



**BBVA**

RESEARCH

# Hipotecas inversas como complemento pensionario

**Carmen Hoyo**

**Unidad de Inclusión Financiera –BBVA Research**

**XXIII Seminario Internacional de Seguros y Fianzas**

**México, D.F., 15 de Noviembre de 2013**

# Índice

Sección 1

## Problemática actual de los Sistemas de Pensiones

Sección 2

## Hipotecas Inversas

Sección 3

## Experiencias Internacionales

Sección 4

## Un modelo de Hipoteca Inversa para Chile

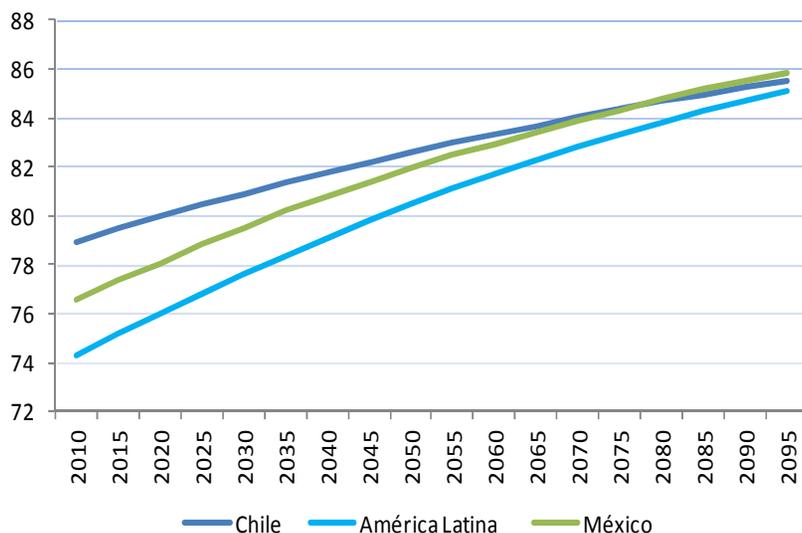
Sección 5

## Potencial de la Hipoteca Inversa en México

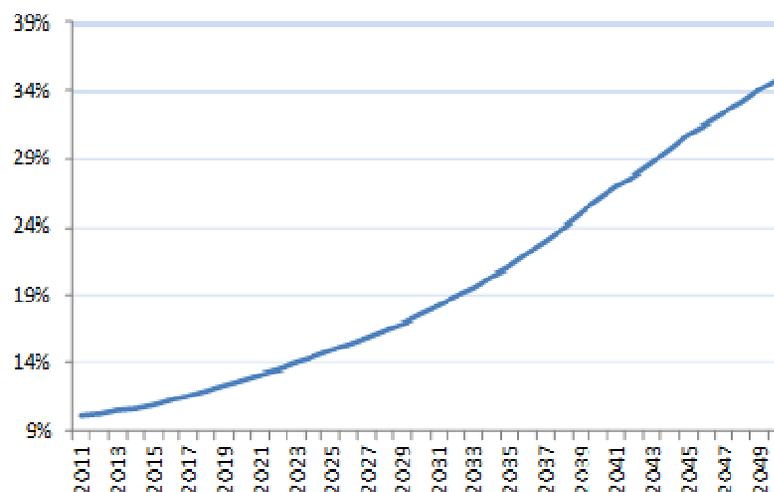
# Tendencias demográficas

- El **aumento en la esperanza de vida** impone un desafío al financiamiento en los ingresos al retiro
- La mayoría de los **sistemas de pensiones** afrontan diversos problemas que los hacen **ineficaces en otorgar ingresos suficientes** para atender una etapa de retiro cada vez más prolongada.
  - En México la **esperanza de vida al nacer** aumentará de 75.8 en 2011 a **85.8 en 2050**, mientras que la **tasa de dependencia (+65 años / 15 a 64 años)** incrementará del 10.1% en 2011 a **34.9% en 2050**. (Fuente: CELADE)

