las pensiones públicas, pero pueden servir como complemento a estas. Este trabajo se dedicará al análisis de mercado de uno de estos productos, la Hipoteca Inversa, el cual está reservado a personas mayores de 65 años, discapacitados y/o dependientes, y facilita que estas puedan hacer líquido el valor de un inmueble.

Palabras claves: Hipoteca, Inversa, jubilación, pensión, aseguradoras, financiero.

ABSTRACT

There is a general concern in Spanish society regarding the future of pensions and their sustainability in the medium / long term. This concern is based on the decline of the pension system itself, in addition to the socioeconomic context in which we find ourselves, marked by a health crisis, which guiding us to one of the biggest economic crises in history. This hostile environment accompanied by increasing unemployment and increasing longevity of the population makes the pension system increasingly difficult to maintain, which is why the percentage of the population that seeks alternatives to public pensions is increasing.

This will create a great market opportunity for certain financial products, which cannot replace public pensions, but can serve as a complement to them. This work will be dedicated to the market analysis of one of these products, the Reverse Mortgage, which is reserved for people over 65, disabled and / or dependent, and facilitates that they can make the value of a property liquid.

Key words: Mortgage, Reverse, retirement, pension, insurance, financial.

AGRADECIMIENTOS

Deseo expresar mi agradecimiento a todos los que me han acompañado y ayudado durante la elaboración de este trabajo, particularmente a mis padres Miren Zuriñe Ibarra y Antonio José López, que me han apoyado todos estos años. También agradecer a los actuarios José Miguel Rodríguez-Pardo, Sara Venegas y Marcos Espeja, por las orientaciones recibidas, que me han ayudado a completar esta obra.

ÍNDICE DE CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN.....	1
2	MERCADO EXISTENTE Y POSIBILIDADES DE MERCADO.....	3
2.1	Proyecciones de la sociedad española.	3
2.2	Jubilados y personas con discapacidad y/o dependientes.....	5
2.2.1	Características de los jubilados en España.	5
2.2.2	Características de los discapacitados y/o dependientes en España.....	8
3	ANÁLISIS DEL PRODUCTO: “HIPOTECA INVERSA”.....	11
3.1	Definición de hipoteca inversa	11
3.2	Origen y justificación de la hipoteca inversa.....	12
3.3	Tipos de Hipoteca Inversa comercializadas en España	14
3.3.1	Hipoteca Inversa de Mensualidades	15
3.3.2	Hipoteca Inversa de importe único	16
3.4	Participantes en la Hipoteca Inversa.....	17
3.4.1	Solicitante y beneficiario	17
3.4.2	El deudor hipotecario.....	18
3.4.3	Acreeador	18
4	Análisis desde un punto de vista jurídico-fiscal	19
4.1	Ley 41/2007 y Orden EHA/2899/2011.	19
4.2	Análisis fiscal	21
5	Riesgos.....	23
5.1	Riesgo de capital negativo.....	23
5.2	Riesgo asociado a la revalorización de la vivienda.	24
5.3	Riesgo de longevidad.....	25
5.4	Riesgo de Litigios.....	25
5.5	Riesgo reputacional.	25

6	Mercado oferente.....	27
7	CALCULADORA DE HIPOTECA INVERSA VITALICIA	29
7.1	Análisis económico-actuarial	29
7.2	Selección de datos	31
7.3	Calculadora en Excel	32
8	CONCLUSIONES.....	37
9	ANEXOS	
	BIBLIOGRAFÍA	

INDICE DE FIGURAS

FIGURA 2.1.PIRÁMIDE DE POBLACIÓN

FIGURA 2.2.PROYECCIONES DE CRECIMIENTO VEGETATIVO DE LA
POBLACIÓN DE ESPAÑA HASTA 2033

FIGURA 2.3.NÚMERO DE OCUPADOS FRENTE A NÚMERO DE PENSIONISTAS

FIGURA 2.4.OCUPACIÓN T2/2020

FIGURA 2.5. DIFICULTADES PARA LLEGAR A FIN DE MES

FIGURA 3.6.MERCADO DE LA HIPOTECA INVERSA EN 2018

FIGURA 3.7.ASÍ SON LAS HIPOTECAS INVERSAS QUE SE DAN EN ESPAÑA.

FIGURA 5.8.RIESGO DE PRESTAMISTA EN HIPOTECA INVERSA

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 2.1.TASA DE DEPENDENCIA PROYECTADA	
TABLA 2.2.ENCUESTA POBLACIÓN ACTIVA. TRIMESTRE 2/2020	
TABLA 2.3.TASA DE ACTIVIDADES DE LA POBLACIÓN DISCAPACITADA (2016)	
TABLA 4.4.EDADES Y PORCENTAJE DE RETENCIÓN	
TABLA 7.5. FUNCIONAMIENTO DE LA CALCULADORA EN EXCEL 1	
TABLA 7.6. FUNCIONAMIENTO DE LA CALCULADORA EN EXCEL 2	
TABLA 7.7. FUNCIONAMIENTO DE LA CALCULADORA EN EXCEL 3	
TABLA 7.8. FUNCIONAMIENTO DE LA CALCULADORA EN EXCEL 4	
TABLA 7.9.CÁLCULO DE RENTA, SUJETO 1	
TABLA 7.10. CÁLCULO DE RENTA, SUJETO 2	
TABLA 7.11. CÁLCULO DE RENTA, SUJETO 3	
TABLA 7.12. CÁLCULO DE RENTA, SUJETO 4	
TABLA A.13.EVOLUCIÓN DE PENSIONES	
TABLA A.14.ESTUDIO DE MERCADO OFERENTE.2010	
TABLA A.15.TABLA DE MORTALIDAD	

1 INTRODUCCIÓN

La crisis sanitaria transcurrida durante el año 2020 ha dejado una gran variedad de secuelas en nuestra sociedad, siendo la crisis económica que estamos viviendo a nivel mundial una de las más graves.

Uno de los países más afectados por esta crisis económica es España, con un descenso estimado del 11,1% del PIB para el año 2020, según la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), esto en el mejor de los escenarios, es decir, sin rebrotes. Esta estimación contrasta con la realizada por el Banco de España, el cuál pronostica un descenso del PIB de hasta el 12,6% para el 2020, una vez confirmada la situación de rebrotes que está sufriendo el país.

Para poder afrontar esta crisis, el gobierno ya ha avisado de una serie de reformas fiscales que puedan paliar el daño sufrido en la economía española y que afectarán a todos los contribuyentes. Ante esta situación es muy probable que dentro de la sociedad española las poblaciones más afectadas sean las personas de avanzada edad y los discapacitados/dependientes, tanto por recortes directos a las ayudas públicas y pensiones, como de forma más indirecta por el aumento de otros impuestos, como puede ser el Impuesto sobre el valor añadido (IVA).

Previo a esta crisis, la sociedad española ya afrontaba un problema con el sistema público de pensiones. Sin una recuperación total de la crisis que comenzó en 2008 y que se dio por finalizada en 2014, según el Instituto Nacional de Estadística, dónde las cifras de desempleo no han conseguido recuperar el nivel previo a la crisis, creando un escenario dónde las nuevas generaciones tienen grandes dificultades para acceder al mercado laboral, lo que conlleva un descenso directo de las cotizaciones. Este factor, unido a un aumento de la longevidad y una disminución de la natalidad, agudiza un problema que está lejos de encontrar una solución a corto plazo.

Aunque no exista una solución para el problema de las pensiones a corto plazo, sí existen diversos productos financieros que podrían ayudar a obtener liquidez y complementar los ingresos que provienen de la pensión del Estado. Es aquí donde entra la figura de la “Hipoteca Inversa”, este es un producto financiero que posibilita la transformación de un bien inmueble ilíquido en líquido. El objetivo de este trabajo será, introducir este producto financiero y analizar su situación en el mercado español.

2 MERCADO EXISTENTE Y POSIBILIDADES DE MERCADO

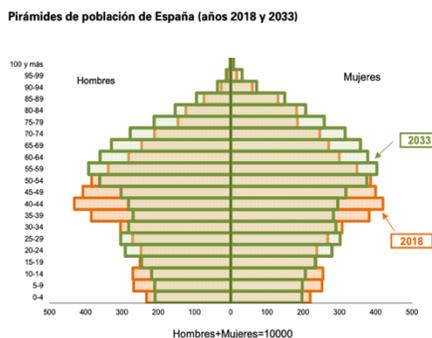
2.1 Proyecciones de la sociedad española.

La hipoteca inversa es un producto financiero, y como tal va dirigida a un público concreto que compone su mercado objetivo, además es un producto que requiere de una serie de requisitos concretos para poder acceder a él, requisitos que serán explicados más adelante.

Como ya se ha mencionado anteriormente, España se encuentra ante un problema de envejecimiento de la población, en la Figura 2.1 podemos observar cómo era la pirámide poblacional en 2018 y cómo será la misma pirámide en 2033, según las proyecciones hechas por el Instituto Nacional de Estadística, si se mantuvieran las tendencias existentes.

Se calcula que el índice poblacional de mayores de 65 años, el cuál en 2018 era de 19,2%, ascenderá hasta el 25,2% para el 2033, es decir, un cuarto de la población será mayor de 65 años. Además, las tasas de dependencia proyectadas (esta tasa es el cociente, en tanto por ciento, de la población menor de 16 años o mayor de 64 y la población de 16 a 64 años) se elevarían un 8,2% desde 2018, alcanzando el 62,4% en 2033, como se puede observar en la Tabla 2.1.

Figura 2.1. Pirámide de población



Fuente: Instituto nacional de Estadística, 2018

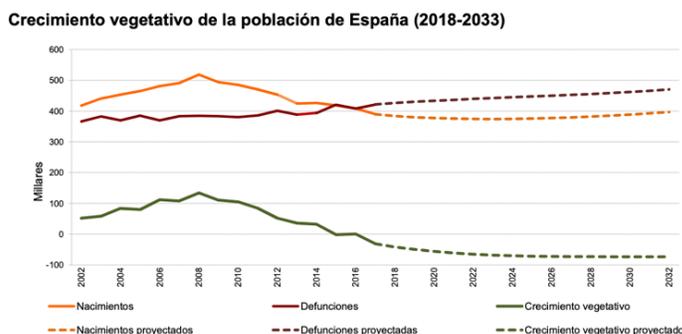
Tabla 2.1. Tasa de dependencia

Tasas de dependencia proyectadas			
Años	Mayores de 64 años (%)	Menores de 16 años (%)	Total (menores de 16 y mayores de 64 años) (%)
2014	27,6	24,5	52,1
2015	28,3	24,7	53,0
2016	28,7	24,7	53,4
2017	29,2	24,7	53,8
2018	29,6	24,6	54,2
2023	32,0	23,3	55,2
2028	35,6	21,7	57,4
2033	40,8	21,5	62,4

Fuente: Instituto nacional de Estadística, 2018

Este envejecimiento de la población y el descenso progresivo de la natalidad ha provocado que el saldo del crecimiento vegetativo sea ya negativo, y se estima que continúe así durante los próximos 15 años, como podemos ver en la Figura 2.2.

