

# **Enpresen Administrazio eta Zuzendaritzan Gradua**

**2022/23 ikasturtea**

## **Etxebizitza monetizatzeke metodoak**

© Egilea: Gorka, ANGULO SANZ

Zuzendaria: Alberto, BILBAO GARZON

Bilbon, 2023ko ekainaren 20an

# EDUKIEN AURKIBIDEA

<b>LABURPENA</b> .....	<b>5</b>
<b>1. SARRERA</b> .....	<b>5</b>
1.1. Gaiaren interesa .....	5
1.2. Helburua .....	5
1.3. Metodologia.....	6
<b>2. MONETIZAZIOAREN KONTZEPTUA</b> .....	<b>6</b>
<b>3. ETXEBIZITZAREN MONETIZAZIOA</b> .....	<b>6</b>
3.1. Etxebizitzaren monetizaziorako gehien ezagutzen diren aukerak .....	7
3.2. Etxebizitzaren monetizaziorako gutxien ezagutzen diren aukerak.....	8
<b>4. ALDERANTZIZKO HIPOTEKA</b> .....	<b>9</b>
4.1. Motak.....	10
4.2. Abantailak.....	10
4.3. Desabantailak.....	11
4.4. Nola eragiten die mailegu-hartzailearekin bizi diren pertsonei? .....	12
4.5. Ordaindu beharreko interesak.....	12
4.6. Nola ordaintzen dira zergak? .....	13
4.7. Legeria Espainian .....	14
4.8. Alderantzizko hipoteka Europan .....	14
4.9. Alderantzizko hipoteken kontratazioaren gorakada Espainian.....	15
<b>5. JABETZA SOILA</b> .....	<b>16</b>
5.1. Jabetza soilaren abantailak .....	17
5.1.1. Jabeen abantailak.....	17
5.1.2. Gozamenaren abantailak.....	17
5.2. Jabetza soilaren desabantailak .....	17
5.3. Jabe soilaren eskubideak.....	18
5.4. Jabe soilaren betebeharrak.....	18
<b>6. JABETZA SOILAREN SALMENTA</b> .....	<b>19</b>
6.1. Eroslearen alde onak eta txarrak.....	19
6.2. Saltzailearen alde onak eta txarrak .....	20
6.3. Salmenta motak .....	20
<b>7. GOZAMENA</b> .....	<b>20</b>
7.1. Legeak aurrez ikusten dituen gozamen-motak .....	20
7.2. Gozamenaren salmenta.....	22

<b>8.</b>	<b>ALDERANTZIZKO HIPOTEKA ETA JABETZA SOILA SALTZEAREN ARTEKO EZBERDINTASUNAK.....</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>JABETZA SOILAREN ETA GOZAMENAREN ARTEKO DESBERDINTASUNAK.....</b>	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>ALDERANTZIZKO ETXEBIZITZA.....</b>	<b>23</b>
	10.1. Nola funtzionatzen du alderantzizko etxebizitzak? .....	23
	10.2. Zer abantaila eta desabantailak ditu?.....	24
	10.3. Alderantzizko etxebizitzaren eta alderantzizko hipotekaren arteko desberdintasunak.....	25
	10.4. Alderantzizko etxebizitzaren eta jabetza soilaren salmentaren arteko desberdintasunak.....	26
	10.5. Zer segurtasun du eragiketak? .....	27
<b>11.</b>	<b>ALDERANTZIZKO HIPOTEKAREN ADIBIDE PRAKTIKOAK .....</b>	<b>27</b>
<b>12.</b>	<b>JABETZA SOILAREN ADIBIDE PRAKTIKOAK .....</b>	<b>30</b>
<b>13.</b>	<b>ALDERANTZIZKO ETXEBIZITZAREN ADIBIDE PRAKTIKOAK .....</b>	<b>32</b>
<b>14.</b>	<b>POBREZIA-ARRISKUAREN TASA .....</b>	<b>34</b>
	14.1. Pobrezia-arriskuaren tasa.....	37
	14.2. Material eta gizarte gabezia larria.....	38
	14.3. Lan-intentsitate txikia .....	39
	14.4. Hilaren amaierara iristeko zailtasuna.....	40
<b>15.</b>	<b>ONDORIOAK .....</b>	<b>40</b>
<b>16.</b>	<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>42</b>

## **TAULEN AURKIBIDEA**

1. taula Bizitza guztirako errentetan aplikatzen den zerga-tasa.....	13
2. taula Alderantzizko hipoteka Europan .....	14
3. taula Alderantzizko hipotekaren ordainketa (bikotea).....	29
4. taula Alderantzizko hipotekaren ordainketa (gizon/emakumea).....	29
5. taula AROPE tasa .....	35
6. taula AROPE tasa autonomia erkidegoaren arabera.....	37

## **IRUDIEN AURKIBIDEA**

1. irudia Alderantzizko hipoteken kontratazio-kopurua .....	16
2. irudia Alderantzizko etxebizitzaren funtzionamendua.....	24
3. irudia Jabetza soilaren eragiketak Espainian .....	32
4. irudia AROPE tasaren bilakaera.....	36
5. irudia Pobrezia-tasaren eboluzioa.....	37
6. irudia Material eta gizarte gabezia larriaren eboluzioa .....	39
7. irudia Enplegu-intentsitate txikiaren eboluzioa etxebizitzaren arabera.....	40

# LABURPENA

Lan honen helburua adineko jendeari etxebizitza monetizatzeko aukerak ezagutzera ematea eta ondo azaltzea da. Azken urteetako gorakadaren ondorioz, metodo ezezagunen arteko alde positiboak zein negatiboak azaltzen dira, dakartzaten onurak eta arriskuak ondo ulertzeko.

Etxebizitza monetizatzeko aukera guztiak sailkatu eta labur-labur azalduko ditut haien definizioak emanez. Horretaz aparte, gutxien ezagutzen diren metodoak ekar ditzaketen arriskuak eta aukerak ulertu eta ezagutarazi nahi ditut haien artean alderatuz. Gozamina oso alderdi garrantzitsua denez, metodo desberdinen barruan duen funtzioa azalduko dut eta horretaz gain, desberdintasunak aipatuko ditu gaia behar bezala ulertzeko. Metodoen arteko aldeak eta hobetu beharreko alderdiak nabarmentzeko Europako herrialdeen arteko alderaketa egitea beharrezkoa izango da. Informazio horren bidez beste herrialde batzuetan alderantzizko hipotekei ematen dieten erabilera desberdina ulertu ahalko dugu. Azkenik, pandemiaren ondorioz Espainian dagoen pobreziari buruzko datu errealak ezagutaraziko ditut eta aurreko urteekin alderatuta sortu diren diferentziak aztertuko ditut.

Saltzailearen adina, etxebizitzaren kokapena eta balioa oso faktore garrantzitsuak dira erabakia hartzeko orduan; baina, horietaz gain, ordaindu beharreko zorrak eta kontratatzaileen kopurua ere oso garrantzitsuak dira. Baina hori ez da kontuan hartu beharreko bakarra; hau da, ondorioez gain, norberaren iritzi pertsonala ere kontuan hartu behar da, adin-tarte desberdinetarako biderik egokiena zein den jakiteko.

## 1. SARRERA

### 1.1. Gaiaren interesa

Hasteko, esan beharra daukat gai hau aukeratu dudala, gutxi garatutako gaia dela iruditzen zaidalako; hau da, jende askok ez du etxebizitzarekin diru gehiago irabazteko metodoen berri, eta interesgarria iruditzen zait horiek ezagutzera ematea.

Lan honen bidez, etxebizitza monetizatzeko bide desberdinak planteatuko eta azalduko ditut; baina, garrantzi handia emango diet alderantzizko hipoteka eta etxebizitzaren jabetza soila saltzearen arteko diferentziei. Horiek guztiak aztertuz gero, galdera nagusi bat agertu daiteke: zein da etxea monetizatzeko, biderik onena eta egokiena pertsonen adinen arabera?

Interes handikoa da gai sakontzea azken urteetan zehar adineko pertsonen horrelako maileguak emateko eskaintza ugari egin baita, adinekoek gero eta gehiago jotzen dutelako metodo horietara euren diru-arazoak konpontzeko. Hori dela eta, garrantzitsua iruditu zait erretiratuen larruan jartzea, euren esperientziez baliatzeko eta gai sakontzeko orduan aplikatzeko. Horiek kontuan hartuta, errazagoa izango da etxebizitzaren bidez diru-sarrerak lortzeko bide horiek azaltzea eta ulertzea. Azkenik bide bakoitzaren ondorioak ezarri ahal izateko, baldintza horiek modu egokian azaldu beharko dira, behar bezala ulertu ahal izateko.

### 1.2. Helburua

Lan honen helburua adineko jendeari etxebizitza monetizatzeko aukerak ezagutzera ematea eta ondo azaltzea da. Azken urteetan metodo hauen artean gorakada handia egon

denez, funtsezkoa da ezezagunenak ere jakitera ematea; haien arteko alde positiboak zein negatiboak azalduz.

### **1.3. Metodologia**

Lan honetan, lehenengo etxebizitza monetizatzeko aukera guztiak sailkatu eta labur-labur azalduko ditut. Hori eginez, etxebizitzari onura ekonomikoa lortzeko dauden aukerak ezagutaraziko ditut.

Bigarren, gutxien ezagutzen diren metodoak jakitera eman nahi ditut; beraz, egokiena haien definizioak ondo aztertzea izango da. Gehitu beharra dago gutxien ezagutzen diren metodoak ekar ditzaketen arriskuak eta aukerak ulertu eta ezagutarazi nahi ditudala. Funtsezkoa da aukera horiek guztiak haien artean alderatzea, haien antzekotasunak eta dituzten ikuspegi desberdinak erakusteko.

Gai honen barruan, gozamina oso alderdi garrantzitsua da; beraz, hirugarren urratsa metodo desberdinen barruan gozamenak duen funtzioa azaltzea izango da. Horretaz gain, hainbat desberdintasun egon daitezke metodo desberdinekin; beraz, oso onuragarria izango da desberdintasunak aipatzea eta labur azaltzea, gaia behar bezala ulertzeko.

Garrantzi handiko urratsa izango da Europako herrialdeen arteko alderaketa egitea, haien arteko aldeak eta hobetu beharreko alderdiak nabarmentzeko. Informazio horren bidez ulertu ahalko dugu beste herrialde batzuetan alderantzizko hipotekei ematen dieten erabilera desberdina; eta ondorio zehatzagoak atera ahal izango ditugu gainerako metodoekiko desberdintasunei buruz.

Jakina da, azken urte hauetan planeta osoa kezka betetik izan duen pandemia izan dugula munduan zehar; horregatik, ekonomian izan duen eragina ere aztertu behar dela uste dut. Horregatik, AROPE tasaren bidez, Espainiako pobrezia buruzko datu errealak ezagutaraziko ditut: pandemiaren ondorioz datuak nola aldatu diren, nola kalkulatu diren eta kalkuluak egiteko zer egoerak hartzen diren egoerak eta abar.

Eta azkenean, ezarritako puntuei buruzko azalpenen bidez, egindako lana aztertzeke funtsezkoak izango diren metodo ezberdinen definizioak eta ezaugarriak hobeto ulertzen lagunduko diguten ondorioak aterako ditugu.

## **2. MONETIZAZIOAREN KONTZEPTUA**

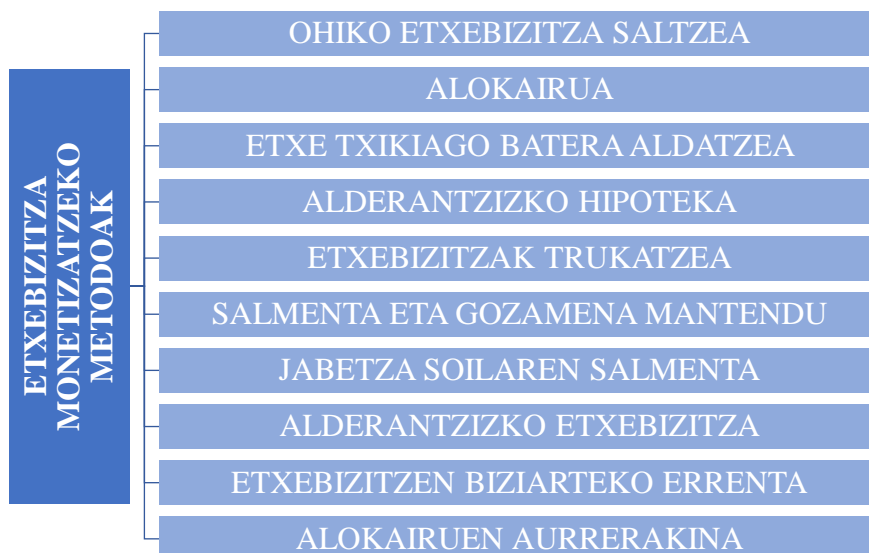
Monetizazioa, oro har, zerbait diru bihurtzeko prozesua da, zeinak erabilera ugari dituena. Bestalde, banku-sektorean, terminoa zerbait legezko erabilerako moneta bihurtzeko edo ezartzeko prozesuari dagokio.

## **3. ETXEBIZITZAREN MONETIZAZIOA**

Etxebizitzaren monetizazioa erretiroa hartzen den egunean ondasun higiezinaren ondarea diru likido bihurtzean datza. Horrela, adinekoek diru gehiago edukiko dute erretiroaz gozatu ahal izateko eta adinagatik eratorritako kontingentziei aurre egiteko.

Gaur egun, espainiarren aberastasuna etxebizitzan inbertituta dago; hau da, %75,8a<sup>1</sup>, eta horrek esan nahi du espainiar gehienak aurrezki nahikorik gabe iristen direla erretirora. Hori dela eta, pentsioa osatzeko erabiltzen den alternatiba eraginkorrena etxebizitza monetizatzea da; adinekoek jabetzan duten etxebizitzatik diru-sarrerak lor ditzaketelako bertan bizitzeari utzi gabe. Hauek dira pentsioa osatzeko gehien erabiltzen diren metodoak:

*Etxebizitza monetizatzeako metodoen sailkapena*



Horiek guztiak aipatu ondoren, labur-labur azalduko ditut guztiak; eta, hain ezagunak ez diren metodoetan sakonduko naiz, edo euren ospea gorantz doazelako edo euren existentziaren berri ez ditugulako. Hauek dira hain ezagunak ez diren metodoak: alderantzizko hipoteka, etxebizitzak trukatzea, salmenta eta gozamena mantendu, jabetza soilaren salmenta, alderantzizko etxebizitza, etxebizitzaren biziarteko errenta eta alokairuen aurrerakina.

### 3.1. Etxebizitzaren monetizaziorako gehien ezagutzen diren aukerak

- Ohiko etxebizitza saltzea.

Diru-sarrera txikiak dituen 65 urtetik goragoko pertsona batek ohiko etxebizitza jabetzan badu, saldu egin dezake. Salmentaren ondoren, sortzen den zalantza nagusia saltzailea non biziko den da. Ohikoena senideren batekin bizitzera joatea, edo etxe txikiago bat erostea edo alokairuan joatea izaten da.

- Alokairua.

Etxebizitza saldu beharrean, alokatu egiten dute errenta bat ateratzeko. Horretan zalantzak agertu daitezke; hau da, zenbat irabaz daiteke eta noiztik, zeren gauza bat etxea alokairuan jartzea eta beste bat errentaria aurkitzea den. Hori izaten da, denbora asko igarotzen delako etxea alokairuan jartzen den unetik norbaitek errentan hartu arte.

<sup>1</sup> Fernández, Rosa (2023) Porcentaje de propietarios de vivienda por país Unión Europea 2021. Statista Research Department.  
<https://es.statista.com/estadisticas/610336/porcentaje-de-propietarios-de-vivienda-por-pais-union-europea/> (2023-06-14an ikusia)

- Ohiko etxebizitza saldu eta txikiago batera aldatzea.

Kasu horretan, etxebizitza saldu eta neurri txikiagoko beste bat erostea da, bi prezioen arteko diferentziarekin geratzeko. Familia askok uste dute seme-alabak emantzipatu ondoren, gurasoek ez dutela behar halako etxe handi bat.

### **3.2. Etxebizitzaren monetizaziorako gutxien ezagutzen diren aukerak**

- Alderantzizko hipoteka.

Abantaila ugari dituen metodoa da. Kontratatzan duenari aukera ematen dio beti bere etxea izan den lekuan bizitzen jarraitzeko, eta, gainera, ez die inolako kargarik eragiten oinordekoari.

- Etxebizitzak trukatzeta.

Bide honetan interesa duen pertsonak bere ohiko etxebizitza beste etxebizitza batekin trukatzan dute, normalean berea baino balio txikiagoko etxebizitza; eta horretaz gain, diru-kopuru bat jasotzen dute diferentzia hori konpentsatzeko. Aukera hau aurrera eramatea oso zaila dela esaten da, elkartruke guztietan bezala zailtasunak sortzen direlako. Etxebizitza trukatu nahi duen norbait aurkitzea izaten da zailtasun nabarmenena; eta, aldi berean, trukean eskainitako etxebizitzak aldi biei interesatzea (adinekoari eta beste aldeari).