**Esperanza de Vida al Nacer, Latinoamérica**  
Proyección CELADE 2010-2100



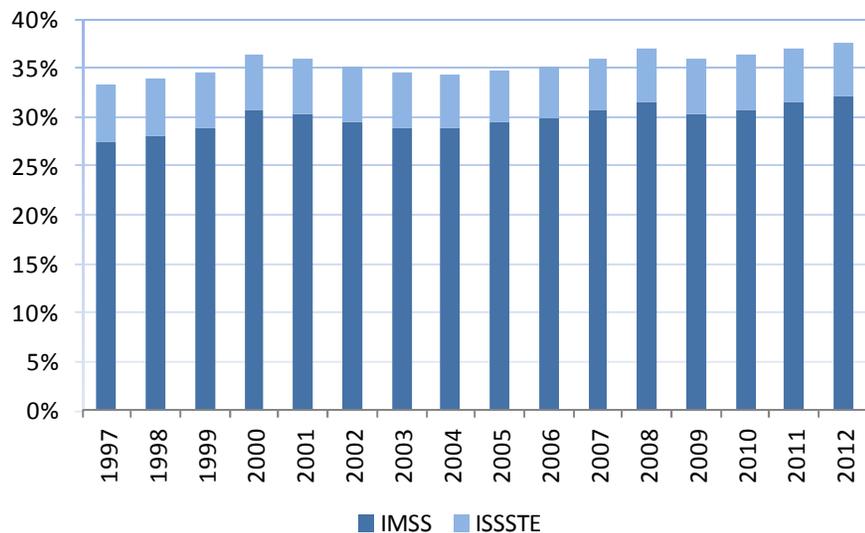
**Tasa de dependencia México**  
Población 65 y +/ población 15-64



# Cobertura Sistemas de Pensiones (México)

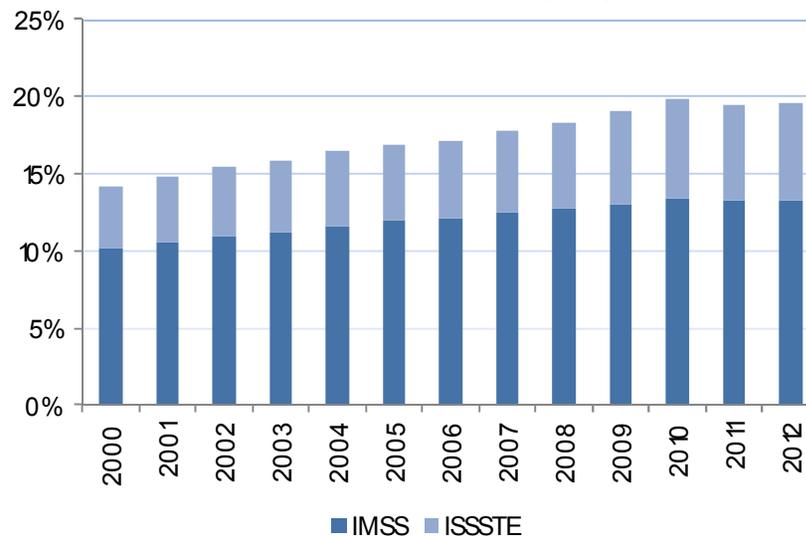
- La tasa de **cobertura laboral** en México (**38% PEA**) se ve afectada por los problemas de informalidad.
- La **cobertura en vejez** (**20% de adultos mayores**) se ha mantenido en niveles casi constantes en los últimos años. Se verá más afectada con el envejecimiento esperado.

**Cobertura laboral IMSS e ISSSTE (como**



**Cobertura de Vejez IMSS e ISSSTE**

(Pensionados Retiro, Cesantía y Vejez / población 60 y +)



Fuente: BBVA Research con datos de Vi informe de gobierno Felipe Calderón

# Problemática actual Sistemas de Pensiones

- Las **reformas de pensiones** de los años 90s en Latinoamérica, se enfocaron en la **sostenibilidad financiera** (debido a la urgencia por reducir costos fiscales y desequilibrios generados).
- La **cobertura y suficiencia** de las pensiones siguen siendo **mejorables**: una proporción importante de la PEA queda fuera de cualquier esquema pensionario, muchos no alcanzan pensiones suficientes,

## Factores que explican la problemática actual

- **Estructurales**: Problemas internos de los países que requieren reformas profundas (y tiempo) para darle solución: economía informal, pobreza, fallas en mercados laborales, que ocasionan bajas densidades de cotización,
- **Paramétricos**: Reglas cuantitativas de esquemas de pensiones que limitan la suficiencia del ahorro: bajas tasas de aportación, edad de jubilación temprana, mínimos requisitos para acceder a pensión, pensiones generosas en esquemas PAYG.
- **Demográficos**: Mayor esperanza de vida, envejecimiento poblacional
- **Mercados**: Escenarios de bajas rentabilidades a futuro

Todas las razones apuntan a la necesidad de ahorrar más (ahorro voluntario) o convertir en flujos otras fuentes de riqueza (inmuebles).