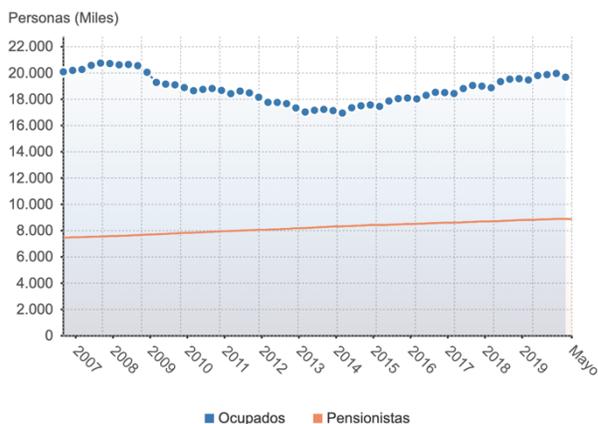
Figura 2.2. Proyecciones de crecimiento vegetativo de la población de España hasta 2033



Fuente: Instituto nacional de Estadística, 2018

A esto hay que añadirle que el gasto en pensiones en España es de 9.862,35 millones de euros, en junio de 2020, donde las pensiones de jubilación ocupan el mayor gasto con diferencia, 7.057,66 millones de euros, seguidas de las de viudedad (1.702,32 millones de euros), orfandad (139,29 millones de euros) y las de favor familiar (25,33 millones de euros).

Figura 2.3. Número de ocupados frente a número de



Fuente: Instituto nacional de Estadística, 2018

Además, como se puede observar en la Figura 2.3, en España existían 8,86 millones de pensionistas frente a los 19,68 millones de ocupados, en mayo de 2020. La situación ha cambiado, debido a la crisis que se está viviendo en el país, los ocupados han descendido hasta los 18,60 millones, según los cifras ofrecidas por el INE del 2º trimestre del 2020.

La Figura 2.4 y la Tabla 2.2, ofrecen una demostración gráfica del descenso sufrido en el 2º trimestre del 2020, estos datos hacen patente el problema existente con el actual sistema de

pensiones y demuestran la necesidad de encontrar alternativas que puedan servir como complemento a las pensiones públicas.

Figura 2.4. Ocupación T2/2020



Fuente: Instituto nacional de Estadística, 2020

Tabla 2.2. Encuesta población activa. Trimestre 2/2020

Encuesta de Población Activa - Trimestre 2/2020			
		Valor	Variación
Ocupados	1	18.607,2	-6,05
Parados	1	3.368,0	4,25
Tasa de actividad	2	55,54	-3,20
Tasa de paro	2	15,33	1,30

1. Valor en miles. Variación sobre el mismo período del año anterior
 2. Valor en %. Variación: diferencia respecto a la tasa del mismo período del año anterior

Fuente: Instituto nacional de Estadística, 2020

El gasto en pensiones continúa aumentando, haciéndose cada vez más insostenible, lo que ha provocado que, a lo largo de los años, se hayan tomado medidas para intentar reducirlo, como el retraso de la edad de jubilación, la introducción de un factor de sostenibilidad indexados a la pensión o la colocación de máximos y mínimos a la hora de revalorizar las pensiones (Muñoz, 2017). Esto ha afectado directamente a dos sectores concretos de la población, que serán analizados a continuación, las personas mayores de 65 años (jubilados) y las personas con discapacidad y/o dependientes.

2.2 Jubilados y personas con discapacidad y/o dependientes

2.2.1 Características de los jubilados en España.

Como se ha observado en el punto anterior, la población mayor de 65 años representa un porcentaje cada vez más alto de la sociedad española, pero dentro de esta población, ¿cuál es la que compone el mercado objetivo de la hipoteca inversa?

La respuesta a esta pregunta es, todos aquellos que tengan una vivienda en propiedad. Según un artículo de Llamas, M de 2016, *“el 91% de los mayores de 65 años reside en una vivienda de su propiedad y el 56,6% ingresa menos de 1.000 euros netos al mes”*. Esta afirmación se basa en el estudio *“La revolución de la longevidad y su influencia en las necesidades de financiación de los mayores”*, realizado por la Fundación Edad&Vida, junto a VidaCaixa y Obra Social “laCaixa”, donde se encuestó a 828 personas mayores de 65 años, permitiendo obtener un espectro de los jubilados en España.

Los resultados obtenidos en el estudio fueron los siguientes (Llamas,2016):

- El 57% de los jubilados son mujeres, esto se debe a su mayor esperanza de vida.
- Un 67,1% de los encuestados están casados y un 23,5% son viudos.
- Un 23% vive solo, lo cual está altamente correlacionado con el estado de viudedad.
- En cuanto a sus estudios, el 65% no ha alcanzado estudios equivalentes a la ESO.
- Dos puntos que destacar son que el 90,8% reside en su propia casa y la actitud de conservar la herencia para sus herederos es una actitud predominante, con un 71,4%, mientras que un 23,7% preferiría gastarlo y dejar solo la vivienda como herencia.

Estos datos nos definen cual es el perfil del jubilado en la sociedad española. Pero además de estos datos de perfil, es necesario conocer cuál es el nivel ingresos, al fin y al cabo, la hipoteca inversa es un producto financiero que ayuda a conseguir liquidez, por lo tanto, dentro de la población de jubilados con vivienda propia es necesario conocer cuales necesitarán un complemento porque sus ingresos mensuales no son suficiente.

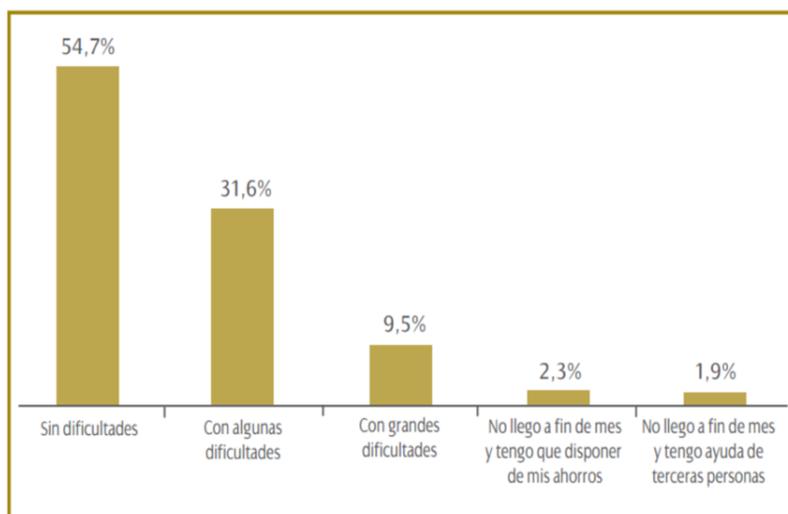
El propio artículo de 2016 revela información sobre los ingresos de los encuestados:

- Un 69,7% de las personas encuestas señala tener la pensión pública como única fuente de ingresos, un 30,3% declara tener ingresos adicionales.
- En cuanto a la cuantía de ingresos, un 67% percibe unos ingresos inferiores a los 1250 euros mensuales netos y casi el 38% percibe ingresos inferiores a 750 euros.
- Los jubilados que solo perciben pensión pública y no tienen ninguna fuente de ingresos complementarios, se encuentran concentrados en un tramo de ingresos de entre 500 y 1.000 euros mensuales.

Esta encuesta realizada en 2016 no se aleja mucho de la realidad actual, según datos de la Seguridad Social, la pensión media de los jubilados es de 1.161, 88 a 1 de junio de 2020, datos que se pueden comprobar en el Anexo 1, dónde se encuentra la tabla relativa a la evolución de las pensiones, en el apartado “Jubilación”, “P.media”.

En cuanto a los gastos de los jubilados, encontramos que el gasto medio mensual de los encuestados se encuentra en torno a los 953 euros, esta distribución del gasto varía con la edad, siendo cada vez menor el gasto dedicado al ocio y mayor el destinado a salud y vivienda, cuanto mayor es la edad del jubilado. Con estos datos de ingreso medio (entre 500 1.000 euros) y de gastos medios (951 euros), se podría pensar que la mayoría de los encuestados tendrían dificultades para llegar a fin de mes, pero como se muestra en la Figura 2.5, el 54,7% de los encuestados considera no tener ninguna dificultad para llegar a fin de mes, un 31,6% señala tener alguna dificultad y solo el 9,5% tiene grandes dificultades.

Figura 2.5. Dificultades para llegar a fin de mes



Fuente: Libre Mercado, 2016

Las respuestas dadas a esta pregunta han variado a lo largo de los años, en un estudio realizado por el Instituto Santalucía en el 2019, un 41% de los jubilados aseguran tener dificultades para llegar a fin de mes. Es cierto que este porcentaje varía en función del municipio, en municipios de menos de 50.000 habitantes, el porcentaje de jubilados que asegura tener dificultades para llegar a fin de mes es del 47%, mientras que en los municipios de más de 50.000 habitantes es el 35,8% de los jubilados los que aseguran tener estas dificultades.

Como podemos observar la necesidad de obtener algún ingreso extra por parte de los jubilados es cada vez mayor, y aquí es dónde la Hipoteca Inversa puede tener un papel importante dentro de la sociedad española.

2.2.2 Características de los discapacitados y/o dependientes en España

Como se ha mencionado anteriormente, además de los jubilados, existe otro sector que es dependiente de las pensiones públicas y que puede obtener una Hipoteca Inversa, este es el de las personas discapacitadas y/o dependientes.

Según el “Informe Olivenza 2018, sobre la situación general de discapacidad en España” hay 1.840.700 personas con discapacidad en España, que se encuentran en edad activa, es decir entre los 16 y 64 años, lo que representa un 6,12% de la población española. Dentro de la población discapacitada, el 43% tiene una discapacidad física, siendo esta la más frecuente, el 57,5% son hombres y el 70% de la población esta comprendida entre 45 y 64 años.

El informe Olivenza ofrece datos alarmantes sobre el mercado laboral para las personas con discapacidad, aproximadamente dos de cada tres personas con discapacidad son inactivos, como podemos ver en la Tabla 2.3. Además, estas cifras de 2016 evidencian la temporalidad como costumbre, de los 268.160 contratos a personas con discapacidad realizados ese año, solo fueron ocupadas un total de 126.225 personas, lo que implica que cada persona fue contratada una media de 2,12 veces. La tasa de paro en los jóvenes con discapacidad se encuentra en un 63,5%, reflejando la precariedad en la que se encuentra este sector de la población dentro del mercado laboral.

Tabla 2.3. Tasa de actividades de la población discapacitada (2016)

	2016
Personas con discapacidad ocupadas y paradas(activas)	647.200
Población con discapacidad en edad activa	1.840.700
Tasa de actividad (%)	35,2%

Fuente: Informe Olivenza, 2018

De las prestaciones por discapacidad, priman las de carácter periódico y concretamente las de incapacidad permanente, fijando la media en torno a los 929 euros. Cabe destacar que dentro de este segmento de la población existe una brecha en torno a las mujeres, estas representan el 35,21% de esta población y su prestación media no alcanza los 175 euros al mes.

Aunque existe una estrecha relación entre discapacidad y dependencia, se debe hacer una diferenciación entre las dos poblaciones y tratarlas de forma autónoma, como una expansión del mercado al que la hipoteca inversa puede atraer.

El informe oficial del Sistema de Atención a la Dependencia de 2018 refleja 1.276.183 personas con el grado de dependencia reconocido y con derecho a una prestación económica, y según estos mismos datos una de cada cinco personas no recibe la prestación que le corresponde. Además, según las estadísticas del IMSERSO del 2018, una persona en España espera de media un año y dos meses para recibir la prestación.