- Salmenta eta gozamena mantendu.

Etxebizitza saltzean datza, eta saldu ostean jabeak etxebizitzaren gozamena mantendu ahal izango du. Metodo hau ez da gehiegi erabiltzen, finantza-ikuspuntutik oso arriskutsua delako oinordekoentzako. Gozamenaduna espero baino lehenago hiltzen bada, erosleak higiezin bat lortuko du merkatuko prezioa baino askoz merkeago.

- Jabetza soilaren salmenta

Jabetza soilaren salmenta eragiketa bat da, saltzaileari likidezia lortzeko eta etxean bizitzen jarraitzeko aukera ematen diona. Saltzaileak jabetza osoaren zati bat saltzen du, prezio baten truke: jabetza soila; eta, bestea, gozamena, bere baitarako geratzen da.. Jabetza soilaren prezioaren zenbatasuna, normalean, osorik jasotzen da sinaduraren egunean; baina, kasu batzuetan hileroko kuotetan jaso ahal izango da. Saltzailea hil ondoren, erosleak merkatuko prezioa baino merkeago erosiko zuen higiezina.

- Alderantzizko etxebizitza.

Jabeak inbertitzaile bati saltzen dio etxebizitzaren jabetza osoa, eta, aldi berean, bizitza osorako maizterra izateko eskubidea mantentzen du, baina ezingo dio beste inori alokatu. Kasu honetan, merkatuko prezioari deskontua aplikatzea normalena da; eta, hori dela eta, jabea bere etxean geratzen da hil arte. Gozamenaren oso antzekoa izan arren, ez da gauza bera. Gozamenaren kasuan, jabeak edozein unetan alokatu dezake etxebizitza, bertan gehiago ez bizitzea erabakitzen badu, honetan, ordea, maizterrak alde egitea erabakitzen duen unean jabe berriak ahal izango du etxebizitza eskuratu.

- Etxebizitzaren biziarteko errenta.

Jabeak errenta baten truke saltzen du etxebizitza. Honetan errenta hori ordainduko dion finantza-erakundea bilatu beharrez, errenta erosleak ordainduko luke. Aukera horren



abantaila aurreko kasuen ezaugarriekin konbinaketa egitea ahalbidetzen duela da; hau da, biziarteko errenta salmentaren balio osoan ituntzeaz gain, hileko biziarteko errenta txikiagoa jasotzea itundu daiteke; baina, hil arte etxebizitzan bizitzeko eskubidea mantenduz.

- Alokairuen aurrerakina.

Berezia den kreditu bat da. Adineko pertsona batek, edozein arrazoirengatik, jada ez badu bere etxean bizi nahi baina ez badu saldu nahi; eta, ez baditu diru-sarrerarik egoitza bat ordaintzeko, zer egin daiteke? Finantza-erakunde batek egoitza horren kostua ordaindu diezaioke, etxebizitza alokatzearen eta horrek sortutako errentak kobratzearen truke. Kontratu honek bi abantaila nagusi ditu jabearentzat: lehenik eta behin, kontratuaren kudeaketa eta zaharren egoitzaren bilaketa beste batek kudeatzen duela; eta bigarren, kontratu horrek lotutako arriskuak finantza-erakundearen kontura joango direla.

## 4. ALDERANTZIZKO HIPOTEKA

“Alderantzizko hipoteka ohiko etxebizitzaren gaineko hipotekarekin bermatutako kreditu edo mailegu bermatua da, 65 urtetik gorakoa izan behar duen edo %33ko ezintasuna-maila edo handiagoa egiaztatu behar duen pertsona bati behin bakarrik edo aldizkako prestazioen bidez emandakoa. Alderantzizko hipoteka kontratatu duenaren heriotza arte ez da beharrezkoa dirua itzultzea. Hipoteka arrunt batean, aldiz, zorra ez da denborarekin gutxitzen, handitu baizik, oinordekoek beren gain hartzea erabakitzen duten arte, higiezinaren jabetzari eustea interesatzen bazaie.”<sup>2</sup>

Alderantzizko hipoteka hau eskatzen duen pertsonak dirua lortzeko hiru bideen artean aukeratu beharko du; hau da, dirua hasieran zenbatasun bakar batean jasotzea, hileko errenta moduan, edo bien arteko konbinazioan; alegia, hasieran zenbatasuna gehi hilerokoa. Etxebizitzaren jabetza eta erabilera une oro mantenduko duela hipotekaren eskatzailea hil arte; hau da, etxearen jabea izaten jarraituko du. Ondoren, maileguaren eskatzaileak ez du inoiz eman dioten dirua itzultzeko betebeharririk izango, haren oinordekoek izango dutelako, titularra hil ondoren, erakundearekiko zorra kitatzeko ardura. Oinordekoek urtebeteko epea izaten dute normalean, eta epe horretan hainbat aukera dituzte zer egingo duten erabakitzeko.

Lehenengo aukera etxebizitza saltzea da; ondoren, zorra ordaintzea eta diferentziarekin geratzea. Bigarrena aukera hipoteka normal berri bat eska dezakete alderantzizko hipoteka ezeztatzeko, eta, horrela, etxebizitza mantendu ahal izango dute. Eta azkenengo aukera zorra beren diruarekin ordaindu eta etxebizitzarekin gera daitezke.

Azkenik, kontuan izan behar da alderantzizko hipotekek hipoteka pozoituak sor ditzaketela oinordekoentzat, ordaindu gabeko kuotak geratzeko aukera dagoelako, eta herentziari uko egitera edo hipoteka bati aurre egin behar izatera behartzen dituztelako. Hori dela eta, martxoaren 15eko 5/2019 Legeak<sup>3</sup> higiezinaren kreditu-kontratuak arautzen

---

<sup>2</sup> Banco de España (2017) Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa. Segunda edición. Banco de España. Eurosistema. <https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Ficheros/GUIA.pdf> (2023-05-08an ikusia)

<sup>3</sup> 2019/03/16ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 5/2019 Legea, martxoaren 15ekoa, Higiezinaren kredituko kontratuak arautzen dituena. (EAO, 65. zk, 2019ko martxoaren 16koa) [https://www.boe.es/boe\\_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf](https://www.boe.es/boe_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf) (2023-06-14an ikusia)

ditu; hau da, hipoteka horiek kontratatzen dituztenak babesten ditu etorkizunean legezko arazorik ez izateko.

#### 4.1. Motak

Gaur egun, alderantzizko hipotekaren bi modalitate daude, biziarteko errenta eta denboraldi baterako errenta:

- Biziarteko errenta.

“Hileroko kuota kobratzen da, hipoteka kontratatzen duena hil arte. Kasu batzuetan, hipoteka mailegua biziarteko errenten aseguru batekin osatzen da, eta aseguru hori martxan jartzen da pertsona nagusiak kreditua emateko epea gainditzeko duenean. Hau da, finkatutako zenbatasuna pertsona nagusia bizi den bitartean kobratuko dela bermatzen da.”<sup>4</sup>

- Denboraldi baterako errenta.

Hilerokoa erakundeek ezarritako epean baino ez da kobratzen eta 65 urtetik gorako bezeroen arabera kalkulatzen da. Aukera horretan ere hasierako zenbatasun bat eskatu ahal izango da eskritura sinatzean.

#### 4.2. Abantailak

- Etxebizitzarekin dirua lortzeko metodoak kontuan hartuta, alderantzizko hipoteka pentsioa osatzeko eta erretiroan bizimodua handitzeko metodo ona da.

“Espainiako pentsiodunen egoera gero eta okerragoa da. Era berean, ez dago argi Administrazioak nola lortuko duen etorkizunean pentsioak bizitzaren kostuaren igoerarekin bat datorren mailan mantentzea, eta horri dagokionez, gero eta zaharkituago daude. Horrela, alderantzizko hipoteka osagarri bat izan daiteke, pertsonen erretiroaren ostean duintasunez bizitzeko aukera ematen duena.”<sup>5</sup>

- Hasierako zenbatasun handi batean edo hilekotan jaso daiteke.

Lehenago aipatu dudana bezala, hiru modutan eska dezakezu dirua: dena hipotekaren hasieran jasotzea, hilabetez hilabete edo bi horien konbinazio bat; hau da, hasieran zati bat eta hilero beste zatia.

- Urte batzuetarako edo hil arte kontratatu daiteke.

Bi kasuetan, dirua eta sortutako interesak itzuli behar dira. Eskatzailea hiltzen bada, oinordekoei egokitu zaie mailegua itzultzea.

---

<sup>4</sup> Grupo Retiro (2020). Hipoteca Inversa. Grupo Retiro <https://www.gruporetiro.com/hipoteca-inversa/> (2023-05-08an ikusia)

<sup>5</sup> Sabaté, Jordi (2017): Hipoteca inversa: un producto financiero de doble filo. El Diario.es. [https://www.eldiario.es/consumoclaro/hipoteca-inversa-peligros-ventajas\\_1\\_3551624.html](https://www.eldiario.es/consumoclaro/hipoteca-inversa-peligros-ventajas_1_3551624.html) (2023-05-08an ikusia)

- Etxebizitzaren jabetza gordetzen da hil arte.

Bankuak ezin gaitu inoiz gure etxetik bota, edo gure bigarren etxebizitzatik, alderantzizko hipoteka baten mende ere egon daitekeena. Kontratuak xedatzen du titulartasuna mantentzen dugu eta bertan bizi gaitzke hil arte.

- Ez da beharrezkoa beste inorekin hitz egitea ezta oinordekoen adostasuna.

Etxebizitzaren jabea bazara, ez duzu inori jakinarazi behar alderantzizko hipoteka kontratatzeke erabakia hartu duzula baina gomendagarria da zure oinordekoei esatea haien partaidetza ulertzen dutela ziurtatzeko.

- Bertan bizi daiteke, eta etxebizitza hirugarrenei alokatu daiteke.

Alderantzizko hipoteka kontratatu ondoren etxebizitza alokatu daiteke? Etxebizitza oraindik zurea denez, alokatu egin dezakezu; baina, normalean, finantza-erakundeek alokairu-kontratuaren berri emateko eskatzen dute, alderantzizko hipotekaren baldintzak oztopatzen ez dituela ziurtatzeko.

- Alderantzizko hipotekak alde aurretik kitatzeagatik gastuak ordaindu behar dira.

Hipotekaren onuradunak hipoteka adostutako epea baino lehenago bukatzea erabakitzen badu, eman dioten dirua gehi hipoteka eratzeko gastuak eta, jakina, interesak ordaindu beharko ditu.

- Ez da dirua zertarako erabiliko den justifikatu behar, ezta azalpenik eman ere.

Dirua jaso aurretik, ez duzu azalpenik eman behar dirua zertan gastatuko duzun; hau da, erakundeek uste dute etxebizitzaren bermearekin nahikoa dela mailegua emateko.

### **4.3. Desabantailak**

- Alderantzizko hipotekak kontuan hartu beharreko hainbat gastu dakartza.

“Alderantzizko hipotekek notariotzako, erregistroko, aholkularitzako, irekiera-komisioko eta errenta-aseguruko gastuak dakartzate, eta bezeroak tasazio-kostu osoa ordaindu beharko du.”<sup>6</sup>

Normalean, irekiera-komisioa ordaindu behar da, lortu beharreko kopuruen arabera. Notariotza eta gestoriako gastuei dagokienez, aukeratutako eskaintzaren arabera, erakundeak berak edo mailegua eskatzen duenak hartuko ditu bere gain. Nolanahi ere, kobratzen diren gastuak maileguan bertan sartuko lirateke. Aurrez ordaindu behar den gastu bakarra tasazio-kostua da, hasierako bideragarritasuna egiaztatu ondoren.

- Etxebizitzaren aseguru bat eduki behar da.

Alderantzizko hipoteka eskatu aurretik, beharrezkoa da etxebizitza aseguraturuta egotea hainbat kalte desberdinen aurka, entregatzeko orduan egoera ona bermatzeko. Aipatu beharra dago asegurua prima aurrez-ordaingarria dela eta aldizkakoa.

---

<sup>6</sup> Garzón Ximénez, Adrián. (2018). “Hipoteca inversa. Cómo funciona”. AP Abogados. <http://www.abogadosap.com/hipoteca-inversa-funciona/#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20gastos%20conlleve%20una%20hipoteca,el%20coste%20de%20tasaci%C3%B3n%20%C3%ADntegro> (2023-05-08an ikusia)

- Oinordekoek eskatutako maileguari eta interesei aurre egin beharko diete etxebizitzaren titulartasuna berreskuratu nahi badute.

Beti pentsatu behar da herentzia uzten bada, horrek zorra ekarriko duela; eta, beraz, garrantzitsua da alderdi guztiek horren berri izan behar dutela.

- Interesak oinordekoek ordainduko dute, etxebizitza berreskuratu nahi badute.

Alderantzizko hipoteka ematen duen finantza-erakundeak interes-tasa bat kobratzen du emandako diruagatik; hau da, kitatzen den unean, zor den zenbatasuna finantza-erakundeak ordaindutako zenbatekoen eta hasierako gastuen berdina izango da, gehi kitatu arte sortutako interesen berdina.

- Beharrezkoa da etxebizitza jabetzan izatea, alderantzizko hipotekaz baliatzeko.

Gomendagarria da aholkularitza jasotzea alderantzizko hipoteka kontratatzerakoan, inolako zalantzarik sor ez dadin. Kasu batzuetan, etxebizitza ez da interesgarria erakundeentzat, eta ez da eskaera onartzen.

#### **4.4. Nola eragiten die mailegu-hartzailearekin bizi diren pertsonen?**

Jabea bikotearekin bizi bada, beharrezkoa da bikotea mailegu-hartzailekide gisa geratuko dela ziurtatzea. Hau lortzen denean, biak dira maileguaren erantzule, eta biek jasotzen dituzte alderantzizko hipotekaren onurak.

Bikotea mailegu-hartzaile kide gisa geratzen bada, etxebizitzan bizitzen jarraitu ahal izango du bestea joaten denean. Horretaz gain, alderantzizko hipotekaren onurak jasotzen jarraituko du, besteak etxean bizitzen jarraitzen ez duenean. Zer gertatuko litzateke ezkontidea alderantzizko hipotekaren mailegu-hartzaile kidea ez bada?

- Bakarrik mailegu-hartzaile kideek eta ezkontide batzuek eskubidea dute etxebizitzan jarraitzeko.
- Ezkontidea ez badago alderantzizko hipotekan, jabea hilez gero etxebizitzan jarraitu ahal izango du, baldintza hauek betetzen baditu: urteko diru-sarrera gordinak, ezintasuna edo herritartasun egokia.
- Alderantzizko hipoteka lortzen den unetik, mailegu-hartzaile ez den ezkontideak jabearekin bizitzen jarraitu beharko du, hiltzen den unetik etxebizitzan geratu ahal izateko.
- Jabeak alderantzizko hipoteka kontratatu ondoren ezkontzen bada, ezkontide berriak ezin izango du etxebizitzan jarraitu mailegu-hartzailea hiltzen denean.
- Mailegu-hartzaile ez diren ezkontideek ez dute alderantzizko hipotekatik dirua jasoko mailegu-hartzailea hil ondoren.

#### **4.5. Ordaindu beharreko interesak**

“Alderantzizko hipoteka mailegu bat da, eta mailegu oro bezala, ordaindu beharreko interesak sortzen dira. Batez bestekoa %5ekoa da hipoteka arrunt baten %1,5ekin alderatuta, baina gehitu beharra dago %7ra ere irits daitekeela.”<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Aparicio, Luis (2019) “Cuidado con los tipos de las hipotecas inversas”. El Plural.com <https://www.elplural.com/economia/cuidado-con-los-tipos-de-las-hipotecas->

Hipoteka arrunt batekin dagoen aldea interesak noiz ordaintzen dira da; hau da, maileguaren amaieran. Mailegua kitatzeko unea iristen denean ordaindu beharko dira jasotako diruaren interesak gehi hasierako gastuak. Etxebizitzaren jabea bizirik dirau bitartean edo hil ondoren amaitu ahal izango da; kasu horretan, seme-alaben esku dago.