# Índice

Sección 1

Problemática actual de los Sistemas de Pensiones

Sección 2

**Hipotecas Inversas**

Sección 3

Experiencias Internacionales

Sección 4

Un modelo de Hipoteca Inversa para Chile

Sección 5

Potencial de la Hipoteca Inversa en México

# ¿Qué son las Hipotecas Inversas ?

- La hipoteca inversa es un **préstamo no reembolsable**, otorgado hasta que el propietario fallezca, teniendo como **garantía la propiedad**.
- El capital prestado puede ser dispuesto como:
  - **Un pago único**
  - **Una línea de crédito**
  - **Rentas vitalicias o Rentas temporales**
- El capital prestado depende de la **edad** del prestatario, de las tasas de **interés** y de las predicciones sobre los **precios de la vivienda**.
- Además de la pensión, **los bienes inmobiliarios pueden transformarse en recursos disponibles para la vejez** -patrimonio que tradicionalmente era traspasado a la siguiente generación en herencia-
- Este mercado ha tenido un desarrollo importante en Reino Unido y Estados Unidos.

# Índice

Sección 1

Problemática actual de los Sistemas de Pensiones

Sección 2

Hipotecas Inversas

Sección 3

**Experiencias Internacionales**

Sección 4

Un modelo de Hipoteca Inversa para Chile

Sección 5

Potencial de la Hipoteca Inversa en México

# Hipotecas Inversas en Reino Unido

- Iniciaron en 1965.
- Existen dos tipos de productos: *Hipoteca Vitalicia* y *Plan de reversión de Vivienda*

	<b>Hipoteca Vitalicia</b> <i>(Lifetime mortgage)</i>	<b>Plan de Reversión de Vivienda</b> <i>(Home reversion plans)</i>
Propietario vivienda	Cliente	Proveedor (institución financiera)
Características	El interés del préstamo se capitaliza y repaga cuando se vende la propiedad (a la muerte o cuando se va a un asilo)	El cliente vende su propiedad al proveedor, conservando el derecho a vivir en la propiedad, hasta que muere o se va a asilo.
Tamaño del mercado	<b>Muy pequeño</b> Promedio anual: 22,000 planes £1 billón en préstamos	<b>Aún más pequeño:</b> Menos de 1,000 planes al año
Proveedores	Instituciones financieras, sociedades constructoras y prestamistas especializados (non-deposit lenders)	Empresas de servicios financieros y proveedores especializados
Regulación	Desde 2004	Desde 2007