Este análisis refleja la necesidad que puede tener esta población de encontrar alternativas para la obtención de mayores ingresos, que complementen sus pensiones públicas.

3 ANÁLISIS DEL PRODUCTO: “HIPOTECA INVERSA”

3.1 Definición de hipoteca inversa

La definición que da el Banco de España, en su guía de la hipoteca inversa es: *“es un crédito o préstamo garantizado sobre una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual, concedido a una persona mayor de 65 años o con un grado de discapacidad o dependencia, sin que esta pueda exigir su devolución hasta su fallecimiento.”*

Si acudimos a la disposición normativa 41/2007, de 7 de diciembre, la cuál se encarga de regular el *“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”*, encontramos en la Disposición adicional primera, la regulación relativa a la hipoteca inversa, y con ello la definición y los requisitos que tiene.

“[...] se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los siguientes requisitos [...]”.

Es decir, la hipoteca inversa es un producto financiero, en concreto un préstamo o crédito garantizado por una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual del solicitante, y que da acceso a un ingreso mensual a personas cumplan una serie de requisitos, según la Ley 41/2007, el primer requisito es formar parte de alguno de los siguientes grupos:

- Edad igual o superior a 65 años.
- Declarada persona con dependencia.
- Grado de discapacidad del 33 por ciento o superior.

Una vez la persona solicitante se encuentre dentro de uno de los grupos que se acaba de enumerar, debe establecer la hipoteca sobre un bien inmueble de su propiedad, aunque en la disposición adicional en el punto 1 especifique que ha de ser vivienda habitual, el apartado 10 deja claro que se podrá establecer una hipoteca inversa sobre cualquier otro inmueble siempre y cuando sea propiedad del solicitante.

Aunque existe una diferencia entre las hipotecas inversas realizadas sobre vivienda habitual y la hipoteca inversa realizada sobre otro bien inmueble de la propiedad del solicitante, esta última no tendrá derecho a los beneficios fiscales y sobre honorarios notariales y registrales que la disposición adicional primera enumera en sus apartados, esto según una consulta vinculante realizada a la Dirección General de Tributos en 2009 (V1235-09 de 26 mayo 2009)

3.2 Origen y justificación de la hipoteca inversa

El nacimiento de este producto financiero tuvo lugar en los años 60 dentro del mercado anglosajón, usado para combatir las dificultades que existían con las pensiones británicas y americanas.

Es por este mismo motivo por el cual podemos entender la entrada de la hipoteca inversa al mercado español. La sociedad española posee tres factores clave que propiciaron la entrada de este producto financiero en su mercado, el primero es el envejecimiento de la población, el segundo, el cual viene derivado del primero, es la insostenibilidad del sistema de pensiones a largo plazo y el tercero es la vivienda como principal activo patrimonial de las personas mayores de 65 años.

Aunque estos tres factores juegan en favor de la hipoteca inversa y aumentan su posibilidad como un producto financiero fundamental en la prosperidad de la sociedad española, podemos encontrar un factor que hace que la sociedad española no abrace este producto

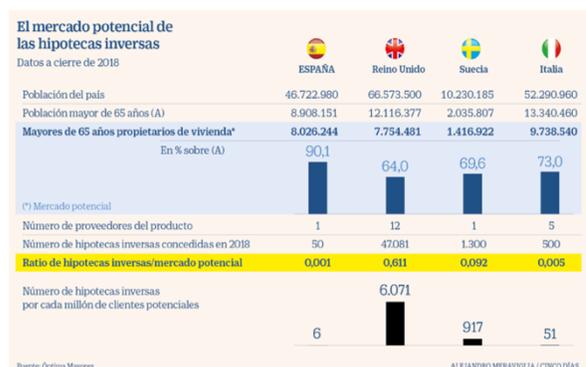
financiero de una forma más generalizada, este factor, que se va a comentar a continuación, tiene un origen cultural y/o de costumbres.

Existe una idea muy arraigada en la sociedad española, sobre todo en la gente de edad avanzada, de mantener la vivienda o viviendas familiares dentro del patrimonio para así, cuando el momento llegue, dejarlos en herencia. Creándose así un apego e incluso una personificación del bien inmueble que dificulta la idea de crear una carga sobre el mismo para poder obtener una vida mejor.

La percepción de que la vivienda es, no solo una inversión, sino una demostración de capacidad económica está muy arraigada en la sociedad española. Esta es posiblemente la razón por la que, como hemos podido observar en el análisis de la población, las personas mayores de 65 años poseen, en su mayoría, un inmueble.

Esto hace entender los datos reflejados en 2018 dentro del mercado de la hipoteca inversa en España. Si observamos la Figura 6, aportada por el periódico electrónico, Cinco Días, con fuente en Óptima Mayores, como ya hemos ido anticipando, aunque existe un posible mercado muy amplio para este producto financiero, la realidad es que en 2018 solo se concedieron 50 hipotecas inversas en España.

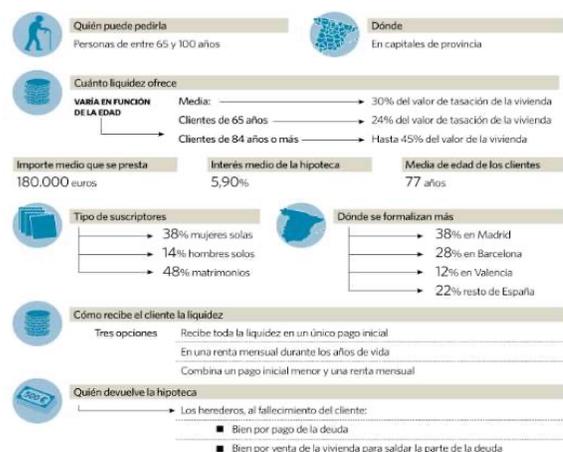
Figura 3.6. Mercado de la Hipoteca Inversa en 2018



Fuente: Óptima Mayores, 2018

Ángel Comingues, consejero delegado de Óptima Mayores, aporta, como se puede ver en la Figura 3.7, una idea general de como estaba distribuida la hipoteca inversa en España en 2019.

Figura 3.7. Así son las Hipotecas Inversas que se dan en España.



Fuente: Óptima Mayores, 2019

Se observa que la media de edad de los beneficiarios de este producto se encuentra en torno a los 77 años y siendo los matrimonios los suscriptores más habituales con un 48% de las hipotecas inversas concedidas. Estas hipotecas inversas aportan un importe medio de 180.000 euros con un interés medio del 5,9%. En cuanto al territorio, destacan claramente Madrid y Barcelona, cubriendo entre las dos ciudades un 66% de las hipotecas formalizadas.

Aunque, como se ha podido observar, la hipoteca inversa no es aún muy popular entre la población española, la situación actual y el mercado existente en España podrían favorecer su consumo en los siguientes años, además la hipoteca inversa no es un único producto financiero, si no que, como se verá a continuación, existen distintos tipos de hipoteca inversa.

3.3 Tipos de Hipoteca Inversa comercializadas en España

Se podría separar los tipos de hipoteca inversa, que se comercializan en España, en dos modalidades, la “Hipoteca inversa de mensualidades” y la “Hipoteca inversa de importe

único”. En las siguientes secciones 3.3.1 y 3.3.2, se desarrollarán más a fondo estos tipos de hipoteca inversa y los varios productos que se puedan encontrar en cada tipo.

Ambas modalidades comparten dos características principales y estas son; la retención del derecho de propiedad por parte del cliente y el cobro de ingresos.

Cabe señalar que, aunque estas sean las modalidades que se van a desarrollar, no son las únicas que existen, pero si las únicas que se comercializan en España.

3.3.1 Hipoteca Inversa de Mensualidades

La llamada “*hipoteca inversa de mensualidades*”, como su nombre indica, proporciona unos ingresos mensuales al cliente. Esta modalidad despliega dos combinaciones diferentes, la llamada “*hipoteca inversa temporal*” y la “*hipoteca inversa vitalicia*”.

En la primera modalidad, “*hipoteca inversa temporal*”, permite recibir una la cantidad fijada mensualmente por parte de la entidad al cliente, durante un periodo determinado, cubriendo el valor total de la venta de la vivienda. En el caso que el valor total de la vivienda sea cubierto, se dejará de percibir ingresos, pero no se perderá la propiedad del inmueble.

En esta modalidad se tendrán en cuenta dos factores para su cálculo de la renta, la esperanza de vida del cliente y el valor de tasación del inmueble, por lo tanto, la duración como la cuantía del ingreso mensual serán únicos para cada combinación de cliente y entidad.

Pueden darse dos escenarios en cuanto a esta modalidad, el primero es que el prestatario fallezca antes de haber percibido el total de las rentas, en este caso serán los herederos los que tengan que abonar el saldo vivo de la deuda al adjudicarse la vivienda. En el segundo escenario, el contrato llega a vencimiento sin que el prestatario haya fallecido, entonces será

él quien se haga cargo de la deuda más los intereses, en este caso si la persona ha sobrevivido al periodo negociado los intereses se seguirán generando hasta el momento del fallecimiento.

Como solución a estos intereses, se propone a los clientes que se incluya un seguro de rentas vitalicio diferido, para continuar percibiendo ingresos una vez las rentas provenientes de la hipoteca inversa hayan finalizado. Así, lo que se cargaría contra el préstamo sería la renta de la hipoteca inversa y la prima única que sería para el seguro de rentas vitalicia (Muñoz, 2017).

La segunda modalidad, “*hipoteca inversa vitalicia*”, se compone de una renta mensual que el beneficiario percibirá hasta su fallecimiento. Esta renta será menor que la percibida en la hipoteca inversa temporal, y además será mandatorio la formalización de un contrato de seguros de renta vitalicia, en el cual, se pactarán unos ingresos periódicos hasta el fallecimiento del usuario, a cambio de una prima única o periódica. Este producto permite percibir una renta incluso cuando el plazo estipulado de la hipoteca inversa haya vencido. En caso de haber vencido este plazo, será la asegurado quien abone los ingresos mensuales establecidos hasta que el asegurado fallezca.

3.3.2 Hipoteca Inversa de importe único

“Hipoteca inversa de importe único: es la denominada “lump sum” en los mercados anglosajones. En este caso, el cliente puede solicitar hasta una cuantía máxima, que se le hará efectiva a la firma de la contratación, no pudiendo disponer de más cantidades a lo largo de su vida”. (Cominges, pp.17, s.f.).

Ambas modalidades de hipoteca inversa poseen elementos comunes, el primero y más relevante es que en ambos casos el cliente mantiene la propiedad de la vivienda, a la vez que percibe un incremento de sus ingresos, siendo la distribución de estos ingresos a lo largo del tiempo diferencia principal entre ambas modalidades.

3.4 Participantes en la Hipoteca Inversa.

Existe una lista concreta de participantes en la hipoteca inversa, los cuales serán desarrollados brevemente a continuación, estos participantes son: el solicitante, el deudor hipotecario, el beneficiario, los herederos y los acreedores.

3.4.1 Solicitante y beneficiario

Como se ha comentado anteriormente, para poder ser solicitante de este producto financiero se ha de cumplir uno de los siguientes requisitos, ser mayor de 65 años o tener un grado de dependencia mayor del 33%, esto según la Ley 41/2007 del 7 de diciembre.