#### 4.6. Nola ordaintzen dira zergak?

Hasteko, PFEZaren Legearen 15. xedapen gehigarriaren arabera<sup>8</sup>, bizitza guztirako errenta bati buruz hitz egiten badugu, alderantzizko hipotekagatik jasotako zenbatekoak ez dira errentatzat hartzen PFEZn. Bizitza guztirako errenta zenbatekoek atxikipen-portzentaje bat dute, errenta kobratzen hasteko unean titularrak duen adinaren arabera. 1. taulan ikus daitezke ehunekoak. “Nabarmendu behar da alderantzizko hipotekari lotutako zerga-abantailez baliatzeko beharrezkoa dela produktu hori merkaturatzeko baimendutako kreditu-erakunde eta aseguru-etxe baten bidez formalizatzea.”<sup>9</sup>

##### 1. taula Bizitza guztirako errentetan aplikatzen den zerga-tasa

HARTZAILERAEN ADINA	PORTZENTAJE APLIKAGARRIA
<b>40 URTE BAINO GUTXIAGO</b>	<b>%40</b>
<b>40 - 49 URTE</b>	<b>%35</b>
<b>50 - 59 URTE</b>	<b>%28</b>
<b>60 - 65 URTE</b>	<b>%24</b>
<b>66 - 69 URTE</b>	<b>%20</b>
<b>70 URTE BAINO GEHIAGO</b>	<b>%8</b>

Iturria: Agencia Tributaria (2023) Eskubide ekonomikoaren xedapena eta biziarteko errenta aseguratuaren tributazioa.<sup>10</sup>

[inversas\\_220859102#:~:text=Aqu%C3%AD%20est%C3%A1%20una%20de%20las,5%25%20y%20el%206%25 \(2023-04-17an ikusia\)](#)

<sup>8</sup> 2006/11/29ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 35/2006 Legea, azaroaren 28koa, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergarena eta Sozietateen gaineko Zergaren, Ez-egoiliarren Errentaren gaineko Zergaren eta Ondarearen gaineko Zergaren legeak partzialki aldatzen dituena. (BOE, 285. zk, 2006ko azaroaren 29koa)

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764> (2023-06-14an ikusia)

<sup>9</sup> Trecet, José (2015). “Fiscalidad de las hipotecas inversas”. FinancialRed Bolsamania. <https://www.bolsamania.com/declaracion-impuestos-renta/fiscalidad-de-las-hipotecas-inversas/> (2023-05-06an ikusia)

<sup>10</sup> Agencia Tributaria (2023). Manual práctico de Renta 2022. Planes individuales de ahorro sistemático (PIAS). Disposición de derechos económicos y tributación de la renta vitalicia asegurada. Ministerio de Hacienda y Función Pública. <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folleto/manuales-practicos/irpf-2022/c05-rendimientos-capital-mobiliario/rendimientos-integrar-base-imponible-ahorro/rendimientos-operaciones-capitalizacion-seguros-vida-invalidez/planes-individuales-ahorro-sistemico/disposicion-derechos-economicos-tributacion-renta-asegurada.html> (2023-04-27an ikusia)

#### 4.7. Legeria Espainian

Alderantzizko hipoteka 2007ko abenduaren 7ko 41 Legeak arautzen du<sup>11</sup>. Lege horrek Hipoteka Merkatua Arautzeko martxoaren 25eko 2/1981 Legea<sup>12</sup> aldatu zuen. Espainian ez dira oso ohikoak izan horrelako finantza-eragiketak. Lehenago existitu arren, lehen aipatutako abenduaren 7ko 41/2007 Legean arautzen dira lehen aldiz.

Lehen aipatutako xedapen gehigarriaren 4. paragrafoan, Espainian jarduteko baimena duten kreditu-erakundeek eta aseguru-erakundeek, alderantzizko hipotekak ematen dituztenek, banku-produktu horren eskatzaileei aholkularitza independenteko zerbitzuak ematea eskatzen da, bezeroen eskubideak bermatzeko eta behar ekonomiko eta finantzarioetara egokitzeko. Etxebizitzatik diru-sarrerak lortzeko irtenbide ona izan arren, praktikan ez du zailtasun handirik izan.

#### 4.8. Alderantzizko hipoteka Europan

##### 2. taula Alderantzizko hipoteka Europan

	ESPAINIA	ERRESUMA BATUA	SUEDIA	ITALIA	FRANTZIA
Kontratatze baldintzak					
Kontratatze gutxieneko adina: 55 urte baino gehiago	EZ	BAI	EZ	EZ	EZ
Kontratatze gutxieneko adina: 60 urte baino gehiago	EZ	BAI	BAI	EZ	EZ
Kontratatze gutxieneko adina: 65 urte baino gehiago	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI
Nahitaezkoa da aholkularitza independentea	BAI	BAI*	BAI*	BAI*	EZ
Higieztina tasatzea nahitaezkoa da	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI
Higieztina aseguraturatuta egotea nahitaezkoa da	BAI	EZ	BAI	BAI	EZ
Eskritura publikoa notario aurrean formalizatzen da	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI
Epemuga / Kredituaren amortizazioa					
Kapitala heriotza ostean bakarrik itzultzen da	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI
Kapitala hiltzean edo etxebizitza uztean itzultzen da	EZ	BAI	BAI	EZ	EZ
Kapitala erabiltzeko modua					
Kredituaren guztizkoa sinadura ostean ematen da	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI
Kreditua aldiakako kuotetan ematen da	BAI	EZ	EZ	BAI	EZ
Gehienezko muga dauka eta akreditatuak ezartzen du	EZ	BAI	EZ	EZ	BAI
Erregulazioa					
Produktuaren erregulazioa espezifiko dago	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI
Produktuaren hornitzaileek autoerregulatu dute	EZ	BAI	BAI	EZ	EZ
Abantaila fiskalak ditu eta kontratazioan kostuen murriztapena	BAI	EZ	EZ	EZ	EZ

\*Ez daude legez beharturik

Iturria: Óptima Mayores (2019). Alderantzizko hipoteka Europan.<sup>13</sup>

Espainia alderantzizko hipotekaren kontsumitzaile potentzial gehien dituen Europar Batasuneko herrialdeetako bat da, Erresuma Batuen aurretik eta Italiaren atzetik. Erregulazio mailan Espainia Europako gainerako herrialdeen aurretik dago. Baina, Espainia, erregulazioan aitzindaria izateaz gain, EBko herrialde bakarra da 41/2007

<sup>11</sup> 2007/12/08ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 41/2007 Legea, abenduaren 7koa, hipoteka-merkatua arautzen duen martxoaren 25eko 2/1981 Legea eta hipoteka- eta finantza-sistemaren beste arau batzuk aldatzen dituen, alderantzizko hipotekak eta mendekotasun-asegurua arautzen dituen eta zerga-arau jakin bat ezartzen duena. (BOE, 294. zk, 2007ko abenduaren 8koa)

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21086> (2023-06-14an ikusia)

<sup>12</sup> 1981/04/15eko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 2/1981 Legea, martxoaren 25ekoa, hipoteka-merkatua arautzeko [indargabetutako xedapena]. (BOE, 90. zk, 1981eko apirilaren 15ekoa)

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1981-8598> (2023-06-14an ikusia)

<sup>13</sup> Escardó Zaldo, Fernanda (2019). Alderantzizko hipoteka Europan. Idealista/news. Óptima Mayores. <https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2019/07/17/776729-la-hipoteca-inversa-en-europa-en-que-se-parece-y-diferencia-el-modelo-de-espana-del> (2023-05-23an ikusia)

Legearen Lehen Xedapen Gehigarriaren arabera honako hau ezartzen duena: abantaila fiskal garrantzitsuak, hala nola Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko zergaren<sup>14</sup> salbuespena eta eragiketa formalizatzean erregistroko muga zergak<sup>15</sup> eta notario ordainsariak murriztea.

Espanian, legez, kontratazioan aholkulari independente baten esku-hartzea nahitaezkoa den EBko herrialde bakarra da, erabiltzaileak kontratazio-prozesu seguru, garden eta arduratsua bermatuko dion aholkularitza aditu, profesional eta independentea jaso ahal izan dezan. Hau guztia kontuan hartuta, taularen bidez sortzen diren ondorioak hauek dira:

- Alderantzizko hipoteka baten kontratazioa notarioaren aurrean formalizatzen den hiru herrialde bakarrak Espainia, Italia eta Frantzia dira. Gehitu beharra dago produktua eta haren kontratazio prozesua bereziki araututa dagoela hiru herrialde horietan. Azkenik, hiru herrialde horietan ez dago kapitala eta etxebizitza utziz gero sortzen diren interesak itzultzeko betebeharririk, hori Erresuma Batuan edo Suedian bakarrik gertatzen da.
- Erresuma Batuaren ondoren, Espainia eta Italia, kapitala jasotzeko modalitate gehien dauden herrialdeak dira, hau da, ordainketa bakarra, aldizkako ordainketa edo ordainketa mistoa.

Beraz, esan beharra dago, Espainia etorkizun hurbilean alderantzizko hipoteka gehien garatuko duen Europako herria dela (Escardó Zaldo, Fernanda, 2019).

#### **4.9. Alderantzizko hipoteken kontratazioaren gorakada Espainian**

Espanian 2022an, 201ean baino bi aldiz alderantzizko hipoteka gehiago kontratatu dira. Bizitzeko baliabiderik eza eragiketa mota horren arrazoi nagusia izan da. 65 urtetik goragoko pertsonak arazo bat dute Espainian: batez besteko pentsio baxuarekin eta aurrezki gutxirekin, ezin diete beren gastuei aurre egin. Hala ere, pertsona gehienek ondasun higiezinak dituzte, eta horiek likido bihur daitezke etxebizitzaren erabilera edo jabetza galdu gabe.

2022ko lehen seihilekoan, 238 alderantzizko hipoteka sinatu ziren Espainian, 2021ean berriz 197, eta joera horrek gora egiten jarraituko du 2023an. Gehitu behar dago 2022ko lehen seihilekoan egindako alderantzizko hipoteken batez besteko zenbatekoa 400.000 eurokoa izan dela, ohiko hipoteka-maileguarena baino hiru aldiz handiagoa.

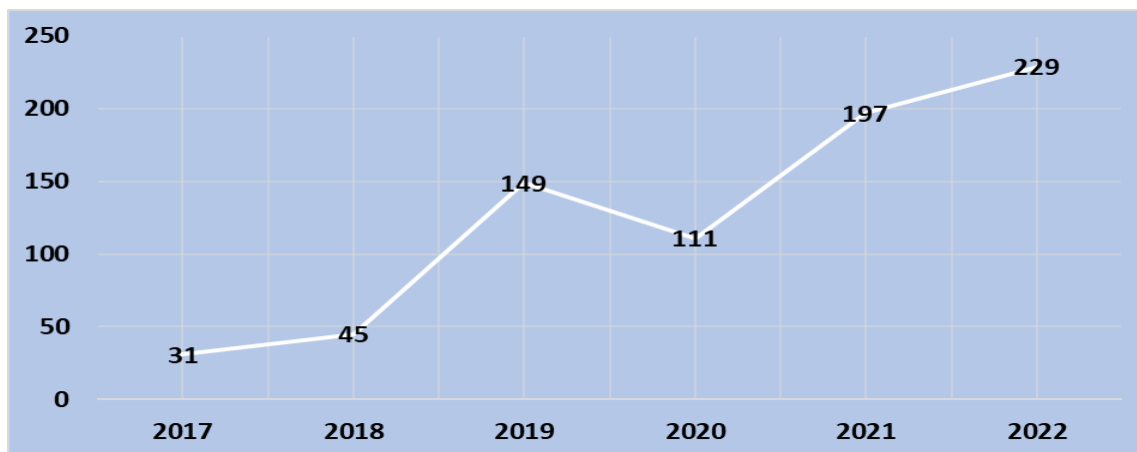
---

<sup>14</sup> 1993/10/20ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 1/1993 Legegintzako Errege Dekretua, irailaren 24koa, Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren Legearen testu bategina onartzen duena. (BOE, 251. zk, 1993ko urriaren 20koa) <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-25359&tn=1&p=20220322> (2023-06-14an ikusia)

<sup>15</sup> 1989/11/28ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 1427/1989 Errege Dekretua, azaroaren 17koa, Jabetza Erregistratzaileen Zerga onartzen duena. (BOE, 285. zk, 1989ko azaroaren 28koa). <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1989-28112#:~:text=Ayuda-Real%20Decreto%201427%2F1989%2C%20de%2017%20de%20noviembre%2C%20por.de%2028%2F11%2F1989> (2023-06-14an ikusia)



## 1. irudia Alderantzizko hipoteken kontratazio-kopurua



Iturria: Belinchón, Fernando y Rogel, Miriam Calavia (2023).<sup>16</sup>

## 5. JABETZA SOILA

Jabetza soila pertsona batek gauza baten gainean duen eskubidea da, non gauza horrekin duen harremana jabea baino ez den. Jabe gisa, gauzaren gaineko nagusitasuna du, baina ez du gozamenik.

Jabetza soilaren formulazioa:  $Jabetza\ soila = Jabetza\ osoa - Gozamena$

Ikus daitekeen bezala, jabetza soilaren balioa kalkulatzeko, gozamenaren balioa hartu behar dugu kontuan. Horrela, gozamenaren balioa kalkulatzeko, 89 zenbakiari gozamenaren adina kendu behar diogu. Adibidez, 20 urte betetzen ditugunean, gozamena honako balioa izango du:  $89 - 20 =$  higiezinaren balio osoaren %69a.

Adibide zehatzagoa jartzearen, demagun 400.000 euroko finka bat jaraunsten dugula, baina gure 64 urteko amak bizi arteko gozamena oinordetzen duela. Higiezina saltzeko gozamena erosi nahi badiogu, finkaren balioaren %25; alegia,  $89 - 64 =$  %25 ordaindu beharko diogu. Kalkuluaren arabera, gozamenaren balioa 100.000 eurokoa da (400.000 euroko %25), eta jabetza soilaren balioa 300.000 eurokoa izango da.

Gaur egun, ohikoa da etxebizitza baten jabeak jabetza soila saltzea eta gozamena erreserbatzea. Alderantzizko hipoteka bezala, oso ohikoa da oinordekorik ez duten edo baliabide ekonomikoak behar dituzten pertsona nagusiak metodo hau aukeratzea. Horrela, etxebizitzaren erabilera ziurtatzen dute, normalean bizitza osoan zehar, eta konpentsazio ekonomiko bat jasotzen dute. Jabetza soila oinordetza eremuan asko erabiltzen den kontzeptua ere bada, eta ohikoa da oinordekoek oinordetzan jasotzea higiezin baten jabetza soila, baina haren gaineko biziarteko gozamena hirugarren bati gordetzea.

<sup>16</sup> Belinchón, Fernando y Calavia Rogel, Miriam (2023) "Hipoteca inversa y alquiler inverso: cómo reforzar la pensión con la vivienda." CincoDías.  
[https://cincodias.elpais.com/cincodias/2023/01/25/midiner/1674639491\\_307821.html](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2023/01/25/midiner/1674639491_307821.html) (2023-06-14an ikusia)



Hauek dira jabetza soilaren ezaugarri garrantzitsuenak:

- Jabetza soila, jabari osoaren zati da, eta pertsona batek jabetza bat erosten duenean eskuratzen du. Norbaitek jabetza soila saltzen badu, soilik izango du etxebizitzaren gozamena.
- Ez du esan nahi pertsona batek gauza baten berehalako jabetza izango duenik, baizik eta gauza horren jabetza bakarrik eskuratu du. Gozamena, beste bati dagokio.
- Gozamena duen pertsona hiltzen edo joaten denean, jabe soilak etxebizitza edo eskuratu duen objektua erabili ahal izango du.

## **5.1. Jabetza soilaren abantailak**

Jabetza soilak hainbat abantailak ditu, bai eroslearentzat bai saltzailearentzat.

### **5.1.1. Jabeen abantailak**

- Errenta-balioa txikiagoa da, gozamendunaren adinaren arabera aldatzen baita; hau da, zenbat eta bizi-itxaropen handiagoa izan, orduan eta txikiagoa izango da salmenta-prezioa, gozamen-mota eta finantza-merkatuko tasak.
- Epe ertain-luzeko inbertsioa da; ezin izango baitu gozamen-eskubideaz baliatu.
- Aukera ezin hobea da independizatzeko denbora asko daramaten gazteentzat. Jabetza soilak etxebizitza merkeagotara errazago iristeko aukera ematen die, epe luzeko proiektua izango litzatekelako.

### **5.1.2. Gozamendunaren abantailak**

- Etxean bizitzen utzi gabe, diruaz baliatu ahal izango dira. Hau da, jabeek jabetza soila saldu edo alderantzizko hipoteka kontratatu ostean, lortzen duten diruaz baliatuko ahalko dira haien etxean bizitzen jarraitzen duten bitartean.
- Ez dira gastuez kezkatu behar; hau da, derramak, OHZ<sup>17</sup>, eraginkortasun energetikoaren ziurtagiriaren kostua, etab.
- Salbuespena izango dute PFEZn (35/2006 Legea).

## **5.2. Jabetza soilaren desabantailak**

- Jabeak notario, erregistro eta zerga gastuei aurre egin beharko die, eta, gozamen-eskubidea amaitu ondoren, berriro egin beharko die aurre erregistro gastuei ( $G_0$ ) eta zergei ( $G_n$ ).
- Dagoeneko bere jabetzako etxebizitza ez denez, gozamendunak ondarea galtzen du eta; beraz, ez du aukerarik izango oinordeko herentzian uzteko.

