

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

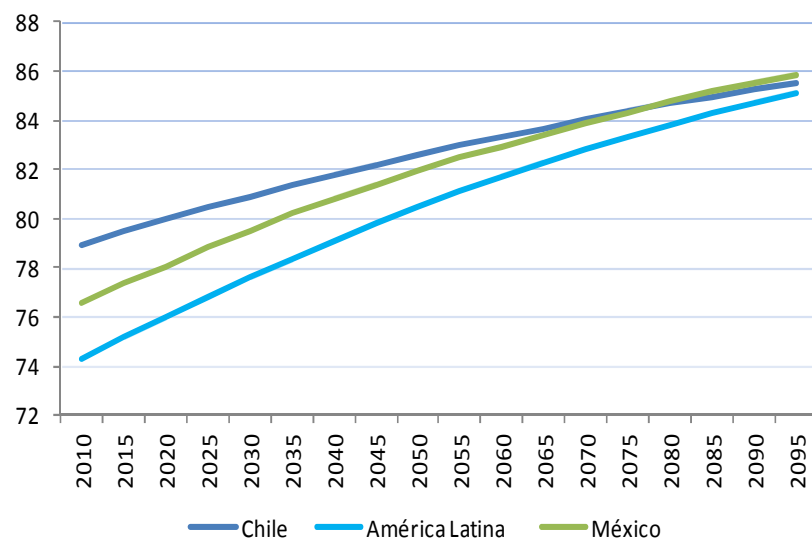
Potencial de la Hipoteca Inversa en México

Tendencias demográficas

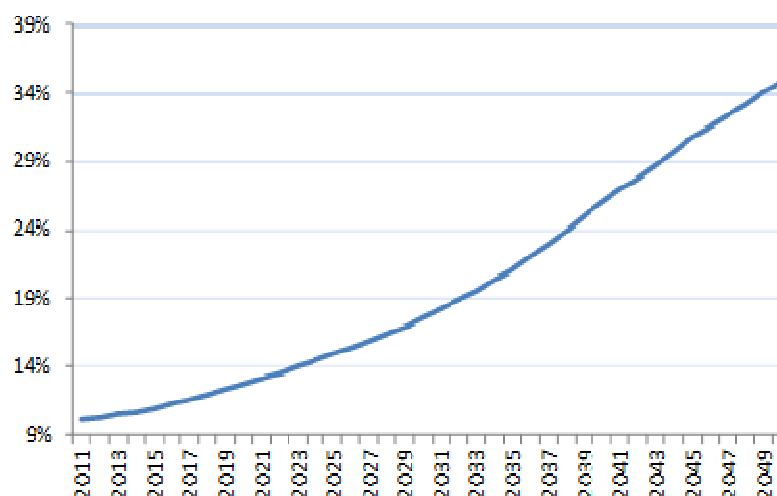
- El **aumento en la esperanza de vida** impone un desafío al financiamiento en los ingresos al retiro
- La mayoría de los **sistemas de pensiones** afrontan diversos problemas que los hacen **ineficaces en otorgar ingresos suficientes** para atender una etapa de retiro cada vez más prolongada.
 - En 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



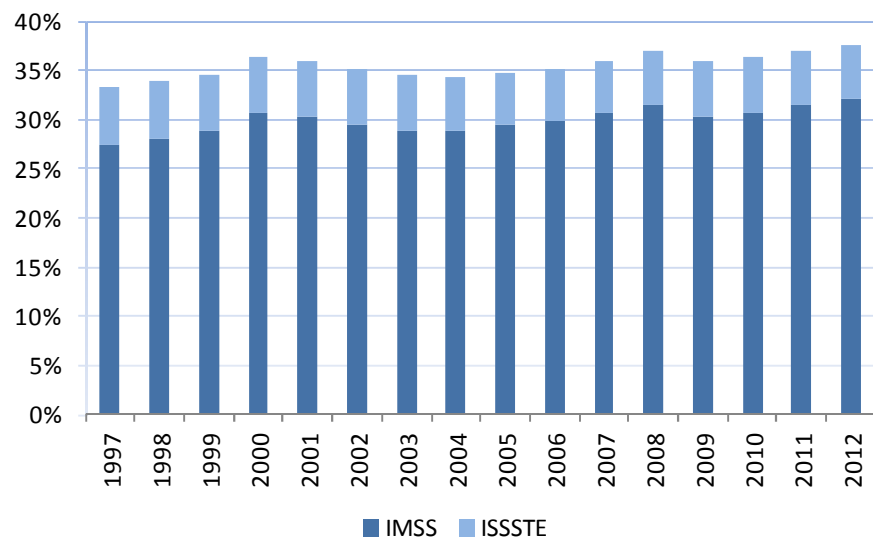
Tasa de dependencia México Población 65 y +/ población 15-64



