

EL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LOS MAYORES COMO COMPLEMENTO AL SISTEMA DE PENSIONES

Guzmán Antonio Muñoz Fernández, Universidad de Córdoba- España

Luna M^a Santos Roldán, Universidad de Córdoba - España

RESUMEN

El sistema pensiones español –sistema contributivo, público y de reparto- está sometido a fuertes tensiones por el creciente envejecimiento de la población que producirá, a medio plazo, un numeroso grupo de población mayor con pensiones más reducidas pero con un importante patrimonio invertido en vivienda. Los autores consideran que puede crearse una nueva clase social, con alto riesgo de exclusión, formada por estos mayores pobres en liquidez pero ricos en patrimonio. Se presenta un estudio demográfico de población, de liquidez y patrimonial de esta población mayor, mostrando instrumentos para la monetización de sus activos inmobiliarios, entre los que se encuentra la hipoteca inversa.

PALABRAS CLAVE: Envejecimiento de la población, precio de la vivienda, hipoteca inversa.

THE BUILDINGS OF THE ELDERLY AS SUPPLEMENTAL RETIREMENT PENSIONS

ABSTRACT

The Spanish pension system, -contributory, public and shared- is under severe strain due to a growing aging population that will produce a large elderly population, a smaller pension plan and a significant investment in housing. The authors believe this may create a new social class, with high risk of exclusion, made up of these elderly cash poor but house rich individuals. We present a demographic study of population, cash flow and heritage of this aging population. The work shows tools to turn their real estate into cash.

KEYWORDS: Aging of the population, prices of the housing, inverse mortgage

JEL: J11, J26, R39

INTRODUCCIÓN

Nuestra sociedad está sufriendo un profundo cambio demográfico que origina, que el porcentaje de mayores sea cada vez más amplio. Este proceso de envejecimiento impulsará un cambio social de gran envergadura que alcanzará amplios ámbitos de la vida social, desde la descripción del papel que socialmente se impone a cada edad, hasta la redefinición de la política social.

Aunque actualmente estamos inmersos en un debate público para redefinir las políticas del bienestar, entre las que se encuentra el sistema de prestación de pensiones. Este proceso de cambio social ya se está produciendo a nivel familiar, laboral y de renta; que supone un desafío a los hogares, a las instituciones y a los poderes públicos.

Para las entidades financieras, los productos hipotecarios para los mayores pasan a ser un mercado olvidado y no apetecido por la mayoría de estas empresas. Pero el volumen de población en los países desarrollados que está alcanzando la “ancianidad”, propiciará que deje de ser un mercado invisible, lo que se traducirá en el lanzamiento de nuevos productos diseñados en exclusiva para ellos.

La jubilación transforma el papel económico y social de una persona dentro de la sociedad en la que vive. Ante la caída de sus ingresos, lo sitúa en una etapa de su ciclo vital que puede tener consecuencias, por el riesgo de exclusión social al que se enfrenta, entendiéndolo como la no participación en los recursos económicos, sociales, políticos y culturales de la comunidad. La cuestión que se plantea es la forma de financiar esta caída de ingresos. Difícilmente se realizará mediante un préstamo ordinario. Otras formas, en el caso de que fuera propietario de una vivienda, sería monetizar el ahorro invertido en la vivienda mediante la venta, el alquiler parcial, la división de la propiedad, o el cambio de vivienda por otra de menor tamaño, pero esta situación sólo podría perjudicarlo.

Otra alternativa es la conocida por su denominación anglosajona de hipoteca inversa, que consiste en un préstamo, no asignado, con garantía de la propiedad inmobiliaria, no reembolsable hasta que el propietario fallezca. Este producto pone en el primer plano económico a un amplio colectivo de personas que con una pensión de jubilación baja, son titulares de un bien muypreciado en los tiempos que corren como es la vivienda. Esta nueva modalidad de préstamo se regularizó en 2007 y nace en un contexto de aumento de la esperanza de vida, cambio en la composición de la estructura familiar tradicional donde cada vez hay más ciudadanos que viven solos, pérdida de poder adquisitivo de los jubilados con respecto a la etapa anterior a la de su jubilación y como elemento clave, la muy elevada proporción de propietarios de vivienda que hay en España. Un condicionante adicional a tener en cuenta para valorar el potencial de éxito de este tipo de productos, sería la dificultad en acceder a una residencia tutelada privada con la actual pensión de jubilación media que tienen nuestros mayores, además de la dificultad que resulta conseguir la admisión en una residencia pública, debido a la escasez de plazas disponibles, siendo sus precios más asumibles. Ante esta perspectiva, son necesarios cambios en los sistemas de pensiones que, ineludiblemente a nuestro juicio, pasará por el impulso del ahorro privado y la suscripción a préstamos dirigidos a dar liquidez al patrimonio. El objeto de este trabajo es presentar a la hipoteca inversa como una oportunidad de negocio para diversificar el mercado hipotecario y de seguros, y desde el punto de vista de los mayores y dependientes, asegurar un complemento a la pensión. Esta alternativa a los planes de pensiones y seguros de vida no es nueva en nuestro país, bajo el nombre de seguro vivienda-pensión, una persona ya jubilada con un piso en propiedad, podía conseguir hasta hace poco una renta vitalicia; a cambio, la vivienda pasaba a ser propiedad de la entidad financiera cuando el titular fallecía.

Precisamente por eso, esta alternativa no tuvo éxito y su fracaso ha llevado a las entidades bancarias a diseñar nuevos productos en la que la propiedad no tiene por qué cambiar de manos. La principal característica de este nuevo producto respecto a los existentes, es que el titular de la hipoteca inversa no pierde la vivienda, ni deja de ser su propietario. Este patrimonio pasa a sus herederos tras el fallecimiento de su dueño. Con la cuota mensual que se obtiene mediante esta hipoteca, el titular dispone simplemente de más dinero al mes y sigue viviendo en su propia casa. Respecto a los herederos, cuando fallece el titular, deben pagar la deuda contraída con el banco. Aunque sea un tema difícil de abordar, para contratar este tipo de préstamo se realiza un cálculo aproximado de la esperanza de vida del cliente. Si vive más tiempo del estimado, seguirá recibiendo la renta mensual, pero la cobrará a través del seguro de rentas vitalicias que se contrata -siempre que el titular lo desee- al mismo tiempo que la hipoteca inversa.

Fallecido el titular de la hipoteca inversa, sus herederos, una vez aprobada la herencia patrimonial, deberán hacer frente a la devolución de las cantidades que la persona mayor ha ido recibiendo. Sus opciones son: quedarse con la vivienda y devolver con su patrimonio la cantidad que sus progenitores han cobrado hasta su fallecimiento o venderla si no desean quedarse con la vivienda, y abonar la deuda contraída con el banco. Con el objeto de analizar la situación financiera de los mayores y la viabilidad de potenciar fuentes alternativas de renta, este trabajo se ha estructurado de la siguiente forma: en la sección de revisión literaria se define esta nueva figura que la legislación española entiende como hipoteca inversa y sus figuras afines, la definición de vejez en la literatura consultada y una breve reseña histórica sobre el origen de los sistemas de previsión de la vejez; en la sección de metodología, se muestra el proceso deductivo seguido, que ha antecedido a los resultados y análisis, donde se realiza una conexión a

la realidad, hoy ya vigente de envejecimiento de la población, comparando y contrastando las distintas regiones españolas, analizando el patrimonio y la liquidez de los mayores desde el enfoque del actual sistema de pensiones y sintetizando las oportunidades para obtener otras fuentes de financiación como es dar “liquidez al ahorro inmobiliario” a través de la hipoteca inversa. Finalmente, mostramos nuestras conclusiones, limitaciones y posibles caminos de futuros estudios en los aspectos en este estudio considerados.

