



ETXEBIZITZAKO  
BEBATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

# Alderantzizko hipoteka: Etxebizitza babestuetan aplikatzeko aukeraren inguruan





# Aurkibidea

1. Aurkezpena	3
2. Alderantzizko hipotekaren jatorria eta garapena	4
3. Zer da alderantzizko hipoteka?	6
4. Alderantzizko hipotekaren likidazioa heriotza-kasuetan	7
5. Alderantzizko hipotekaren arrisku-tasak eta desabantaila ekonomikoak: etxebizitza babestuetan aplikatzeko faktore kritikoak	8
6. Hipoteka etxebizitza babestuaren eremuan aplikatzearen inguruan	10
7. Ondorioak	13

## 1. Aurkezpena

Alderantzizko hipotekaren figura sustapen publikoko etxebizitzetan aplikatzeko aukerari buruzko azterketa egitera bideratu da txosten hau.

Etxebizitza Plan Zuzendaria (2013-2016) egiteko irekitako prozesu parte-hartzailean jasotako herritarren proposamenetako baten ondorioa da azterketa. Prozesu parte-hartzaile horretan jarduketa batzuk identifikatu ziren, hasieran planifikatutako osagarri gisa planean txertatzeko.

Etxebizitza Plan Zuzendariak (2013-2016) lehenetsuneko kolektiboetara etxebizitza eskuratzen laguntzea du xede, eta Planaren 2. Ardatzean jasotako jarduketetako bat, hain zuzen, etxebizitza babestuetan alderantzizko hipoteka erabiltzeko aukerari buruzko azterketa egitea da (2.4.B).

Planean zehaztuta dagoenez, alderantzizko hipotekaren eredu aplikatzea a priori positiboa litzateke arreta berezia behar duten kolektiboen erosteko ahalmenari begira, eta ondorioz, baita horien bizi mailari dagokionez ere. Kolektibo horien artean daude 65 urtetik gorako pertsonak eta mendekotasuna dutenak.

Alderantzizko hipoteka eskuratuta, kolektibo horiek likidezia lor lezakete euren jabetzakoak diren etxebizitza babestuen ondare-balioaren truke, horien gaineko titulartasuna galdu gabe.



## 2. Alderantzizko hipotekaren jatorria eta garapena

Alderantzizko hipoteka 60ko hamarkadako finantza-merkatu anglosaxoian sortu zen. Garai horretan, pentsioen osagarri bat nahi zuten bezeroentzako biziarteko errentako produktuak eskaintzen hasi ziren hainbat finantza-erakunde Erresuma Batuko eta AEBko merkatuetan, besteak beste<sup>1</sup>. Bi herrialde horiek dira nazioarteko erreferentzia nagusia produktu horren nazioarte mailako garapenean.

### Bi esperientzia interesgarri: Erresuma Batua eta AEB

2007an, guztira, 124.842 alderantzizko hipoteka zeuden formalizatuta Erresuma Batuan, eta mailegatutako kapitalaren balio metatua 6.549 milioi librakoa zen<sup>2</sup>. Produktua hogeiki kreditu-erakundek baino gehiagok eskaintzen badute ere, bi erakundek biltzen dute merkatu-kuotaren zatirik handiena (ia % 90).

AEBn produktuak izan zuen garapen instituzionala bereziki azpimarragarria da Federal Housing Administration (FHA) erakundeak izan zuen egitekoa medio. AEBko merkatuan, alderantzizko hipotekarekin lotutako eragiketa gehienek FHAREN bermea zuten. Erakunde horrek ondare negatiboaren (itzuli beharreko zorra etxebizitzaren balioa baino handiagoa denean) arriskuaren aurkako berme-asegurua finkatu du, mailegu-emaileek finantzatutakoa. Gainera, aseguruia egiten dio mailegu-hartzaileari, finantza-erakundeak errenta ordaintzen ez duen kasuetarako. 2009an guztira 120.000 eragiketa sinatu zirela kalkulatu da.

