

FUNDADO EN 1903 POR DON TORCUATO LUCA DE TENA

La gran desamortización inmobiliaria

POR JOSÉ A. HERCE

«Los 'baby-boomers' no han ahorrado para complementar sus pensiones. ¿De dónde saldrían los recursos necesarios para esos complementos? Si usted se jubila mañana con una pensión de la Seguridad Social de 1.800 euros brutos al mes (en catorce pagas) y le gustaría tener 400 euros brutos adicionales (doce pagas), debería tener ahorrados hoy unos 85.000 euros en un plan de pensiones (contando con el principal más intereses). Puede que no los tenga... pero quizá tenga una vivienda»

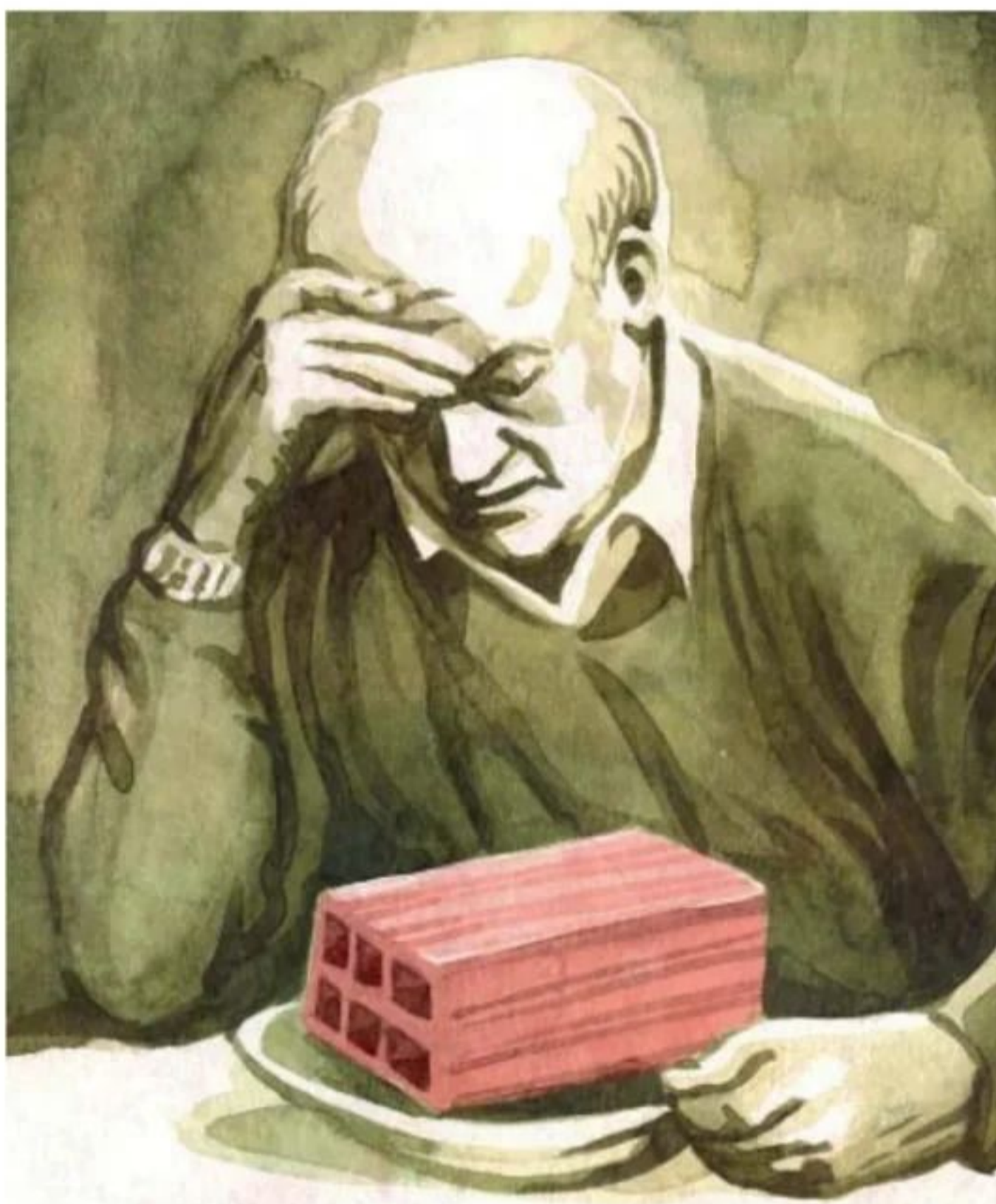
LAS pensiones preocupan en todo el mundo. Los sistemas existentes distan de ser perfectos, la duración de la vida es cada vez mayor y la digitalización amenaza con hacer desaparecer una buena porción de empleos convencionales y no convencionales. Los sistemas públicos de pensiones batallan para cuadrar sus cuentas y mantener las prestaciones mientras se inicia la pesada digestión de los 'baby-boomers' en las baqueteadas tragaderas financieras de la Seguridad Social y el mantenimiento del poder adquisitivo acrecienta el bolo alimenticio que transita por dichas tragaderas y la esperanza de vida, Dios no lo impida, sigue creciendo una vez recuperados su nivel y tendencia tras el Covid-19.