Aunque parecería lógico pensar que la figura del solicitante y la del beneficiario recaen sobre la misma persona, esto no es siempre así. Existen supuestos donde el solicitante y el beneficiario no son la misma persona, en este caso ambos deben de cumplir uno de los requisitos que la Ley 41/2007 exige, ser mayor de 65 años o tener un grado de dependencia mayor del 33%. Si uno de los dos no cumple uno de los dos requisitos, no será de aplicación la Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007 del 7 de diciembre, como ocurría cuando se realizaba la hipoteca inversa sobre una vivienda que no era la residencia habitual.

El beneficiario o beneficiarios pueden ser uno o varios siempre que cumplan los requisitos legales, serán elegidos por el solicitante en el momento de formalizar la hipoteca inversa y podrán ser revocados o modificados por el deudor en cualquier momento posterior, provocando el recalcule de las cantidades percibidas. Una vez elegidos estos pueden aceptar o rechazar su posición de beneficiario.

3.4.2 El deudor hipotecario

El deudor hipotecario es aquel al que pertenece la vivienda sobre la que recae la hipoteca inversa.

La *Ley 2/1994 del 30 de marzo*, la cuál regula la subrogación y la modificación de los Préstamos Hipotecarios, en su artículo 1 abre la posibilidad de que la hipoteca se traslade, es decir, se subroge el crédito a otra entidad crediticia. Estas subrogaciones suelen ocurrir porque la nueva entidad ofrece mejores condiciones que la entidad previa pero este cambio conlleva un coste, pagar la llamada comisión de cancelación, además de los gastos de registro y notario.

3.4.3 Acreedor

La figura del acreedor esta compuesta tanto por entidades financieras como por aseguradoras. Para poder ser acreedor, este debe estar registrado en el Registro Oficial de Entidades de Crédito y es recomendable que esté supervisado por el Banco de España.

En el caso de las aseguradoras su papel, dentro de este producto financiero, viene regulado en la *Ley 2/1194, del 30 de marzo, de subrogación y modificación de Préstamos Hipotecarios*.

Aunque a principios de 2020 varias de estas aseguradoras que comercializan este producto financiero o se plantean tenerlo en el futuro, como VidaCaixa, Mapfre y Santalucía, han solicitado a la Dirección General de Seguros y Pensiones que impulse la creación de una regularización mas exhaustiva de las hipotecas inversas, para así asegurar desarrollar el producto con todas las garantías necesarias, esto según un artículo de E. del Pozo y E. Utrera en la *Expansión*: “*Las aseguradoras piden que se regule la hipoteca inversa*”.

4 Análisis desde un punto de vista jurídico-fiscal

Para poder entender el contexto global de este producto financiero en España, es necesario que también sea analizado desde un punto de vista jurídico, es cierto que ya se han mencionado ciertos aspectos de su regulación, pero en este apartado se tratará de desarrollar en profundidad el entorno legislativo de la hipoteca inversa en la actualidad.

4.1 Ley 41/2007 y Orden EHA/2899/2011.

“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” (BOE núm. 294, de 8 de diciembre de 2007).

La Ley 41/2007, del 7 de diciembre, fue la última actualización legal del mercado regulatorio, y fue en esta ley donde se reguló por primera vez la hipoteca inversa en España, en concreto en la disposición adicional primera de esta ley es la que regula el régimen específico y las posibles ventajas fiscales que este producto financiero puede ofrecer si se cumplen los requisitos legales que la disposición adicional primera requiere. En la Disposición Adicional primera se establece el marco jurídico y una serie de requisitos necesarios para la realización de una hipoteca inversa:

- Solicitante debe ser una persona con edad igual o superior a 65 años o estar afectado por un grado de discapacidad igual o superior a 33%.
- La vivienda objeto de la hipoteca inversa debe haber sido tasada, de acuerdo con lo establecido en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

- La hipoteca sólo podrá ser concedidas por entidades de crédito, establecimientos financieros de crédito y entidades aseguradoras autorizadas.
- Una vez fallecido el beneficiario, serán los herederos quien abonen la deuda en el plazo estipulado, y de no querer los herederos reembolsar los débitos vencidos, el acreedor sólo podrá acudir a su recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia.

El propio BOE aclara el motivo de los beneficios fiscales que se le aporta a este tipo de productos, en sus palabras: *“la eliminación de los obstáculos a la oferta de nuevos productos, la modernización del régimen de protección mediante la búsqueda de una transparencia más efectiva, que permita a los prestatarios tomar sus decisiones en función del riesgo real de los productos y la mejora de los instrumentos de financiación”*.

Con estas palabras, el legislador hace ver la importancia que tiene la eliminación de conflictos de interés de las entidades de tasación, a través de un código de conducta y una Comisión Técnica, esta última para supervisar el cumplimiento de la normativa. Incluso la propia ley, a través de la modificación de su artículo 5, obliga a las entidades de crédito a que acepten la tasación aportada por un cliente, siempre que está cumpla los requisitos requeridos por la ley, que este realizada por tasador homologado y con anterioridad a 6 meses, sin perjuicio de que posteriormente la entidad realice las comprobaciones pertinentes, asumiendo la entidad los costes.

En relación con este régimen de protección que la ley exige, la Disposición Adicional primera en sus apartados 3 y 4 configura esta protección en torno a la figura de la hipoteca inversa, concretamente el apartado 4 establece la obligación a las entidades financieras y aseguradoras a suministrar asesoramiento independiente, este asesoramiento ha de tener en cuenta la situación financiera y riesgos económicos que pueda incurrir el solicitante al adquirir el producto.

En cuanto al cumplimiento de este requerimiento legal, se establece su desarrollo a través de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, *“de transparencia y protección del cliente de*

servicios bancarios”. El Banco de España ofrece una “*Guía de acceso a la hipoteca inversa por el Banco de España*” donde se explica los requerimientos de esta orden: “*conforme señala dicha orden (artículo 32), será obligatoria la entrega de oferta vinculante (recogida en su artículo 23), así como la prestación (a más tardar, con motivo de la entrega de la oferta vinculante) de un servicio de asesoramiento independiente y previo, en los términos previstos en su artículo 10. Concretamente, el precepto señalado se refiere al asesoramiento como toda recomendación personalizada que la entidad haga a un cliente concreto respecto al servicio bancario. El notario debe cerciorarse de que dicho asesoramiento ha sido llevado a cabo, advirtiendo al interesado en el supuesto de que la hipoteca inversa se formalice en contra de la recomendación realizada por el asesor.*”

La propia Orden EHA/2899/2011, ofrece en sus anexos III y IV, la Ficha de Información Precontractual (FIPRE) para hipotecas inversas y la Ficha de Información Personalizada (FIPER).

4.2 Análisis fiscal

Siguiendo lo ya mencionado anteriormente, la Ley 41/2007 establece en la Disposición Adicional 1ª, en su apartado 7, la exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación.

A estas escrituras públicas se les aplicarán los aranceles correspondientes a los “documentos sin cuantía” para honorarios notariales, tomando como base el capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%.

Sobre estas exenciones la Ley 41/2007, dispone algo parecido a una clausula “*sine qua non*”. En la Disposición adicional primera, apartado 10 señala: “*Podrán, asimismo, instrumentarse hipotecas inversas sobre cualesquiera otros inmuebles distintos de la vivienda habitual del*

solicitante. A estas hipotecas inversas no les serán de aplicación los apartados anteriores de esta disposición". Es decir, las exenciones fiscales señaladas no se aplicarán si la vivienda que figura en el contrato de la hipoteca inversa no es la residencia habitual del solicitante.

En relación con la tributación del Impuesto de Personas Físicas (IRPF), la *Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio*, en su disposición adicional 15ª establece que las cantidades recibidas por la hipoteca inversa no se consideran renta a efectos de IRPF por los capitales recibidos, el contribuyente estará exento del pago del impuesto, siempre y cuando no se trasmita la propiedad del inmueble garantizado.

Pero, aunque las cuotas obtenidas por la hipoteca inversa no están sujetas a tributación por IRPF, los importes provenientes de la renta vitalicia diferida sí estarían sujetos a retención, es decir, una vez percibido el último ingreso correspondiente al contrato de la hipoteca inversa y se empiece a cobrar el seguro de renta vitalicia, estos ingresos si están sujetos a retención, este porcentaje de retención depende de la edad del titular en el momento de comenzar a cobrar la renta. En la Tabla 4 se puede observar como varían estos porcentajes en función de la edad.

Tabla 4.4. Edades y porcentaje de retención

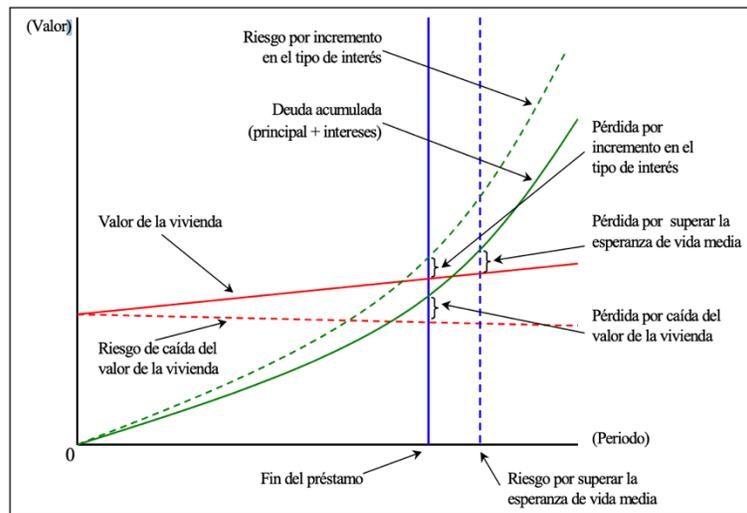
EDADES	PORCENTAJES DE RENTENCIÓN
Menores de 40 años	40%
Entre 40 y 49 años	35%
Entre 50 y 59 años	28%
Entre 60 y 65 años	24%
Entre 66 y 69 años	20%
Mayores de 70 años	8%

Fuente: Elaboración propia

5 Riesgos

En la Figura 5.8 podemos observar un resumen de los riesgos que este producto financiero crea a las entidades oferentes, a lo largo de este apartado se intentarán desarrollar y explicar los riesgos existentes más importantes.

Figura 5.8. Riesgo de prestamista en Hipoteca Inversa



Fuente: Mitchell y Piggott (2004) y Gobierno de Japón (2005).

5.1 Riesgo de capital negativo.

El primer riesgo que se va a analizar es el llamado riesgo de capital negativo, en la Figura 5.8, se observa como se representa el riesgo y la pérdida producida por superar la esperanza de vida, esta es la situación que se da cuando el beneficiario de la hipoteca inversa no fallece en el periodo esperado y la deuda acaba superando en valor tasado de la vivienda, consiguiendo así que el préstamo no se amortice.