Era berean, AEBko erakundeen inplikazioaren harira, instituzio federaletatik prestakuntzako eta egiaztatze zentroak sustatu dira horrelako maileguak eskatu nahi dituzten adinekoen orientazioa eta informazioa eskaintzeko; gainera, 60 eguneko epean iritziz aldatzeko aukera eskaintzen du legediak, erabakia garrantzi handikoa baita.

### Alderantzizko hipotekak Espainian duen hedapen txikia

Espainian, 2000ko hamarkadako erdialdera etxebizitzaren prezioak izan zuen gorakada dela eta, areagotu egin zen mota horretako produktuen merkaturatzea. Orduetik, kreditu-erakunde batzuek horrelako finantza-produktuak eskaini dizkiote adinekoen bezeroen merkatu-segmentuari.

Etxebizitzaren prezioen gorakadak joan den hamarkadaren ia bukaerara arte iraun zuen Espainian, eta are erakargarriago egin zituen produktuak, etxebizitzaren tasazio-balio handiagoa ahalbideratzen baitzuen.

<sup>1</sup> Alderatzutako esperientzia horiek xehetasunez azter daitezke B. Clavijok egindako Estudio comparativo de la hipoteca inversa lanean. Egilea Espainiako Alzheimer Elkartearen lehendakaria da, eta adinekoen mendekotasunaren arazora bideratutako ikuspegi konparatutik aztertu du 41/2007 Legea.

<sup>2</sup> 2013ko otsailean BBVAren Documentos de trabajo agerkariaren 13/09 alean argitaratutako informazioaren arabera. Txileko merkatuan produktu mota horrek duen garapen potentzialari buruzko monografikoa da, nazioarteko esperientzia nagusiak kontuan hartzen dituen.

Halaber, pentsioen balioa handitzeari buruzko zalantzak gero eta handiagoak ziren, eta horrek ere bultzatu zuen alderantzizko hipotekaren hedapena Espainian.

Horrela, produktu mota horiek saltzeko estrategia, gero eta zabaldugo zegoen uste honetan oinarritu zen: pentsio publikoekin, pribatuak osagarri izanda ere, zaila izango zela bizi-itxaropen gero eta handiagoa zuen biztanleriarentzat bizi-kalitate maila nahikoari eustea.

Dena den, alderantzizko hipotekaren merkaturatze-prozesua joan den hamarkadan hasi bazen ere, produktua Espainian hedatzeko lege-oinarri sendorik ez da izan hipoteka-merkatua arautzen zuen martxoaren 25eko 2/1981 Legea aldatzen zuen abenduaren 7ko 41/2007 Legea indarrean sartu zen arte.

Haatik, araudia sendotu arren, Legea indarrean jarri eta hurrengo urteetan krisialdia iritsi zen, eta etxebizitzaren prezioaren bilakaeran inflexio-puntua gertatu zen; kredituaren uzkurdura-prozesu orokorra hasi zen. Horrek, badirudi eragin negatiboa izan duela alderantzizko hipoteka Espainian hedatzeko orduan.

Era berean, izan dira produktu horien zabalpena eragotzi duten bestelako faktore garrantzitsu batzuk ere, esaterako, Espainian sustraituta dagoen etxebizitzaren jabetza-kultura, higiezinaren merkatu espainiarraren bereizgarri dena, eta oinordekoei kargarik gabeko etxebizitzak uzten saiatzeko joera.

Badirudi gaur egun ez dagoela estatistika-informazio ofizialik produktu mota horren bidez kontratatutako kredituaren bolumenari buruz, baina produktuaren salmentan espezializatutako finantza-bitartekarien bidez eskuragarri den informazioaren arabera, alderantzizko hipotekak ez du inoiz salmenta maila esanguratsurik izan Espainiako merkatuan<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Óptima Mayores aholkularitza-entresaren arabera, 2009an mota horretako 2.700 mailegu formalizatu ziren, eta 2008an, berriz, 2.500. Kreditu-erakunde batzuek bakarrik eraman zituzten aurrera merkataritza-estrategiak produktuok euren bezeroen artean zabaltzeko.