---

<sup>17</sup> 2004/03/09ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 2/2004 Legegintzako Errege Dekretua, martxoaren 5ekoa, Toki Ogasunak arautzen dituen Legearen testu bategina onartzen duena. (BOE, 59. zk, 2004ko martxoaren 9koa). <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214> (2023-06-14an ikusia)

### **5.3. Jabe soilaren eskubideak**

Etxebizitzaren jabe soilak bere jabetza izan arren, ez du inolako botererik etxebizitzaren gainean. Oso ekintza gutxi egin ditzake etxebizitzan:

- Jabetza-eskubidea

Jabe soilak etxebizitzaren jabetza du, baina ez du hura erabiltzeko eskubiderik.

- Jabetza soila saltzeko eskubidea

Jabetza soila hirugarren pertsona bati ere sal diezaioke, baina edozein unean gozamenunaren eskubideak errespetatzen badira.

- Obrak eta hobekuntzak egiteko eskubidea

Jabetza soila duen etxebizitzan obrak eta hobekuntzak egin ahal izango dira, betiere gozamenunari kalterik eragiten ez badio.

- Gozamena amaitutakoan, etxebizitzaren erabilera eta gozamena lehengoratzeko eskubidea izango du.

### **5.4. Jabe soilaren betebeharrak**

Jabe soilak ez ditu eskubideak bakarrik, bere onerako bete behar dituen hainbat betebeharrak ere baditu:

- Aparteko konponketak egiteko betebeharra, beharrezkoak direnean.

Une egokian egiten ez baditu, gozamenunak egin ahal izango ditu, eta jabe soilari eskatu ahal izango dio finkak duen balio-gehikuntza.

- Gozamenunaren eskubidea errespetatzea.

Jabe soilak ezin izango du etxebizitza aldatu, ezta gozamenunaren eskubidea kaltetzen duen egintzarik egin ere.

- Dagozkion gastu eta zergak ordaintzea.

Jabe soilak eta gozamenunak beren gain hartu behar dituzte etxebizitzaren kostu desberdinak. Jabe soila OHZ ordaintzeaz, zabor-tasaz, erkidego-gastuez eta abarrez arduratuko da, eta gozamenunak, ordea, horniduren fakturaz eta komunitatearen kuotak, bertan bizi zateagatik.

- Gozamenunaren aurrean erantzutea.

Jabe soilak gozamenunaren aurrean erantzun beharko du finka enbargatzen bada edo zorrak ordaintzeko bide judizialek saltzen bada.

- Erabilitakoaren hipoteka ordaintzea.

Etxebizitza eratzeko unean finka hipotekatuta badago, jabe soilak ordaindu beharko ditu dagozkion kuotak.

## **6. JABETZA SOILAREN SALMENTA**

Jabetza soilaren salmentaren arabera, etxebizitza baten jabeak etxearen titulartasuna eskualdatzen du zenbatasun bakar bat kobratzearen truke, eta, aldi berean, bere etxea erabiltzen jarraitzeko eskubidea gordetzen du, bizi den bitartean. Halaber, kontuan hartu behar da etxebizitzaren gozamenaren balioa; hau da, adinekoaren bizi itxaropenean zehar etxebizitzaren ezaugarri eta kokapen bereko etxebizitza bat alokatzeak ekarriko lukeen guztizko kopuruaren balioa.

Alderantzizko hipotekan bezala, jabetza soilaren salmenta honela egin daiteke:

- Ordainketa bakarra sinaduraren egunean

Notarioaren aurreko sinaduran, biziarteko gozamen eskubideari eutsiz jabetza soila saltzen duen pertsonak eragiketaren hasieran jasotzen du zenbateko osoa. Zenbateko hori aldatu egingo da ondasunak merkatuan duen balioaren eta gozamendunaren adinaren arabera. Jabetza soilaren erosleak saltzailearen adinaren arabera aldatzen den deskontuarekin eskuratzen du, %20 eta %60 artean. Saltzailea zenbat eta zaharragoa izan, orduan eta txikiagoa izango da jabetza soila saltzeko deskontua, etxebizitzaren tasazio-balioarekiko.

- Biziarteko errenta

Saltzailea gozamenduna izango da eta biziarteko gozamena mantenduko du, eta jabetza soila salduko du biziarteko errenta jasotzearen truke. Gozamenduna hiltzen denean gozamena amaitzen da, eta jabe soilak ondasun higiezinaren mendekotasun osoa lortuko du. Bi alderdiek adosten dute hileko zenbatekoa, etxebizitzaren balioaren eta bizi itxaropen teorikoaren arabera. Jabetza soilaren erosleak adostutako errenta ordaintzen ez badu, gozamendunak ondasunaren mendekotasun osoa berreskuratuko du, ordura arte ordaindutako dirua itzuli behar izan gabe.

- Aldi baterako errenta

Saltzaileak biziarteko gozamen eskubideari eusten dio, errenta jasotzearen truke, ez bizi osoan, epe jakin baterako baizik. Jabetza soila, gozamen-eskubidea eta saltzeko eta erosteko aukera aztertu ondoren, eragiketa mota horren abantaila eta eragozpenak aztertuko ditugu orain, bai saltzailearentzat, bai eroslearentzat.

### **6.1. Eroslearen alde onak eta txarrak**

Erosleak oso argi izan behar du epe ertain-luzerako inbertsioa dela, erositako etxebizitzaren gaineko eskubide osoa ezin izango baita izan lehengo jabea hil arte.

Eragiketaren kostuei dagokienez, garrantzitsua da azpimarratzea salmenta jabetza soilean egitean erosleak bere gain hartzen dituela notario, erregistro eta zergen gastuak. Gainera, gozamena amaitu ondoren, jabeak berriro egin beharko die aurre gozamena amaitzeak eta jabetzaren eskubide osoa eskuratzeak eragindako erregistro eta zerga gastuei.

Etxebizitzaren mantentze kostuei dagokienez, ohikoa da erosleak ordaintzea. Kontuan izan behar da jabetza bat izango duela; beraz, dagozkion zergak, erkidego-gastuak, derramak eta sor daitezkeen bestelako aparteko gastuak ordaindu beharko dituela. Gehitu beharra dago, eroslea inolako diru sarrerarik jasoko gozamendunaren aldetik. Jabeak nahi duenean jabetza soila sal dezake, betiere gozamena errespetatuz.

## 6.2. Saltzailearen alde onak eta txarrak

Saltzailearentzat, eragozpen nagusia familiaren etxebizitza galdu egiten dela da. Haren truke diru kopuru bat jasotzen da eta adinaren eta bizi-itxaropenaren arabera kalkulaten da. Zenbatekoa kalkulatzeko bizi-itxaropenaren menpe dago, hau da, zenbat eta bizi-itxaropen handiagoa, orduan eta salmenta-prezio txikiagoa lortuko du. Eragiketa egitean, saltzaileak udaleko gainbalioen gaineko zerga likidatu behar du, hasierako erosketaren unetik izandako balio gehikuntza teorikoagatik, eta horrek eragiketari lotutako gastua da. Gainera, aukera horrek etxebizitzaren jabetza soila saltzea eta bertan bizitzen jarraitzea ahalbidetzen badu ere, etxebizitza ez da saltzailerena, eta orain gozamenduna baino ez da.

Abantaila gisa adierazi behar da, gozamendunak ez badu etxebizitzan bizitzen jarraitu nahi edo osasun kontuengatik, jabe soilaren baimenik gabe alokatu ahal izango du. Kasu horretan, alokairua gozamendunaren aldekoa izango da osorik.

## 6.3. Salmenta motak

- Jabetza soilaren salmenta biziarteko gozamenarekin.

Modalitaterik ohikoena da, zeinaren bidez pertsona nagusiak bere etxebizitzaren erabilera eta gozamena gordetzen duen hil arte.

- Jabetza soilaren salmenta, aldi baterako gozamenarekin.

Honetan, pertsona nagusiak gozamena gordeko du epe jakin baterako, aurreikusita duelako une jakin batetik aurrera ez duela etxebizitzan bizitzen jarraitu nahi izango.

## 7. GOZAMENA

“Gozamena eskubide erreala da, jabetzarik ez duen pertsona batek beste gauza bat gozatzea ahalbidetzen duena. Hau da, pertsona batek ondasun baten gozamena duenean, hura erabiltzeko eta gozatzeko eskubidea du, baina ez du bere jabetzarik.”<sup>18</sup>

Garrantzitsua da nabarmentzea gozamena ez duela ondasun hori saltzeko edo uzteko eskubiderik ematen, jabetza jatorrizko jabearena baita oraindik. Beraz, gozamendunak ondasuna zaindu eta egoera onean mantendu behar du, gozamena amaitzen denean jatorrizko jabeak etxebizitza eman zuen baldintza berberetan jaso dezan.

Gozamena denboraldi jakin baterako edo gozamendunaren bizitza osorako ezar daiteke, eta kontratu, testamentu, lege edo epai judicial bidez sor daiteke.

### 7.1. Legeak aurrez ikusten dituen gozamen-motak

Garrantzitsua da azpimarratzea gozamen-motak aldatu egin daitezkeela herrialde bakoitzeko legediaren arabera; beraz, komeni da lege-aholkularitza bilatzea bakoitzaren ezaugarri espezifikoak ezagutzeko.

---

<sup>18</sup> Conceptos Jurídicos (2018). “Usufructo”. <https://www.conceptosjuridicos.com/usufructo/> (2023-06-14an ikusia)

#### - Borondatezko gozamina

“Norbaitek testamentuan borondatez ezartzen duenean sortzen da. Ondasun baten jabeak beste pertsona bati aldi baterako erabiltzeko aukera ematen dio. Horren bidez, jabeari ondasunak erabiltzeko aukera eman nahi zaio, edukitza iraunkorra ez den bitartean, ondasunak edukitzea erabakitzen duen arte. Borondatezko gozamina ondasun jakin batzuk epe jakin baterako uzten diren egoeretan ere sor daiteke; horrek esan nahi du ondasun horien jabetza denbora-tarte jakin baterako transferitzen dela.

Borondatezko akordioak oso onuragarriak dira, partikularrei aukera ematen dietelako beste gozamen modu batzuek dakartzaten konplikazioak saihesteko. Oro har, akordio horiek egituratu egin daitezke, onuradunentzat nahi ditugun etorkizuneko transferentziak edo oinordetza-prozesuak oztopatu gabe.”<sup>19</sup>

Borondatezko gozamina amaitzean, etxebizitza jatorrizko jabearen edo haren oinordekoen jabetzakoa izango da berriro, kontratuan ezarritakoaren arabera. Garrantzitsua da nabarmentzea borondatezko gozamina ezartzen den herrialdeko legeek eta arauak arautzen dutela, eta alderdien artean sortzen den edozein gatazka dagozkion legeko mekanismoen bidez konpondu behar dela.

#### - Legezko gozamina

Legezko gozamina zenbait egoera zehatzetan legez ezartzen den gozamen-mota bat da. Oro har, gozamen-mota hori ematen zaie ondasun bat erabiltzeko eta gozatzeko eskubidea duten pertsonari, ondasun horren jabe izan gabe. Adibidez, herrialde batzuetan, ezkontide alargunak bikotearen jabetzako familia-etxebizitzaren legezko gozamina izateko eskubidea du, eta etxean bizitzen jarraitzeko aukera ematen dio, nahiz eta etxebizitza hori legez oinordekoena izan.

Oro har, pertsona jakin batzuen eskubideak babesteko ezartzen da; hala nola adingabeen, desgaitasunen bat duten pertsonen edo ezkontide alargunen eskubideak, haien ongizaterako eta bizi kalitaterako beharrezkoak diren ondasunak erabiltzeko eta gozatzeko eskubidea garantizatuz.

#### - Aldi baterako gozamina

Denbora jakin baterako ezartzen den gozamen-mota bat da. Hau da, pertsona batek ondasun baten gainean, denbora jakin batez, duen erabilera eta gozamen eskubide errealak da. Irauten duen bitartean, gozamen-duna ondasuna erabiltzeko eta gozatzeko eskubidea du, bai eta ondasun horrek sor ditzakeen onurak jasotzeko ere. Hala ere, honek ezin du ondasuna saldu jabearen baimenik gabe.

#### - Biziarteko gozamina

Biziarteko gozamina pertsona baten bizitza osoarako ezartzen den gozamen-mota bat da. Horrek esan nahi du gozamina duen pertsonak ondasuna erabiltzeko eta gozatzeko eskubidea duela bere bizitza osoan edo uko egin edo hil arte. Amaitzean, ondasuna jatorrizko jabearen edo haren oinordekoen jabetzakoa izango da, eta horiek gozamenaren hasieran entregatutako baldintza berberetan jasoko dute.

---

<sup>19</sup> Grupo Hereda (2022). Tipos de Usufructo. <https://grupohereda.com/es/blog/tipos-de-usufructo/> (2023-06-14an ikusia)

## 7.2. Gozamenaren salmenta

Gozamena saltzeko hainbat modu daude, tartean dauden alderdien beharretara eta lehentasunetara egokitzen direnak. Hona hemen forma ohikoenetako batzuk:

- Gozamena eta jabetza soila elkarrekin batera saltzea

Oso modu normala da gozamena duen etxe bat saltzeko; hau da, jabe soilak eta gozamendunak erabakitzen dute etxea beste pertsona bati saltzea. Alde bakoitzak bere etxearen zatiari dagokion konpentsazio ekonomikoa jasoko luke, eta transakzio hori notariotzan formalizatu daiteke une horretan bertan. Bi alderdiek ados egon behar dute uneoro, gozamendunak ezin baitu bere zatia saldu jabe soilaren baimenik gabe, eta alderantziz.

- Jabetza soila saltzea eta gozamena mantentzea

Hau oso ohikoa da; izan ere, seme-alaba edo oinordeko askok etxearen jabetza soila hirugarren bati saltzea erabakitzen dute, eta amak edo aita alargunak; berriz, gozamena gordetzen dute, hil arte higiezinan bizitzen jarraitzeko. Aukera honek oso ohikoa bihurtu da azken garaian beren etxeak eskura dituzten hirugarren adineko pertsonen artean. Askok beren etxebizitzaren jabetza soila saltzea erabakitzen dute, gozamena eusten dioten bitartean. Horrela, pentsioak osatzen laguntzen dien diru-kopuru bat lor dezakete, eta beren etxebizitzetan bizitzen jarraitu dezakete hil arte.

- Gozamena jabe soilari saltzea

Aukera hau aukeratzean, ez du etxebizitzaz baliatzeko denbora gehiago luzatu nahi; eta, beraz, gozamena jabe soilari saltzea erabakitzen du. Horregatik, zati hori erosten duen pertsonak jabetza osoa izango du etxearen gain eta libreki erabili ahal izango du; hau da, saldu, bizi edo alokatu ahal du.

- Gozamena hirugarren bati saltzea

“Era berean, gozamendunak gozamena saldu ahal izango dio jabe soila ez den pertsona bati. Hala ere, hori ez da ohikoa, izan ere, eskubidea saldu arren, erosten duen pertsonak jatorrizko gozamendunak izan behar zuen denboran baino ezin izango du gozatu.”<sup>20</sup>

Gozamena saltzeko modu bakoitzak bere abantailak eta desabantailak ditu, eta garrantzitsua da erabaki bat hartu aurretik kontu handiz ebaluatzea. Nolanahi ere, gomendagarria da gaian aditua den abokatu baten aholkularitza izatea, eragiketa behar bezala eta aplikatu beharreko legeria betez egiten dela bermatzeko.

---

<sup>20</sup> Eseiya, Paula (2022). Vender una vivienda con usufructo: ¿es posible?, HelpMyCash. <https://www.helpmycash.com/cat/vender-piso/vender-vivienda-usufructo/#tres-formas-de-vender-tu-casa-con-usufructo> (2023-06-14an ikusia)

## **8. ALDERANTZIZKO HIPOTEKA ETA JABETZA SOILA SALTZEAREN ARTEKO EZBERDINTASUNAK**

Orokorrean, bi figura horiek, alderantzizko hipotekak eta Jabetza soilaren salmentak, hainbat interes dituzte amankomunean; hau da, higiezinaren edukitzaz baliatu ahal izango dute itundutako epean, eta zenbateko jakin batzuk jasoko dituztela, bai entrega bakarrean, bai epeka, biziarteko errenta edo aldi baterako errenta moduan. Bestalde, alderantzizko hipotekaren diferentzia nagusia, termino juridikoetan, higiezinarentzat karga erreala dela da, eta, aldi berean, Jabetza soila saltzeak eta gozamena eratzeak higiezinaren titulartasuna beste jabe bati ematen dio behin betiko.

Beraz, alderantzizko hipoteka edo Jabetza soila saltzearen arteko erabakia hartzeko, titularraren beharrak eta metodo horietako bakoitzaren kostuak eta ondorioak aztertu beharko dira.

## **9. JABETZA SOILAREN ETA GOZAMENAREN ARTEKO DESBERDINTASUNAK**

Jabetza soila eta gozamena jabetza-eskubidearekin lotzen diren bi kontzeptu desberdinak dira. Jarraian, bien arteko alde nagusiak aipatuko dira:

- Jabe soila jabea da, baina ez du erabilera eta gozamena.
- Gozamenduna erabilera eta gozamena du, baina ez jabetza.
- Jabe soilak gozamena amaitzen denean bakarrik etxebizitzaz gozatu ahal izango du.
- Gozamendunak etxebizitzaz gozatu ahal izango du bere eskubideak irauten duen bitartean.
- Jabe soilak ezin du etxebizitza alokatu, baina bai Jabetza soila hirugarren bati saldu.
- Gozamendunak etxebizitza alokatu eta errenta lor dezake. Gozamena hirugarren bati ere sal diezaioke.