En estos momentos, por bien que lo haga la Seguridad Social en la mejora de sus prestaciones (suficiencia), que, 'at face value', lo está haciendo, ya hay millones de pensionistas que necesitan unos cientos de euros para llegar a fin de mes. También hay millones de asalariados, y no digamos autónomos, que los van a necesitar nada más jubilarse en los próximos meses y años.

Hay quien avisa de que la gente tiene que ahorrar porque la Seguridad Social va a bajar las pensiones. No hagamos esto, por favor, es muy cutre, especialmente si no tenemos mejores soluciones que ofrecer. Pero advertamos a los trabajadores españoles de que si no ahorran algo más para complementar su pensión, ésta ya es insuficiente para mantener el nivel de vida que les gustaría. Y ofrezcamos buenas soluciones. No compitamos con la Seguridad Social, complementémosla.

Pero lo cierto es que los 'baby-boomers' españoles no han ahorrado para complementar sus pensiones. ¿De dónde saldrían los recursos necesarios para esos complementos? Si usted se jubila mañana con una pensión de la Seguridad Social de 1.800 euros brutos al mes (en catorce pagas) y le gustaría tener 400 euros brutos adicionales (doce pagas), debería tener ahorrados hoy unos 85.000 euros en un plan de pensiones (contando con el principal más intereses).

Puede que no los tenga. Pero seguro que con elevada probabilidad tiene una vivienda... o dos. Eso es, puede 'monetizar' su vivienda, es decir, vender su vivienda, o alquilarla, o vender solo la 'nuda propiedad' (conservando el usufructo vitalicio) o poner la vivienda o el derecho a alquilarla en un futuro como garantías de préstamos regulares que alguien le hiciese mientras viviese jubilado. De todas estas maneras (y sus variantes) podría cualquier propietario de vivienda utilizarla para obtener complementos de pensión durante los más de veinte años que vivirá, como media desde el momento en que se jubile. Cada una de estas opcio-



NIETO

nes tiene sus costes y sus beneficios, sus ventajas y sus inconvenientes.

Los préstamos con garantía inmobiliaria no son baratos y tienen riesgos difíciles de trasladar a terceros si no están asegurados. Con esta figura no se pierde la vivienda, salvo que no se pueda pagar el préstamo (lo que obviamente hay que intentar hacer) en cuyo caso el prestamista ejecuta la garantía inmobiliaria. La compraventa es inmediata y puede dar lugar a importantes capitales que se utilicen para comprar rentas temporales o vitalicias, con o sin rescate del capital sobrante. Pero, claro, se pierde la vivienda.

El alquiler de una vivienda que no se usa es una muy buena opción, no se pierde la vivienda que se convierte en una vaca lechera (problemas con los inquilinos aparte), pero uno debe tener una segunda vivienda, a menos que deba estar ya internado en una residencia, en cuyo caso la ayuda puede ser decisiva para permitírsele.

La venta de la 'nuda propiedad' es muy interesante y, de hecho, una opción bastante popular, ya que proporciona a su expropietario un techo vitalicio sin coste y un capital del que poder extraer

una renta en efectivo también vitalicia. Desde el principio se pierde la vivienda, pero se conserva su uso de por vida.

¿Si los 'baby-boomers' españoles usasen masivamente estas opciones para obtener apoyos económicos nada despreciables para su jubilación, qué podría suceder en el plano agregado? Muchas

viviendas pasarían directamente al mercado, no a los herederos de los vendedores, así que estos pueden ir despidiéndose de esa expectativa. No todos, claro, y poco a poco. Pero el parque de viviendas en alquiler aumentaría considerablemente. Y eso sería como si se produjese en el tiempo una «gran desamortización inmobiliaria». Tradicionalmente, las desamortizaciones en España tienen mala prensa y peor historia, pero esta sería diferente.

Las sociedades de inversión inmobiliaria podrían experimentar un boom, que, por otra parte, necesitan, y el alquiler, por fin, pasaría a ser más barato que la compra de una vivienda. Algo natural, no el sindiós actual. Los jóvenes podrían emanciparse antes y formar sus hogares. Ya les tocaría heredar algo, de todas formas, pero a sus sesenta años, no antes. Como ya está sucediendo.

Estos efectos se darían junto a una corrección, quizá fuerte por momentos, del precio de la vivienda, no solo del coste del alquiler. Algo que es más que necesario, aunque produzca pérdidas de capital a los que han comprado caro más recientemente, se siente. Lo del inmobiliario en nuestro país es inabarcable, ¿no lo creen?

Los hogares españoles tienen más de 5 billones de euros en forma de pilas de ladrillos y cemento (que también llamamos casas). Eso equivale a unas cuatro veces el PIB. Si esto fuese ahorro para la jubilación podríamos prescindir de la Seguridad Social. Pero no lo es. En Holanda tienen 2,3 veces el PIB en ahorro para la jubilación propiamente dicho. Y, de hecho, la Seguridad Social otorga pensiones que representan el 30 por ciento del salario previo, mientras que las pensiones de empresa, casi universales, dan el 70 por ciento. ¡Toma, mejor que aquí!

En nuestro país no podemos ni soñar con un sistema complementario de esta potencia. Hemos optado por el pilar público casi en exclusividad. Y, como complemento, hemos optado por los ladrillos. ¿Saben por qué Holanda es un país bastante más productivo que España, con mejores salarios y mejores pensiones? Piensen.

José A. Herce

es socio fundador de LoRIS

(Longevity & Retirement Income Solutions)