REVISIÓN LITERARIA

La figura de la hipoteca inversa y sus figuras afines son nuevas en la legislación española, pero pueden ser el vehículo idóneo para transformar el patrimonio inmovilizado en las viviendas, en liquidez mensual y de forma garantizada de por vida. Recapitulando los diversos productos financieros que tienen esta filosofía según Núñez (2007), se puede citar:

Hipoteca inversa: se hipoteca la vivienda y se obtiene una renta durante un periodo de tiempo. La devolución del préstamo no se produce hasta que el prestatario fallezca o venda su vivienda.

Vivienda pensión: a cambio de la venta de la vivienda se contrata una pensión vitalicia que se destina, en parte, al pago del alquiler de la vivienda.

Hipoteca pensión: se hipoteca la vivienda y se obtiene una renta vitalicia que se destina, en parte, al pago de intereses de la hipoteca.

Cesión-alquiler: se mantiene la propiedad de la vivienda que se abandona para su explotación en alquiler por una sociedad a cambio de parte de las rentas del alquiler.

La hipoteca inversa y sus figuras afines están destinadas a personas con 65 años o más, siendo Ley 41/2007 de Reforma del Mercado Hipotecario español el instrumento de eliminación de los obstáculos a la oferta de nuevos productos hipotecarios, de la regulación de las hipotecas inversas y del seguro de dependencia. Regulando y dotando de importantes exenciones fiscales; constituyendo un punto de inflexión para la potenciación de estos productos. Los primeros contratos de hipoteca inversa nacieron en el Reino Unido en el año 1965. En resto de los países desarrollados fue más tarde, como en Estados Unidos que no empezó hasta 1989. Actualmente en la mayoría de los países desarrollados existen hipotecas similares: Australia, Francia, Japón, Noruega... (Blay, 2007).

El actual envejecimiento de la población augura un gran mercado para este producto en los países más avanzado y creemos que tiene un gran potencial en el mercado español, por tres causas: las altas cifras de propietarios, el progresivo envejecimiento de la población y una disminución de la renta al llegar la jubilación (Mota, 1998) que se acrecentará con la reestructuración de los sistemas de pensiones. En países donde se han comercializado estos productos desde hace algunos años y básicamente en el mercado anglosajón, se han realizado un alto número de operaciones, aunque no han alcanzado grandes cuotas de mercado (Blay, 2007).

Los mayores españoles tienen un nivel de riqueza que no difieren de nuestros vecinos alemanes, ingleses, franceses, si tenemos en cuenta el principal patrimonio que poseen, la vivienda en propiedad (Naredo, 2004). La gran diferencia con aquellos, y sobre todo con los mayores anglosajones, se basa en el ahorro de estos lo invierten, a lo largo de su vida profesional, a través de planes de pensiones que en el momento de la jubilación se convierte en líquido. Los mayores españoles, no tienen esa ventaja, debido a que su ahorro lo tienen invertido en sus viviendas.

En definitiva, los mayores españoles tienen un buen patrimonio en ladrillos pero, generalmente, su disposición de "liquidez" les resulta insuficiente para vivir con dignidad en la última etapa de su vida.

La concurrencia simultánea de dos procesos demográficos como son: el alargamiento de la esperanza de vida y el descenso de la fecundidad produce el envejecimiento de la población. Hasta hace poco, la esperanza de vida no mostraba directamente el aumento del número de ancianos en su conjunto, sino el de jóvenes, debido a que fue la mortalidad infantil el primer indicador en descender. Más tarde se ha producido la disminución de la mortalidad de las personas de edad avanzada. Pero más que la esperanza de vida, es el descenso de la fecundidad, la que explica el envejecimiento actual de la población española. Esto es así, porque la fecundidad determina el tamaño de los distintos grupos de edad de la población (Lorenzo, 2005).

¿Pero cuándo una persona es considerada mayor? En la etapa pre-industrial los individuos trabajaban toda su vida, su actividad laboral coincidía con su existencia. La atención de los mayores y dependientes era asumida por instituciones de caridad que atendían a los desposeídos.

En Europa, su origen es en la Alemania de Bismarck, en 1881, donde se planteó por primera vez la necesidad de articular un sistema de previsión de accidentes laborales, enfermedad profesional y también de la vejez, que se situaba a los 70 años (Riera, 1999). En España, con anterioridad a la publicación del Régimen Obligatorio del Retiro Obrero de 1919, que no entró en vigor hasta ser aprobado su reglamento por el R.D. de 21 enero 1921, se adquiría esa condición, cuando una persona estaba impedida físicamente para desarrollar su trabajo. Luego, no existía una edad determinada para acceder a la jubilación entendida como la retirada obligatoria del mercado de trabajo. Pero en la mayor parte de los países occidentales el sistema de jubilación no se generalizó hasta el final de la Segunda Guerra Mundial cuando la Organización Internacional del Trabajo, aprobó el 20 abril 1944, la recomendación número 67, sobre seguridad de los medios de vida al afirmar: "debería organizarse, siempre que fuese posible, a base del seguro social obligatorio"; las necesidades que no estén cubiertas por éste, "deberían estarlo por la asistencia social"; para ello, "los inválidos, ancianos y viudas que no reciban prestaciones del seguro social porque ellos, o sus cónyuges, según sea el caso, no estuvieron obligatoriamente asegurados, y cuyas entradas no excedan de un nivel prescrito, deberían tener derecho a una asignación especial de manutención de cuantía determinada".

METODOLOGÍA

El investigador social enraíza en las teorías y evita todo tipo de juicio de valor. Con frecuencia las ciencias sociales no pueden establecer leyes universales, ya que el investigador no tiene al alcance los instrumentos para una transformación directa de la sociedad. Las conclusiones obtenidas pueden repercutir en la sociedad, pero son las instituciones competentes las que decidan su ejecución.

De acuerdo con Thompson (1992) la acción de investigar es el estudio sistemático de materiales y fuentes para establecer hechos y alcanzar nuevas conclusiones. Los autores han afrontado esta investigación como investigación pura que persigue el análisis teórico, proscribiendo las consecuencias prácticas, que a su vez, puede tomarse como simiente de una idea o una explicación nueva, como el desarrollo de una nueva técnica para tratar un concreto problema, o como la reformulación de una técnica o teoría ya existente. Esta investigación conocida como pura es la que usualmente se viene aplicando en los estudios académicos y sus resultados que suelen estar enfocados a un público académico, se difunden en libros, artículos o aportaciones a conferencias (Easterby-Smith et al., 1999).

En este caso, el objetivo principal es la identificación de la situación que rodea al sistema de pensiones español, al estar en un momento crítico para su subsistencia futura. Se ha analizado información recabada del Instituto Nacional de Estadística, Boletines de Estadísticas Laborales del Ministerio de Trabajo e

Inmigración, así como del Banco de España, complementando con la información aportada por el Consejo Europeo EUROSTAT, analizando el envejecimiento poblacional, la liquidez y situación patrimonial de los mayores para verificar o no la racionalidad de aplicar otras fuentes de financiación como complemento a su disminución de ingresos.