### 3. Zer da alderantzizko hipoteka?

Abenduaren 7ko 41/2007 Legearen arabera, eskatzailearen ohiko etxebizitza den ondasun higiezin baten gaineko hipotekaren bidez bermatutako mailegua edo kreditua da alderantzizko hipoteka; eskatzailea 65 urte edo gehiagoko pertsona fisikoa izan behar da, edo mendekotasuna duena. Alderantzizko hipotekaren bidez, eskatzaile horrek aldizkako errenta jasoko du, edo bakarra, hipoteka eratzeko uneko tasazio-balioaren ehuneko jakin batera artekoa gehienez.

Definizio hori kontuan hartuta, estatuko esparruan finantza-produktu horrek dituen ezaugarri eta baldintza nagusiak nabarmentzeko aukera dago.

#### Alderantzizko hipoteka: ezaugarri eta baldintza nagusiak

**a. Eskatzaileak**

Alderantzizko hipotekaren eskatzaileak 65 urte edo gehiago izan behar ditu, edo mendekotasun larria edo oso handia.

**b. Onuradunak**

Hipoteka eman ondoren sortzen den prestazioa edo errenta jasotzen duten pertsonak dira. Hipotekaren egungo araudiak zabaldu egin du onuradunaren kontzeptua, eta ondorioz, eskatzaileaz gain, berak izendatutako beste batzuk ere izan daitezke onuradunak.

**c. Ohiko etxebizitza**

Printzipioz, mota horretako maileguaren eskatzailearen ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka izango da. Haatik, kreditu-erakundeek ohikoak ez diren etxebizitzaren gaineko alderantzizko hipotekak eman ditzakete. Kasu horietan, onuradunek ez dute izango Legeak produktu mota horietarako aurreikusten dituen kostu-murrizketarik, Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren eta notario- eta erregistro-gastuen exentzioa, esaterako.

**d. Notario-kostuen eta lotutako zergen murrizketa**

Abenduaren 7ko 41/2007 Legeak Ondare Eskualdaketan eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren exentzioa finkatzen du. Zerga-onura horiek produktuak bete nahi duen egiteko sozialarekin lotuta daude, izan ere, produktua kolektibo jakin batzuetara bideratuta dago.

**e. Etxebizitza tasatzea**

Funtsezkoa da produktuaren oinarriko helburua betetzeko: ondare-balioa kapital likido bilakatzea. Horrela, hurrengo urteetan jasoko den errentaren zenbatekoa kalkulatzeko, tasazioaren balioa hartuko da erreferentziatzat. Balio hori banku-erakundeak kontratatutako profesionalak zenbatetsi beharko dute, eta eskatzaileari dagokio profesionalen saria ordaintzea.


**f. Kontratu-modalitateak: biziartekoa edo behin behinekoa**

Zordunak aldizkako ordainketen bidez jaso dezake maileguaren zenbatekoa (biziarteko modalitatea edo behin behineko modalitatea) edo ordainketa bakar batean hipoteka eratzean.

**g. Lotutako gastuak**

Legeak Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren murrizketak jasotzen baditu ere, alderantzizko hipotekak bestelako kostu garrantzitsuak ditu berarekin, hala nola, banku-komisiok, notario- eta erregistro-gastuak, etxeko aseguruia eta biziarteko errentaren gainekoa, aurrerago aztertuko dena.

## 4. Alderantzizko hipotekaren likidazioa heriotza-kasuetan




Hipoteka-zorduna edo mailegu-kontratuan azaltzen den azken onuraduna hiltzean likidatzen da zorra. Oinordekoek, herentzia onartzen badute, zorrari aurre egin beharko diote, etxebizitzaren jabetzari eusten baitiote.

Horrela, likidatzeko unean, etxearen jabetzari eutsi diezaiokete, hildakoaren zorra ordainduta (amortizatutako printzipala eta emate-datatik heriotza gertatu arte igarotako denboran sortutako interesak).

