

## BANCA

# *Hipoteca inversa: La oportunidad para España*



EXPANSION

ANGEL DE COMINGES

24 mar. 2023 - 10:52

**España es el país con más ahorro en vivienda, con menos cultura de ahorro en planes de pensiones o jubilación y con una de las esperanzas de vida más altas del mundo.**

Así que, comprensible parece la avalancha de noticias que, relacionadas con este tema, estamos viendo últimamente en los medios, interesa el tema a la opinión pública por su evidente relación con el muy sensible tema de las pensiones públicas y su recientísima reforma. Si usted tiene más de 65 años y una casa valorada, por ejemplo, en 600.000 euros se puede acoger a la Ley 41/ 2007 que regula la Hipoteca Inversa en nuestro país y conseguir que un banco o una aseguradora le conceda un préstamo de este tipo por valor de unos 200.000 Euros, con tan especial condición que usted no tendrá que devolver lo prestado en incómodas o imposibles cuotas de amortización, de hecho usted no tendrá que devolverlo de forma alguna, serán sus herederos los obligados a devolver lo prestado al banco que, además, para poder hacerlo, podrán vender la casa porque la habrán heredado antes.

España puede y debe liderar el mercado de hipotecas inversas, como mínimo, en la Europa continental, somos el país que más ahorra en vivienda, el 89% de los mayores de 65 tiene vivienda en propiedad, nada menos que 630.000 millones atesoran nuestros mayores, ahorrados en sus viviendas, parece evidente que poder disponer de ese ahorro con instrumentos realmente útiles y eficaces tendría innumerables consecuencias positivas, la primera de ellas, por supuesto, complementar la pensiones públicas para mejorar la calidad de vida de nuestros mayores y “jóvenes de 65 años” (es un evidente error meter en el mismo “paquete” de “mayores” a personas de 55 y de 90), la segunda, incrementar el consumo interno, pero no un consumo interno cualquiera, si no el específico de la llamada “Senior economy”, en otras palabras, procurar la financiación necesaria a estas personas para que de verdad puedan acceder a los productos y servicios destinados a cubrir las necesidades propias de la edad de jubilación: asistencia en el hogar, residencias, ....pero por supuesto también los destinados a financiar una jubilación mejor, activa y saludable.

En el Reino Unido se contrataron 50.000 Hipotecas Inversas en 2022 por valor de 5.000 millones de libras, en España 580, por valor de 85 millones de Euros. De este dato podemos extraer 2 cositas: La primera, que ese es el recorrido que tiene este producto en España porque teniendo el mismo mercado potencial (8 mills. de personas con más de 65 y vivienda en propiedad) aquí hay más necesidad, por los motivos obvios ya comentados en el encabezamiento de este artículo. Y la segunda: tenemos un mercado desarrollado donde mirarnos, aprendamos de las cosas bien hechas, también de sus errores. Si un interesado se dirige a una entidad aseguradora o bancaria para contratar una Hipoteca inversa en el Reino Unido, no se le atiende, se le redirige automáticamente a un asesor independiente especializado que le pueda presentar un estudio con todas las alternativas disponibles en el mercado para su caso concreto, es la única forma de hacerlo bien y de proteger los intereses de la persona mayor contratante. En España, a pesar de estar debidamente regulado como obligatorio, ya se está convirtiendo este esencial requisito en un trámite administrativo más, en lugar de en un verdadero y eficaz asesoramiento previo e independiente, imprescindible para que el mayor contratante pueda elegir, con todas las garantías, la opción que más le convenga en función de su situación económica y necesidades financieras, así como en función de su esperanza de vida.

Obviamente ni este asesoramiento independiente en Hipoteca Inversa ni el estudio comparativo previo lo puede hacer cualquiera, lo deben hacer personas físicas o jurídicas con la especialización y con los conocimientos necesarios, entre los que sin duda destaca la capacitación técnica actuarial, tal y como afirma el dictamen jurídico del catedrático de derecho mercantil D. Alberto Tapia, del prestigioso estudio jurídico Sánchez Calero.

El Consejo español de Hipoteca inversa se constituyó con un objetivo muy claro: conseguir que en España se desarrolle un mercado de Hipotecas inversa responsable y verdaderamente útil para nuestros jubilados y personas mayores, para ello es necesario fomentar el diálogo entre la industria y las instituciones y establecer los procedimientos de contratación seguros y transparentes que esta asociación propone, a través de la adhesión voluntaria de entidades, intermediarios y asesores independientes, a su decálogo de buenas prácticas, ya establecido y homologado a nivel europeo.

La incipiente de este mercado -grandes bancos y aseguradoras anuncian la próxima comercialización de sus Hipotecas inversas- nos brindan la oportunidad de hacer las cosas bien desde el principio en España, algunos ya las están haciendo, en lugar de buscar regates a la española. Tenemos una gran oportunidad que no deberíamos desaprovechar, y eso pasa por recibir, no la oferta de un solo banco, si no acceso a todas las opciones (bancarias y otras) disponibles en el mercado en cada momento y para cada caso concreto. La buena noticia para nuestros mayores es que ya hay hoy en España asesores independientes especializados en Hipoteca inversa que facilitan este tipo de estudio comparativo previo a los clientes, de forma gratuita y sin ningún compromiso para ellos.

Permítanme desde estas líneas instar a todos los actores intervinientes en el proceso de comercialización y suscripción de hipotecas inversas a hacer las cosas bien desde el principio para que nuestros mayores puedan acceder a este tipo de productos complejos mediante un asesoramiento previo a la contratación, un asesoramiento que sea verdaderamente independiente, profesional y especializado, pero al mismo tiempo cercano, amigable y, sobre todo, justo.

Nuestros jubilados y mayores se lo merecen.



Ángel de Cominges Rodríguez-Carreño  
Presidente del Consejo Español de Hipoteca Inversa y de Óptima Mayores