RESULTADOS: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS

Análisis del Envejecimiento y la Localización de los Mayores

España es el quinto país de la Unión Europea con mayor porcentaje de mayores (entendemos este concepto como el porcentaje de la población con 65 años o más (P_{t+65}) sobre el total de población (P_t); es lo que en demografía se denomina "Índice de Envejecimiento" ($[P_{t+65}/P_t] \cdot 100$). Aunque algunos autores consideran que la inmigración puede ser una solución al envejecimiento (León, 2004) y algunas cifras, aparentemente, puedan darles la razón, según datos del Instituto Nacional de Estadística, en adelante INE, el Índice de Envejecimiento del año 2001 era del 16,89%, para luego descender hasta 16,61% en el año 2008, fundamentalmente por la inmigración. Pero esta tendencia ya está cediendo y en 2010, el envejecimiento ya se situó en el 16,84%. A pesar de la existencia de 4,49 millones de residentes extranjeros autorizados a finales de 2009, según el Observatorio Permanente de la Inmigración. Y en las proyecciones de población a corto plazo 2002-2017 del INE, el Índice de Envejecimiento ascenderá al 17,92% al final del periodo estudiado.

Luego, la situación ha sido sólo temporal y la tasa de envejecimiento vuelve a subir. A decir, "el incremento de la fecundidad, de la mortalidad y/o de las migraciones podrían parecer la solución al problema del envejecimiento. Partiendo de la hipótesis que algunos de estos supuestos se diera en la realidad, a corto plazo la población rejuvenecería pero, debido a que este proceso de envejecimiento es un fenómeno estructural, a medio y largo plazo la pirámide de población continuaría tendiendo a una forma rectangular" (Díez-Nicolás, 2002).

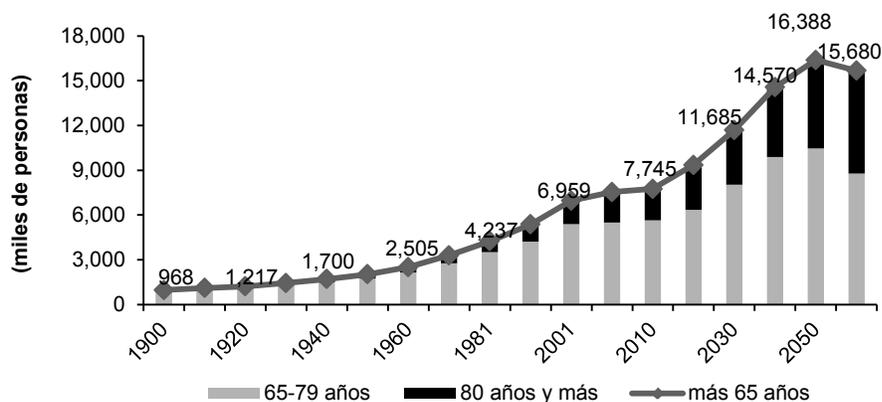
Tal y como se observa en la Figura 1, a principios de 2010, se contabilizaba un total de 7,74 millones de españoles con 65 y más años. En los últimos cinco años esta población ha aumentado en más de 250.000 personas, con un incremento porcentual del 3,5%. Su evolución ha pasado del 5,2% de la población de principios del siglo XX a triplicarse en la actualidad y de continuar esta tendencia para el año 2050 alcanzará los 16,39 millones, un 30,8% de la población, según las previsiones del Instituto Nacional de Estadística de España (escenario 1). Momento en el cual, España será de los países más envejecidos de mundo junto a Japón.

Luego existe un claro envejecimiento de la población, los datos disponibles en el Instituto Nacional de Estadística muestran que los tramos de edad con más población, que actualmente se encuentra entre los 25 y 30 años, se están desplazando al tramo 40 a 44 años, y conforme avance los años ascenderá a tramos de edad superiores, a pesar de la aportación de la población inmigrante. También es significativo, como se observa en la Figura 1, el incremento de población mayor de 80 años, especialmente mujeres. Previsiblemente, de no cambiar las tendencias demográficas, en unos veinte años las generaciones del *baby boom* que nacieron en las décadas de los 60 y 70 del siglo pasado comenzarán a nutrir los grupos de edad más avanzada.

El proceso de envejecimiento no es uniforme por todo el territorio español, como aparece en la Figura 2, se concentra en el interior y noroeste frente a las provincias del sur y franja mediterránea, a excepción de la provincia de Madrid donde se concentra el 19,5% de la población inmigrante que reside. Los indicadores demográficos de natalidad también muestran diferencias importantes. Mientras el Principado de Asturias con 7,48 nacidos por mil habitantes, Galicia (8,09), o Castilla y León (8,13) fueron las regiones con menores tasas de nacimientos. Murcia (12,62), Madrid (11,63) y Cataluña (11,54) presentaron tasas más

elevadas. Estas desigualdades implica que la estructura por edades de sus poblaciones e índices de envejecimiento también expongan esas disparidades.

Figura 1: Evolución de la Población con 65 y Más Años por Tramos de Edad



La Figura 1 representa la evolución de la población española en los tramos de edad: de más de 65 años, entre 65 y 79 años y la población de más de 80 años en el periodo temporal de 1900 a 2060. Los datos del periodo de 1900 a 2007 son reales; los datos del 2008 a 2009 son provisionales y de 2010 a 2060 se trata de proyecciones del Instituto Nacional de Estadística (escenario 1). Fuente: INE: INEBASE y elaboración propia. El escenario 1 considera que la fertilidad en países con tasas inferiores a 1,85 niños por mujer (n.p.m) irá descendiendo hacia 1,85n.p.m. en países con tasas inferiores a 1,85n.p.m., la fertilidad irá aumentando en 0,05 niños por mil por quinquenio. La mortalidad se proyecta en base a modelos de cambio y la esperanza de vida, se incluye el impacto del VIH/SIDA en los países significativamente afectados por la epidemia, y la predicción de la migración internacional se basa en estimaciones pasadas en políticas de migración de los países.

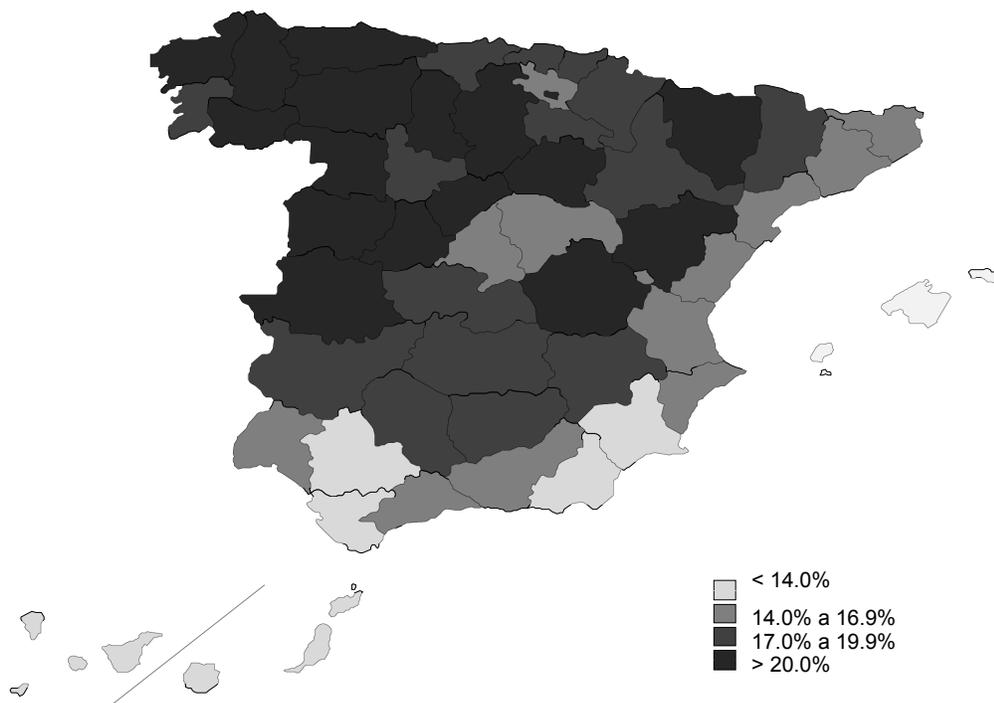
En consecuencia, las regiones con más ancianos de España son las comunidades de Castilla y León, con un 22,5% de población mayor, seguida de Asturias (21,9%), y Galicia con un 21,6%. A las que hay que sumar otras las provincias del interior, como Cáceres, Teruel y Huesca. Estos territorios envejecidos, son fruto de los amplios movimientos migratorios de las décadas de los sesenta y setenta, en plena época del *baby boom* y del desarrollismo económico.