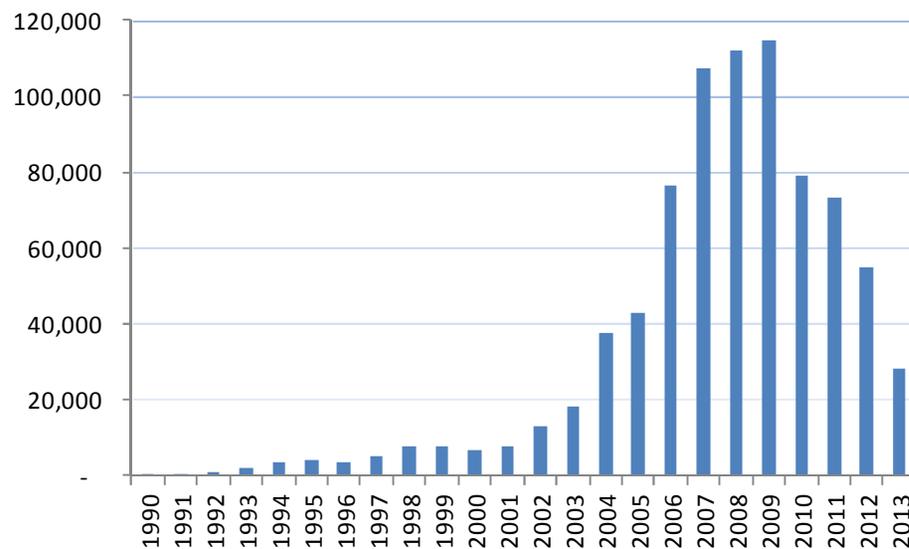
# Hipotecas Inversas en EEUU

- Comenzaron en 1989. De 2002 a 2009 el mercado creció debido a tasas de interés favorables y aumento del precio de la vivienda. A partir de 2010, el mercado ha disminuido, como resultado de la crisis financiera.
- Existen **diferentes modalidades**. Sus diferencias radican en la forma en que se recibe el préstamo, dónde se ofrece, su precio y por quién se ofrece.
- El **90%** de las HI son del tipo **HECM** (Hipoteca de Conversión del Patrimonio de la Vivienda), con aseguramiento federal a través de la FHA (Federal Housing Administration).

## Características HECM

Seguros	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riesgo impago</li> <li>• Riesgo patrimonio negativo (préstamo &gt; valor futuro de venta de casa)</li> </ul>
Requisitos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Más de 62 años de edad</li> <li>• Residir en la propiedad</li> <li>• Recibir asesoramiento independiente</li> </ul>
Forma de pago	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suma única, Renta temporal, Renta Vitalicia</li> </ul>

Número de préstamos HECM



Fuente: National Reverse Mortgage Lenders Association (NRMLA), 2013

# Hipotecas Inversas en España

- Regulada por la Ley 41 de 2007 (Reforma del mercado hipotecario)

## Características HI España

Proveedores	Bancos, Cajas de Ahorro, Aseguradoras	
Requisitos	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Al menos 70 años de edad</li> <li>•Valuación oficial de la propiedad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ser propietario y residente habitual</li> <li>Asesoramiento independiente</li> </ul>
Características	<ul style="list-style-type: none"> <li>•<b>Sin aseguramiento estatal</b></li> <li>•La deuda es exigible y la garantía ejecutable cuando muera el prestatario</li> <li>•Puede alquilar la vivienda o cambiar de residencia (asilo)</li> <li>•Se exige seguro contra daños</li> </ul>	
Opciones de herederos	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Conservar la vivienda y quedarse con la deuda</li> <li>•Vender la vivienda para cubrir la deuda y conservar el dinero sobrante.</li> </ul>	
Formas pago	Suma única, Renta temporal, Renta vitalicia	
Tasa de interés	Fijo (e.g. Euribor hipotecario +2%)	

- Se han comercializado más de 2,000 hipotecas inversas.
- Perfil del cliente: persona de 80 años, con una vivienda de 300,000 euros y que percibe rentas durante 15 años aproximadamente.

# Causas de no desarrollo del mercado de HI

- La **población prefiere la propiedad** de la vivienda: la consideran herencia y existen incentivos fiscales a la propiedad (no está sujeta a impuestos)
- Las HI son productos nuevos, complejos y difíciles de entender para los consumidores, por lo que se encuentran problemas de **información** del producto
- En EEUU, la **elegibilidad para recibir prestaciones del gobierno** (e.g. *Medicaid*), puede verse afectada al contratar una hipoteca inversa. por un aumento súbito de la riqueza financiera
- La **crisis del mercado inmobiliario y la depreciación** del valor del mercado residencial, despiertan poco interés de los bancos en la comercialización del producto
- **Riesgos de valuación del inmueble**: Difícil pronosticar el valor de un inmueble en un contexto fuerte bajada de precios en el sector inmobiliario. El acreedor sólo podrá dirigirse contra el patrimonio del deudor, y no contra el de sus herederos

# Oportunidades

- En algunos países, una **gran parte de los adultos mayores son propietarios** de su vivienda (87.2% en España, 81% en Chile, 82% en México).
- La HI puede ayudar a **mejorar la liquidez** en la etapa de retiro, cada vez más larga: transformando activos ilíquidos a flujos líquidos.
- Solución al problema de “*Asset rich, income poor*” de muchos adultos mayores.
- Es necesario diseñar **mecanismos de mitigación de riesgos** (eg. volatilidad del mercado inmobiliario), que permitan hacer sostenibles los esquemas de hipoteca inversa.