Cobertura Sistemas de Pensiones (México)

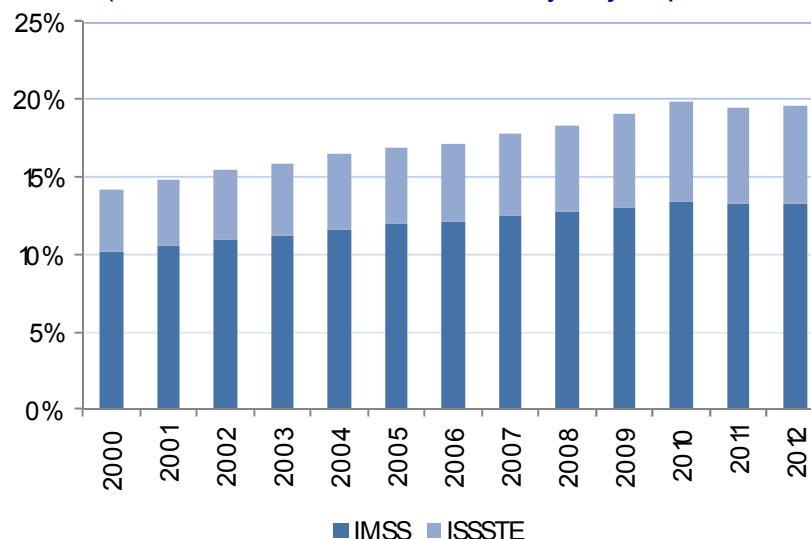
- La tasa de **cobertura laboral** en México (**38% PEA**) se ve afectada por los problemas de informalidad.
- La **cobertura en vejez** (**20% de adultos mayores**) se ha mantenido en niveles casi constantes en los últimos años. Se verá más afectada con el envejecimiento esperado.

Cobertura laboral IMSS e ISSSTE (como



Cobertura de Vejez IMSS e ISSSTE

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



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*

	Hipoteca Vitalicia (Lifetime mortgage)	Plan de Reversión de Vivienda (Home reversion plans)
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	Muy pequeño Promedio anual: 22,000 planes £1 billón en préstamos	Aún más pequeño: 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

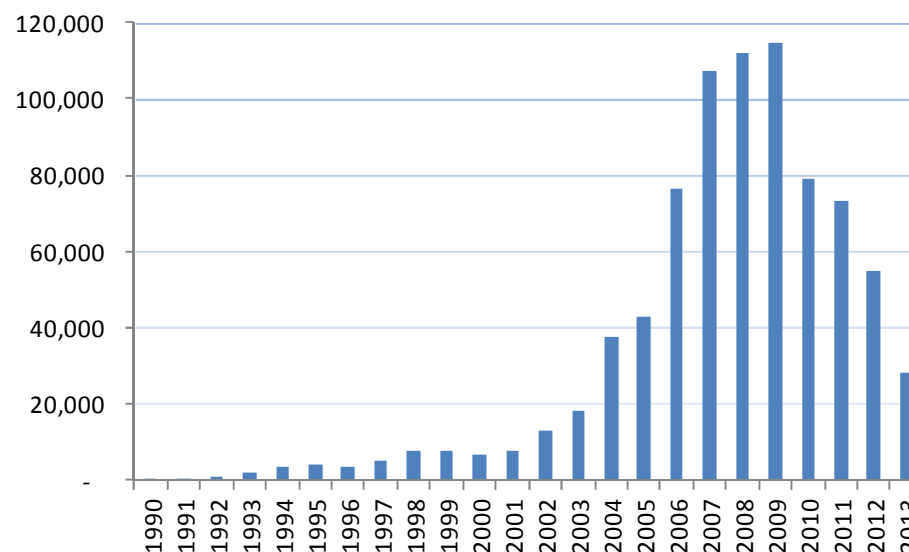
Hipotecas Inversas en EEUU

- 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	• Riesgo impago • Riesgo patrimonio negativo (préstamo > valor futuro de venta de casa)
Requisitos	• Más de 62 años de edad • Residir en la propiedad • Recibir asesoramiento independiente
Forma de pago	• Suma única, Renta temporal, Renta Vitalicia

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	•Al menos 70 años de edad •Valuación oficial de la propiedad	- Ser propietario y residente habitual - Asesoramiento independiente
Características	•Sin aseguramiento estatal •La deuda es exigible y la garantía ejecutable cuando muera el prestatario •Puede alquilar la vivienda o cambiar de residencia (asilo) •Se exige seguro contra daños	
Opciones de herederos	•Conservar la vivienda y quedarse con la deuda •Vender la vivienda para cubrir la deuda y conservar el dinero sobrante.	
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 mínima¹, aunque sí podría contar con otro tipo de ahorro personal: 81% de personas entre 60 y 65 años, son propietarias de vivienda.²
- 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%