Desde el punto de vista de las entidades, es más importante conocer la magnitud del mercado potencial, que el porcentaje de población mayor. Es decir, las zonas donde no existe envejecimiento grave y despoblamiento, los inmuebles tienen una mayor capacidad de revalorización y en su caso, la posibilidad volver al mercado inmobiliario con mejores posibilidades de salida.

El conocimiento de la localización de la población mayor es básico en la planificación y lanzamiento de estos productos financieros, y muy especialmente, en la formación del personal de organismos y entidades financieras, con el objeto de conocer y comprender sus necesidades e inquietudes. Los mayores, a pesar del envejecimiento de las zonas rurales, habitan básicamente en entornos urbanos de más de 10.000 habitantes y más de 5,47 millones de ellos viven en ciudades y en la provincias más pobladas (Figura 3). Esta concentración permite una más fácil disposición de recursos y llegada directa al usuario.

Por la naturaleza turística del país, algunos municipios, principalmente de la costa mediterránea, se caracterizan por tener un gran número de residentes extranjeros mayores, que suponen en muchos casos más del 80% del total de la población con 65 años o más. Se puede destacar los municipios alicantinos de Calpe, San Fulgencio, Alfaz del Pí y Teulada, donde cuatro de cada cinco residentes de este tramo de edad son extranjeros. En cifras absolutas, llama la atención los 10.066 vecinos mayores de otras nacionalidades de Torre Vieja, básicamente de nacionalidad británica con una cultura asumida de monetarización de su patrimonio.

Figura 2: Distribución Provincial de las Personas de 65 y Más Años, 2007, (Porcentual)

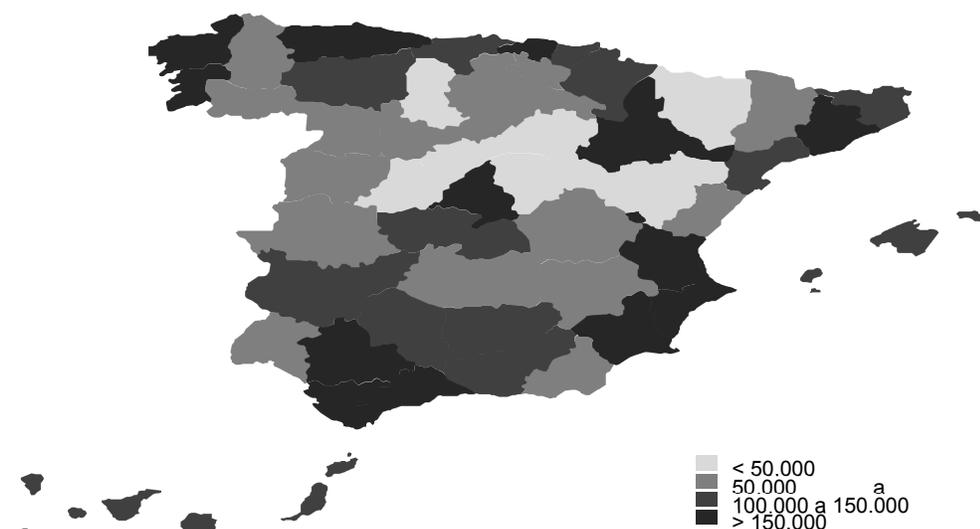


Esta figura presenta el porcentaje de población con 65 años o más años sobre el total en las distintas provincias españolas. Este porcentaje determina el Índice de Envejecimiento. Fuente: INE. Revisión del Padrón Municipal de Habitantes a 01/01/2007 y elaboración propia.

En referencia a la relación entre discapacidad y dependencia, las previsiones de futuro nos indican que el porcentaje de personas mayores se incrementará y a la vez, es probable que el porcentaje de personas mayores dependientes disminuya. Es decir, un porcentaje de dependencia menor, aplicado sobre un número absoluto de mayores acrecentado, dará como resultado un incremento del número de personas mayores dependientes. Según el avance de resultados sobre la Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y situaciones de Dependencia (EDAD-2008). En España, 2.227.500 mayores declararon alguna discapacidad en el año de referencia 2008, un 30,3% (cifra algo más baja que la de la Encuesta sobre discapacidades, deficiencias y estado de salud de 1999, que ascendió a 32,2%). En síntesis, se incrementará la población de mayores de 64 años autónomos y la de mayores de 64 años dependientes. Tanto los cambios en el primer colectivo como en el segundo, tendrán efectos importantes sobre la economía de nuestro país y sobre lo que llamamos Estado del Bienestar así como en las posibilidades de mantenerlo en el formato que hasta ahora hemos conocido.

Nos enfrentamos en las próximas décadas, al problema de cómo mantener el bienestar de la población, ya que el número de demandantes de protección social se incrementará por el envejecimiento, y se producirán tensiones importantes debidas a la necesidad de aumentar los gastos muy por encima de las previsiones oficiales. Difundir asunciones demográficas y actuariales optimistas para no alarmar a líderes políticos, sindicales o a la población en general, puede comportar retrasos muy costosos, en la implementación de reformas dirigidas a mejorar la autosuficiencia económica de la población, tal como ocurre en las sociedades anglosajonas.

Figura 3: Distribución Provincial de las Personas de 65 y Más Años, 2007 (Valores Absolutos)



La figura 3 presenta una distribución provincial del número de mayores que viven en las provincias españolas. Se observa que la población mayor se concentra en las provincias más pobladas y no coincide con la distribución porcentual del Índice de Envejecimiento de la figura 2. Fuente: INE. Revisión del Padrón Municipal de Habitantes a 01/01/2007 y elaboración propia.