# Índice

Sección 1

Problemática actual de los Sistemas de Pensiones

Sección 2

Hipotecas Inversas

Sección 3

Experiencias Internacionales

Sección 4

**Un modelo de Hipoteca Inversa para Chile**

Sección 5

Potencial de la Hipoteca Inversa en México

# Potencialidad de hipotecas inversas en Chile

- El sistema de pensiones de Chile cubre aproximadamente a un 60% de la PEA.
- En 2025, alrededor de 50% de los individuos no tendría derecho a pensión mínima<sup>1</sup>, aunque sí podría contar con otro tipo de ahorro personal: 81% de personas entre 60 y 65 años, son propietarias de vivienda.<sup>2</sup>
- El **ahorro financiero** de la población en edad de jubilación es escaso (4% del total del ahorro), mientras que el invertido en **bienes raíces** representa el 33% en los varones y el 52% en las mujeres. Para los no afiliados a ningún fondo de pensiones, los bienes inmobiliarios representan el 97% y 99% del ahorro en hombres y mujeres respectivamente.

## Composición del ahorro población Chilena con edades 60-65

	hombres			mujeres		
	Ahorro Financiero	Bienes Raíces	Ahorro Previsional	Ahorro Financiero	Bienes Raíces	Ahorro Previsional
Total	4.52%	33.37%	62.11%	3.87%	52.78%	43.35%
Afiliados	4.30%	35.33%	60.37%	4.49%	38.63%	56.88%
no afiliados	2.27%	97.73%	0.00%	0.59%	99.41%	0.00%
afiliados con casa	4.5%	30.5%	65.0%	5.52%	21.22%	73.27%
no afiliados con casa	2.26%	97.74%	0.00%	0.92%	99.08%	0.00%

<sup>1</sup> Bernstein et al (2005). “Cobertura, densidad y pensiones en Chile: Proyecciones a 20 años plazo”

<sup>2</sup> Encuesta de Protección Social

## Simulación de un caso de HI en Chile (2010)

- Simulaciones a partir de **individuos representativos\*** con diferentes niveles de ingreso, que se jubilan **en 2010 y 2050** (medir efecto de incremento en esperanza de vida).
- Calculamos la **tasa de reemplazo (TR)** que recibiría con una pensión financiada por: 1) Sólo el saldo acumulado en la AFP y 2) El saldo en AFP más una hipoteca inversa sobre el valor de su propiedad (renta vitalicia).

### Tasa de Reemplazo con y sin Hipoteca Inversa ( Edad 65, jubilación en 2010)

Quintil ingreso	Saldo AFP (USD)	Valor inmueble (USD)	TR con AFP	TR con AFP+HI
1	21,579	24,684	50.4%	93%
2	31,785	36,387	50.4%	93%
3	41,408	36,667	53.7%	89%
4	54,239	41,894	50.1%	79%
5	139,972	78,322	51.7%	73%

Fuente: BBVA Research con información de EPS

- Para jubilados en 2010, la **TR aumentaría** del 50.4% al 93% para el primer quintil de ingresos y hasta 73% en el quintil más alto.
- El **efecto de la HI** podría ser **muy importante como complemento a la pensión**, aún más notable en los segmentos de menores ingresos.

## Simulación de un caso de HI en Chile (2050)

- Para individuos que se jubilan en 2050, la **tasa de reemplazo** promedio es de 47% (300 p.b. menor a las jubilaciones en 2010), debido al incremento en esperanza de vida.
- La contratación de una **hipoteca inversa**, supondría un **aumento de la TR** hasta el 67% y el 88% (dependiendo del quintil de ingresos). Las personas más pobres observan una mayor mejora en su ingreso al retiro.