¹ Bernstein et al (2005). "Cobertura, densidad y pensiones en Chile: Proyecciones a 20 años plazo"

² 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

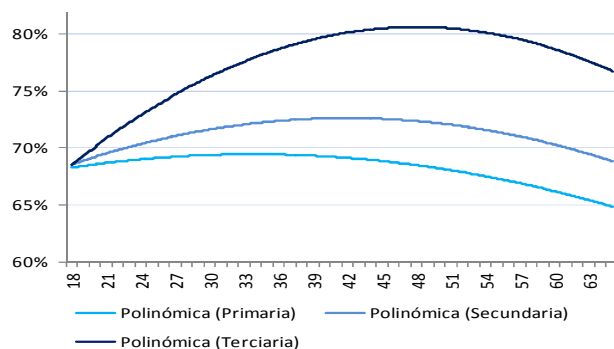
- A partir de julio de 2013, se permiten las **Hipotecas Inversas** en el **Estado de México (reformas al código civil y al código financiero estatal)**.
- Los solicitantes deberán ser **mayores de 60 años** y podrán celebrar un contrato con **instituciones privadas, sociales, públicas y personas físicas** 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

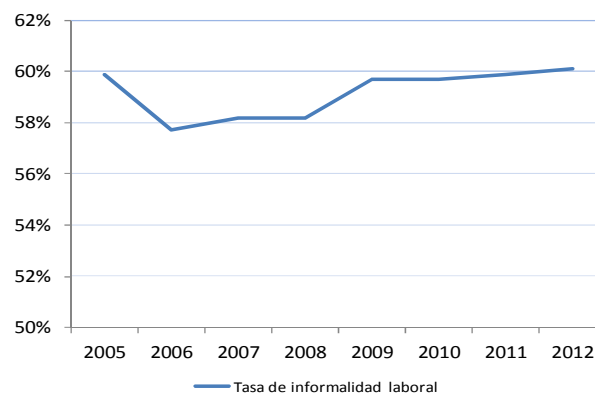
- A nivel nacional, **82.4% de los mayores de 60 años son propietarios de su vivienda**, mientras que en el EdoMex, tal porcentaje es de 80%. (Fuente: ENIGH 2012)
- El **valor promedio de la vivienda a nivel nacional es de \$636,163**, mientras que para el EdoMex es de \$801,639. (Fuente: Sociedad Hipotecaria 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

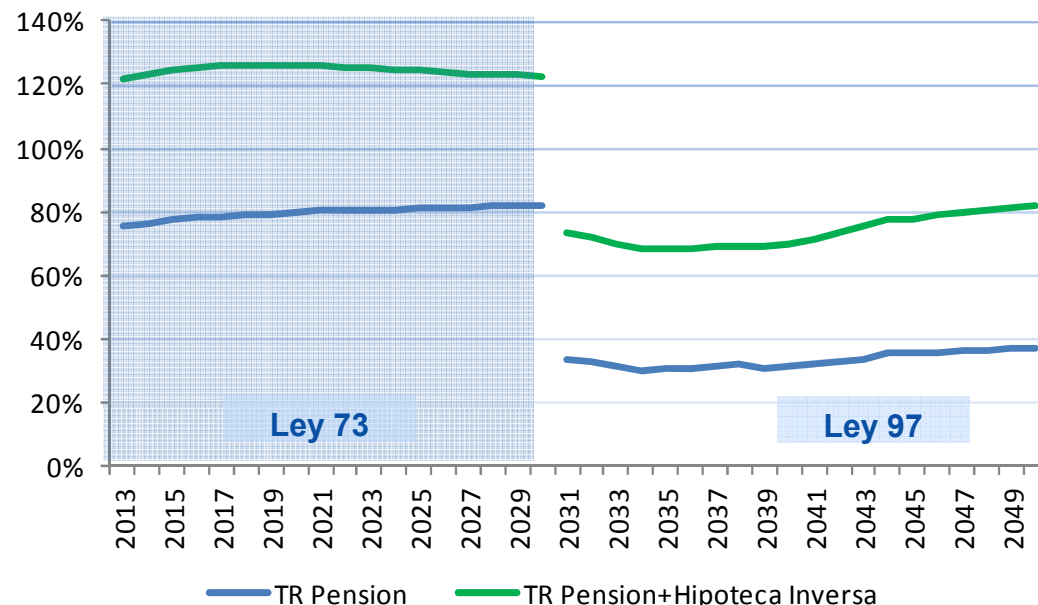


Potencial de Hipotecas Inversas en México

•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

www.bbvaresearch.com