Edonola ere, jarauntsitako ondare-egoeraren eta jaraunspen-prozesuaren beraren arabera, oinordekoek hainbat aukera izango dituzte alderantzizko hipoteka ezerezteari aurre egiteko:

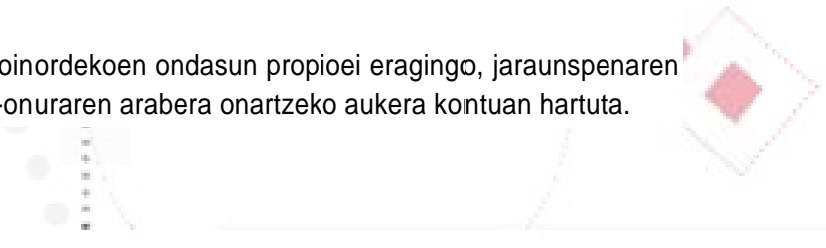
- a. Hipotekatutako etxebizitzaren jabetzari eustea, zorra oinordekoen baliabide propioekin ordainduta.
- b. Etxebizitzaren jabetzari eustea, ohiko hipoteka edo bestelako kreditu bat sinatuta finantza-erakundearekin.
- c. Etxebizitza saltzea zor diren zenbatekoak ordaintzeko. Salmentaren zenbatekoa zorra baino handiagoa bada, soberakina oinordekoen artean bana daiteke.



Oinordekoek mailegua ezereztu nahi ez badute edo ezin badute halakorik egin, finantza-erakundeak hipoteka gauzatu ahal izango du, zorra ordaintzeko fondoak lortzeko. Dena den, prozedura horren bidez ezingo da zorraren zenbatekoa gainditu.

Abenduaren 7ko 41/2007 Legean jasotako alderantzizko hipotekaren gaineko azken araudiaren alderdirik berrienetakoa zorra likidatzeko prozedurarekin lotuta dago. Erakunde hartzekodunak, zorra kobratzeko orduan, hipotekatutako etxebizitzaz gain hildakoaren jaraunspena osatzen duten gainontzeko ondasunak ere har ditzake.

Edonola ere, zorrak ez die inolaz ere oinordekoen ondasun propioei eragingo, jaraunspenaren ohiko arauak eta jarauntsia inbentario-onuraren arabera onartzeko aukera kontuan hartuta.



## 5. Alderantzizko hipotekaren arrisku-tasak eta desabantaila ekonomikoak: etxebizitza babestuetan aplikatzeko faktore kritikoak

Zurita irakasleak adierazten duenez<sup>4</sup>, alderantzizko hipoteka onuradunarentzako biziarteko errenta sortzera bideratzen bada, desabantaila garrantzitsuak eta arrisku ekonomikoak izan ditzake bai erakunde hartzekodunarentzat (mailegua garestituz zordunari leporatuko dizkionak) eta baita zordunentzat eta horien oinordekoentzat ere.

Kontratuaren baldintzak kreditu-erakunde bakoitzak finkatzen baditu ere, bi arrisku nagusi ditu alderantzizko hipotekak, kreditu-erakundeek egoki kudeatu behar dituztenak: zordunaren **bizi-itxaropena** eta **etxebizitzaren tasazio-prezioa** (etxebizitzaren prezioaren bilakaera-aurreikuspenekin zuzenean lotuta dagoena).

Arrisku garrantzitsuak dira eta kreditu-erakundeek produktuaren azken prezioetara eraman dute horien zama. Ondorioz, erakundeok hipoteka mota horietarako eskatu duten interes-tasa bereziki handia izan da Espainian (% 6 inguruan dago), ohiko hipotekaren kasuan eskatzen dena baino nabarmen handiagoa.

Era berean, biziarteko errenta kalkulatzeko erabili den bizi-itxaropena gainditu dezakete eskatzaileek, eta arrisku horren aurrean bizi-asegurua kontratatzeke baldintza jarri ohi dute kreditu-erakundeek; horrek are gehiago garestitzen du alderantzizko hipotekaren kostua.

**Bizi-itxaropena** eskatzaileak mailegua eskuratzean duen adinarekin eta sexuarekin lotuta dago, noski. Kreditu-erakundeentzat faktore hori funtsezkoa da biziarteko errenta ordaintzeko arriskua onartzeko orduan. Beraz, eskatzailea zenbat eta gazteagoa izan orduan eta txikiagoa izango da biziarteko errentaren zenbatekoa, eta alderantziz.

