

140

ani
ver
sario **36**
DIARIO FINANCIERO

EN EEUU HAY TRES TIPOS DE HIPOTECA INVERSA. ESTE PRÉSTAMO PERMITE LA CONVERSIÓN DEL CAPITAL INMOBILIARIO EN ACTIVOS LÍQUIDOS PARA LAS PERSONAS DE 62 AÑOS O MÁS CON VIVIENDA PROPIA.

DIARIO FINANCIERO / LUNES 11 DE NOVIEMBRE DE 2024



Hipoteca inversa:

¿Qué falta para que esta tendencia global llegue a Chile?

El mundo está envejeciendo. Datos de las Naciones Unidas indican que la proporción mundial de personas de 65 años o más se duplicará entre 2024 y 2074, llegando a 20,7%.

Uno de los instrumentos que podría mejorar la calidad de vida durante la vejez es una herramienta que no está en Chile: la hipoteca inversa.

Pero ¿qué significa exactamente? Es un préstamo para personas jubiladas que cuentan con una vivienda propia. Consiste en que una persona entregue su vivienda como garantía a una institución financiera -un banco por ejemplo- a cambio de un préstamo, que se paga de forma periódica. Esto se hace, generalmente, hasta que el propietario fallezca, que es cuando la institución financiera se hace con el bien a menos que los herederos devuelvan el capital comprometido.

“Esta hipoteca puede llegar a ser perfectamente una tendencia en Chile si es que se introduce. Es cosa de ver a países que pasaron por el mismo proceso demográfico (de envejecimiento de la población) que estamos viviendo, donde este producto funciona”, aseguró a **DF** el abogado y socio inmobiliario del estudio Fontaine & Cía., Juan Eduardo Troncoso.

■ En otros países como Estados Unidos y España es una solución para ganar más dinero en la vejez, pero en nuestro país el proyecto de ley lleva dos años en tramitación.

POR JUAN PABLO ESCOBAR

Solución en el extranjero

A nivel internacional, la hipoteca inversa o invertida lleva aplicándose desde hace más de 50 años. Entre los países que cuentan con este producto están Estados Unidos y España.

En EEUU esta tendencia partió en 1987, cuando el Congreso aprobó el llamado Home Equity Conversion Mortgages (HECM, por su sigla en inglés).

Este préstamo permite la conversión del capital inmobiliario en activos líquidos para las personas de 62 años o más con vivienda propia, y fue el primero de los tres tipos de hipoteca inversa que tiene el país norteamericano.

Datos de la National Reverse Lenders Association indican que, en 2023, 32 mil personas contrataron un HECM. Además, más de 1 millón de propietarios de ese país ha usado una hipoteca inversa para aprovechar el valor líquido de su vivienda desde 1990, según el National Council on Ageing.

Al otro lado del Atlántico, en España, esta herramienta está regulada por ley desde 2007, y puede darse de tres formas diferentes: una línea de crédito única, una suma de dinero única o a través de pagos periódicos. Está enfocada para personas propietarias de una vivienda que tengan 65 años o más, o que acrediten un grado de discapacidad igual o mayor a 33%.

“Los españoles en un 90% son propietarios de su vivienda cuando alcanzan los 65 años. Esto significa que hay todo tipo de productos

bancarios y productos financieros que tienen que ver con la posibilidad de que la persona mayor complemente su pensión con estrategias de aprovechamiento del inmueble. Ahí está la hipoteca inversa”, señaló a **DF** el CEO de The Silver Economy Company y experto español en economía plateada, Juan Carlos Alcaide.

El año pasado, Banco Santander y la compañía de seguros Mapfre lanzaron en conjunto su propia hipoteca inversa. Entre los requisitos está que la persona debe tener más de 65 años, no tener otras hipotecas y que el valor de la vivienda supere los 200 mil euros. Además, en la hipoteca se ofrecen diferentes opciones para los herederos si es que fallece el o los titulares del préstamo.

Según el Consejo General del Notariado de España, en 2023 se contabilizaron 409 contratos relacionados con hipotecas inversas, constatando un incremento de 1.200% respecto de 2017.

Propuesta en Chile

En nuestro país, la hipoteca inversa es un producto en discusión, pero no nuevo. Ya en 2015 se presentó una propuesta de ley para introducirla, pero se rechazó. Años después, a inicios de 2022, otro proyecto de ley se despachó al Congreso, con el exdiputado Carlos Jarpa como principal promotor. Sin embargo, la propuesta sigue en tramitación.

“El debate previsional se ha concentrado en la reforma. Por ello se ha dejado de lado otras discusiones. Aun así, en Chile sigue siendo atractiva la hipoteca revertida, sobre todo por el cambio demográfico y sus implicancias”, explicó el abogado de Fontaine & Cía.

El Instituto Nacional de Estadística (INE) proyectó, en 2022, que el porcentaje de chilenos mayores de 60 años aumentaría de 18,1% a un 32,1% en 2050. En esa misma línea, una encuesta de Cadem del mismo año mostró que el 65% de los chilenos tiene una vivienda propia, totalmente pagada o en proceso de pago.

Entre los actores financieros que podrían ofrecer estos servicios están los bancos, fondos de inversión y compañías de seguros. Estas últimas, según Troncoso, serían una de las mejores alternativas para ofrecer hipotecas inversas: “Y es que estos, entre otros, privilegian el largo plazo, un factor clave en estos tipos de productos”.

“Sin embargo, para pensar en esta hipoteca en Chile se necesita, primero, informarse más sobre ella. Segundo, realizar las modificaciones legales requeridas para que calce en el sistema, y tener una regulación clara. Y tercero, romper ciertas barreras culturales, como la necesidad de dejar una herencia, sobre todo si la tasa de natalidad está yendo a la baja”, concluyó el abogado.