

CALIBRACIÓN Y GESTION DE LA PROBABILIDAD DE PÉRDIDA PARA EL EMISOR DE UNA HIPOTECA INVERSA POR LOS RIESGOS ASUMIDOS

Amancio Betzuen Z¹. y Amaia Jone Betzuen A².

RESUMEN/SINOPSIS

Cada día son más las personas de edad avanzada y sobre todo las personas mayores dependientes, las que se encuentran en situación de ingresos económicos insuficientes. Sin embargo, un porcentaje elevado de personas mayores están en posesión de bienes inmuebles libres de cargas.

El mercado ha desarrollado diferentes productos para convertir los bienes inmuebles en dinero líquido. Una de ellas es la *hipoteca inversa*. Pero su desarrollo no goza del estímulo adecuado en el mercado.

En este trabajo se estudian las razones de su escasa aceptación, las fortalezas y debilidades y se estudian posibilidades para su mayor desarrollo, como sucede en países como EE.UU. Inglaterra, Japón, etc. Fruto de ello, este artículo tiene como objetivo ofrecer las bases técnicas y la modelización matemática de una operación de hipoteca inversa, desde el punto de vista del emisor en orden a determinar el punto *breakeven* o “punto en el cual el emisor no obtendría ni ganancia ni pérdida, en términos probables, para dicha operación”.

Dado que la razón principal del escaso desarrollo de la hipoteca inversa en España, es la inseguridad que produce su puesta en práctica, y dado que los argumentos que se dan se centran en los riesgos que tal operación conlleva, en este trabajo se han estudiado en profundidad, los principales riesgos a los que una operación de estas características está expuesto, como son: el riesgo de supervivencia, el riesgo de tipo de interés y el riesgo de revalorización de la vivienda, y en base a ellas se ha desarrollado un modelo que proporciona resultados de la probabilidad de pérdida para el emisor, en función de los riesgos que asuma.

¹ Amancio Betzuen Zalbidegoitia.
Catedrático de la UPV/EHU. amancio.betzuen@ehu.eus.
Facultad de Economía y Empresa
C/ Lehendakari Agirre, 83. 48015, Bilbao (Vizcaya).
Tlf: 94 601 37 47
Móvil: 688 648 130

² Amaia Jone Betzuen Álavrez
Profesora de la UPV/EHU. amaiajone.betzuen@ehu.eus.
Facultad de Relaciones Laborales y Trabajo Social
B° Sarriena s/n, 48940, Leioa (Vizcaya).
Tlf: 94 601 34 98
Móvil: 655 730 930

Por ello, en este trabajo se ha estudiado el impacto que, en conjunto, se produce en una operación de hipoteca inversa y sus resultados se han utilizado para calibrar la probabilidad de pérdida, e incluso en qué estado se podría producir una situación de no pérdida para el emisor.

La investigación llevada a cabo en este artículo se ha desarrollado haciendo uso del método analítico-sintético (análisis y revisión de la literatura al respecto, así como de diferentes bases de datos) y el método matemático, ofreciendo una formulación para el producto *hipoteca inversa* de elaboración propia.

Los resultados obtenidos muestran cómo el emisor puede conocer el alcance de los riesgos que la puesta en práctica de este tipo de producto podría suponer. Para ello, se calibra el punto *crossover* a partir del cual el emisor podría entrar en pérdidas y por lo tanto poder gestionar mejor su puesta en el mercado e incluso, los resultados que hemos obtenido a través del modelo planteado, permitiría establecer un punto *breakeven* o de equilibrio entre las pérdidas y ganancias de la operación a lo largo de su horizonte temporal de vida de la hipoteca inversa.

Palabras clave: *Hipoteca Inversa, Punto Breakeven, Probabilidad de Pérdida, Riesgo de supervivencia , Riesgo de Tipo de Interés y Riesgo de revalorización de la vivienda.*

LISTA DE REFERENCIAS CLAVE

Bedwell Holly, Carden Margaret, Kibble Nicoe, Stalpes Sean (2009). Assessing reverse mortgages as a viable retirement security alternative. University of Wisconsin. Workshop.

Blake David, Cairns Andrew, Dowd Kevin, MacMinn Richard. (2006) Longevity bonds: Financial engineering, valuation and hedging. The pensions institute.

Federal Housing Authority (FHA).

Department of Housing and Urban Development (HUD)

Lorson Jonas and Wagner Joël. (2012) “The pricing of Hedging longevity risk with the help of annuity securitizations. Working paper. N° 18 Risk management and insurance.

Mitchell Olivia and PiggottJohn. (2003). Unlocking housing equity in japan. Pension research council.

Sherris Michael and sun david (2010) . “Risk based capital and pricing for reverse mortgages revisited. 5th Financial Services forum.