### Tasa de Reemplazo con y sin Hipoteca Inversa ( Edad 65, jubilación en 2050)

Quintil ingreso	Saldo AFP (USD)	Valor inmueble (USD)	TR con AFP	TR con AFP+HI
1	32,128	36,751	47.2%	88%
2	47,324	54,175	47.2%	88%
3	61,652	54,593	47.2%	79%
4	80,755	62,375	47.2%	75%
5	208,399	116,611	47%	67%

Fuente: BBVA Research con información de EPS

- Las hipotecas inversas pueden compensar en parte el riesgo de longevidad que observará Chile en las próximas décadas.
- La Superintendencia de Valores y Seguros de Chile, recientemente propuso la implementación de la hipoteca reversible como una solución complementaria al bajo monto de las pensiones.

# Índice

Sección 1

Problemática actual de los Sistemas de Pensiones

Sección 2

Hipotecas Inversas

Sección 3

Experiencias Internacionales

Sección 4

Un modelo de Hipoteca Inversa para Chile

Sección 4

Potencial de la Hipoteca Inversa en México

# Hipotecas Inversas en el Estado de México

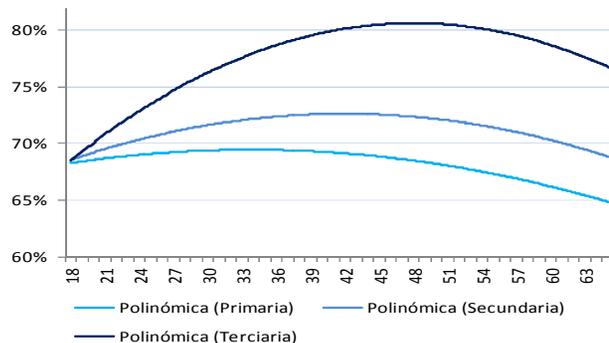
- A partir de julio de 2013, se permiten las **Hipotecas Inversas** en el **Estado de México (reformas al código civil y al código financiero estatal)**.
- Los solicitantes deberán ser **mayores de 60 años** y podrán celebrar un contrato con **instituciones privadas, sociales, públicas y personas físicas** facultadas para ello.
- Otras características:
  - La **renta vitalicia** dependerá de una valuación comercial del inmueble en el que habita el adulto mayor. El avalúo deberá actualizarse cada 2 años para considerar la plusvalía del bien inmueble.
  - Un solicitante no puede recibir más de **una hipoteca inversa**, ya que ésta se debe de establecer en la vivienda de la persona. El inmueble debe de estar dentro de los límites del Estado de México.
  - Al término del contrato, cuando el solicitante fallece, **los parientes pueden saldar la deuda** ante el pensionario para mantener la propiedad del inmueble.

# Potencial de Hipotecas Inversas en México

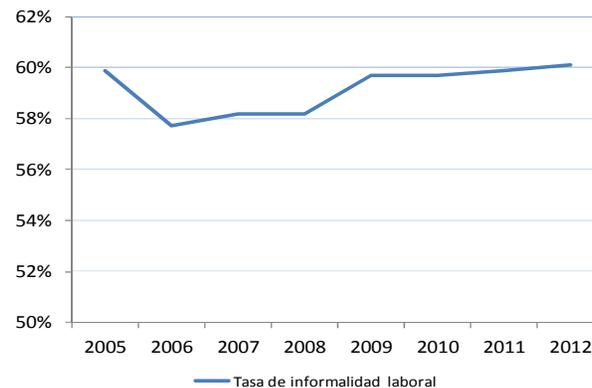
- A nivel nacional, **82.4% de los mayores de 60 años son propietarios de su vivienda**, mientras que en el EdoMex, tal porcentaje es de 80%. (Fuente: ENIGH 2012)
- El **valor promedio de la vivienda a nivel nacional es de \$636,163**, mientras que para el EdoMex es de \$801,639. (Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal)
- Actualmente, la pensión IMSS Ley 73 (**beneficio definido**) otorga en promedio una **tasa de reemplazo del 75%**
- A partir de 2031 se esperan los primeros pensionados por Ley 97 (**contribución definida**), que otorgará en promedio **TR de 37%**, debido a **factores exógenos** al sistema de pensiones: informalidad, baja densidad de cotización, tasa de contribución muy baja y mejoras en la esperanza de vida (mayor costo de la renta vitalicia).