“En Reino Unido, con mayor experiencia en estos productos, la contratación del seguro es obligatoria. Sin embargo, en España, es prácticamente imposible asegurarlo, ya que no existe un índice de precios fiable que sirva de referente para proyectar estimaciones

futuras, además de que el mercado de hipotecas inversas aún no es lo suficientemente grande ni experimentado.” (Muñoz, 2016)

5.2 Riesgo asociado a la revalorización de la vivienda.

Este riesgo se encuentra en la misma línea que el anterior, tiene base en lo desconocido, usando un razonamiento lógico, sin necesidad de conocer bien el mercado de la hipoteca inversa, no es difícil darse cuenta de que los riesgos que corren los oferentes radican principalmente en, la falta de conocimiento sobre si una persona va a vivir más de lo que se había pronosticado en base a la media, ni tampoco que va a ocurrir en el mercado inmobiliario en un futuro. Si nos encontráramos en los años previos a la crisis del 2008 la valoración de un inmueble sería probablemente mucho mayor que la valoración de ese mismo inmueble en, por ejemplo, 2010.

Este riesgo de revalorización es también conocido como riesgo crossover, con este tipo de riesgo pueden ocurrir dos cosas:

1. Que el valor de mercado vivienda, una vez finalizado el contrato, sea inferior al valor del préstamo otorgado, el prestamista solo recuperará el valor de mercado de la vivienda, asumiendo este las pérdidas.
2. En cambio, si el valor de mercado de la vivienda, al acabar el contrato, es mayor que el valor del préstamo, la diferencia creada en forma de plusvalía pertenecería al heredero o al propietario de la vivienda.

Es por esto por lo que las expectativas de crecimiento de los precios de las viviendas juegan un papel fundamental en el momento de valorar la concesión de una hipoteca inversa por parte de un oferente.

5.3 Riesgo de longevidad.

Este riesgo está unido a la contratación de un seguro de rentas vitalicias unido a la hipoteca inversa. Se produce cuando el beneficiario vive más de lo esperado y supera la edad pronosticada.

Debido a esta situación, el principal del préstamo acaba superando el precio de la vivienda, provocando una pérdida a la entidad acreedora.

5.4 Riesgo de Litigios.

Son los herederos lo principales culpables de este riesgo, ya que este se produce en el momento de pagarse el préstamo o de entregar la vivienda al prestamista, y estos se niegan o ponen dificultades. Es un riesgo que se podría minimizar con la confección de contratos más detallados y así evitar o agilizar el posible litigio en el futuro.

5.5 Riesgo reputacional.

El último riesgo que se va a analizar es el reputacional, este tipo de riesgo, aunque tiene una fundamentación subjetiva, es muy importante a la hora de mantener los clientes actuales y de crear una mala reputación que aleje a futuros clientes.

Este riesgo mantiene una correlación muy alta con la confianza que poseen los clientes con las entidades, y se compone principalmente de cualquier mala praxis que la entidad haya podido realizar, así como negocios que hayan podido perjudicar la imagen de la entidad de cara al público objetivo.

Dos principios que pueden ayudar a evitar este riesgo son los de publicidad y transparencia, los cuales se deben mantener en cualquier proceso, negocio y transacción que se realicen. Además, se deben cumplir con las exigencias marcadas por la legislación vigente.

6 Mercado oferente.

En el Anexo B, podemos encontrar un estudio del mercado oferente realizado por Eva del Pozo García, Zuleyka Díaz Martínez, Lidia Fernández Sevilla, en su artículo *“La hipoteca inversa en España: un estudio comparativo con otros países de la Unión Europea y EE. UU.”*

Durante este artículo los autores realizan un estudio de mercado oferente de la hipoteca inversa durante los años 2010-2011, llegando a los siguientes resultados: de las 92 entidades consultadas, un 20,65% ofrecen este producto, aunque solo 7,6% ofrece información sobre el producto, 24% no contesta y el resto no ofrece este producto financiero.

Aunque el estudio tiene varios años, es destacable que siendo España un país donde una gran parte de la población de 65 años es propietaria de una vivienda y con un problema estructural con el sistema de pensiones públicas, el mercado de este producto financiero sea tan reducido.

Además de esta falta de oferta en el mercado, que se daba años atrás, hay que sumar un problema que ha aparecido en los últimos meses, de la mano de la Dirección General de Seguros (DGS). El Confidencial en su artículo: *“Mapfre, Santander y Santalucía, a la espera: la DGS frena el mercado de hipotecas inversas”*, nos hace un resumen de las trabas con las que se están encontrando entidades financieras, como Mapfre y el Banco Santander, las cuales planeaban comercializar, de forma conjunta, una hipoteca inversa, pero sus planes se han visto diezmados por las reticencias de la Dirección General de Seguros, la cual según revela el artículo no está muy a favor de este producto. Esta barrera que ha aparecido podría significar un gran frenazo para aquellas entidades financieras que tuvieran en sus planes de futuro ofertar este producto.

A lo largo de este trabajo, se ha podido observar que la demanda de este producto ha aumentado durante los años, pero sigue siendo aún muy reducida. En cuanto a la oferta, no hay muchas entidades que ofrezcan la hipoteca inversa, y de ofrecerla, no promocionan el

producto de una forma atractiva, probablemente porque son conscientes de que a día de hoy el mercado español está sesgado por una serie de factores culturales, que evitan que este producto financiero se pueda expandir más en España.

Aunque todos estos datos se pueden ver desde un punto de vista negativo, es probable que la demanda de este producto financiero crezca en el largo plazo. La crisis actual, derivada de la pandemia mundial, acabará agravando el problema de las pensiones públicas y la población se verá forzada a buscar alternativas y complementos del ahorro en el sector privado.

Una vez se ha analizado tanto el mercado oferente y la demanda existente, como la posible, se puede tener una idea más clara de cuál debería ser el mercado objetivo de las entidades financieras.

Los esfuerzos de las entidades financieras deberían ir dirigidos a una población de entre 75 a 90 años, ya que es en esta población donde se encuentra el porcentaje más alto de población con una vivienda en propiedad, además centrándose en esta población el riesgo de longevidad, el riesgo de capital negativo y el de revalorización se reducirían considerablemente.

7 Calculadora de hipoteca inversa vitalicia

Como se ha expuesto en este trabajo, la Hipoteca Inversa es un producto financiero-actuarial capaz de adaptarse a las necesidades y características de cada beneficiario. Para poder completar el análisis de este producto financiero-actuarial, será necesario abordarlo desde un punto de vista práctico.

En este capítulo, se a llevará a cabo un análisis práctico de los cálculos a realizar para una persona que desee contratar un seguro de renta vitalicia y un crédito hipotecario, es decir, una hipoteca inversa vitalicia. Para esta tarea, se describirán los pasos a realizar y comprobará el resultado a través de una calculadora en Excel, que permitirá mostrar cómo varía la hipoteca inversa, si alteramos ciertas variables.

7.1 Análisis económico-actuarial

Para poder confeccionar los cálculos, será necesario conocer las variables que se van a considerar y las fórmulas que van a permitir obtener esta renta vitalicia. Esta será una renta anual que le corresponde a “x” solicitante con unas características determinadas.

Aunque una renta financiera comparte muchos elementos con una renta vinculada a la supervivencia, la realidad es que son distintas. La renta financiera asegura, al que la percibe, un pago determinado durante un periodo de tiempo concreto. Por otro lado, las rentas vinculadas a la supervivencia están condicionadas a la vida del rentista, lo que implica que, una vez la persona fallezca, la entidad financiera o aseguradora no tiene la obligación de continuar abonando la renta.

Como ya se ha explicado, para poder llevar a cabo este caso práctico, es necesario usar una serie de fórmulas financiero-actuariales, que permitan calcular la renta vinculada a la supervivencia. Las dos fórmulas sobre las que se va a construir los cálculos son las siguientes:

$$1. \ a_{x:n} = \sum_{k=1}^n v^k \cdot npk \quad (1)$$

$$2. \ X = \frac{CAPITAL}{a_{x:n}} \quad (2)$$

Con la primera fórmula, se pretende obtener el llamado valor actual actuarial o factor financiero actuarial “ $a_{x:n}$ ”. Para ello, se parte de la base del cálculo del valor actual unitario a un tipo de interés “ i ” en “ x ” años, a través del factor de descuento financiero, siendo este:

$$- \ v^x = \frac{1}{(1+i)^x} \quad (3)$$

Una vez obtenido el llamado descuento financiero, se añade la parte actuarial. Esta es:

$$- \ npk = \frac{l_{x+n}}{l_x} \quad (4)$$

La probabilidad de supervivencia de una persona en “ n ” años en el futuro partiendo de “ x ” edad.

Para calcular esa probabilidad, se usa la llamada tabla de mortalidad GRMF95, Anexo III. En esta tabla se hayan 4 columnas; la primera es la edad de la persona; la segunda y tercera (Q_x y Q_y) corresponden a la probabilidad que tienen hombres (Q_x) y mujeres (Q_y) de fallecer al año siguiente; las dos columnas siguientes (l_x y l_y) muestran una población total de 100.000 habitantes, y cómo esta población va disminuyendo según aumenta su edad.

Por lo cual, usando las columnas l_x (hombres) y l_y (mujeres), se puede calcular la probabilidad de un hombre o una mujer de llegar con vida a la edad “ $x+n$ ”. Dividiendo la población que existe en el año “ $x+n$ ” entre la población sobre la que se parte en el año “ n ”.

En el caso que se va a analizar, como la renta es hasta el fallecimiento, y no se sabe cuando ocurrirá eso, se usa el infinito actuarial. Esto significa que se analizan los cálculos desde la edad actual de la persona, hasta la última edad reflejada en la tabla, la cuál sería 126 años.

Una vez obtenidos el factor de descuento y la probabilidad de supervivencia, se obtiene el valor actual actuarial unitario. Ahora es el momento de usar la segunda fórmula para obtener la renta vitalicia, para ello, se divide el capital, el cuál es el valor de la vivienda a aportar, entre el valor actual actuarial.

7.2 Selección de datos

Para poder llevar a cabo estos cálculos, son necesarios una serie de datos, que o bien dependerán de la persona o bien serán recolectados de fuentes exógenas.

-Edad y género: estos datos servirán para obtener de la tabla de mortalidad la probabilidad de supervivencia y así calcular el valor actual actuarial. Ambos datos serán recogidos del solicitante de esta hipoteca inversa vitalicia. En el caso del género, la tabla de mortalidad, Anexo III, muestra como la probabilidad de supervivencia según aumenta la edad, es mayor en la población de las mujeres. Por supuesto, la edad mínima que será usada en el caso práctico será de 65 años, cumpliendo así con los requerimientos, ya explicados de la hipoteca inversa.

-Duración: como se ha adelantado, el ejemplo estará construido sobre una hipoteca inversa vitalicia, que seguirá el esquema de una renta vitalicia, por lo tanto, se tomará de inicio la edad de la persona y se llevará hasta el infinito actuarial, es decir, hasta el límite máximo de la tabla de mortalidad con la, es decir, hasta la edad de 126 años.

-Tipo de interés: se usará un tipo de interés fijo, en el artículo de 2019 “*Cuidado con los tipos de las hipotecas inversas*” de Luis Aparicio en el diario elPlural, se especifica que los tipos de interés aplicados a este producto financiero se encuentran entre el 5% y el 7%. Por lo tanto, para realizar nuestros cálculos usaremos el tipo de interés del 6%.

