



Unión de Consumidores de PALENCIA- U C E

C/Becerro de Bengoa, 14 Entreplanta
34002 Palencia

Teléfono: 979 70 00 99
WhatsApp: 683 518 678

ucepalencia@telefonica.net

ucepalencia@gmail.com

UCE-PALENCIA INFORMA SOBRE LA HIPOTECA INVERSA, QUE ATRAE A GRANDES ENTIDADES, PERO SIGUE SIENDO CASI DESCONOCIDA ENTRE LOS CONSUMIDORES. UN PRESTAMO A PRECIO DE ORO

Es un producto complejo destinado a mayores de 65 años, pero que solo conocen el 54% de los españoles.

El Ministerio de Economía ha dado luz verde a Banco Santander y Mapfre para que comercialicen la hipoteca inversa, de forma conjunta. Este producto ya se comercializaba en España, pero a través de pequeñas entidades, normalmente aseguradora.

La hipoteca inversa es un producto dirigido a mayores de 65 años -o a personas que acrediten una discapacidad superior al 33 %- que sean propietarios de su vivienda, la cual presentan como garantía para obtener el préstamo, que reciben de una vez (hipoteca Inversa de pago único) o mediante mensualidades (puede ser vitalicia o temporal), a cambio de su correspondiente interés, que normalmente son muy elevados. Pero el Banco tan solo daría entre el 50 – 60% del valor de la propiedad, como mucho. En la mayor parte de los casos es en torno al 40% del valor.

La particularidad de esta hipoteca es que permite al propietario de la vivienda seguir disfrutándola hasta su fallecimiento, y es entonces cuando los herederos tienen que liquidar el préstamo y los intereses si quieren conservar la propiedad, o bien venderla y saldar la deuda si no pueden pagar al banco de otra forma o decidir que se la quede definitivamente el Banco.

A.- Hipoteca Inversa Temporal

Si el hipotecado sobrepasa la edad estimada en la operación, deja de recibir los ingresos de la hipoteca, pero no pierde el uso de la vivienda. Y si no devuelve los fondos, serán los herederos quienes tengan que asumir la deuda tras su fallecimiento. La cantidad mensual que se percibe es mayor, pero solo es temporal, lo que se contemple en el contrato.

B.- Hipoteca Inversa Vitalicia

Permite al propietario recibir una renta mensual proveniente de la hipoteca durante el resto de su vida.



Unión de Consumidores de PALENCIA- U C E

C/Becerro de Bengoa, 14 Entreplanta
34002 Palencia

Teléfono: 979 70 00 99
WhatsApp: 683 518 678

ucepalencia@telefonica.net

ucepalencia@gmail.com

Primero hay que firmar un seguro de renta vitalicia, que se activará si el beneficiario sobrepasa el periodo de vida predeterminado en el contrato y que se encargará de seguir pagando las rentas al asegurado hasta su fallecimiento.

C.- Hipoteca Inversa de Pago Único

En la que el consumidor percibirá la cantidad basada en la tasación de la vivienda a través de un único pago.

En España el 87% de los mayores de 65 años tienen una vivienda en propiedad, que son “los ahorros de toda la vida” pero es un dinero inmovilizado: no se puede gastar y si se necesita o bien vendes la propiedad y compras otra más barata... que es complicado o acudes al banco y pides un préstamo, que a veces no se pueden permitir, o acudes a esta fórmula de la hipoteca inversa.

Es “fundamental” que las personas mayores se informen bien y, sobre todo, soliciten y obtengan, con carácter previo a cualquier contratación, un estudio personalizado que compare todas las alternativas disponibles en el mercado para cada caso concreto.

- Leer SIEMPRE muy bien las condiciones del contrato.
- Dejarse asesorar.
- Tiene mala rentabilidad y es complejo.
- LA BANCA SIEMPRE GANA.

Los Bancos son los primeros que lanzan el mensaje de que las pensiones están en riesgo, para vender productos como planes de pensiones o hipoteca inversa.

Se trata de un producto complementario a la pensión, pues la cantidad que se recibe mensualmente tampoco es mucha.

Podría ser adecuado si la persona que lo pide no tiene que preocuparse por la herencia, pues no tiene hijos. Hay que saber que, si el contratante de esta hipoteca inversa vive más de 15 años, los posibles herederos tendrían que devolver más dinero en intereses que el concedido por la hipoteca.

Ejemplo de una oferta de octubre de 2022:

Un hombre soltero de 70 años, propietario de una vivienda valorada en 250.000 euros y situada en Jávea (Alicante).

Si el anticipo de capital concedido asciende a 75.300 euros e interés de la hipoteca es el 5,50 %, la cantidad a devolver varía en función del momento del fallecimiento, ya que en 5 años serían 105.112 euros; en 10 años, 138.296 euros y en 15 años, casi 182.000 euros.



Unión de Consumidores de PALENCIA- U C E

C/Becerro de Bengoa, 14 Entreplanta
34002 Palencia

Teléfono: 979 70 00 99
WhatsApp: 683 518 678

ucepalencia@telefonica.net

ucepalencia@gmail.com

Este tipo de hipotecas están creciendo en los últimos años, así que es posible, que sea un producto atractivo para otras entidades financieras, con lo que habría más competencia y se mejoren las condiciones económicas, los intereses (ahora crecientes) y los gastos. De este modo se podría convertir en un producto económicamente interesante para dar liquidez al propietario después de su jubilación.

Muy Importante es que la comercialización de estos productos se haga "sin cláusulas abusivas, transparentes, con información suficiente y necesaria para el consumidor".

UCE-Palencia aconseja a los consumidores palentinos, dejarse aconsejar muy bien antes de adquirir este tipo de productos financieros.

Palencia a 24 de octubre de 2023.

JUNTA DIRECTIVA UCE-PALENCIA.