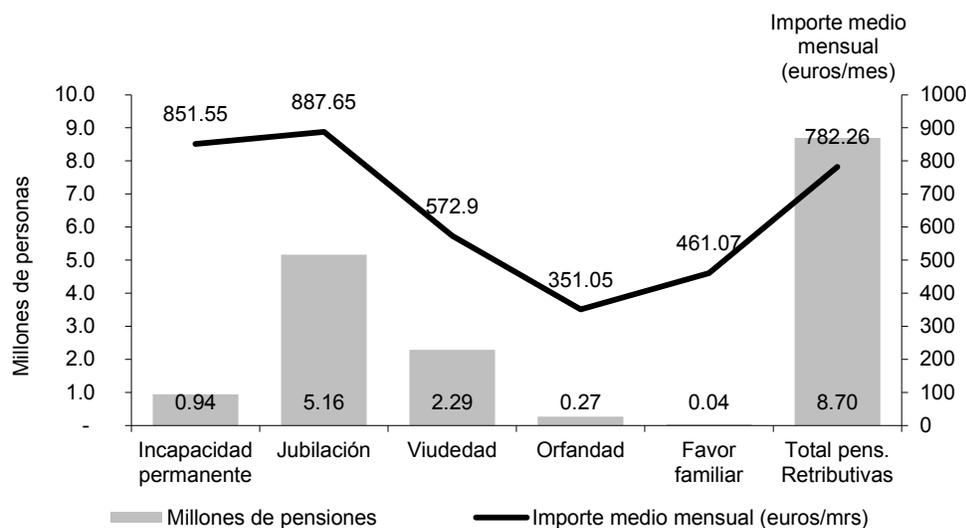
Entre las reformas que la sociedad española del siglo XXI precisaría, ante el importante aumento de la población mayor, para mantener la calidad de vida y favorecer la financiación de las pensiones de jubilación, estaría el incremento del número de cotizantes a los sistemas de previsión social. Tal objetivo, se consigue mediante la promoción del envejecimiento activo y la regularización del empleo de los inmigrantes en situación de ilegalidad (Díez-Nicolás, 2002). También, la mejora de las políticas de conciliación entre la vida laboral y familiar y el cambio en las condiciones de contratación de los jóvenes, que posibilitarían el mantenimiento e incluso el aumento del volumen de ocupación, vía incremento de las tasas de actividad, contrarrestando de esta forma el descenso de la población en edad de trabajar. El legislador ya consciente del problema, advierte que la financiación de la dependencia no será viable sin la coparticipación de los propios usuarios en función de su renta y su patrimonio, tal y como se recoge en la Ley de Promoción de la Autonomía Personal y Atención de las Personas Dependientes. La Ley de Dependencia también pone en el punto de mira el patrimonio de la persona mayor, ya que se recoge la fórmula del copago en el que se valorará el patrimonio a la hora de establecer la prestación que recibirá el ciudadano. “La ley dice que a la renta se sumará un 5% anual del patrimonio que tengan”, aunque deja abiertos algunos aspectos que generan incertidumbre porque este porcentaje podrá ser variado por el gobiernos locales correspondientes.

Análisis de la Renta y el Patrimonio

El sistema de pensiones de la Seguridad Social tiene 8,70 millones de pensiones contributivas (Ministerio de Trabajo e Inmigración, Boletín de Estadísticas Laborales, septiembre 2010), del total, 5,16 millones son pensiones de jubilación y más de dos de viudedad. La pensión media del sistema es de 782 euros mensuales, con importantes diferencias por clases y regímenes: desde 887 euros la pensión media de jubilación, hasta los 351 euros en orfandad (figura 4).

La pensión media del sistema alcanza su valor máximo en el grupo de edades inmediatamente anteriores a la edad ordinaria de jubilación, por la importancia de las pensiones de incapacidad permanente entre los pensionistas de 60 a 64 años de edad, pero a partir de los 65 años, el importe desciende de una forma cada vez más acusada, hasta el punto, que el importe de las pensiones de jubilación para los mayores de 84 años, tienen una cantidad inferior a la pensión media del sistema.

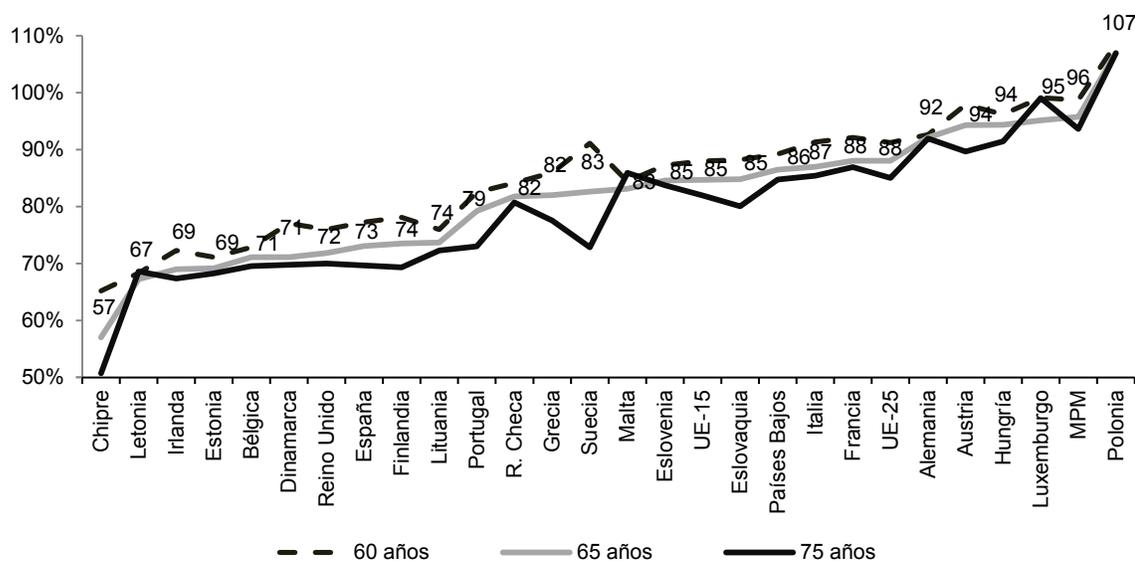
Figura 4: Pensiones e Importe Medio por Régimen



La Figura muestra el número de perceptores de pensiones en las distintas modalidades que existentes en la legislación española y el importe de su pensión media. La columna de la izquierda es la media de todas las modalidades de pensiones contributivas y el número total de pensionistas. Fuente: Boletín de Estadísticas Laborales, Ministerio de Trabajo e Inmigración (septiembre 2010) y elaboración propia.

Este nivel de ingresos, si se examina la Figura 5, supone que los mayores españoles tienen una renta mediana (entendida como el valor estadístico de la variable que deja el mismo número de datos antes y después, una vez ordenados estos; es decir, que el conjunto de datos menores o iguales que la mediana representan el 50% de ellos) que supone el 73% con respecto al resto de población menor de 65 años, y alejado de la media de la Europa de los 15 (UE-15) y la Europa de los 25 países (UE-25), con un 85% y 88% respectivamente. España es uno de los países con una diferencia más elevada de rentas entre mayores y menores de 65 años.

Figura 5: Renta Relativa Mediana Según Umbrales de Edades en la Union Europea, 2006



La Figura 5 realiza una comparativa de la renta mediana que perciben los mayores por tramos de edad con respecto a total su población nacional en los países de la Unión Europea (UE-15 y UE-25). Los mayores españoles disponen de una renta media (respecto a su población) inferior a 13 puntos a la media de los países más desarrollados de la Unión Europea. Fuente: EUROSTAT

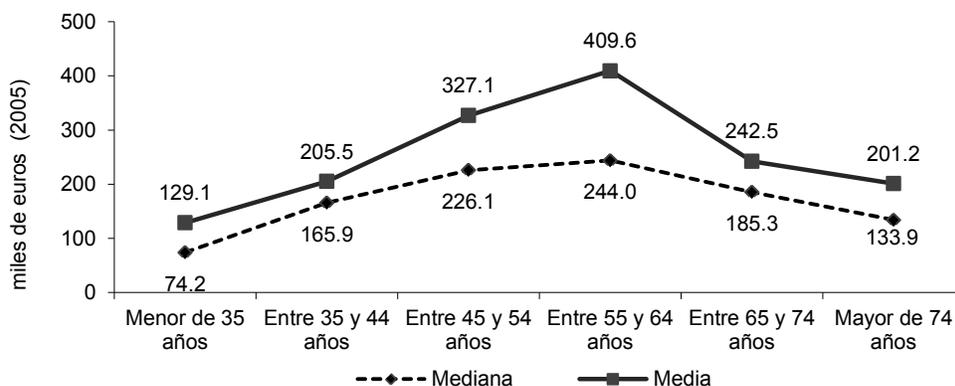
En definitiva, y tal como ha señalado Díez-Nicolás (1996), “el estatus del mayor se vincula a una situación de pérdida, en primer lugar, del estatus ocupacional, pero también de ingresos, de salud, de relaciones sociales y en suma, de importancia en la sociedad”.