-Valor de la vivienda: al igual que ha ocurrido con el tipo de interés, se pretende usar los datos más realistas posibles, en el artículo de 2018, “*Hipoteca Inversa: ¿es viable convertir la casa en una renta para la jubilación?*”, de El País, su autora, Nuria Salobral, explica como las entidades financieras aplican un tope máximo del 50% del valor de tasación de la vivienda. Por lo que, se usará el 50% del valor de tasación de la vivienda, colocando el ejemplo práctico en el mejor de los escenarios.

7.3 Calculadora en Excel

A la hora de realizar los cálculos con clientes de distintas características, se usará un Excel creado para facilitar el cálculo y aportar la renta anual de forma automática, según se introducen los datos de edad, género, tipo de interés, valor de la casa, tipo de renta y periodicidad.

El funcionamiento de la calculadora es sencillo, se coloca el género de la persona, la edad, la cuál se usará para sustraérsela a 126 (infinito actuarial), y obtener la duración de la renta vitalicia, el tipo de interés que se va a usar y por último el valor que se le otorga a la vivienda.

Tabla 7.5. Funcionamiento de la calculadora en Excel 1

Datos	
Edad	80
Sexo	Hombre
Duración (años)	46
i	6%
Valor casa	100.000,00
Periodicidad	Anual

Resultado	
Renta Anual	14.414,50

Cálculos				VAA	6.93746
t	edad	vt	lx+t	tpx	Producto
0,00	80,00		42.251,06		
1,00	81,00	0,943396	40.216,30	0,95184130	0,8979635
2,00	82,00	0,889996	38.135,39	0,90259018	0,8033020
3,00	83,00	0,838619	36.023,32	0,85280175	0,7158609
4,00	84,00	0,792094	33.895,70	0,80224505	0,6364532
5,00	85,00	0,747258	31.768,26	0,75189278	0,5618580
6,00	86,00	0,704961	29.656,53	0,70191206	0,4948203
7,00	87,00	0,665057	27.575,38	0,65265538	0,4340531
8,00	88,00	0,627412	25.537,77	0,60442911	0,3792263
9,00	89,00	0,591898	23.551,17	0,55741014	0,3299302
10,00	90,00	0,558395	21.618,55	0,51166890	0,2857132
11,00	91,00	0,526788	19.740,33	0,46721511	0,2461231
12,00	92,00	0,496969	17.916,00	0,42403668	0,2107332
13,00	93,00	0,468839	16.145,43	0,38213070	0,1791578
14,00	94,00	0,442301	14.429,90	0,34152767	0,1510580
15,00	95,00	0,417265	12.777,66	0,30242227	0,1261902
16,00	96,00	0,393646	11.202,48	0,26514071	0,1043717
17,00	97,00	0,371364	9.717,26	0,22998852	0,0854096
18,00	98,00	0,350344	8.333,42	0,19723581	0,0691003
19,00	99,00	0,330513	7.060,33	0,16710429	0,0552301
20,00	100,00	0,311805	5.904,87	0,13975674	0,0435768
21,00	101,00	0,294155	4.871,10	0,11528950	0,0339130
22,00	102,00	0,277505	3.960,14	0,09372890	0,0260102
23,00	103,00	0,261797	3.170,16	0,07503158	0,0196431
24,00	104,00	0,246979	2.496,56	0,05908877	0,0145937
25,00	105,00	0,232999	1.932,32	0,04573426	0,0106560
26,00	106,00	0,219810	1.468,45	0,03475523	0,0076395
27,00	107,00	0,207368	1.094,52	0,02590503	0,0053719
28,00	108,00	0,195630	799,27	0,01891706	0,0037007
29,00	109,00	0,184557	571,16	0,01351830	0,0024949
30,00	110,00	0,174110	398,92	0,00944176	0,0016439
31,00	111,00	0,164255	271,97	0,00643692	0,0010573
32,00	112,00	0,154957	180,73	0,00427751	0,0006628
33,00	113,00	0,146186	116,89	0,00276660	0,0004044
34,00	114,00	0,137912	73,47	0,00173881	0,0002398
35,00	115,00	0,130105	44,79	0,00108015	0,0001379
36,00	116,00	0,122741	26,44	0,00062587	0,0000768
37,00	117,00	0,115793	15,09	0,00035706	0,0000413
38,00	118,00	0,109239	8,30	0,00019642	0,0000215
39,00	119,00	0,103056	4,39	0,00010395	0,0000107
40,00	120,00	0,097222	2,23	0,00005278	0,0000051
41,00	121,00	0,091719	1,08	0,00002564	0,0000024
42,00	122,00	0,086527	0,50	0,00001188	0,0000010
43,00	123,00	0,081630	0,22	0,00000523	0,0000004
44,00	124,00	0,077009	0,09	0,00000218	0,0000002
45,00	125,00	0,072650	0,04	0,00000086	0,0000001
46,00	126,00	0,068538	0,01	0,00000031	0,0000000

Fuente: Elaboración propia.

Con estos datos, la tabla realiza el sumatorio de los productos del valor actual o descuento financiero, por la probabilidad de supervivencia, correspondiente a cada edad. De esta forma obtiene el valor actual actuarial unitario, como se puede observar en la Tabla.7.6 y Tabla 7.7.

Tabla 7.6. Funcionamiento de la calculadora en Excel 2

Tabla 7.7. Funcionamiento de la calculadora en Excel 3

Datos		Cálculos					
Edad	80	t	edad	vt	lx+t	tpx	Producto
Sexo	Hombre	0,00	80,00	42.251,06			
Duración (años)	46	1,00	81,00	0,943396	40.216,30	0,85260175	0,7158609
i	6%	2,00	82,00	0,889996	38.135,39	0,6354532	0,5618580
Valor casa	100.000,00	3,00	83,00	0,839619	36.023,32	0,4948203	0,4340531
Periodicidad	Anual	4,00	84,00	0,792094	33.895,70	0,3792263	0,3299302
		5,00	85,00	0,747258	31.768,26	0,28511206	0,25116860
		6,00	86,00	0,704961	29.656,53	0,20442911	0,15168690
		7,00	87,00	0,665057	27.575,38	0,14243668	0,1043717
		8,00	88,00	0,627412	25.537,77	0,1010580	0,0739302
		9,00	89,00	0,591898	23.551,17	0,0728531	0,052301
		10,00	90,00	0,558395	21.618,55	0,052301	0,039302
		11,00	91,00	0,526788	19.740,33	0,039302	0,0287132
		12,00	92,00	0,496969	17.916,00	0,0287132	0,02107332
		13,00	93,00	0,468839	16.145,43	0,02107332	0,1791578
		14,00	94,00	0,442301	14.429,90	0,1510580	0,1414500
		15,00	95,00	0,417265	12.777,66	0,1150580	0,1066028
		16,00	96,00	0,393646	11.202,48	0,0854071	0,0800000
		17,00	97,00	0,371364	9.717,26	0,0629852	0,0593786
		18,00	98,00	0,350344	8.333,42	0,19723581	0,045937
		19,00	99,00	0,330513	7.060,33	0,16710429	0,0376395
		20,00	100,00	0,311805	5.904,87	0,13975674	0,0305719
		21,00	101,00	0,294155	4.871,10	0,11528950	0,0250102
		22,00	102,00	0,277505	3.960,14	0,09372890	0,0206102
		23,00	103,00	0,261797	3.170,16	0,07503158	0,0166431
		24,00	104,00	0,246979	2.496,56	0,05908877	0,0130537
		25,00	105,00	0,232999	1.932,32	0,04573426	0,0100660
		26,00	106,00	0,219810	1.468,45	0,03475523	0,0076395
		27,00	107,00	0,207368	1.094,52	0,02595503	0,0057119
		28,00	108,00	0,195630	799,27	0,01891706	0,0037007
		29,00	109,00	0,184557	571,16	0,01351830	0,0024949
		30,00	110,00	0,174110	398,92	0,00944176	0,0016439
		31,00	111,00	0,164255	271,97	0,00643662	0,0010573
		32,00	112,00	0,154897	180,73	0,00427751	0,0006628
		33,00	113,00	0,146186	116,89	0,00276660	0,0004044
		34,00	114,00	0,137912	73,47	0,00173881	0,0002398
		35,00	115,00	0,130105	44,79	0,00106015	0,0001379
		36,00	116,00	0,122741	26,44	0,00062587	0,0000768
		37,00	117,00	0,115793	15,09	0,00035706	0,0000413
		38,00	118,00	0,109239	8,30	0,00019642	0,0000215
		39,00	119,00	0,103056	4,39	0,00010395	0,0000107
		40,00	120,00	0,097222	2,23	0,00005278	0,0000051
		41,00	121,00	0,091719	1,08	0,00002564	0,0000024
		42,00	122,00	0,086527	0,50	0,00001188	0,0000010
		43,00	123,00	0,081630	0,22	0,00000523	0,0000004
		44,00	124,00	0,077009	0,09	0,00000218	0,0000002
		45,00	125,00	0,072650	0,04	0,00000086	0,0000001
		46,00	126,00	0,068538	0,01	0,00000031	0,0000000

Posteriormente obtiene el valor de la renta anual, dividiendo el valor otorgado a la vivienda entre este valor actual actuarial unitario recién calculado.

Tabla 7.8. Funcionamiento de la calculadora en Excel 4

Datos		Resul	
Edad	80	Renta Anual	=("Calculo anual"/Calculo anual^G15)
Sexo	Hombre		
Duración (años)	46		
i	6%		
Valor casa	100.000,00		
Periodicidad	Anual		

Cálculos	
VAA	6,93746

Fuente: Elaboración propia.

Una vez entendido el funcionamiento de la calculadora, se pondrá en práctica con cuatro ejemplos aplicando distintas variables:

1. El primer ejemplo es una mujer de 65 años, con una vivienda valorada en 300.000 euros y que por lo tanto se usará el 50% de ese valor. Con estos datos, le correspondería una renta anual de 12.173,80 euros.

Tabla 7.9. Cálculo de renta, Sujeto 1

Datos	
Edad	65
Sexo	Mujer
Duración (años)	61
i	6%
Valor casa	150.000,00
Periodicidad	Anual

Resultado	
Renta Anual	12.173,80

Fuente: Elaboración propia.

- Para segundo ejemplo, si el beneficiario fuera un hombre de 65 años y con una vivienda también valorada en 300.000 euros, obtendría una renta de 14.371,48 euros anuales.

Tabla 7.10. Cálculo de renta, Sujeto 2

Datos	
Edad	65
Sexo	Hombre
Duración (años)	61
i	6%
Valor casa	150.000,00
Periodicidad	Anual

Resultado	
Renta Anual	14.371,48

Fuente: Elaboración propia.

- Dentro del tercero, si la persona que fuera una mujer de 80 años con una vivienda valorada en 200.000 euros obtendría una renta anual de 11.377,78 euros.

Tabla 7.11. Cálculo de renta, Sujeto 3

Datos	
Edad	80
Sexo	Mujer
Duración (años)	46
i	6%
Valor casa	100.000,00
Periodicidad	Anual

Resultado	
Renta Anual	11.377,78

Fuente: Elaboración propia.

- Para el último caso, será un hombre de 80 años con una vivienda valorada en 200.000 euros, por lo tanto, le corresponde una renta anual de 14.414,50 euros.

Tabla 7.12. Cálculo de renta, Sujeto 4

Datos	
Edad	80
Sexo	Hombre
Duración (años)	46
i	6%
Valor casa	100.000,00
Periodicidad	Anual

Resultado	
Renta Anual	14.414,50

Fuente: Elaboración propia.