Laburbilduz, jabe soila etxebizitzaren jabea den arren, ia ez du ezer. Merkeago erosten du eta inbertsio ikaragarria izan daitezke epe ertainera begira, baina ez du ezer.

## **10. ALDERANTZIZKO ETXEBIZITZA**

Etxebizitzaren salmentan datza, eta horren bidez kapital edo bizitza guztirako errenta gisa jasotzen da zenbatekoa. Baina adinekoak bere etxean bizitzen jarraituko du, bizi den bitartean, alokairu moduan. Alokairuaren kuotak salerosketaren balioaren arabera atxikiko dira, kalkulaturako bizi-itxaropenaren arabera.

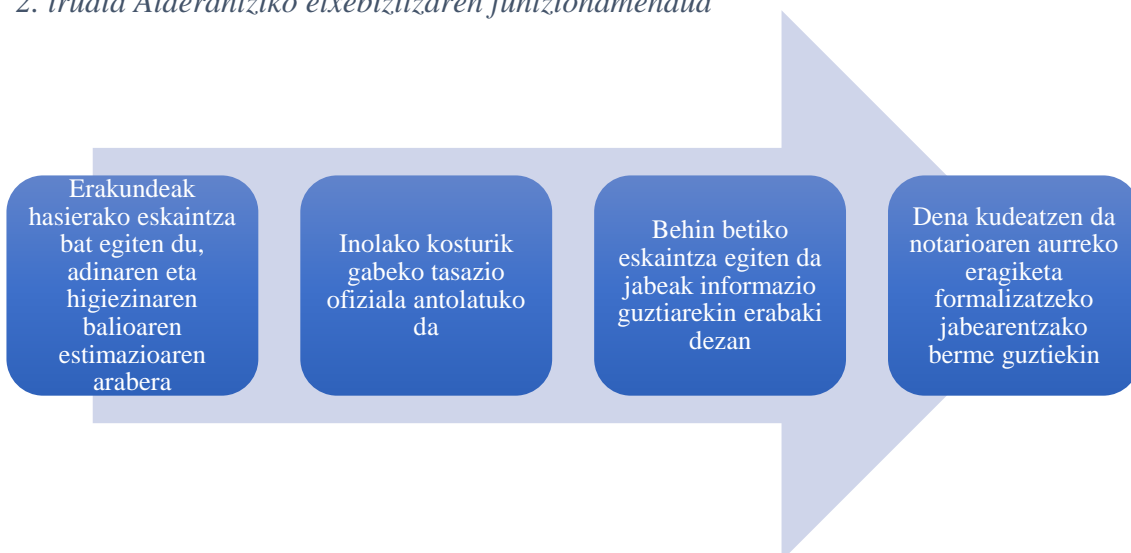
Adinekoa uste baino lehenago hiltzen bada, edo edozein arrazoirengatik bere etxea uztea erabakitzen badu, gainerako dirua jasotzen du; hau da, konpainiak errentamendu-poltsa horretatik kontsumitu ez duen kopurua itzultzen dio pertsonari edo haren oinordekoei, eta espero den baino denbora gehiago bizitzen bada, higiezinaren mantentze-kostuaren ardura baino ez du hartu beharko.

### **10.1. Nola funtzionatzen du alderantzizko etxebizitzak?**

Jabeak zerbitzu hori eskaintzen duen enpresa bati saltzen dio bere etxebizitza, eta bizitza guztirako alokairu-kontratu bat sinatzen du. Eragiketaren zenbatekoa

kalkulatzen, jabearen bizi-itxaropena bezalako aldagaiak hartzen dira kontuan, eta epe horretan errenta gisa ordaindu beharreko zenbatekoa kalkulatzen da. Salerosketa egiten den unean, jabeak adostutako zenbatekoa jasotzen du, kalkulaturako errenta kenduta. Hau izango litzateke alderantzizko etxebizitza bat kontratatzeke jarraitu beharreko prozedura:

## 2. irudia Alderantzizko etxebizitzaren funtzionamendua



Iturria: Almagro Capital (2023).<sup>21</sup>

Informazio guzti hori ulertuta, hainbat zalantza sortzen dira; besteak beste, etxebizitza behar baino lehen utzi nahi izanez gero, edo espero baino gehiago bizi izanez gero.

Gerta daiteke jabea uste zena lehenago hiltzea edo, edozein arrazoi dela medio, bere etxebizitza uztea beste leku batera bizitzera joateko. Kasu horietan, erakundeak errentamenduan kontsumitu ez duen zenbatekoa itzuliko die adinekoari edo haren oinordekoei. Beste alde batetik, jubilatua kalkulaturakoa baino gehiago bizi bada, etxebizitzan geratu ahal izango dira. Hala ere, higiezinaren mantentze-kostuak beren gain hartu beharko dituzte; esate baterako, erkidegoa, OHZ eta hornidurak.

Kontratatzailea ezkontuta badago, alderantzizko etxebizitzarekin bi ezkontideak estalita daude. Orduan, horietako bat hiltzen bada, besteak ezkontidearen baldintza berberetan jarraitu ahal izango du etxebizitza okupatzen.

### 10.2. Zer abantaila eta desabantailak ditu?

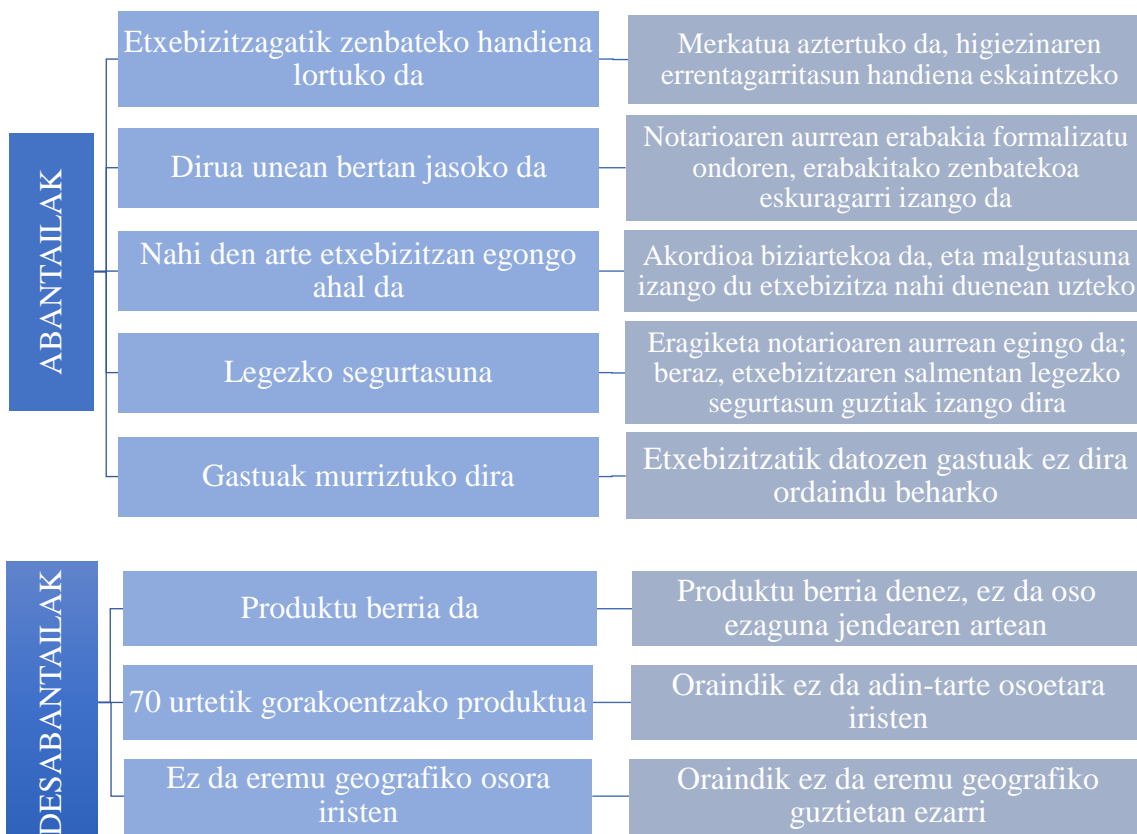
Alderantzizko etxebizitzaren abantailarik handiena, gaur egun etxebizitzari etekin ekonomikoa ateratzeko irtenbideen artean zenbateko handiena eskaintzen duena da. Gainera, pertsonen beren etxeetan bizitzen jarraitzeke aukera ematen die, eta, azkenik, gehitu beharra dago ez dagoela dirurik galtzeko arriskurik heriotza goiztiarraren edo etxea uztearen kasuan, kontsumitu gabeko errentamendu poltsa hori itzultzea ezarrita dagoelako. Kalkulaturakoa baino gehiago bizitzen bada, adinekoak ez du etxebizitza utzi beharko, baizik eta mantentze-gastuak bakarrik bere gain hartu beharko ditu.

<sup>21</sup> Almagro Capital (2023). Razones para escoger la Vivienda Inversa. <https://viviendainversa.com/> (2023-06-14an ikusia)



“Eragozpen handiena ordea, bide horren garapen eta sartze eskasa dela eta, oraindik ez dela adin-tarte osoetara ezta eremu geografiko osora iristen. Oraingoan, alderantzizko etxebizitza merkaturatzen duen konpainiari bide onuragarria izan dadin, oso eremu jakinetan bakarrik onartzen ditu etxebizitzak. Azkenik, gehitu beharra dago oinordekoek etxebizitzaren jabetza galduko dutela.”<sup>22</sup>

*Alderantzizko etxebizitzaren abantailak eta desabantailak*



### 10.3. Alderantzizko etxebizitzaren eta alderantzizko hipotekaren arteko desberdintasunak

Nahiz eta izenen artean antzekotasun handia egon, bi bide hauen artean hainbat ezberdintasun aurkitu ditzakegu:

- Etxebizitzaren jabetza mantentzen al da?

Etxebizitza baten jabeek likidezia eman eta bertan bizitzen jarraitzeko aukera eman nahi dieten bide guztien arteko diferentzia nagusia etxebizitzaren jabetzaren transferentzian dago. Alderantzizko hipotekaren kasuan, jabeek ez dute inoiz etxebizitzaren jabetza galtzen, berea izaten jarraitzen du eta horrela agertzen da eskrituran. Alderantzizko etxebizitza, berriz, higiezinaren jabetza transferitzen den produktua da, eta 75 urtetik gorako pertsonentzat bereziki bideraturik dago, baldin eta familia-inguruabarrak direla eta jabetza eskualdatzea erabaki badute.

<sup>22</sup> Chamizo, Héctor. (2021). “Qué es la vivienda inversa y cuáles son sus ventajas en el plano de las finanzas personales”. Business Insider. <https://www.businessinsider.es/vivienda-inversa-ventajas-874999> (2023-06-14an ikusia)

- Eragiketa-mota

Alderantzizko hipoteka hipoteka-mailegu mota bat da. Ohiko hipoteka-maileguan mailegariak hasieran hartutako diruaren trukean hilerokoak ordaindu behar ditu itundutako epean; ordea, alderantzizko-hipotekan, itundutako unean etxebizitzak duen balioaren trukean etxebizitzaren jabeak hilerokoak kobratuko ditu itundutako epean eta jabetzari buruz itundutako baldintzekin. Alderantzizko etxebizitza, aldiz, salerosketa tradizionala da, eta, salerosketa horri lotuta, notarioak bizitza gutzirako alokairu kontratua egiten du. Horregatik, etxebizitzaren jabea bertan bizi daiteke bizitza osorako.

- Uste zena baino gehiago bizitzen bada?

Alderantzizko hipotekan, hileroko kuota ordaintzeko epemuga ez da inoiz 100 urtetik beherakoa izango; hau da, 80 urteko pertsona batentzat 108 edo 110 urtera arteko kalkuluak egiten dira. Baina muga gaindituz gero, kobratzeari utziko lioke. Alderantzizko etxebizitzaren kasuan, bizitza gutzirako baino gehiagoko alokairu kontratu bat egiten da, espero den bizitza tarte betetzeko nahikoa izan dadin pentsatuta dagoelako.

- Seme-alabentzako jaraunspena

Askotan aipatu dudan moduan, alderantzizko hipotekarekin etxebizitza jaraunspenean mantenduko da oinordekoentzat. Titularra hiltzen denean, oinordekoek erabaki behar dute etxearekin geratzea eta haien diruarekin zorra ordaintzea edo etxebizitzari uko egitea eta etxea konpainiari ematea. Alderantzizko etxebizitzaren kasuan, jaraunspena berdin jasotzen da; hau da, erabaki behar dute etxea fisikoki jaso nahi den edo eskudirua jasotzea.

- Produktu-eskaintza

Alderantzizko hipoteka ezagunagoa da; beraz, garapen eta eskaintza handiena duena da; besteak beste, dagoeneko hainbat finantza erakundek eta aseguru-etxek eskaintzen dutelako. Alderantzizko etxebizitzaren eskaintza ordea, murriztuago dago. Duela gutxira arte, bide horrekin bakarrik lan egiten zen Espainiako hiriburuan; baina gaur egun erakundeek hedapen nazionaleko prozesuan daude.

- Fiskalitatea

“Alderantzizko hipotekaren kasuan, biziarteko errenta gisa jasotako zenbatekoak ez dira errentatzat hartzen PFEZaren ondorioetarako, zergak ordaintzeko salbuetsita daude. Eta ondare-eskualdaketarik ez dagoenez, horregatik ere ez da zergarik ordaindu behar. Alderantzizko aukeratzen bada, 65 urtetik gorakoentzako lehen etxebizitzaren salmentak ez du PFEZan zergarik ordaindu behar, eta etxebizitza baten salmentaren ondare irabaziagatik zergak ez ordaintzea abantaila fiskal oso garrantzitsua da.”<sup>23</sup>

#### **10.4. Alderantzizko etxebizitzaren eta jabetza soilaren salmentaren arteko desberdintasunak**

Bi produktuen arteko alde nagusia jabetza soilaren salmentan ez dela estaltzen higiezina aldeztu aurretik uzteko arriskua, ezta aldeztu aurretik erabiltzekoa ere da. Kasu horretan,

---

<sup>23</sup> Torija, Beatriz (2021). Hipoteca inversa y vivienda inversa no son iguales, estas son las diferencias. 65YMÁS.com. [https://www.65ymas.com/economia/hipoteca-vivienda-inversa-no-son-iguales-principales-diferencias\\_28463\\_102.html](https://www.65ymas.com/economia/hipoteca-vivienda-inversa-no-son-iguales-principales-diferencias_28463_102.html) (2023-06-14an ikusia)

jabe soilak ez dio interesdunari edo haren oinordekoei zenbateko gehigarririk itzuliko. Gogora dezagun bi arrisku horiek estalita daudela alderantzizko etxebizitzaren kasuan. Era berean, jabetza soilaren salmentari dagokionez, ia ez dago erakunde eskaintzarik. Inbertitzaile gehienak partikularrak dira eta inbertitzaile mota horiek espekulazio gogoaz izaten dute, eta, askotan, ez datoz bat gozamenen interesekin.

#### **10.5. Zer segurtasun du eragiketak?**

“Alderantzizko etxebizitza, aholkularitza egokiarekin, transakzio segurua da. Alderdiak sinatutako errentamendu-kontratua Jabetza Erregistroan erregistratu daiteke. Saltzaileak/errentariak betetzea ziurtatuta dago, lehen egunetik ordaintzen delako errentamendu osoa.

Interesdunak etxebizitza erabiltzeagatik ordaindu behar dituen hileko errentamendu-kuotak bat datoz erakunde erosleak ordaindu behar duen prezioarekin. Beraz, bi zenbatekoak konpentsatu egiten dira, eta ez da benetako ordainketarik sortzen horniduren kostuaz eta errentariak ordaindu beharreko gainerakoez gain.”<sup>24</sup>

## **11. ALDERANTZIZKO HIPOTEKAREN ADIBIDE PRAKTIKOAK**

Alderantzizko hipoteka mailegua da, nahiz eta haren helburua hilaren amaieran jasotzen diren diru-sarrerak handitzea izan. Beraz, horren bidez lortzen diren errentek ez dute zerga ordaintzen PFEZaren etekin gisa.

Bestalde, jasotzen diren diru-sarrerak gehiago handitzeko, etxebizitza hori alokatzeko aukera dago. Egingo bada, gomendagarria da alderantzizko hipoteka sinatuta duen erakundeari horren berri ematea. Espainiako Bankuak zehazten duenez, alderantzizko hipoteka batekin lor daitekeen dirua hainbat faktoreren mende dago:

- Etxebizitzaren balioa, tasatu ondoren aterako dena.
- Alderantzizko hipoteka kontratatzen duen pertsonaren adina eta ezkontiderena (zenbat eta zaharragoak izan, orduan eta handiagoa izango da hileko errenta, bizi-itxaropena txikiagoa baita).
- Errenta jasotzeko modua (hileko ordainketetan, behin bakarrik edo hauen konbinazioa).

