

II Congreso Científico-Profesional  
Innovación en Finanzas

**The Reverse Mortgage and the Risk of Innovation**  
**La Hipoteca Inversa y el Riesgo de la Innovación**

**II Congreso Científico-Profesional. 9 y 10 de Julio, Bilbao.**  
**Innovación en Finanzas: Nuevos Modelos de Financiación.**

***Prof. Amaia Jone Betzuen Álvarez***  
***Dr. Amancio Betzuen Zalbidegoitia***

eman ta zabal zazu



Universidad del País Vasco Euskal Herriko Unibertsitatea

NAZIOARTEKO  
BIKAIN TASUN  
CAMPUSA  
CAMPUS DE  
EXCELENCIA  
INTERNACIONAL

## Índice

- 1 - Introducción y Problema a Resolver
- 2 - Objetivos
- 3 - Metodología
- 4 - Estado de la cuestión
- 5 - Resultados
- 6 - Conclusiones

II Congreso Científico Profesional  
Innovación en Finanzas



- **SITUACIÓN DE PARTIDA:**

**Insuficiencia Financiera de las personas mayores**  
para mantener una calidad de vida aceptable:

- Pensión Pública + Planes de Pensiones (EPSV) + Ahorros
- **Esperanza matemática de vida (EMV) a los 65 años:** 20-25 años.
- Tenencia de **Activos NO LÍQUIDOS** potencialmente transformables en líquido.

- **PROBLEMAS A RESOLVER:**

- 1) **¿Cómo complementar la pensión pública?**
- 2) **¿Cómo complementar la pensión pública una vez de haber consumido los fondos adicionales anteriormente citados?**



### 1) Complementar la prestación básica mediante HI:

- I. Conocer la HI como producto financiero de previsión.
- II. Conocer los Riesgos Inherentes a la HI: Cliente/Entidad Financiera

### 2) Cubrir el riesgo de supervivencia de la persona, una vez consumida la totalidad de los fondos provenientes de la HI mediante un **PRODUCTO DIFERIDO ACTUARIAL**



### a) DESCRIPTIVA-EXPLORATORIA

### b) CÁLCULO FINANCIERO- ACTUARIAL para:

- Mejorar la calidad de vida de las personas mayores de 65 años complementando sus ingresos mediante una HI.
- Poder ofrecer un complemento vitalicio a la pensión pública, una vez de haber consumido los fondos provenientes de la HI.



## ESTADO DE LA CUESTIÓN

- **Estudios a nivel nacional e Internacional**

- Concepto y características (incluye fiscalidad) de la HI
- Usuarios potenciales de la HI
- Conocimiento y tendencia al uso de la HI
- Diferencias entre Hipoteca Tradicional – HI
- Diferencias entre Mensualidades – Rentas – Vitrinas – Mensualidades HI

### Garantías de la HI:

- Garantía de Ingresos (Duración contrato)
- Garantía del Contrato (Exigibilidad Deuda)
- Garantía de la Permanencia (Hogar)
- Garantía de Limitación del Recurso (Garantía: Hogar)

### Limitaciones de la HI:

- Tasación mínima de la vivienda
- Duración del contrato
- Tratamiento Fiscal
- Costes

## CÁLCULO FINANCIERO - RESULTADOS

### ¿Cómo complementar la pensión pública?

#### DATOS:

Tasación Vivienda: 350.000€ (70%)

Edad: 65 años, contrato para 20 años.