## Densidad de cotización por edad y nivel educativo

Fuente: BBVA Research con datos de CON SAR



## Tasa de informalidad laboral INEGI

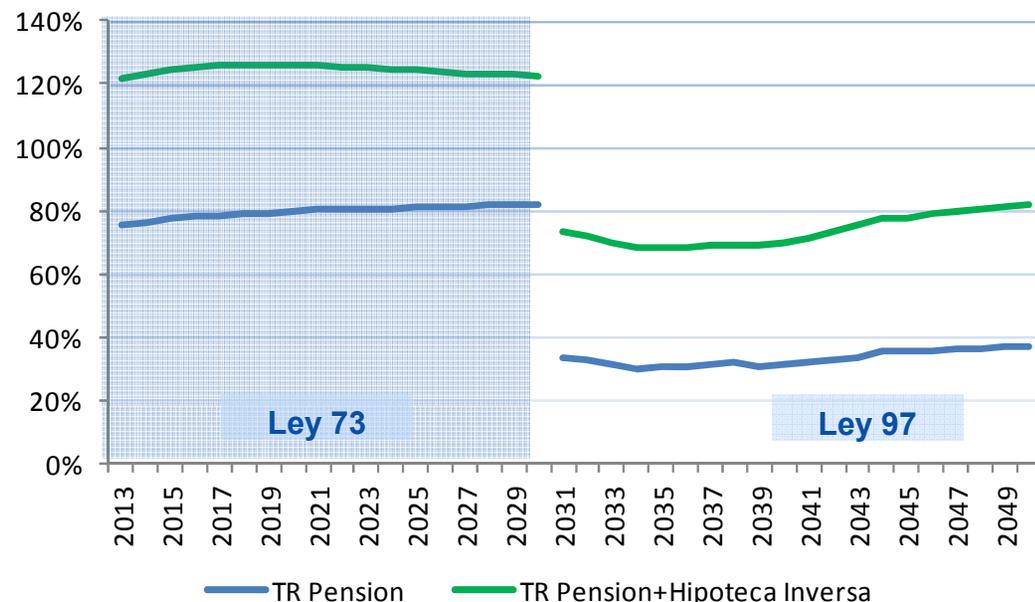


# Potencial de Hipotecas Inversas en México

•Con el modelo de pensiones MAPP2, realizamos proyecciones de **Tasas de Reemplazo** en el 2013 y 2050 que obtendría un trabajador promedio, que se jubila a los **65 años**

•Considerando el ingreso por HI, la **tasa de reemplazo** en 2013 **incrementaría** de 75% a 122%, mientras que **en 2050**, la TR incrementa de **37% a 82%**.

Tasa de Reemplazo promedio con y sin Hip Inversa



	2013		2050	
Salario	\$	5,534	\$	7,947
Valor vivienda	\$	636,163	\$	919,304
TR Pensión		75%		37%
TR Pensión + HI		122%		82%

Fuente: Proyección MAPP2 BBVA Research

**Las hipotecas inversas pueden ayudar a compensar las bajas tasas de reemplazo de los sistemas de pensiones.**

# Conclusiones y Retos

- Reflexión más amplia sobre la posibilidad de **contar con una gama amplia de fuentes de ingresos al retiro**
- Si bien las potencialidades del esquema de Hipotecas Inversas pueden ayudar a compensar el riesgo de longevidad, es importante considerar las **limitaciones para su desarrollo**, en el ámbito **estructural, cultural** y de **coyuntura económica**.
- Es necesario desarrollar **mecanismos que mitiguen riesgos** tanto para acreedores como para deudores.
- Necesidad de contar con una **regulación adecuada** para estos esquemas, así como proporcionar la información adecuada a los consumidores.
- **Reorganización de empresas especializadas** en HI: bancos, aseguradoras, empresas de bienes raíces.
- Las políticas públicas no solamente debiera enfocarse en el diseño de los sistemas de pensiones, sino en **generar estructuras financieras que faciliten la conversión de activos poco líquidos hacia un flujo de ingresos líquidos** cada vez más necesarios ante el incremento en la esperanza de vida.

# Muchas gracias

[consuelodelc.hoyo@bbva.com](mailto:consuelodelc.hoyo@bbva.com)

[www.bbva.com](http://www.bbva.com)