Al estudiar el patrimonio disponible de los mayores, se observa que la práctica totalidad de los hogares cuya cabeza de familia es mayor de 65 años, posee algún tipo de activo, bien real o financiero (Boletín Económico del Banco de España 12/2007), con una mediana de 185.300 euros para la población comprendida entre 65 y 74 años, reduciéndose progresivamente conforme aumenta la edad, hasta reducirse a los 133.900 euros en los mayores de 74 años (ver Figura 6). De todos los activos, la vivienda representa la práctica totalidad de los activos que poseen los mayores.

España es una sociedad de propietarios y especialmente para sus mayores; entre el 84,4 % y el 88,5% de los mayores tienen vivienda en propiedad. Además como muestra la Figura 7, este patrimonio se refuerza con la tenencia de una segunda residencia para el 14,2% de ellos (Censos de Población y Viviendas 2001. Resultados definitivos INE 2004).

¿A qué se debe este porcentaje tan alto de propietarios?, según Campos-Echevarría (2008) “En España comprar es una conquista social, alquilar es un derroche”.

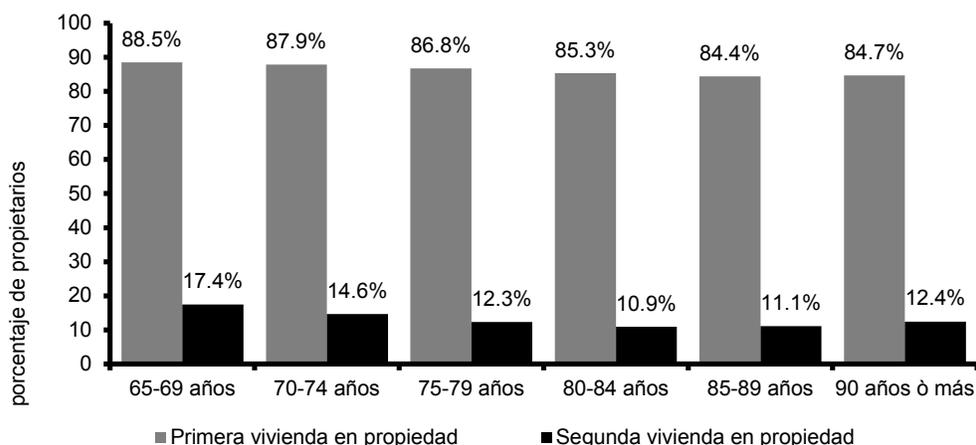
Figura 6: Riqueza Neta de Los Hogares Españoles



La Figura 6 muestra la riqueza media (aritmética) y mediana en los distintos tramos del ciclo vital de los hogares españoles. Las generaciones próximas a la edad de jubilación tienen mayores niveles de riqueza patrimonial. Fuente: Encuesta Financiera de las Familias (EFF) 2005. Boletín del Banco de España 12/07, elaboración propia.

Esta preferencia, se debe a que en el proceso de elección entre comprar y alquilar, además de valorar las rentabilidades del resto de alternativas de inversión y consumo; los intereses y sentimientos sociales tienen una gran fuerza y complejidad en la toma de decisiones. En España, la compra de una vivienda es un objetivo y una realización personal y familiar, tanto la compra en sí, como las calidades de construcción, el entorno socioeconómico de su ubicación e historia; mientras que el alquiler, se ha convertido en una situación transitoria hasta la compra de una vivienda.

Figura 7: Régimen de Tenencia de la Vivienda Principal y Segunda Vivienda (Porcentaje)



La figura 7 presenta el porcentaje de familias de mayores, por tramos de edad del cabeza de familia, que son propietarios de una primera y segunda vivienda. Fuente: Censos de Población y Viviendas 2001. Resultados definitivos, INE 2004, elaboración propia.

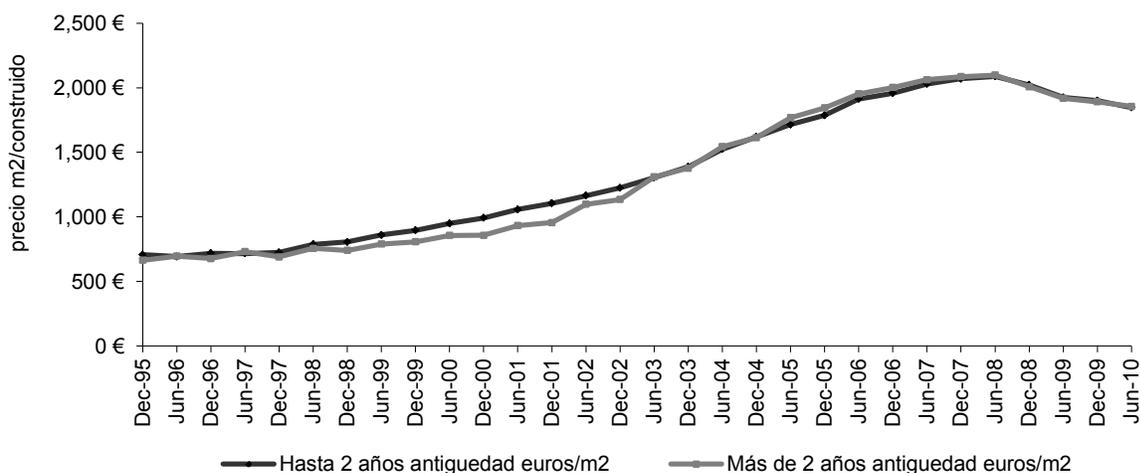
En definitiva, los mayores españoles tienen el patrimonio conseguido a lo largo de su vida profesional invertido en bienes inmuebles, pero generalmente sus ingresos “en efectivo” les resultan insuficientes para vivir con dignidad en esta etapa de su vida. Es decir, aunque la renta de los jubilados en España sea una de las más bajas de Europa, su nivel de riqueza, por el contrario, es uno de los más altos. No se trata de un contrasentido, ya que el propietario, con la compra y la revalorización de su vivienda, siente que ha ganado en sus ahorros; es lo que se conoce como efecto riqueza.

En otros países como en Estados Unidos, la aspiración a tener una vivienda en propiedad se ha extendido a los distintos estratos sociales, y fue uno de los objetivos sociales de las últimas presidencias. De manera paralela a la española, se califica al alquiler como “mercancía de segunda”, lo cual indica que la compra de vivienda responde a aspiraciones muy comunes en los individuos de casi todos los países, sobre todo en las sociedades muy competitivas. Es evidente, que a la hora de monetizar la vivienda no sólo tiene importancia el valor inicial del inmueble, sino su futura revalorización. Esta última, es la mayor incertidumbre para determinar la existencia de márgenes suficientemente rentables en estas operaciones y para calcular la cuota que el cliente puede percibir por su hipoteca inversa.

Entre 1995 y 2010, los precios de la vivienda, a pesar de la crisis, subieron un 161% para la vivienda nueva y un 179,3% para la usada, según cifras del Ministerio de Vivienda y la Asociación Hipotecaria Española.