Zer gertatzen da onuradunak gainditu egiten badu alderantzizko hipoteka kalkulatzeko erakunde hartzekodunak balioetsi duen bizi-itxaropena? Biziarteko modalitatearen kasuan, onuradunak bere errenta kobratzen jarraituko du hil arte. Horregatik, estaldura gisa, alderantzizko hipotekarekin batera **biziarteko errenta geroratuaren aseguru**a kontratatu ohi da. Kobratzen den arrisku-primak (kontratuaren hasieran) hipotekaren prezioa garestitzen du.

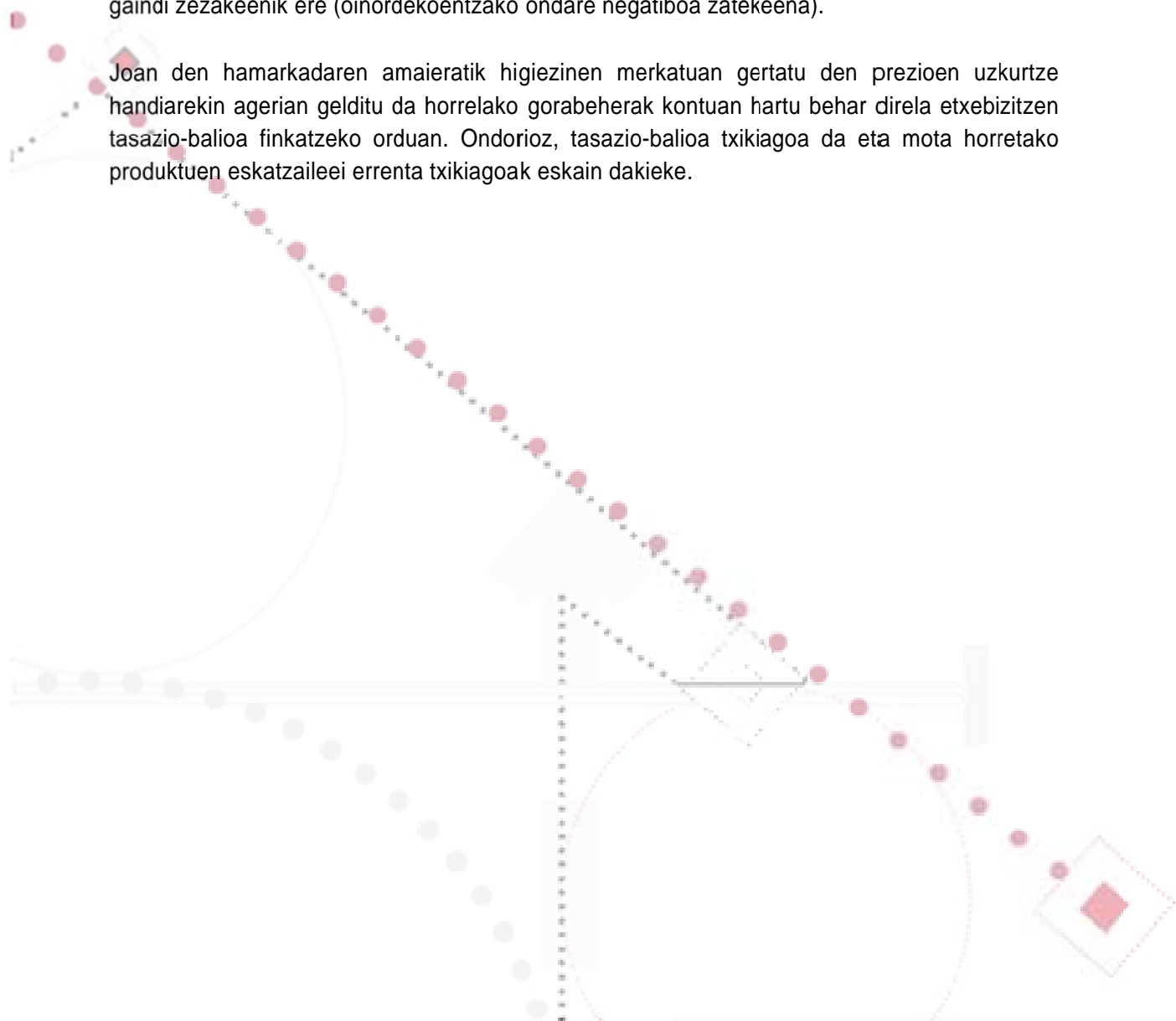
Biziarteko errentaren zenbatekoan eragin zuzena duen beste aldagaia **tasazio-balioan sartuta dagoen etxebizitzaren aurreikusitako prezioa** da. Maileguan eskura daitekeen gehienezko zenbatekoa, eta beraz, biziarteko errentarena, etxebizitzaren tasazio-balioaren ehuneko bati lotu ohi zaio (% 70 eta % 80 artean).