Una vez se ha obtenido las rentas anuales de estas cuatro personas, lo primero que se puede observar es, como los hombres con la misma edad que las mujeres y una vivienda de valor comparable, reciben una mayor renta anual. Esta situación es debida a que, la probabilidad de supervivencia es menor en los hombres, por lo que deben percibir el capital en un menor tiempo.

Además, como se tratará más adelante en las conclusiones, al haber usado solo el 50% del valor de las viviendas, la renta anual percibida es menor de lo que podría haber sido si las entidades bancarias usaran un porcentaje mayor del valor de la vivienda. No se debe olvidar que los datos usados para estos ejemplos prácticos son muy favorables y que, por lo tanto, las rentas obtenidas se encuentran enmarcadas en los escenarios más idóneos.

8 CONCLUSIONES

A lo largo de este Trabajo de Fin de Grado, se ha analizado el producto financiero de la Hipoteca Inversa, teniendo como objetivo principal conocer el estado actual y las perspectivas de futuro que este producto financiero puede tener dentro del mercado español.

La incertidumbre que se cierne sobre el futuro del Sistema Público de Pensiones español, sumado a la cada vez más patente falta de ingresos que sufre la población española, convierten a la Hipoteca Inversa en un fuerte candidato para ser elegido por una parte de la población como un medio de obtención de ingresos adicionales.

Si añadimos estos factores, a como los colectivos más vulnerables acaban sufriendo más en épocas de crisis financiera, obtenemos el escenario perfecto para que la Hipoteca Inversa obtenga una popularidad mayor dentro del mercado español.

Como se ha expuesto durante el estudio de mercado, en España un 70% de la población mayor de 65 años, tiene como único ingreso la pensión pública. De media, las pensiones alcanzan los 1161,88 euros, a la vez esta población posee un gasto promedio de 953 euros, gasto que se incrementa según aumenta la edad poblacional, haciendo cada vez más patente la necesidad de mayores ingresos mensuales en estos hogares.

Además, con la situación económica que está viviendo el país es poco probable que estos ingresos extra, vaya a provenir de un incremento en las pensiones públicas. Por lo tanto, es previsible que en un corto/medio plazo la población mayor de 65 años sufra más para llegar a fin de mes.

Estos datos, unidos al hecho de que el 90,8% por ciento de esta población viva en su propia casa, crean un escenario perfecto para que un producto como la Hipoteca Inversa prolifere.

Aunque toda esta información, hacen parecer a la Hipoteca Inversa como un complemento perfecto para que los jubilados españoles aumenten sus ingresos, existen algunos inconvenientes, que dificultan el asentamiento de este producto financiero en España.

Una de las principales barreras que existen para este producto es la, ya comentada, barrera cultural. De ese análisis del mercado de demanda, se observó como el 71,4% de los encuestados prefiere dejar su vivienda en herencia, y este porcentaje tan elevado proviene de la idea tan generalizada, dentro de la sociedad española, de que la residencia familiar debe dejarse como herencia a los hijos.

Además, actualmente existe un ambiente hostil para que las entidades financieras aumenten la oferta de este de la Hipoteca Inversa, debido a las malas perspectivas ofrecidas por la Dirección General de Seguros. Este hecho ya ha provocado, y seguirá provocando, que las entidades financieras no quieran invertir en este producto, por culpa de la incertidumbre que le rodea.

Estas barreras podrían ser ya suficientes para que una entidad bancaria o aseguradora, argumentara por qué no es aconsejable ofrecer este producto financiero en España. Pero si a estas barreras, le añadimos el contexto económico actual, donde los tipos de interés son bajos y los precios de la vivienda tienen una tendencia decreciente, la argumentación en contra de la Hipoteca Inversa es todavía más fácil de realizar.

Por lo tanto, se podría decir que, aunque, la Hipoteca Inversa es ya una buena opción para los problemas que sufren los españoles en torno a los ingresos provenientes de sus pensiones públicas, la realidad es, que el entorno existente en España no es el adecuado para que este producto financiero se desarrolle.

No obstante, es cierto que, este contexto adverso tiene un carácter temporal. Siendo el factor cultural, es el más difícil de mutar. La reputación de las entidades bancarias no ha sido la mejor en los últimos años y la sociedad española tiene una conexión muy fuerte entre familia y vivienda, esto hace difícil que el factor cultural vaya a variar, al menos en el corto plazo.

Aun así, si se consiguiera transmitir una imagen de transparencia y seguridad en torno a la Hipoteca Inversa, acompañada de una ampliación regulatoria que cambie la perspectiva de la Dirección General de Seguros y una mejora en valoración del precio de las viviendas por parte de las entidades financieras, este producto podría atraer a un gran número de personas en un futuro. Pero mientras estos cambios no se den, la Hipoteca Inversa no podrá afianzar su lugar en el mercado español.

9. ANEXOS

ANEXO A:

Tabla A.13. Evolución de pensiones

Evolución de pensiones en vigor por clases de pensión. Total sistema

Periodo 2016 - 2020

Pensiones		Incapacidad permanente			Jubilación			Viudedad		
Año	Mes	Número	Importe	P. media	Número	Importe	P. media	Número	Importe	P. media
2016	31 diciembre	943.155	878.589,74	931,54	5.784.326	6.085.141,11	1.052,01	2.359.077	1.512.706,93	641,23
2017	31 diciembre	949.857	889.885,22	936,86	5.883.822	6.308.248,71	1.072,13	2.359.667	1.532.726,57	649,55
2018	31 diciembre	954.031	909.993,35	953,84	6.000.191	6.651.755,06	1.108,59	2.361.540	1.608.753,13	681,23
2019	31 diciembre	960.706	939.763,63	978,20	6.094.290	6.975.564,27	1.144,61	2.363.223	1.690.755,59	715,44
2020	1 enero	960.706	939.763,63	978,20	6.094.290	6.975.564,27	1.144,61	2.363.223	1.690.755,59	715,44
	1 febrero	958.823	945.690,02	986,30	6.102.437	7.056.005,19	1.156,26	2.361.066	1.706.214,88	722,65
	1 marzo	958.824	945.839,12	986,46	6.097.333	7.060.519,63	1.157,97	2.359.666	1.706.548,64	723,22
	1 abril	957.192	943.805,83	986,02	6.094.913	7.064.534,35	1.159,09	2.356.800	1.705.849,00	723,80
	1 mayo	953.905	940.178,16	985,61	6.073.499	7.049.446,27	1.160,69	2.343.975	1.698.649,46	724,69
	1 junio	951.530	937.749,58	985,52	6.074.345	7.057.661,87	1.161,88	2.346.038	1.702.316,40	725,61
	1 julio									
	1 agosto									
	1 septiembre									
	1 octubre									
	1 noviembre									
	1 diciembre									
		%	%	%	%	%	%	%	%	%
2016	31 diciembre	0,89	1,58	0,69	1,71	3,82	2,07	0,19	1,49	1,30
2017	31 diciembre	0,71	1,29	0,57	1,72	3,67	1,91	0,03	1,32	1,30
2018	31 diciembre	0,44	2,26	1,81	1,98	5,45	3,40	0,08	4,96	4,88
2019	31 diciembre	0,70	3,27	2,55	1,57	4,87	3,25	0,07	5,10	5,02
2020	1 enero	0,70	1,43	0,72	1,57	2,91	1,32	0,07	1,21	1,14
	1 febrero	0,60	2,22	1,61	1,50	3,68	2,16	0,00	2,03	2,03
	1 marzo	0,45	2,04	1,58	1,44	3,59	2,12	0,05	2,04	1,99
	1 abril	0,16	1,65	1,48	1,29	3,42	2,10	-0,13	1,73	1,86
	1 mayo	-0,20	1,15	1,35	0,98	3,02	2,02	-0,51	1,28	1,79
	1 junio	-0,70	0,00	0,71	0,72	2,84	2,10	-0,63	1,25	1,89
	1 julio									
	1 agosto									
	1 septiembre									
	1 octubre									
	1 noviembre									
	1 diciembre									

%= Variación porcentual respecto del mismo mes del año anterior

Importe en miles de euros

Fuente: Seguridad Social, 2020

ANEXO B:

Tabla A.14. Estudio de mercado oferente. 2010

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.

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.
BANKOIA	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.

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.

Fuente: Revista Universitaria Europea Nº 15. Julio-diciembre 2011: 85-106 ISSN: 1139 – 5796

ANEXO C:

Tabla A.15. Tabla de mortalidad

Tabla de mortalidad GRMF95				
Edad	Qx	Qy	lx	ly
0	0,0000000	0,0000000	100.000,00	100.000,00
1	0,0000000	0,0000000	100.000,00	100.000,00
2	0,0000000	0,0000000	100.000,00	100.000,00
3	0,0000000	0,0000000	100.000,00	100.000,00
4	0,0000000	0,0000000	100.000,00	100.000,00
5	0,0000000	0,0000000	100.000,00	100.000,00
6	0,0000000	0,0000000	100.000,00	100.000,00
7	0,0000000	0,0000000	100.000,00	100.000,00
8	0,0000000	0,0000000	100.000,00	100.000,00
9	0,0000000	0,0000000	100.000,00	100.000,00
10	0,0000000	0,0000000	100.000,00	100.000,00
11	0,0000000	0,0000000	100.000,00	100.000,00
12	0,0000000	0,0000000	100.000,00	100.000,00
13	0,0000000	0,0000000	100.000,00	100.000,00
14	0,0000000	0,0000000	100.000,00	100.000,00
15	0,0012879	0,0003179	100.000,00	100.000,00
16	0,0012890	0,0003199	99.871,21	99.968,21
17	0,0012902	0,0003219	99.742,48	99.936,23
18	0,0012913	0,0003239	99.613,79	99.904,06
19	0,0012924	0,0003259	99.485,16	99.871,70
20	0,0012936	0,0003286	99.356,58	99.839,15
21	0,0012947	0,0003424	99.228,05	99.806,35
22	0,0012958	0,0003664	99.099,58	99.772,17
23	0,0012970	0,0003953	98.971,17	99.735,62
24	0,0012981	0,0004247	98.842,81	99.696,19
25	0,0012992	0,0004541	98.714,50	99.653,85
26	0,0013004	0,0004839	98.586,25	99.608,60
27	0,0013015	0,0005143	98.458,05	99.560,40
28	0,0013026	0,0005456	98.329,90	99.509,19
29	0,0013038	0,0005783	98.201,82	99.454,90
30	0,0013057	0,0006124	98.073,78	99.397,39
31	0,0013146	0,0006485	97.945,73	99.336,51
32	0,0013325	0,0006867	97.816,97	99.272,09
33	0,0013596	0,0007274	97.686,63	99.203,92
34	0,0013965	0,0007709	97.553,81	99.131,76
35	0,0014436	0,0008174	97.417,58	99.055,34
36	0,0015014	0,0008671	97.276,95	98.974,38
37	0,0015710	0,0009192	97.130,90	98.888,55
38	0,0016535	0,0009730	96.978,30	98.797,66
39	0,0017501	0,0010277	96.817,95	98.701,53
40	0,0018617	0,0010822	96.648,51	98.600,09
41	0,0019896	0,0011360	96.468,58	98.493,39
42	0,0021348	0,0011880	96.276,64	98.381,50