t/i: 5%

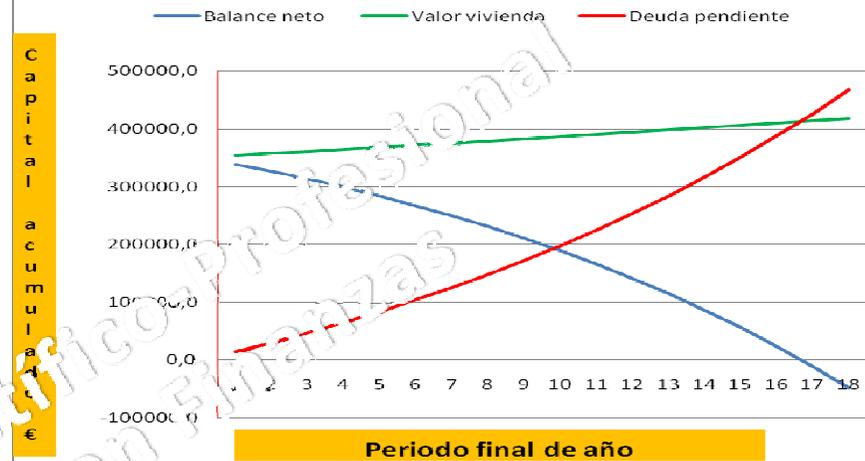
Revalorización: 1%

Pensión complementaria: 1.400€

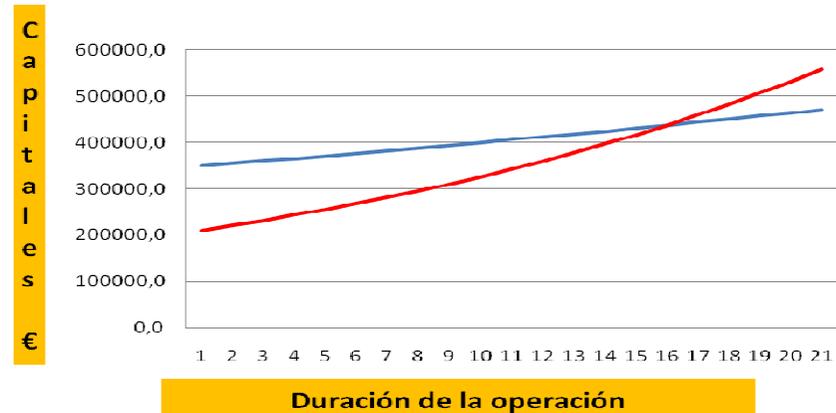
#### RESULTADO 1:

- Cubrimos las necesidades del cliente durante su EMV, siempre que se cumplan las bases preestablecidas.
- **CROSSOVER RISK**

#### EVOLUCION DE LA DEUDA PENDIENTE Y DEL BALANCE NETO VIVIENDA-DEUDA



#### EVOLUCION DEL CROSSOVER RISK



## CÁLCULO FINANCIERO Y ACTUARIAL - RESULTADOS

“Cómo cubrir el riesgo de supervivencia de la persona,  
una vez consumida la totalidad de los fondos provenientes de la HI”

### RESULTADO 2:

Si la persona vive más de su EMV, una vez finalizado el contrato de HI →  
El cliente no obtiene ningún complemento.

### RESULTADO 3 (teniendo en cuenta el RESULTADO 2):

Se podría rediseñar el contrato de HI y ofrecer un complemento a partir del fin del contrato de la HI: SRVD

#### RECORDEMOS:

Haciendo uso de la HI → Complemento de 1.400€

#### HI + SRVD

Reducir la prestación de la HI a 1.180€ (durante 20 años)

Garantizaría una renta vitalicia a partir del fin del contrato de la HI de 1.050€.



### Las características contractuales de la HI limitan su éxito:

1. Es necesario insistir en la existencia de un **conjunto de garantías** que velan por el buen uso y práctica de la HI.
2. La **duración** del contrato de HI implica un riesgo para la Entidad y el Cliente → “CROSSOVER RISK”.
3. Los **costes** de la HI distorsionan notablemente la equivalencia financiera-actuarial (MiFID) en perjuicio de la Entidad y del Cliente.
4. Los contratos de HI se establecen a **tipo fijo**, no obstante no están exentos del **riesgo de revalorización de la vivienda** (aunque lo contemplan en el modelo).
5. **Sugerimos** la contratación de una operación de **SRVD adicional**.

**Eskerrik asko zuen arretagatik**  
**Muchas gracias por su atención**  
**Thank you very much for your attention**

II Congreso Científico Profesional  
Innovación en Finanzas

eman ta zabal zazu



Universidad  
del País Vasco

Euskal Herriko  
Unibertsitatea

NAZIOARTEKO  
BIKAINTASUN  
CAMPUSA

CAMPUS DE  
EXCELENCIA  
INTERNACIONAL