A pesar que la crisis financiera ha afectado al mercado inmobiliario, y el valor de los inmuebles han sufrido por primera vez en 15 años un descenso del 10,78% para viviendas de menos de dos años de antigüedad, y un 11,07% para las de más de dos años, en el periodo de enero del 2008 a junio del 2010, según datos oficiales (para la Sociedad de Tasaciones Tinsa en este mismo periodo la caída de precios de vivienda fue un 16,06% para ese periodo, alcanzando una bajada del 20,38% de precios en la costa mediterránea). Aunque el mercado sostiene que las estadísticas oficiales no reflejan la caída real de la vivienda que puede superar ampliamente esa cifra y llegar al 20%. Sin embargo, se puede hablar de síntomas esperanzadores, con una moderación en la caída de precios en 2010.

Figura 8: Índices de Precios de Vivienda Libre Serie 1995-2010



La figura 8 presenta la evolución del precio medio por metro cuadrado construido desde junio de 1995 a 2010 de las viviendas nuevas (menos de 2 años) y viviendas de segunda mano (más de dos años) en valores nominales. Fuente: Ministerio de Vivienda, elaboración propia.

La Monetización de la Vivienda

Las entidades financieras deben saber que más de 7,5 millones mayores en España poseen vivienda en propiedad. Es a este sector de población a quién se debe dirigir la hipoteca inversa como elemento compensador de la falta de liquidez, cuyo éxito dependerá tanto de los apremiantes que resulten las necesidades económicas de los mayores, como también que éstos se desprendan de esa tradición, transformada en imaginaria obligación, de dejar su vivienda en herencia a los hijos y que éstos acepten la nueva coyuntura, y entiendan sin recelos que sus progenitores pueden utilizar su patrimonio para dignificar y mejorar su calidad de vida en los últimos años de existencia.

La intervención de las entidades financieras en el mercado hipotecario ha tenido hasta fechas recientes como principal objetivo captar y fidelizar clientes a través de la concesión de hipotecas. En numerosas ocasiones, el préstamo hipotecario constituye un poderoso instrumento de marketing para vincular a los consumidores con su caja o banco. El margen financiero proporcionado por la hipoteca es un aspecto relativamente secundario.

Actualmente las entidades financieras no se han lanzado a la promoción de este producto por la incertidumbre del mercado y la restricción de liquidez. El descenso de los precios de las viviendas ha perjudicado la venta de las hipotecas inversas. Porque, cuando el cliente que ha contratado este producto fallece, los herederos deben hacer frente al pago del préstamo más los intereses, lo que en muchas ocasiones se hace mediante la venta del inmueble. En un mercado, con los precios al alza, los herederos saldan la deuda y aún ganan dinero. Pero en dicho mercado a la baja, a corto plazo y donde vender se convierte en un aventura, esta posibilidad no está tan clara y los herederos del cliente pueden verse afectados por caída del precio de la vivienda, e incluso encontrarse con una deuda neta.

Dado que la finalidad esencial de la hipoteca es el disfrute del valor líquido del inmueble, para calcular el importe del crédito deberá tasarse la finca, teniéndose en cuenta, no sólo su valor inicial, sino su eventual revalorización con el transcurso del tiempo. Esta tasación, debe ir acompañada de un estudio estadístico sobre la esperanza de vida del solicitante. Ambos factores (valor del inmueble y edad del deudor) determinarán la renta que el prestatario pueda percibir en función del tipo de interés del préstamo.

Pero las cajas y bancos, ante la incertidumbre actual del mercado, están reduciendo su exposición al riesgo, reduciendo el porcentaje del valor de la vivienda sobre el que se concede la hipoteca alcanzando valores del 60 % e incluso menores. Por otro lado, la actual situación de parálisis del mercado inmobiliario dificulta la determinación de una valoración real de la vivienda. Esta deficiente valoración puede provocar una reducción del interés de los mayores por este tipo de productos, ya que una menor valoración de la vivienda origina unas rentas mensuales menos atractivas.

No existen datos oficiales relativos al número de este tipo de operaciones suscritas en España, porque las estadísticas del Banco de España las incluyen en sus cifras generales de “Hipotecas”. Es un producto que está calando básicamente en las grandes ciudades, especialmente Madrid y el Levante español, pero la mayoría de las entidades que comercializan este producto. El papel de los hijos y personas del entorno del mayor tampoco se puede despreciar, tanto desde el punto de vista del apoyo a la operación, como de rechazo a la misma. Ya que por un lado, los herederos ven amenazado un incremento futuro de su patrimonio, pues no heredarán la vivienda libre de cargas. Lo que puede provocar presiones al titular del inmueble para que no realice la operación.

Por otro lado, los familiares pueden ser favorecedores, al verla como una manera de costear las necesidades de la persona mayor e incluso utilizar esa renta para contribuir o apoyar a otros integrantes de la familia, o costear gastos que antes recaían en otras personas de su entorno. Un reciente estudio (del Instituto de Mayores y Servicios Sociales de 2005) señala que en 725.870 hogares españoles viven personas que prestan ayuda a personas mayores de 60 años con algún grado de dependencia, lo que configura a la hipoteca inversa como una posibilidad para afrontar los enormes gastos que pueden originar estas situaciones de dependencia.

La hipoteca inversa en España nace con el objetivo de asegurar un complemento de pensión hasta el fallecimiento del titular (La Ley 41/2007 de Reforma del Mercado Hipotecario español establece, en Disposición adicional primera, que al fallecimiento del deudor hipotecario sus herederos o, si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de los beneficiarios, podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado o en caso contrario, no reembolsar los débitos vencidos).

Ante el deterioro actual del mercado inmobiliario, donde los precios de compra-venta pueden no aceptables para el vendedor mayor; que con esta herramienta financiera, se puede ganar tiempo para llevar a cabo una transacción en mejores condiciones, convirtiéndose en un instrumento para preservar el valor patrimonial sin tener que desprenderse precipitadamente del bien. No se puede olvidar que, a pesar de la bajada en la tasación de las viviendas, sigue existiendo una alta revalorización sobre el precio de adquisición. La crisis está fomentando otros usos de la hipoteca inversa como es la aportación suplementaria de garantías en las llamadas herencias avanzadas: padres que ayudan hoy a sus hijos adelantándoles parte del valor de la vivienda que recibirán en herencia.

En definitiva, este producto está destinado a proporcionar una importante cobertura económica y social como es la financiación de las necesidades económicas a un creciente número de mayores y dependientes. Pero para que tenga éxito deben darse algunas condiciones.

Primero, que el asesoramiento independiente y obligatorio que normativamente debe tener una hipoteca inversa, sea realmente independiente (esta figura corre el peligro de convertirse un intermediario de las entidades financieras con el consiguiente peligro de pérdida de independencia) con la necesaria cualificación técnica y especializada en el producto. Para ello se debe habilitar un “Registro de Asesores Independientes de Hipoteca Inversa” que cumplan estas condiciones.

Segundo, que la masa social conozca la existencia y utilidades de la hipoteca inversa, ya que estos productos son grandes desconocidos, informando de sus ventajas como son:

- a) La persona mayor o dependiente conserva la posesión y la propiedad, pudiendo continuar viviendo en ella e incluso transmitirla por herencia aunque con cargas.
- b) Seguridad económica que otorga al que la suscribe, sabedor de que va a percibir una cuantía mensual durante toda su vida, siempre que haya contratado el seguro de rentas diferidas.
- c) El sentido práctico de convertir en líquido su patrimonio, inmovilizado hasta entonces en su vivienda y permite a la persona mayor o al dependiente sufragar sus gastos con sus propios ahorros.
- d) Un tratamiento fiscal menos gravoso que otras operaciones financieras.
- e) Las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de las hipotecas inversas están exentas de la cuota gradual de documentos notariales.