43	0,0022990	0,0012384	96.071,11	98.264,62
44	0,0024855	0,0012904	95.850,24	98.142,93
45	0,0026984	0,0013484	95.612,01	98.016,29
46	0,0029414	0,0014163	95.354,01	97.884,12
47	0,0032187	0,0014916	95.073,53	97.745,49
48	0,0035338	0,0015698	94.767,52	97.599,69
49	0,0038715	0,0016526	94.432,63	97.446,48
50	0,0042176	0,0017417	94.067,04	97.285,44
51	0,0045778	0,0018387	93.670,30	97.116,00
52	0,0049576	0,0019453	93.241,50	96.937,43
53	0,0053626	0,0020633	92.779,24	96.748,86
54	0,0057985	0,0021941	92.281,70	96.549,23
55	0,0062708	0,0023396	91.746,61	96.337,40
56	0,0067851	0,0025014	91.171,28	96.112,00
57	0,0073470	0,0026811	90.552,68	95.871,59
58	0,0079621	0,0028805	89.887,39	95.614,55
59	0,0086361	0,0031012	89.171,69	95.339,13
60	0,0093744	0,0033448	88.401,60	95.043,47
61	0,0101828	0,0035914	87.572,89	94.725,56
62	0,0110668	0,0038417	86.681,15	94.385,37
63	0,0119579	0,0041264	85.721,87	94.022,77
64	0,0128181	0,0044735	84.696,81	93.634,79
65	0,0136967	0,0049086	83.611,16	93.215,92
66	0,0146400	0,0054484	82.465,96	92.758,36
67	0,0156913	0,0060827	81.258,66	92.252,97
68	0,0168912	0,0067954	79.983,61	91.691,82
69	0,0182776	0,0075719	78.632,59	91.068,74
70	0,0198861	0,0083984	77.195,37	90.379,18
71	0,0217496	0,0092619	75.660,26	89.620,14
72	0,0238892	0,0101507	74.014,68	88.790,08
73	0,0262863	0,0110538	72.246,53	87.888,80
74	0,0289139	0,0119610	70.347,43	86.917,30
75	0,0317462	0,0128778	68.313,41	85.877,68
76	0,0347587	0,0138681	66.144,72	84.771,76
77	0,0379279	0,0150041	63.845,62	83.596,14
78	0,0412316	0,0163520	61.424,09	82.341,86
79	0,0446485	0,0179716	58.891,47	80.995,40
80	0,0481587	0,0199171	56.262,06	79.539,79
81	0,0517430	0,0222372	53.552,55	77.955,58
82	0,0553833	0,0249755	50.781,58	76.222,07
83	0,0590624	0,0281523	47.969,13	74.318,39
84	0,0627642	0,0317134	45.135,96	72.226,15
85	0,0664732	0,0355905	42.303,04	69.935,61
86	0,0701750	0,0397196	39.491,02	67.446,57
87	0,0738924	0,0440415	36.719,74	64.767,62
88	0,0777907	0,0485011	34.006,43	61.915,16
89	0,0820603	0,0530474	31.361,04	58.912,20
90	0,0868800	0,0576330	28.787,55	55.787,06
91	0,0924166	0,0622144	26.286,48	52.571,89
92	0,0988263	0,0668049	23.857,18	49.301,16

93	0,1062543	0,0716261	21.499,46	46.007,60
94	0,1145014	0,0769316	19.215,05	42.712,26
95	0,1232765	0,0829524	17.014,90	39.426,33
96	0,1325794	0,0896957	14.917,36	36.155,83
97	0,1424102	0,0970253	12.939,63	32.912,80
98	0,1527690	0,1049412	11.096,89	29.719,43
99	0,1636556	0,1134435	9.401,63	26.600,64
100	0,1750702	0,1225322	7.863,00	23.582,97
101	0,1870127	0,1322071	6.486,42	20.693,29
102	0,1994830	0,1424684	5.273,38	17.957,49
103	0,2124813	0,1533160	4.221,43	15.399,12
104	0,2260075	0,1647500	3.324,46	13.038,19
105	0,2400615	0,1767703	2.573,10	10.890,15
106	0,2546435	0,1893769	1.955,40	8.965,09
107	0,2697534	0,2025699	1.457,47	7.267,31
108	0,2853912	0,2163492	1.064,31	5.795,17
109	0,3015569	0,2307148	760,57	4.541,39
110	0,3182504	0,2456668	531,21	3.493,62
111	0,3354719	0,2612051	362,15	2.635,36
112	0,3532213	0,2773297	240,66	1.946,99
113	0,3714986	0,2940407	155,65	1.407,03
114	0,3903038	0,3113380	97,83	993,31
115	0,4096370	0,3292217	59,65	684,05
116	0,4294980	0,3476916	35,21	458,85
117	0,4498869	0,3667480	20,09	299,31
118	0,4708037	0,3863906	11,05	189,54
119	0,4922484	0,4066196	5,85	116,30
120	0,5142211	0,4274349	2,97	69,01
121	0,5367216	0,4488366	1,44	39,51
122	0,5597500	0,4708246	0,67	21,78
123	0,5833064	0,4933989	0,29	11,52
124	0,6073906	0,5165595	0,12	5,84
125	0,6320028	0,5403065	0,05	2,82
126	1,0000000	1,0000000	0,02	1,30

Fuente: Elaboración propia

BIBLIOGRAFÍA

- Aparicio, L. (2019). Cuidado con los tipos de las hipotecas inversas. *elPrural*,
https://www.elplural.com/economia/cuidado-con-los-tipos-de-las-hipotecas-inversas_220859102
- Barnés Hector, G. (2020). ¿Y si el estado multiplica tu pensión y a cambio se queda tu casa cuando mueras? *El Confidencial*,
https://www.elconfidencial.com/economia/2020-01-24/pisos-caros-pensiones-bajas-solucion-44_2424560/
- Bernardos, G. (2020). *Disponga de un capital desde el primer día, contratando la nueva hipoteca inversa sobre su vivienda, sólo en rentamayores*. RentaMayores.
<https://www.rentamayores.es/productos/nueva-hipoteca-inversa/>
- Cominges Rodríguez-Carreño (Sin fecha). *Libro blanco de la hipoteca inversa*.
- Confederación de Consumidores y Usuarios – CECU Gabinete Jurídico. (2009). *Cuestiones de interés sobre la hipoteca inversa*.
<https://cecu.es/campanas/cuadernos/HIPOTECA%20INVERSA.pdf>
- Del Pozo García, E., Díaz Martínez, Z., & Fernández Sevilla, L. (2011). La hipoteca inversa en España: Un estudio comparativo con otros países de la unión europea y EE. UU. *Revista Universitaria Europea*,
<http://www.revistarue.eu/RUE/102011.pdf>
- Díaz Eva. (2019). Hipoteca inversa: ¿por qué la mayoría de los bancos la rechaza? *El Economista*,
<https://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/9929594/06/19/hipoteca-inversa-Por-que-la-mayoria-de-bancos-la-rechaza-.html>

E. del Pozo y E. Utrera. (2020). Las aseguradoras piden que se regule la hipoteca inversa. *Expansión*,

<https://www.expansion.com/empresas/banca/2020/01/18/5e23360fe5fdeade348b4604.html>

Gimenez, O. (2020). Mapfre, santander y santalucía, a la espera: La DGS frena el mercado de hipotecas inversas. *El Confidencial*,

Gómez San Martín, A. (2018). *La hipoteca inversa como complemento a la pensión*

Instituto Nacional de Estadística. (2009). *Tablas de mortalidad metodología*.

https://www.ine.es/daco/daco42/mortalidad/metodo_9107.pdf

Guía de acceso a la hipoteca inversa BDE (2017).

<https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Ficheros/GUIA.pdf>

Jiménez Lara Antonio, Huete García Agustín. (2018). *Informe Olivenza 2018, sobre la situación general de la discapacidad en España*.

<https://www.observatoriodeladiscapacidad.info/wp-content/uploads/2019/04/OED-INFORME-OLIVENZA-2018.pdf>

Jiménez Lara Antonio, & Huete García Agustín. (2017). *Informe Olivenza 2017, sobre la situación general de la discapacidad en España*.

<https://observatoriodeladiscapacidad.info/attachments/article/110/Informe%20Olivenza%202017%20v5.7.pdf>

Jorrín, & Javier, G. (2020). La OCDE calcula que el PIB español se ha hundido un 23,3% desde el inicio de la crisis. *El Confidencial*.

Llamas, M. (2016). El perfil de los jubilados españoles: Mileuristas, pero con vivienda en propiedad. *Libre Mercado*,

<https://www.libremercado.com/2016-10-20/el-perfil-de-los-jubilados-espanoles-mileuristas-pero-con-vivienda-en-propiedad-1276584850/>

Martínez Torrero, M. (2020). *Transformación de bienes ilíquidos en líquidos: La hipoteca inversa*.

Montero, P. (2020). Los mayores dan la espalda a las rentas vitalicias por la crisis del coronavirus. *65ymas*

https://www.65ymas.com/economia/pensiones/mayores-dan-espaldas-rentas-vitalicias-por-tesis-covid-19_21507_102.html

Muñoz Martín, Elena (2017). *La hipoteca inversa: Análisis teórico y modelo actuarial práctico*.

NOTA DE PRENSA / Real Patronato sobre Discapacidad. (2018). *El 'Informe olivenza' revela las cifras de la discapacidad en España*. Discapanet, el portal de personas con discapacidad.

<https://www.discapanet.es/actualidad/2018/04/el-informe-olivenza-revela-las-cifras-de-la-discapacidad-en-espana>

Las pensiones en España, en datos (2020).

Epdata.: <https://www.epdata.es/datos/pensiones-graficos-datos/20/espana/106>

Personas dependientes en España: Cifras y datos. (2018). Instituto Superior de estudios Sociales y Culturales.

<https://www.isesinstituto.com/noticia/personas-dependientes-en-espana-cifras-y-datos>

Portillo Juande. (2019). La hipoteca inversa solo alcanza al 0,001% de su mercado potencial. *CincoDías*,

https://cincodias.elpais.com/cincodias/2019/07/04/midiero/1562259115_002891.html

Remache Belén. (2019). 250.000 personas con una dependencia reconocida siguen sin ser atendidas en España. *elDiario*,
https://www.eldiario.es/sociedad/sistema-atencion-dependencia-personas-atendidas_1_1674758.html

Salobral, N. (2018). Hipoteca inversa: ¿Es viable convertir la casa en una renta para la jubilación? *El País*.

Sánchez Álvarez, I., López Ares, S., & Quiroga García, R. (2007). *Diseño de hipotecas inversas en el mercado español*.

Serrano, P., & Usabel, M. (2020). Cómo valorar una oferta de nuda propiedad. *65y más*,
https://www.65ymas.com/opinion/expertos/articulo-serrano-usabel-como-valorar-oferta-nuda-propiedad_21219_102.html

Serreno, P., & Usabel, M. (2020). Cómo valorar una oferta de nuda propiedad. *65y más*,
https://www.65ymas.com/opinion/expertos/articulo-serrano-usabel-como-valorar-oferta-nuda-propiedad_21219_102.html

LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA

- 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 (2007). BOE-A-2007-21086
- Resolución vinculante de dirección general de tributos, V1235-09 de 26 de mayo de 2009, 2009).
- Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.