Alderantzizko hipoteka baten dirua kobratzeko hiru modu daude: aldi baterako errenta, biziarteko errenta edo kapital bakarra. Horietako bakoitza nolakoa den erakutsiko dizugu:

- Aldi baterako alderantzizko hipoteka

Kuota bat jasotzen da hileroko, kontratuan ezarritako denbora-tarte jakin baterako. Etxebizitzaren balioa estaltzen denean, kobratzeari uzten zaio.

---

<sup>24</sup> Burguera Abogados (2021). Guía sobre la vivienda inversa.

[https://www.burgueraabogados.com/abogado-vivienda-inversa/#Que\\_garantias\\_tiene\\_la\\_operacion\\_Existen\\_riesgo\\_de\\_fraude](https://www.burgueraabogados.com/abogado-vivienda-inversa/#Que_garantias_tiene_la_operacion_Existen_riesgo_de_fraude) (2023-06-14an ikusia)

- Biziarteko alderantzizko hipoteka

Hileko kuota bat kobratzen da hipotekaren titularraren bizitza osorako. Amaiera-datarik ez dagoenez, hilabete bakoitzean jasotzen den diru-kopurua aurreko kasuan baino txikiagoa da.

- Xedapen bakarreko alderantzizko hipoteka

Titularrek ordainketa bakarra jasotzen dute, eta horren zenbatekoa etxebizitzaren tasazio-balioaren arabera izango da.

Alderantzizko hipoteka bat eskuratu ahal izateko, eskatzaileak edo eskatzaileek ezinbesteko bi baldintza bete behar dituzte: guztiek izan behar dute berme gisa entregatzen den higiezinaren titular, eta, gainera, 65 urtetik gorakoak izan behar dute, % 33ko edo gehiagoko desgaitasuna izan behar dute edo mendekotasun larria izan behar dute. Beste baldintza batzuk ere badaude, eta aldatu egin daitezke eskatzen den bankuaren edo erakundearen arabera, nahiz eta batzuk errepikatu egiten diren. Hauek dira baldintza horiek:

- Eskatzaileek Espainian bizi behar dute.
- Hirigune batean egon behar du.
- Etxea ordainduta egon behar du.
- Kalteen aurkako aseguruia ordaindu behar da, indarrean dagoen araudiaren arabera.
- Titularrek oinordekoak izan behar dituzte.

Edozein banku edo finantzaketa produktorekin gertatzen den bezala, eta Espainiako bankuak gogoratzen duen moduan, azken titularrak hiltzen den momentuan, oinordekoek bere gain hartzen dituzte bere eskubideak, baina baita ondasun horiei lotutako betebeharrak ere. Oinordekoei etxebizitzaren jabetza eta etxebizitzaren gainean dagoen zorra dagozkie eta ez badute onartzen etxebizitza galtzen dute. Alderantzizko hipoteka bati erantzun behar badute, oinordekoek, herentzia onartuz gero, hainbat aukeren artean hautatu ahal izango dute:

- Etxebizitzaren jabetzari eustea, erakundeak mailegatutako dirua itzultzea eta horrela, zorra likidatzea.
- Alderantzizko hipotekaren kontratuak aukera ematen badu, etxebizitza saldu zorra kitatzeko. Aukera hori gauzatu ezin bada, Espainiako bankuak beste bide batzuetara jotzea gomendatzen du, hala nola herentziaren beste ondasun batzuk saltzea.
- Zorra eta sortutako interesak ez itzultzea. Kasu horretan, alderantzizko hipoteka jaulkitzen duen erakundeak zorra berreskuratu ahal izango luke herentziaren gainerako ondasunen bidez.

Idea bat izateko, 70 urteko gizon eta emakume batek osatutako bikote batek zenbat diru lor dezakeen kalkulatu dut. Bikote horren etxebizitza 350.000 euroko balioa du eta Bilbon kokatuta dago. Dirua jasotzerakoan, hiru aukeren artean hautatu beharko dute. Lehenengo aukera diru guztia sinaduraren egunean jasotzea izango litzateke, kasu honetan 94.080 euro. Bigarren aukera dirua hileko kuotetan jasotzea izango litzateke; hau da, hileroko 656,25 euro jasoko ahalko dituzte. Azkenik, hirugarren aukera aurreko bi aukeren konbinazioa izango litzateke; hau da, bikotea 47.040 euro jasoko dituzte

sinaduraren egunean, eta, era berean, 328,13 euro hileroko kuotetan. Kopuru hauek gutxi gorabeherakoak dira, ez dira benetako kopuruak.

*3. taula Alderantzizko hipotekaren ordainketa (bikotea)*

	<b>SINADURA EGUNEAN JASOTZEKO</b>	<b>HILERO JASOTZEKO</b>
LEHENENGO AUKERA	94.080€	0€
BIGARREN AUKERA	0€	656,25€
HIRUGARREN	47.040€	328,13€

Aurreko adibidean bezala, simulagailu bat erabili dut gizon edo emakume batek alderantzizko hipoteka sinatzearen zenbatespenak kalkulatzeko. Kasu honetan, gizonak edo emakumeak 65 urte ditu eta bere etxebizitza Bilbon dago, 250.000 euroko balioarekin.

Dakigunez, hiru aukeren artean hautatu beharko du. Lehengoan, diru guztia bat-batean jasotzen du, eta kasu honetan 60.775 euro dira. Bigarren aukeran dirua hileko kuotetan jasotzen duenez, hilero 375 euro jasoko ditu. Azkenengo aukeran, aurreko bi aukeren arteko konbinazioa denez, sinadura egunean 30.377,50 euro jasoko ditu eta hileroko kuotetan 187,50 euro jasoko ditu.

*4. taula Alderantzizko hipotekaren ordainketa (gizon/emakumea)*

	<b>SINADURA EGUNEAN JASOTZEKO</b>	<b>HILERO JASOTZEKO</b>
LEHENENGO	60.775€	0€
BIGARREN AUKERA	0€	375€
HIRUGARREN	30.377,50€	187,50€

Izapide hauek baloratzeko, komeni da alderantzizko hipoteka bat kontratatu duten pertsonen adierazpenak kontuan hartzea eta zergatik aukeratu duten alderantzizko hipoteka kontratatzea. Oro har, denek bat datoz hipoteka mota horien kontratazioaren zergatiarekin; hau da, kontratatzaileen bizi kalitatea hobetzeko eta, horrela, familiarekin lasai gozatzeko eta sortzen zaizkien gastuei aurre egiteko.

Gehien aipatzen den eragozpena, urte asko bizi izanez gero, oinordekoek interes gehiago ordaindu beharko lituzketela da; hau da, alderantzizko hipotekagatik eman dietena baino askoz gehiago ordaindu beharko dute. Beste batzuek diote Espainian produktu horren inguruko ezjakintasuna oso handia dela beste herrialde batzuekin alderatuta, hala nola Erresuma Batuekin alderatuta. Datu gisa, 2022an Erresuma Batuan 42.000 alderantzizko hipoteka egin ziren; Espainian, berriz, 200. Hau guztiagatik, hipoteka horiek eskaintzen dituzten erakundeek publizitate kanpainak egitea eskatzen dute, laguntza behar dutenentzat.

Kontratatzailea hiltzearen adibide deigarri bat haren iloba izango litzateke. Pertsona horrek jabetzari eustea erabaki zuen, zorra hipoteka normal baten bidez birfinantzatzu eta etxebizitza alokairuan jarriz, hipoteka ordaintzeko.

## **12. JABETZA SOILAREN ADIBIDE PRAKTIKOAK**

Etxebizitza baten jabetza osoa bi kontzeptutan banatzen da: gozamina, erabiltzeko eskubidea ematen duena, eta jabetza soila, etxebizitzaren titulartasun soila; hau da, erabiltzeko eskubiderik gabeko jabetza. Baina, posible al da zure etxea saldu eta bertan bizitzen jarraitzea? Erantzuna baiezkoa da.

Higiezin baten jabetza soila saltzea erabakitzen duenak etxebizitzaren gozamina gorde dezake, eta; beraz, bertan bizitzen jarrai dezake hil arte edo kontratuan ezarritakoaren arabera.

Higiezinaren aholkulariek diote gero eta gehiago direla etxea saltzea erabakitzen duten 65 urtetik gorako pertsonak, bertan betiko bizitzen jarraitzeari uko egin gabe, eta pentsioa osatzeko diru-sarrera gehigarriak izateko. Alderantzizko hipoteken kasuan bezala, adinekoak beren etxeak eta pisuak diru bihurtzen ari dira, bizitza osoan beren etxebizitza erosteko inbertitu duten aurrezkiaren likidezia lortzeko. Hala ere, krisi garaian aldi baterako gozamina mantentzea eta jabetza soila saltzea erabakitzen duten beste jabe mota batzuentzat ere balio dezake, etorkizuneko garai hobeen zain.

Kontuan izan behar da gure etxebizitzaren jabetza soila saldu ahal izateko baldintza batzuk daudela. Lehenik eta behin, argi eduki behar dugu jabetza soilaren saltzaileak gutxienez 65 urte izan behar dituela, nahiz eta mota horretako transakzioetan adinik ohikoena 75 urtetik gorakoa izan. Gainera, eragiketa horiek hiri handietan (Bilbo, Madril,artzelona, etab.) kokatutako etxebizitzetarako gorde ohi dira, baina Marbella bezalako hiri turistikoetan ere egin daitezke.

Zenbat diru jaso dezakete etxebizitza baten jabeek jabetza soila saldu nahi izanez gero? Etxebizitzaren tasazio zenbatekoaren % 35 eta % 95 artean jaso ahal izango da, adin-tartearen arabera. Gaineratu behar da Espainiako bizi-itxaropena 83,3 urtekoa dela, Estatistikako Institutu Nazionalaren arabera.

Alderantzizko hipotekan bezala, hainbat aukera daude jabetza soil baten salerosketa egiteko:

- Ordainketa bakarra

Jabetza soilaren saltzaileak zenbatasun osoa eragiketaren hasieran jasoko du, eta amaiera datan, saltzailea edo gozamenduna hiltzen denean dela, erosleak etxebizitzaren menderatze osoa jasoko du, inolako zenbatasun gehigarriarik ordaindu gabe.

- Biziarteko errenta

Saltzaileak jabetza soila transmititzen du hileroko biziarteko kopuru bat jasotzearen truke. Gozamina amaitzean, erosleak mendekotasun osoa jasoko du, inolako zenbatasun gehigarriarik ordaindu gabe. Gomendagarria da balizko ez-ordaintzeak jasotzen dituen klausula bat sartzea, horren bidez gozamendunak ondasunaren mendekotasun osoa berreskuratuko luke berriro.

- Aldi baterako errenta

Aukera honi esker, saltzaileak gozamen eskubideari eutsi ahal izango dio, errenta bat epe jakin batean jasotzearen truke. Amaiera data ezarritako epeak baino lehen betetzen bada, saltzaileak ordaintzeko dauden zenbatekoak jasotzeko eskubidea izango du.

Jabetza soila saltzeagatik zenbat jaso daitekeen jakiteko, oso ondo jakin behar da zer faktore hartu behar diren kontuan, horregatik Espainiako hiriek egindako kasu praktikoen bidez azaltzea komenigarria da.

Madrilgo probintzian, 65 urteko pertsona batek, 350.000 euroko balioa duen etxebizitza batekin, gehienez 270.000 euro lor dezake, hau da, etxebizitzaren jatorrizko balioaren % 77,14a. Gozamendunak 85 urte baditu, jabetza soila saltzeagatik jaso beharreko zenbatekoa 322.000 eurokoa izan daiteke; hau da, etxebizitzaren balio osoaren % 92a; aldiz, 95 urte betetzen baditu, 333.000 euro jasoko ditu; hau da, % 95,14a.

Katalunian, 300.000 euroko higiezin baten truke, 65 urteko jabe batek gehienez 232.000 euro lortuko ahalko luke; hau da, etxearen balorazioaren % 77,33a. Ehuneko hori higiezinaren balioaren ia % 93ra iritsiko litzateke gozamendunak 85 urte izango balitu, eta 285.000 euro arte, bere adina 95 urtetik gorakoa balitz; hau da, % 95era.

155.00 euroko balioa duen etxebizitza batek, Valentzia bezalako probintzia batean, 65 euroko jabetza soilaren saltzaile batek etxebizitza osoaren % 72,9a jaso dezake; hau da, 113.000 euro. 85 urte izango balitu, zenbateko hori 142.000 eurotik gorakoa izan liteke; hau da, balioaren % 91a, eta 95 urterekin 147.000 eurora iritsiko litzateke hau da, etxebizitzaren balio osoaren % 94,83a.

Horiek Espainiako probintziarik garestienak dira, baina beste probintzia batzuetan etxebizitza tasatuek balio txikiagoa dute; hala nola, Ciudad Realen, Teruelen edo Zamoran.

Lehenengoan, 90.000 euroko etxebizitza duen 65 urteko pertsona batek gehienez 57.000 euro jasoko lituzke; hau da, etxebizitzaren balioaren % 63,33a; 95 urteko pertsona batek gehienez 83.000 euro jasoko lituzke; hau da etxebizitzaren balio osoaren % 92,22a. Bigarren probintzian, 92.000 euroko etxebizitza duen 65 euroko pertsona batek 59.000 euro jaso ditzake jabetza soila saltzea erabakitzen badu. Aldiz, zenbatekoa 77.000 eurora iritsiko litzateke 85 urte dituztenentzat, eta 82.000 eurora 95 urte dituztenentzat. Azkenik, hirugarren probintzian, aurreko bien oso antzekoa izango litzateke; izan ere, 65 urteko pertsona batek etxebizitzaren balioaren % 64a lortuko luke, baina 95 urte izanez gero, balio osoaren % 93ra iritsiko litzateke.

Adibideetan ikusi dugunez, zenbat eta zaharragoa izan orduan eta zenbatasun handiagoa jasotzen da, baina ondasunaz gozatzeko denbora laburragoaren aldagaiarekin. Gozamendun bakar bat egon beharrean, bi gozamendun egongo balira, jabetza soilaren salmentagatik jaso beharreko kopuruak murriztu egingo lirateke, bi pertsona izateagatik bizi-itxaropena nabarmen handitu egiten da.

Ez da harritzekoa jabetza soila saltzea erabakitzen ari diren adineko pertsonen kopurua azkar hazten ari dela. 2020an mila akordio baino gehiago sinatu ziren, eta 2021ean kopurua %20an igo zen. Ordea, 2021etik 2022ra % 40 inguruko hazkunde esponentziala lortu zen, eta horrek gero eta igoera handiagoa dakar 2023rako. Joan den urtean autonomia erkidego bakoitzean egindako transakzioen kopuruari dagokionez, Valenziako Erkidegoa nabarmentzen da, guztizkoaren % 23rekin; ondoren, Andaluzia (ia % 17.9a), Madril (% 17.3a) eta Katalunia (% 10a) daude. Beste aldean ditugu Aragoi

eta Extremadura (% 1,7a), Errioxa (% 1,4a), Kantabria (% 1.2a) eta, harrigarria bada ere, Euskal Autonomia Erkidegoa (% 0,6a).

### 3. irudia Jabetza soilaren eragiketak Espainian



Iturria: Estatistikako Institutu Nazionala, MasVida (2023)-ren bidez.<sup>25</sup>

Merkatu horretako inbertitzaileek baieztatu dute Espainiako lurraldeak onarpen ona izan duela, bereziki hiri garrantzitsuetan eta hiri horietako auzo onetan. Espero zen bezala, Madril hiriburua denez, jabetza soil sustatzen duten zentro nagusietako bat izan da; izan ere, prezioak oso altuak dira eta beste probintzia batzuetako erosle askok hiriburuaren erdigunean higiezin bat erosi nahi dute. Gehitu beharra dago Euskadi Espainiako jabetza soilaren salmenta eragiketa gutxien dituen autonomia erkidegoa dela pertsonen artean ezjakintasunaren erruz.

## 13. ALDERANTZIZKO ETXEBIZITZAREN ADIBIDE PRAKTIKOAK

Alderantzizko etxebizitza, etxebizitza saltzean datza. Beraz, zenbateko bat jasoko da kapital edo hileko errenta moduan, eta, hala nahi izanez gero, etxean bertan geratu ahal da bizitza osoan zehar, alokairu-kuotez kezkatu beharrik gabe. Kuota horiek salerosketaren baliotik atxikitzen dira, kalkulaturako bizi-itxaropenaren arabera. Produktu malgua denez eta jabe bakoitzaren beharretara egokitzen denez nahi denean jabetza utz daiteke kostu gehigarririk gabe. Kontratua modu seguru eta gardenean egiten da notarioaren aurrean, eta, gainera, jabetza-erregistroan inskribatuta geratzen da legezko berme gisa.

