

OPINIÓN

Hipotecas inversas: que nuestras casas trabajen por nosotros

Ferencz Delarze, Socio Fundador Property Partners

En Chile, el debate previsional lleva ya más de cinco años en el Congreso, y nos encontramos en una etapa de decisiones complejas. El oficialismo propone un aumento de 6 puntos en la cotización, con componentes de solidaridad y de préstamo al fisco, mientras que la oposición prefiere destinar la mayor parte a la capitalización individual. Los expertos técnicos, por su parte advierten de efectos negativos en el empleo y un aumento en la informalidad laboral. En el mejor de los escenarios, parece que la solución será una propuesta híbrida, que hará más costosas las contrataciones y aumentará el costo fiscal a mediano plazo, pero no necesariamente tendrá un impacto relevante en los montos de las jubilaciones de los pensionados actuales. Es claro que necesitamos un sistema de pensiones más robusto. El modelo de las AFP, con rentabilidades promedio más bajas y una mayor esperanza de vida, no permite generar pensiones comparables con los últimos sueldos alcanzados al final de la vida laboral. Propuestas como aumentar la edad de jubilación o flexibilizar la contratación de personas mayores, no son populares, por lo que el camino hacia una reforma integral parece complicado.

En este contexto, es importante explorar alternativas complementarias que puedan ayudar a mejorar las condiciones económicas de las personas mayores. Y es aquí donde las viviendas juegan un papel clave.

En Chile, aproximadamente el 65% de la población vive en viviendas propias, y este porcentaje es aún mayor en el caso de los adultos mayores. Según el Centro de Estudios Longitudinales de la UC (2021), el 73% de los mayores de 60 años son propietarios de sus casas y se estima que una gran parte de estas viviendas, ya están completamente pagadas. Además, muchas de ellas han experimentado una considerable plusvalía a lo largo de los años.

Con estos activos, surge una alternativa que podría mejorar las pensiones: utilizar el valor de las propiedades para complementar los ingresos durante la jubilación.

La opción más directa es vender la propiedad y utilizar los fondos obtenidos para financiar los años restantes de vida. Sin embargo el riesgo de esta alternativa, radica en que el monto obtenido, podría no ser suficiente para cubrir todas las necesidades a largo plazo, o incluso llevar a la situación indeseada de quedarse sin un hogar al final de la vida.

Una alternativa menos común, pero cada vez más relevante en el mundo, son las hipotecas inversas, particularmente la modalidad conocida como Renta Vitalicia. Este producto financiero permite a los adultos mayores propietarios de viviendas recibir un ingreso mensual sin necesidad de vender su hogar. La vivienda se utiliza como garantía para recibir pagos mensuales durante un período definido por ejemplo, 10 o 20 años, o incluso, de por vida. La principal ventaja es que el propietario puede seguir viviendo en su casa mientras recibe los pagos, y al fallecer, los herederos pueden optar por pagar la deuda acumulada para recuperar la propiedad, o permitir que la entidad financiera la venda para saldar la deuda.

Lamentablemente para poder implementar este sistema en Chile es necesario realizar reformas legales. Existe un proyecto de ley que está siendo discutido en el Congreso desde el 2015, pero no ha gozado de popularidad y prensa que permita agilizar su tramitación. Es de esperar que se incorpore a la discusión a propósito de la reforma previsional. Tal vez sea hora de que nos acostumbremos al concepto de que las propiedades son un vehículo para ahorrar ingresos cuando estamos activo laboralmente, el cual luego usamos para acceder a una mejor jubilación en nuestra vejez... O explicado de otra manera, trabajar durante años para pagar nuestra casa, para que ésta "trabaje" por nosotros mejorando nuestras jubilaciones en la vejez.