<sup>4</sup>La nueva normativa reguladora de la hipoteca inversa, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 707. zk.



Higiezinaren booma puri-purian zegoenean, joan den hamarkadaren erdira aldera, kreditu-erakundeek ia ez zuten kontuan hartu prezioen jaitsiera orokorra gerta zitekeenik, ezta, hipotesi modura, zorduna hiltzean metatutako zorrak etxebizitzaren une horretako balioa gaindi zezakeenik ere (oinordekoentzako ondare negatiboa zatekeena).

Joan den hamarkadaren amaieratik higiezinaren merkatuan gertatu den prezioen uzurtze handiarekin agerian gelditu da horrelako gorabeherak kontuan hartu behar direla etxebizitzaren tasazio-balioa finkatzeko orduan. Ondorioz, tasazio-balioa txikiagoa da eta mota horretako produktuen eskatzaileei errenta txikiagoak eskain dakieke.



## 6. Alderantzizko hipoteka etxebizitza babestuaren eremuan aplikatzearen inguruan

Alderantzizko hipotekaren figura etxebizitza babestuaren eremura eramateari dagokionez, mota horretako produktuaren aplikazio-eremu potentziala etxebizitza babestuaren errealitatera mugatzeak kontzeptu mailako alde aurreko gai batzuk planteatzen ditu.

lido horretan, etxebizitza mota hori arautzen duen araudi administratiboa bete beharraren ondorioz, mugatu egiten da alderantzizko hipotekaren balizko garapena eta aplikazioa, zalantzarik gabe.

Jarraian, alderantzizko hipotekaren balizko aplikazioaren eremuan etxebizitza babestuaren kasuan kontuan hartu beharreko gaiak eta berezitasunak azaltzen dira:

### 1. Onuradunak: adinekoei mugatutako norainoko potentziala

Etxebizitza babestua esleitu zaienen kolektiboaren barruan, Etxebizitza Plan Zuzendaria 2013-2016 abian den epean 65 urte beteko dutenek, edo 3. Kapituluaren a atalean azaldutako mendekotasun maila dutenek osatuko lukete alderantzizko hipotekaren eskatzaile izan litezkeen segmentua.

### 2. Etxebizitza babestu mota: azalera-eskubidean esleitutako etxebizitzak kanpoan

Alderantzizko hipoteka izan lezaketen etxebizitza babestuak, teoriarik bederen, esleipendunek erabateko jabetzan erositakoak bakarrik lirateke, printzipioz.

Beraz, alderantzizko hipotekaren eremutik kanpo geldituko lirateke esleipendunei azalera-eskubidean (75 urterako) lagatutako etxebizitzak, EAEn indarrean den araudiaren arabera.

### 3. Etxebizitza tasatzeko prozedura etxebizitza babestuaren ezaugarrietara egokitzeko beharra

Alderdi hori bereziki interesgarria da, izan ere, teoriarik behintzat, etxebizitza babestuaren izaera dela-eta prezioa administrazioak finkatzen duenez, etxebizitzaren tasazioari lotutako arrisku-tasa hori txikiagoa izan beharko litzateke.