Gaur egun konponbide ugari daude nolabaiteko likidezia lortzeko aukera ematen dutenak, higiezinaren jabetza galdu gabe, pertsona askok beren etxebizitza utzi nahi ez dutela kontuan hartuta. Hori guztiagatik, alderantzizko etxebizitzaren abantaila nagusiak ezarri behar dira:

<sup>25</sup> MasVida (2023). La nudapropiedad: un fenómeno emergente en España. <https://aunmasvida.es/nudapropiedad-fenomeno-emergente-espana/> (2023-06-14an ikusia)



- Sinatzen den egunetik lortzen da dirua.
- Malgutasun handia eskaintzen du; izan ere, aurreikusitako epea baino lehen etxea uzten bada, heriotzagatik edo saltzailearen interes pertsonalengatik, atxikitako alokairutik kontsumitu gabeko zati guztia itzuliko da.
- Jabearen ezkontidea biltzen duen politikari dagokionez, alderantzizko etxebizitzak bere gain hartzen ditu ezkontzaren bi aldeak, eta, beraz, bietako edozein hilez gero, beste pertsonak baldintza berberekin bizitzen jarraituko luke etxean.
- Gainera, jabeak bizi-itxaropena gainditzen badu, bere etxean bizitzen jarraituko du, alokairu-kuota gehiago ordaindu beharrik gabe.

Datu horiek guztiak ulertu ahal izateko, beharrezkoa iruditzen zait metodo hori aukeratu duten pertsonen adibideak aurkeztea, gastuei aurre egiteko likidezia lortzeko. Lanean hainbat aldiz esan dudana bezala, kasu honetan interesdunak etxebizitzaren salerosketaren prezioaren eta errentamenduaren zenbateko estimatuaren arteko aldea jasotzen du. Azalduko ditudan adibide hauetan eragiketen zifrak ezarriko ditut, orain arte azalduko datuak hobeto ulertu ahal izateko:

390.000€-ko etxebizitza eta 15 urteko bizi itxaropena duen jabe batek alderantzizko etxebizitza aukeratu du likidezia lortzeko. Errentamendurako kalkulua egin eta gero, balioa 198.000€-koa izango da, edo gauza bera dena, 1.100€ hileroko.

Datu horiek kontuan hartuta, badakigu sinatzen den egunean kontratatzaileak 192.000€ jasoko lituzkela, salerosketaren prezioaren eta kalkulatuako errentaren arteko aldeari dagozkionak; hau da,  $390.000€ - 198.000€ = 192.000€$ . Adibidez, 8 urte igaro ondoren, interesduna hiltzen bada edo etxebizitza utzi nahi badu, berak edo haren oinordekoek gainerako errentamenduaren dirua jaso ahal izango lukete; hau da, 105.600€. 96 hileroko jaso dituenek, eskatzaileak edo haren oinordekoek gainerako hilekoak kobratzeko eskubidea izango lukete; kasu horretan, 84 izango lirateke, eta guztira 92.400 euroko balioa izango lukete. Beste modu batean azalduta, kenketa soil batekin:  $198.000€ - 105.600€ = 92.400€$ .

Bigarren adibide gisa, merkatuan 600.000€ inguruko balioa duen etxebizitza bat dugu, eta jabea 80 urteko gizon bat da. Estatistikako Institutu Nazionalaren arabera, Espainiako gizonen batez besteko bizi-itxaropena 75 urtekoa da; beraz, 5 urteko bizi-itxaropenean etxebizitza alokatzearen batez besteko balioa kalkulatu da.

Adibidez, 60 hilabetetan zehar hileroko batez besteko 1.350€-ko alokairua ezartzen bada, 81.000€-koa izango litzateke. Kopuru hori erosleak gordetzen duen alokairu-poltsa izango litzateke. Hau guztia esanda,  $600.000€ - 81.000€ = 519.000€$ -ko kapitala emango litzateke. Beraz, saltzaileak 519.000€ izango ditu etxebizitza saltzeagatik eta 81.000€ etxebizitza alokatzeagatik.

Alokairu-kontratuak irauten duen urteak igaro ondoren, maizterrak bizirik jarraitzen badu, jabeakideen erkidegoaren gastuak, OHZ eta hornidurak bakarrik ordaindu beharko ditu, baina alokairu-errenta gehiagorik ez. Aldiz, ezarritako epea baino lehen hiltzen bada, bere oinordekoei itzuliko zaie alokairu-poltsan agertzen den zenbatekoa, kontratuan ezarritako epera arte geratzen dena, aurreko adibidean azaldu dudana bezala.

Azken adibide honetan 80 urteko gizon baten larruan jarriko gara, azterketa mediko baten ondoren 10 urteko bizi-itxaropena duela kalkulatu baita. Kontuan hartuta bere etxebizitza 350.000 eurotan tasatu dela higiezinak tasatzen dituen sozietate baten bidez.

Badakigu, halaber, hileko errentamenduaren prezioa 1.000€-koa izango litzatekeela; hau da, 120.000€-koa, baina ez luke jasoko, bizi-itxaropenean alokairu gisa etxebizitzaren prezioetik deskontatuko liratekelako; alegia, 10 urte. Beraz, notario aurrean sinatzen den egunean, alderantzizko etxebizitzaren eskatzaileak 230.000€-ko zenbatekoa jasoko du, 350.000€-ko erosketa-prezioa ken 120.000€-ko prezioa, inbertitzaileak alokairu-poltsa gisa mantenduko duena. Dirua hilerokoetan eskuratu nahi izanez gero, eskatzaileak 230.000€ horiek biziarteko errenta-aseguru batean sartu ahal izango ditu, hilero zenbateko hori bizitza osoan zehar izan dezan.

Bestalde, baliteke handik denbora batera etxebizitza utzi nahi izatea, nahiago duelako beste leku batera bizitzera joatea, hala nola seme-alabekin, zaharren egoitzara edo beste leku batzuetara. Kasu horretan, inbertitzaileak alokairu-poltsatik kontsumitu gabeko zatia jasotzeko eskubidea izango du. Hori 5 urtera gertatuko balitz, itzuliko litzaiokeen zenbatekoa 60.000€ izango litzateke.

## 14. POBREZIA-ARRISKUAREN TASA

“Pobrezia-arriskuaren tasa edo AROPE tasa 2010ean sortu zen, Europako pobrezia erlatiboa neurtu ahal izateko, pobrezia-arriskuaren tasaren kontzeptua zabalduz; izan ere, jasotako diru-sarrerak soilik hartzen ditu kontuan. AROPE tasa hainbat daturen bidez lortzen da; besteak beste, pobrezia-arriskuan dauden biztanleak, gabezia materialak dituzten pertsonak eta lanik ez duten edo lanik aurkitzen ez duten pertsonak. 2021. urtean, hainbat adituek metodologia aldaketa bat ezartzea erabaki zuten, eta aldaketa horrek erabat eragiten die ezarritako hiru dimentsioetatik bira.”<sup>26</sup>

Gaur egun, AROPE tasaren definizioa honela definituko litzateke: dagoeneko ezarrita dauden hainbat egoera desberdinetan aurkitzen diren biztanleak. Egoerak hauek dira:

- Pobrezia-arriskua, pobrezia eta gizarte-bazterketa ebaluatzeko erabili izan den faktorea izan ohi da; hau da, beste garai batzuetako adierazleekiko definizioa aldatzen ez duen ezaugarria da. Pobrezia-arriskuan dauden pertsonak urtean errenta jakin batetik beherako diru-sarrerak dituzten etxekoen unitateetan bizi direnak dira. Errenta hori kalkulatzeko, baloratu beharreko herrialdearen edo eremuaren batez besteko errenta baliokidearen %60 hartuko da erreferentziatzat. Garrantzitsua da azpimarratzea pobrezia-tasa neurri erlatiboa dela, biztanleriaren errentaren banaketaren eta etxekoen unitateko kideen kopuruaren arabera baita.
- Material eta gizarte gabezia larria, estualdi ekonomikorik gabeko bizimodu guztiz normala izateko beharrezko produkturik ez duten etxeetan bizi diren biztanleen proportzioa da. Egoerarik larriena da, artikulu horiek gabe ezinezkoa izango litzatekelako pertsona batek bizirik irautea.
- Intentsitate txikia enpleguan. Lan egiteko adinean dauden baina diru-sarreraren erreferentziako aldirian lan egindako denbora osoaren % 20 baino gutxiago lan egin zuten familia bateko kideei dagokie.

---

<sup>26</sup> Instituto Nacional de Estadística (2022) Encuesta de Condiciones de Vida (ECV). Año 2021. Notas de prensa. [https://www.ine.es/prensa/ecv\\_2021.pdf](https://www.ine.es/prensa/ecv_2021.pdf) (2023-06-14an ikusia)

Parametro horiek kontuan hartuta, pobreziako edo gizarte-bazterketako arriskuan dagoen pertsona bat aurreko ezaugarriak dituen etxekoen unitate batean bizi da. Adierazi behar da erreferentzia beti etxea dela, eta; beraz, pobreziako edo gizarte-bazterketako arrisku egoeran dauden kide guztiak halakotzat hartzen direla. Behin AROPE tasa azalduta, uste dut beharrezkoa dela azken urteetako datuak ezagutzera ematea, gaur egun zer egoeratan aurkitzen garen ulertzeko.

### 5. taula AROPE tasa

Unitateak: %							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
AROPE TASA	28,7	28,8	27,5	27,3	26,2	27	27,8
Pobrezia-arriskuaren tasa	22,1	22,3	21,6	21,5	20,7	21	21,7
Material eta gizarte gabezia larria	7,4	8,5	8,3	8,7	7,7	8,5	8,3
Enplegu-intentsitate txikia etxebizitzaren arabera	15,4	14,9	12,8	10,8	10,9	10	11,6

Iturria: Estatistikako Institutu Nazionala (2023).<sup>27</sup>

2021. urtean, guztira 13 milioi pertsona pobrezia edo gizarte-bazterkeria jasateko arriskuan zeuden; hau da, Espainiako biztanleriaren % 27,8. Aurreko urtean baino ia ehuneko bat gehiago izan da. Termino absolutuetan, aztertutako azken urte horretan, 400.000 pertsona inguru pobrezia edo gizarte-bazterketa jasateko arriskuan daude. Duela urte batzuen jaitsiera zela eta gauzak ondo egiten ari ginera ikus dezakegu, baina horrek gutxi iraun zuen, pandemia iritsi zenean ahalegin hori guztia galdu egin zen pertsonen eguneroko produktuen garestitzeagatik.

2015. urtea oinarriztat hartuta, AROPE tasa ia % 1 murriztu dela ikus dezakegu. Garapen hori aintzat hartu behar dugu, datozen urteetan jarraitu beharreko helburutzat hartzeko. Grafikoki hobeto ikusten dira AROPE tasaren datuak, eta argiago ikus dezakegu 2015etik ia % 1 jaitsi dela.

<sup>27</sup> Instituto Nacional de Estadística (2023). Riesgo de pobreza o exclusión social (nueva definición 2021) y de sus componentes por edad y sexo. <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=52209#!tabs-tabla> (2023-06-14an ikusia)

#### 4. irudia AROPE tasaren bilakaera



Iturria: Estatistikako Institutu Nazionala (2023) <sup>27</sup>

Gaur egun bizi hari garen egoera dela eta, badakigu bere garaian egindako estimazioa ez dela betetzen ari, covid-19aren pandemiaren ondorioz milaka produkturen prezioak igo egin baitira eta pertsona askori ezinezkoa egiten baitzaie gastu horiei aurre egitea.

Seme-alabak izatea ere pobrezia-arriskuko faktore garrantzitsua da. Haurrak eta nerabeak bizi diren etxe guztiek tasa altuagoak dituzte adierazle nagusietan helduenak baino, eta hori beti gertatzen da; hau da, urtero. Horregatik esaten da AROPE tasa ez dela homogenea pertsona eta etxe guztientzat. Halaber, alde handiak daude sexuaren, adinaren, nazionalitatearen, hezkuntza-mailaren, etxekoen unitate motaren, desgaitasunaren eta lurraldearen arabera, besteak beste.

Taula sakon aztertuz gero, ikus dezakegu Espainian banaketa handia dagoela; hau da, Madrildik iparraldera dauden erkidegoek pobrezia eta gizarte bazterketako tasa baxuak dituzte, eta, aldiz, hegoaldean dauden erkidegoek tasa oso altuak dituzte, estatuko batez bestekoaren oso gaineratik. Tasarik txikienak Nafarroakoak eta Euskal Autonomia Erkidegokoak dira, %14,5 eta %15,7, hurrenez hurren. Bestalde, penintsularen barruan altuenak Extremaduran eta Andaluzian daude, biak %36,9 eta 35,8rekin. Aldiz, tasarik altuena Melillan aurkitzen da %41,3rekin.

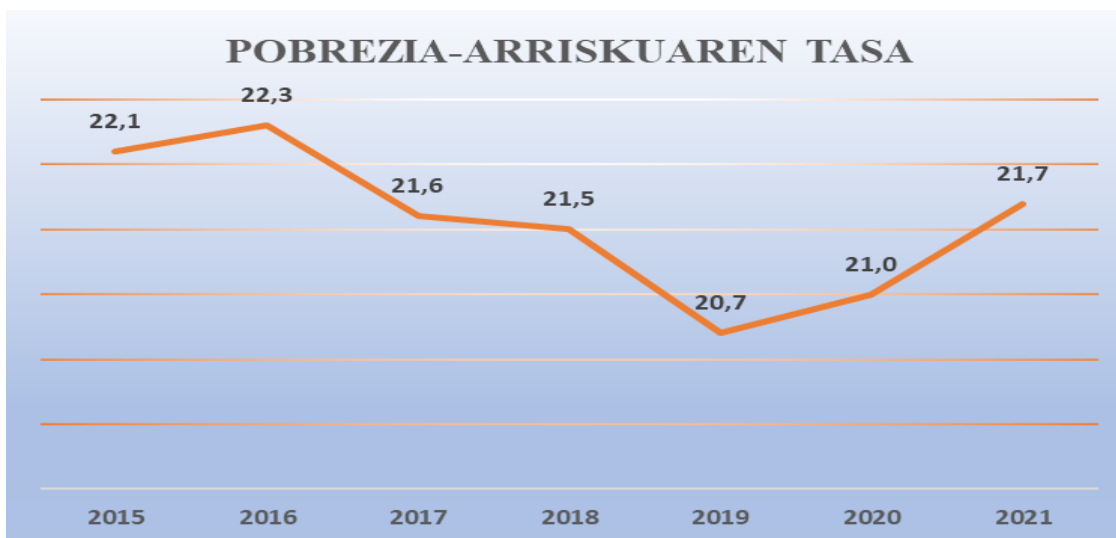
## 6. taula AROPE tasa autonomia erkidegoaren arabera

Unitateak: %	
AROE TASA	2022
Melillako Hiri Autonomoa	41,3
Ceutako Hiri Autonomoa	40,2
Extremadura	36,9
Kanariak	36,2
Andaluzia	35,8
Gaztela-Mantxa	31,6
Murtzia	31,0
Valentziako Erkidegoa	27,5
Asturias	25,3
Galizia	23,6
Gaztela eta Leon	22,1
Balearrak	21,5
Errioxa	20,9
Katalunia	20,4
Madrilgo Erkidegoa	20,3
Kantabria	19,5
Aragoi	19,1
Euskal Autonomia Erkidegoa	15,7
Nafarroako Foru Erkidegoa	14,5

Iturria: Estatistikako Institutu Nazionala (2023).<sup>28</sup>

### 14.1. Pobrezia-arriskuaren tasa

#### 5. irudia Pobrezia-tasaren eboluzioa



Iturria: Estatistikako Institutu Nazionala (2023)<sup>27</sup>

2021. urtean, bildutako datuen azken urtean, Espainiako biztanleriaren %21,7; hau da, gutxi gorabehera 10 milioi pertsona, pobrezia-arriskuan daude. Horrek esan nahi du 7 hamarren igo dela aurreko urteko datuekin alderatuta; alegia, covid-19aren pandemiaren ondorioz.

AROE tasaren datuekin bezala, 2015. urtean pobrezia-tasa oinarritzat hartuta, 4 hamarren murriztu da. Hala ere, garapen helburuak betetzeko, adituek uste dute beharrezkoa dela 2015ean jasotako tasa erdira jaistea 15 urteko epean. Adostutako denboraren herena baino gehiago igaro denez, helburuak modu proportzionalean

<sup>28</sup> Instituto Nacional de Estadística. (2023). Riesgo de pobreza o exclusión social (nueva definición 2021) y de sus componentes por comunidades autónomas. <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=52215> (2023-06-14an ikusia)

betetzeko bi milioi pertsona inguru gutxitu beharko lirateke. Hala ere, lortutako zifren arabera, azken bi urteetan aurreko urte gutzietan irabazitako ia guztia galdu da.

AROPE tasarekin gertatzen den bezala, pobrezia-arriskuaren tasak diferentzia handiak ditu sexuaren, adinaren, nazionalitatearen, hezkuntza-mailaren, familia-motaren, desgaitasunaren eta lurraldearen arabera.