CONCLUSIONES

Este trabajo pretende refrendar la necesidad, ya citada en alguna literatura, de buscar nuevas fuentes de liquidez a las personas mayores y considerar a la vivienda como un sistema más de ahorro del que se puede disponer para mejorar la calidad de vida de estos mayores. De los resultados del análisis de los datos aportados se deducen las siguientes conclusiones:

Se está produciendo en la sociedad española un cambio demográfico fundamentado en el aumento del volumen de población mayor de 65 años que conlleva un cambio en la estructura de edad de la población, que los procesos migratorios que no van a paralizar.

A pesar del avance en la integración económica del colectivo de las personas mayores, con la extensión y mejora del sistema público de pensiones, que ha sucedido en años anteriores en España y que ha sido el responsable principal de la mejora de la posición económica de las personas de edad, en relación con la del resto de la sociedad. Sin embargo, sigue existiendo una elevada tasa de pobreza en este colectivo, superior a la media europea. Debido a la escasa renta disponible, por lo que siguen enfrentándose a un riesgo importante de exclusión económica y social.

Paralelamente al déficit de liquidez, la gran mayoría de los mayores españoles disponen de vivienda en propiedad que por la tradición social del país ha sido hasta ahora su principal instrumento su ahorro.

A pesar de la corrección en los precios del mercado inmobiliario, creemos que sigue existiendo importantes plusvalías en el mercado de la vivienda español. En un contexto futuro de envejecimiento de la población y cobertura pública de pensiones limitada, la vivienda debe convertirse no sólo como un bien de consumo e inversión, sino debe transformarse en un autoseguro de financiación para la vejez según la estructura de propiedad española.

La hipoteca inversa debe convertirse en un elemento para dar cobertura económica y social, al cada vez más creciente, número de clases pasivas que existe en España. Se puede afirmar que *la vivienda es la mejor pensión adicional posible*, lo cual queda confirmado.

Limitaciones del Trabajo

Aunque existen estadísticas oficiales sobre edad, liquidez, patrimonio, régimen de tenencia de vivienda o patrimonio de la población española. No existen datos de fuentes oficiales, o en su defecto de asociaciones de entidades financieras sobre el número el número de hipotecas inversas o figuras afines

que se comercializan, englobando en el término genérico de “créditos hipotecarios” figuras hipotecaras dispares. Por lo es difícil realizar un seguimiento sobre su evolución o aceptación entre la población y analizar la características de localización, económico y social.

Dado que el concepto de vivienda propia es una realidad sociológicamente aceptada, una futura línea de investigación sería determinar la opinión que la sociedad tiene de la vivienda, no como un elemento de refugio para su familia, sino como un elemento puro de ahorro del que pueda disponerse en caso de necesidad.

REFERENCIAS:

American Association of Retired Persons (2007), “Dinero hecho en casa, Hipotecas revertidas: guía para el consumidor”, *American Association of Retired Persons*, Washington

Asociación Hipotecaria Española (2009), “Estadística de precios de vivienda del Ministerio 2º trimestre”, Madrid

Banco de España (2009), Boletín Económico 06/09, Madrid

Blay, D. (2007), “Sistemas de cofinanciación de la dependencia: seguro privado frente a hipoteca inversa”, *Fundación MAPFRE*, Madrid

Boletín Oficial del Estado: Ley 41/2007 de Reforma del Mercado Hipotecario español

Bover, Olimpia (coord), (2002-2005), “Dinámica de renta y riqueza de las familias españolas: resultados del panel de la encuesta financiera de las familias (EFF)”, *Banco de España*, Madrid

Campos Echevarría, J.L. (2008), *La burbuja inmobiliaria española*, Ed Marcial Pons, Madrid

Díez-Nicolás J. (2002), “Implications of population decline for the European Union (2000-2050)”, *The NATO Advanced Research Workshop on Environmental Challenges in the Mediterranean 2000-2050*, Ed. Antonio Marquina, Madrid

Easterby-Smith, M; Thorpe, R; Loewe, S. (1999), *Management Research, an Introduction*. SAGE Publications, Londres

Escuredo, B. (2007), “Las políticas sociales de dependencia en España: contribuciones y consecuencias para los ancianos y sus cuidadores informales”, *Revista Española de Investigaciones Sociológicas (REIS)*, Nº 119/07, Madrid

EUROSTAT. Base de datos Newcronos

García, G. (2005), “La hipoteca inversa no convence a los mayores”, *Negocios.com*, 19/08/2009, Web site <http://www.negocios.com/hipoteca-inversa-un-producto-financiero-que-no-termina-de-despegar/17743.html>

Gonzalo, D. (2008), “Las entidades financieras cierran el grifo”. *Directivos Construcción*, Nº 208, pp. 36-15

INE. Revisión del Padrón Municipal (2007), “Censo de Población y Viviendas 2001”. Encuesta de Población Activa. Indicadores Sociales de España 2007

Instituto de Mayores y Servicios Sociales, Cuidados a las Personas Mayores en los Hogares Españoles, Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Secretaría de Estado de Servicios Sociales, Familias y Discapacidad, Instituto de Mayores y Servicios Sociales, (2005).

León, B. (2004), “La inmigración: ¿una opción ante el envejecimiento de la población?”, *Fundación Estudios de Economía Aplicada* (EEE 182). Abril, Madrid

Lorenzo, L., (2005) “*Consecuencias del envejecimiento de la población; el futuro de las pensiones*”, INE, www.ine.es/daco/daco42/sociales/infosoc_envej.pd.

Ministerio de la Vivienda, Estadísticas de vivienda protegida y vivienda libre (1995-2009).

Ministerio de Trabajo e Inmigración, Boletín de Estadísticas Laborales (septiembre 2010).

Mota, R., López O. (1998), “Las personas mayores ante la exclusión social: nuevas realidades y desafíos”, *Cáritas, Documentación Social*, no. 112, pp. 147-166, Madrid.

Naredo, J., Marcos, C. & Carpintero, O. (2004), “El patrimonio financiero-inmobiliario de los hogares españoles”, *Bolsa de Madrid*, no. 127, pp. 12-20.

Núñez, S. (2007), “Instrumentos privados de financiación basados en la vivienda. marco legislativo”, Jornada sobre instrumentos privados de cobertura de la dependencia, Madrid.

Observatorio de Personas Mayores (2009), Las personas mayores en España. Informe 2008. Ed. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Madrid.

Pajares, M. (2009), “Inmigración y Mercado de Trabajo, Informe 2009”. Observatorio Permanente de la Inmigración, Secretaría de estado de Inmigración y Emigración, Ministerio de Trabajo e Inmigración.

Riera, J. M., (1999), *Jubilarse a los 50. Viejos para trabajar; jóvenes para jubilarse*, Ed. Pirámide, Madrid.

Taffin, C. (2006), “*La hipoteca Inversa o Vitalicia*”, Asociación Hipotecaria Española (Informes externos) en: http://www.ahe.es/web_PROFESIONALES/P_informes/principal.shtm.

Thompson, D. (1992), *The Pocket Oxford Dictionary of Current English*. Ed. Clarendon Press, Oxford.

BIBLIOGRAFÍA

Guzmán Antonio Muñoz Fernández pertenece al Área de Organización de Empresas de la Universidad de Córdoba (España) y es profesor de la Facultad de Derecho y Ciencias Económicas y de la Escuela Politécnica Superior. Correo: guzman.munoz@uco.es

Luna M^a Santos Roldán es Becaria de Doctorado en el Área de Organización de Empresas de la Universidad de Córdoba. Correo: luna.santos@uco.es