Faktore horrek, beraz, etxebizitzak altuago tasatzea bultzatu beharko luke, izan ere, etorkizuneko gorabeherak eta prezioen jaitsierek etxebizitza babestuetan izan lezaketen eragina mugatua da<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Etxebizitza libreekin alderatuta, ziurtasun maila handiagoa ematen da etxebizitza babestuen tasazio-prozesuetan, eta hori agerian gelditu da Erregistroen eta Notariotzaren Zuzendaritza Nagusiaren 2013ko azaroaren 21eko Ebazpenean. Bertan adierazten denez, ez da beharrezkoa Babes Ofizialeko Etxebizitza baten tasazioa aurkeztea hipoteka kontratatzeke, kasu horietan Administrazioak finkatutako gehieneko salmenta-prezioa dagoelako, Ebazpenaren arabera.

#### 4. Errentaren zenbateko apala biziarteko modalitatean

Alderantzizko hipotekaren onuradunen erosteko ahalmena hobetzeari dagokionez, etxebizitza babestuen kasuan badirudi, onenean ere, eragin ekonomikoa apala dela. Adinez nagusiago direnen artean (75 urte eta gehiago) bakarrik hasten da errentaren zenbatekoa esanguratsua izaten.

Jarraian azaltzen den taulan ikus daitekeenez, alderantzizko hipoteka etxebizitza babestuari aplikatuz gero (etxebizitzaren balio zenbatetsia 135.000 eurokoa izanik), biziarteko errentaren zenbatekoa nahiko apala da.

Etxebizitza etorkizunean deskalifika daitekeelakoan kreditu-erakundeek balio handiagoa emango baliote bakarrik aurreikus liteke tasazio-balioen igoera eta, ondorioz, biziarteko errentaren zenbatekoarena. Horrela, biziarteko modalitatearen kasuan, eskatzailearen sexuaren arabera errenta ezberdina bada ere, ia ez du hileko 100 euroko zenbatekoa gainditzen 65 urteko pertsonentzat eta 230 eurokoa 75 urtetik gorakoentzat.

Gainera, kontuan hartu behar da errenta horiek ez direla KPlarekin eguneratzen edo adierazten. Horregatik, termino errealetan, erosteko ahalmena galduko da, batez ere epe ertainean eta luzean.

### Errentaren zenbatekoaren simulazioa biziarteko modalitatean

Adibide praktikoa osatu da etxebizitzaren balio zenbatetsi jakin baterako: 135.000 euro, etxebizitza babestuek gaur egun EAEn dituzten prezioen ildoan, 80 metro koadroko etxea, garajea eta trastelekua dituen, Etxebideren etxebizitza babestuak saltzeko gehienezko prezioen simulatzaileen arabera<sup>6</sup>.

Sarean eskura diren alderantzizko hipotekaren simulatzaileak erabiliz, lau adibide jarri dira generoa eta bi adin-profil konbinatuta: etxebizitza-eskaera egiteko unean 65 urte dituztenak eta 75 urte dituztenak. Biziarteko errenta zenbatetsiaren xehetasunak taula honetan azaltzen dira:

Sexua	Adina	Biziarteko errenta zenbatetsia
Emakumea	65	111 euro
Emakumea	75	234 euro
Gizona	65	127 euro
Gizona	75	285 euro

<sup>6</sup> <http://www.etxebide.euskadi.net/x39-appcontx/es/x91aEtxebideWar/etxebide/simulacion?locale=esH>

## 7. Ondorioak

Nazioarte mailan alderantzizko hipotekak duen garapena aztertuta, agerian gelditu da finantza-kultura nahikoa ez duten pertsonak kreditu mota horiek kontratatzea arriskutsua izan daitekeela, euren eta oinordekoen etorkizunerako kontu garrantzitsua baita.

Horregatik, 90eko hamarkadaren erdira aldera, AEBko gobernu federalak jarrera aktiboa hartu zuen adinekoak aholkatzeko, orientatzeko eta informatzeko orduan, alderantzizko hipotekak merkaturatzen espezializatutako kreditu-erakundeek diseinatutako salmenta-kanpainak haiei bideratuta baitzeuden.

Orain arte, alderantzizko hipoteka ez da modu esanguratsuan sartu Espainiako kreditu-merkatuan, abenduaren 7ko 41/2007 Legearekin erakundeen aldetik bultzada garrantzitsua eman bazaio ere.

Legearen zioen azalpenean esaten denez, finantza-produktu horren euskarri izango litzatekeen hipoteka-merkatua garatuz gero, adinekoek euren ondare higiezinaren zati bat urteko errenta handitzeko erabil lezakete, eta horrek onura ekonomikoak eta sozialak ekar litzake.

Aztertutako adituen arabera, alderantzizko hipoteka gutxiago hedatu da Espainiako merkatuan, 2008ko finantza-krisi sakonaren ondoren finantza-merkatu espainiarrak izan duen etxeentzako eta enpresentzako kredituaren uzurtze orokorragatik. Gainera, hedapen eskas horretan eragina izan dute Espainian errotuta dagoen jabetzaren kulturarekin lotutako egiturazko faktoreek eta jabeek oinordekoei kargarik gabeko etxebizitzak uzten saiatzeko joera esanguratsuak.

Era berean, faktore eta aldagai horiez gain, Espainian eskainitako alderantzizko hipoteken ereduak eta ezaugarriak aztertuta ondorioztatu da produktu horiek ez direla nahikoa erakargarriak hasierako helburuei erantzuteko.

Eskatzaileei interes-tasa garestiak eskatzen zaizkie, eta biziarteko alderantzizko hipotekaren modalitatean beharrezkoak diren bizi-aseguruen primek garestitu egiten dute produktua. Finantza-produktuaren hedapena oztopatu duten faktoreak dira horiek ere. Teorikoki etxebizitza babestuaren eremura ekarrita, produktuak erakargarritasun eskasa izaten jarraituko luke, seguruenik, Administrazio Publikoetatik ez bada mekanismorik eta pizgarririk bultzatzen egoera horri aurre egiteko.

lido horretan esan beharra dago 2008ko finantza-krisiaren ondorioek indarrean dirautela Estatuko eta EAeko ekonomian, eta agerian utzi dutela gehiegizko zorpetze pribatuak eta etxeen gehiegizko apalankatzeak gizarte osoarentzat duten arrisku larria, eta batez ere gizarte-arreta berezia behar duten kolektiboentzat, horien artean hizpide ditugun produktuen erabiltzaile izan daitezkeenentzat etxebizitza babestuaren eremuan.

Berriki bizi izandako egoerak, oraindik ere gizartearen zati handi bati eragiten dionak, zuhurtziaz jokatzera bultzatzen du alderantzizko hipoteka etxebizitza babestuen eremura zabaltzeko xedearekin erakunde publikoetatik neurriak planteatzeko orduan.

Horrela, merkatuaren logikaren arabera, teorikoki, alderantzizko hipoteka ematearen arrisku-tasak hasiera batean kreditu-erakundeek hartzen dituzte beren gain, baina finantza-berregituraketaren prozesuan berriki gertatutakoak erakusten duenez, azkenean, kreditu-arriskuon pisua Administrazio Publikoek hartzen dute beren gain, zuzenean edo zeharka bada ere.

Era berean, aipagarria da alderantzizko hipotekaren eskatzaileentzat eta euren oinordekoentzat arrisku garrantzitsua dela adineko biztanleriaren zorpetze mailak areagotzea. Izan ere, finantza-produktu mota horiek eskatzeko joera handiena izan dezaketen kolektiboak ahulenak dira ekonomikoki eta sozialki.

Beraz, etxebizitza-politiketan lehentasunezkoak diren kolektiboen zorpetzea areagotzea sustatuko duten programak abian jartzea saihestu behar dela ondoriozta daiteke. Etxebizitza babestuen eremuan alderantzizko hipoteka aplikatzearekin lotutako programak lirateke ekidin beharrekoak, 2013-2016 eperako Plan Zuzendari berriaren esparruan.

Beharrezkotzat joko balitz, kasu jakin batzuetan bakarrik proposatuko litzateke alderantzizko hipoteka aplikatzearen aldeko mekanismoak abian jartzeko aukera aztertzea, tasatutako kasuetarako hautatutako kolektiboen kasuan, hain zuzen (adibidez, mendekotasun oso handia dutenen edo bazterketa-arriskuan direnen kolektiboen kasuan), betiere, erakunde publikoetatik kudeatutako laguntza- eta aholkularitza-sistemen esparruan.