## **14.2. Material eta gizarte gabezia larria**

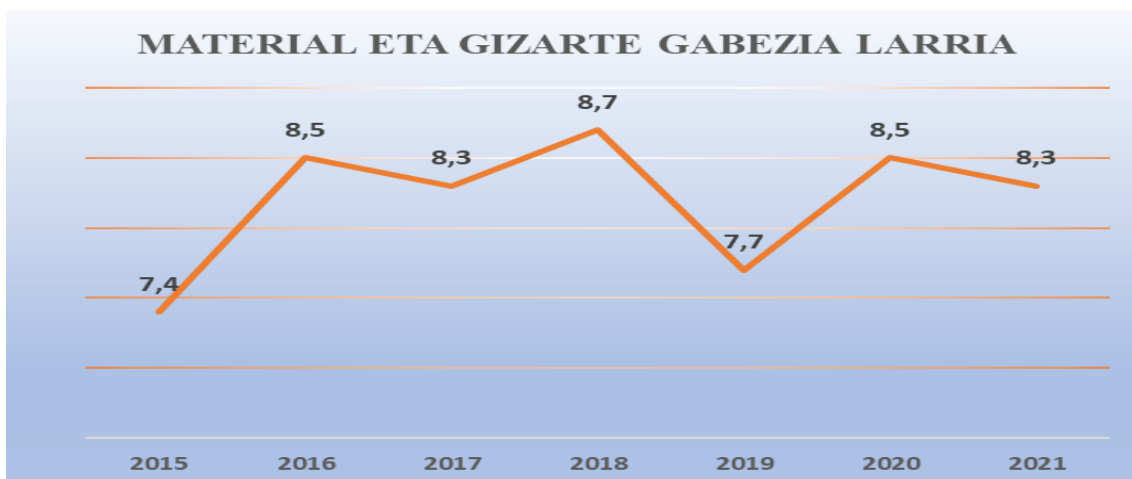
Material eta gizarte gabezia larria aldatutako bi kontzeptuetako bat da, eta modu bereizian kalkulatzen da etxeko kide bakoitzarentzat. Kontzeptu berri hori kalkulatzeko 13 osagai hartuko dira kontuan, gehitu beharra dago osagai horiek 16 urte edo gehiago dituzten etxekoen unitateko kideentzat bakarrik hartuko direla kontuan. Hamahiru osagai horietatik zazpi etxekoen unitatean definitzen dira eta sei pertsonalak dira: Hauek dira etxerako ezarritako kontzeptuak:

- Ezin da urtean gutxienez astebetetz oporretara joan.
- Ezin da haragia, oilaskoa edo arraina jan, gutxienez bi egunean behin.
- Ezin da etxebizitza tenperatura egokian mantendu.
- Ez da ustekabeko gastuei aurre egiteko gaitasunik.
- Azken 12 hilabeteetan atzerapenak izan ditu etxebizitza nagusiarekin lotutako gastuen ordainketan edo epekako erosketetan.
- Ezin da autorik eduki.
- Ezin dira altzari hondatuak edo zaharrak ordezkatu.

Zerrenda eguneratu honetan aldatu ez diren hainbat kontzeptu ikus daitezke, baina azken puntua guztiz berria da. Ordea, zerrendan jada ez da agertzen telefonoa, telebista edo garbigailua eskuragarri dagoenik, kontzeptu hau azaltzeko oso erabilgarriak ez direla ondorioztatu zelako. Beraz, sei kontzeptu berri ezarri dira pertsonentzat eta hauek dira:

- Ezin du onartu hondatutako arropa beste batez ordezkatu.
- Ezin ditu bi zapata pare egoera onean eduki.
- Ezin du lagunekin edo familiarekin bazkaltzeko edo gutxienez hilean behin zerbait hartzeko bildu.
- Ezin du aisialdiko jardueretan aldizka parte hartzea onartu.
- Ezin du diru kopuru txiki bat bere horretan gastatu.
- Ezin du Internet kontratatu.

## 6. irudia Material eta gizarte gabezia larriaren eboluzioa



Iturria: Estatistikako Institutu Nazionala (2023) <sup>27</sup>

2021. urtean, 4 milioi pertsona inguru; hau da, Espainiako biztanleriaren % 8,3 material eta gizarte gabezia larrian bizi da. Horrek esan nahi du % 0,2ko hobekuntza txikia egon dela aurreko urtearekin alderatuta, 2020. urtean neurtu ahal izan zen hazkunde handiaren ondoren pandemiaren ondorioetatik eratorria. Aurten, covid-19aren pandemiak eragindako krisiaren garai gogorrena igaro bada ere, oraindik ere ondorioak jasaten jarraitzen dugu. Denok dakigunez, inflazioak gure egunerokotasunean jarraitzen du, bizirauteko beharrezkoak diren produktu gehienak garestituz.

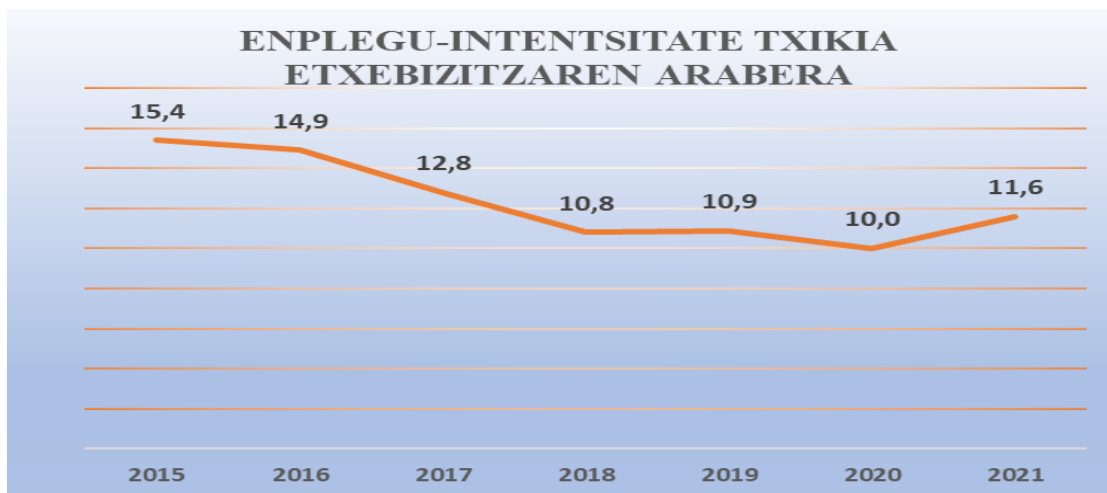
Lehen aipatu dudan bezala, haurrak edo nerabeak barne hartzen dituzten etxe guztiek gainerakoek baino gabezia-tasa material eta sozial handiagoak dituzte. Ondorioa, etxean haurrak eta nerabeak egotea pobrezia-arriskuko faktorea bada, material eta gizarte gabezia larria ere badela da.

### 14.3. Lan-intentsitate txikia

Etxekoen unitate baten lan-intentsitatea lan egiten duten pertsonen kopuruaren eta lan egiteko adinean daudenen arteko erlazioari dagokio. Adibidez, bi pertsona helduk osatutako etzekoen unitate batean, non lanaldi osoan haietako bakar batek lan egiten duen, lan-intentsitatea %50ekoa da, eta biek lan egiten badute; berriz, %1ekoa. Beraz, uste da etxe batek enplegu-intentsitate txikia duela balio hori %20tik behera dagoenean.

Garrantzitsua da adieraztea AROPE adierazlea osatzen duten beste bi egoeretan ez bezala, adierazle horretarako erreferentzia-taldea 18 eta 65 urte bitartean zehaztuta dago.

## 7. irudia Enplegu-intentsitate txikiaren eboluzioa etxebizitzaren arabera



Iturria: Estatistikako Institutu Nazionala (2023) <sup>27</sup>

2021. urtean, 65 urtetik beherakoen %11,6a lan-intentsitate txikiko etxeen unitateetan bizi dira. Kopuru hori %1,6 igo da azken urtean; hau da, 500.000 pertsona inguru baino gehiago sartu dira urte bakar batean. Aurtengo gorakadak azken urteetako beherazko joera etetea ekarri du.

2015. urtean, 2030 Agendaren denboraldia hasi zenean; hau da, 2030. urtera arte bete nahi diren helburuak, %15,4 ziren; alegia, 2021. urtean baino %3,8 gutxiago. Hala ere, kontuan izan behar da 2015ean azken urteetako daturik altuenetako bat eman zela, eta ahalegin handia egin zela datu hori murrizteko, baina pandemiaren ondorioz emaitza onek ezin izan dute jarraitu, jende askok enplegua galdu duen krisia eragin duelako.

### 14.4. Hilaren amaierara iristeko zailtasuna

“Hilabetearen amaierara iristeko zailtasuna pertsona edo familia batek bere gastuak estaltzeko zailtasunak izatea eta hilaren amaierara bere soldatarekin edo hileko diru-sarrerekin iristea izan daiteke.”<sup>29</sup> Hori hainbat arrazoiengatik gerta daiteke; hala nola, enplegurik ez izateagatik, diru-sarrera eskasengatik, ustekabeko gastuengatik eta zorrengatik, besteak beste. Gaur egun, Espainiako biztanleriaren zati handi batek nolabaiteko zailtasunak ditu hilaren amaierara iristeko. Etxebizitzen eta produktu guztien prezioen igoera handiak hori eragin du. Mantenu-gastuei aurre egin ezin dietelako, gaur egungo gazte askok ezin dira emantzipatu edota pisua partekatu behar dute.

## 15. ONDORIOAK

Ondorioak lanaren funtsezko zatia da, pertsona bakoitzari gehien komeni zaion metodoa aukeratzeko orduan erabaki onena hartzeko ardatza markatuko duena.

- 1.) Alderantzizko hipotekan, gozameduna hiltzen denean, oinordekoek gurasoen zorrak ordaindu beharko dituzte.

<sup>29</sup> Instituto Nacional de Estadística (2023). Hogares por dificultades para llegar a fin de mes y comunidades autónomas. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=9993&L=0> (2023-06-14an ikusia)



Gozamenduna uste zena baino gehiago bizitzen bada, hainbat kostu sortuko dira, eta oinordekoek aurre egin beharko diete gozameduna hiltzen denean. Normalean, gastu horiek oso handiak izaten dira; eta, beraz, oinordekoek ez dira gai kostu horiei aurre egiteko. Kasu horretan, irtenbide bakarra etxebizitzari uko egitea izango litzateke, zor hori kentzeko.

2.) Saltzailearen adina, etxebizitzaren kokapena eta balioa oso faktore garrantzitsuak dira erabakia hartzeko orduan.

Aukera guztietan kalkuluak egiten dira kontratatzailea zenbat urtez biziko den jakiteko. Mundu guztiak jakin beharko lukeen gauza da: etxebizitzaren saltzailea mailegu-emailearen estimazioa baino gehiago biziko balitz, gozamina duen pertsonak etxeko gastuak bakarrik ordaindu beharko lituzke, eta ez luke inoiz alokairurik ordaindu beharko.

Etxebizitza zein auzotan edo herritan kokatuta dagoen arabera, balio bat edo bestea izango du. Hiri handietan; hala nola, Madrilan, Bartzelonan edo Bilbon, prezio handiagoak lortzen dituzte eta horien artean ere diferentzia handiak izaten dituzte; adibidez, ezaugarri berdinak dituzten bi etxebizitza kontuan hartuta, horietako bat hiri baten erdian badago, kanpoaldean dagoen batek baino balio handiagoa izango du.

3.) Kontuan hartu behar da kontratatzaileen kopurua.

Ez da gauza bera pertsona bakar batek metodo horietako bat kontratatzea edo pertsona batek baino gehiagok kontratatzen badu. Bietako bat hiltzen bada, bestea etxebizitzan bizi ahal izango da, hiltzen den arte edo behar duen arte, beste kontratatzaileak bezala ez du ezer gehiago ordaindu beharko. Erosleak bi kasutan bakarrik izango du bere esku etxebizitza: gozamedunak hiltzen direnean edo gozamedunak kontratuaren baldintzen arabera etxetik joaten direnean.

4.) Kontratu-mota hauek pobrezia bultzatu egin ditu.

AROE tasa pobrezia eta gizarte-bazterketa ebaluatzeko erabiltzen den neurri bat da eta urtero pobrezia tasaren balioa ezartzen du. Azken urteetan tasa honen joera murrizten zegoen, baina pandemiaren ondorioz erregistroak handitu egin dira. Jendearentzat egunerokotasunerako funtsezkoak diren zerbitzu eta elikagai askok nabarmen garestitu dira, hainbestera non familia askok ezinezkoa ikusten baitute horrelako gastuei aurre egitea. Horrek esan nahi du: gero eta jende gehiagok likidezia behar duela; eta, horren ondorioz, euren etxebizitzak monetizatzea aukeratzen ari direla.

Hori guztia kontuan hartuta, pertsona edo familia-unitate bakoitzak sakon aztertu beharko luke zein egoeratan dagoen pertsonalki eta finantzarioki, haientzako metodorik onena zein den ondorioztatzeko.

## 16. BIBLIOGRAFIA

1981/04/15eko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 2/1981 Legea, martxoaren 25koa, hipoteka-merkatua arautzekoa [indargabetutako xedapena]. (BOE, 90. zk, 1981eko apirilaren 15koa) <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1981-8598> (2023-06-14an ikusia)

1989/11/28ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 1427/1989 Errege Dekretua, azaroaren 17koa, Jabetza Erregistratzaileen Zerga onartzen duena. (BOE, 285. zk, 1989ko azaroaren 28koa). <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1989-28112#:~:text=Ayuda-Real%20Decreto%201427%2F1989%2C%20de%2017%20de%20noviembre%2C%20por,de%2028%2F11%2F1989> (2023-06-14an ikusia)

1993/10/20ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 1/1993 Legegintzako Errege Dekretua, irailaren 24koa, Ondare Eskualdaketan eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren Legearen testu bategina onartzen duena. (BOE, 251. zk, 1993ko urriaren 20koa) <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-25359&tn=1&p=20220322> (2023-06-14an ikusia)

2004/03/09ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 2/2004 Legegintzako Errege Dekretua, martxoaren 5koa, Toki Ogasunak arautzen dituen Legearen testu bategina onartzen duena. (BOE, 59. zk, 2004ko martxoaren 9koa). <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214> (2023-06-14an ikusia)

2006/11/29ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 35/2006 Legea, azaroaren 28koa, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergarena eta Sozietateen gaineko Zergaren, Ez-egoiliarren Errentaren gaineko Zergaren eta Ondarearen gaineko Zergaren legeak partzialki aldatzen dituena. (BOE, 285. zk, 2006ko azaroaren 29koa) <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764> (2023-06-14an ikusia)

2007/12/08ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 41/2007 Legea, abenduaren 7koa, hipoteka-merkatua arautzen duen martxoaren 25eko 2/1981 Legea eta hipoteka- eta finantza-sistemaren beste arau batzuk aldatzen dituena, alderantzizko hipotekak eta mendekotasun-asegurua arautzen dituena eta zerga-arau jakin bat ezartzen duena. (BOE, 294. zk, 2007ko abenduaren 8koa) <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21086> (2023-06-14an ikusia)

2019/03/16ko Estatuko Aldizkari Ofiziala, 5/2019 Legea, martxoaren 15koa, Higiezinaren kredituko kontratuak arautzen dituena. (EAO, 65. zk, 2019ko martxoaren 16koa) [https://www.boe.es/boe\\_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf](https://www.boe.es/boe_euskera/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814-E.pdf) (2023-06-14an ikusia)

Agencia Tributaria (2023). Manual práctico de Renta 2022. Planes individuales de ahorro sistemático (PIAS). Disposición de derechos económicos y tributación de la renta vitalicia asegurada. Ministerio de Hacienda y Función Pública. <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/irpf-2022/c05-rendimientos-capital-mobiliario/rendimientos-integrar-base-imponible-ahorro/rendimientos-operaciones-capitalizacion-seguros-vida->

[invalidez/planes-individuales-ahorro-sistemico/disposicion-derechos-economicos-tributacion-renta-asegurada.html](https://www.elplural.com/economia/cuidado-con-los-tipos-de-las-hipotecas-inversas-220859102#:~:text=Aqu%C3%AD%20est%C3%A1%20una%20de%20las,5%25%20y%20el%206%25) (2023-04-27an ikusia)

Almagro Capital (2023). Razones para escoger la Vivienda Inversa. <https://viviendainversa.com/> (2023-06-14an ikusia)

Aparicio, Luis (2019) “Cuidado con los tipos de las hipotecas inversas”. El Plural.com <https://www.elplural.com/economia/cuidado-con-los-tipos-de-las-hipotecas-inversas-220859102#:~:text=Aqu%C3%AD%20est%C3%A1%20una%20de%20las,5%25%20y%20el%206%25> (2023-04-17an ikusia)

Banco de España (2017) Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa. Segunda edición. Banco de España. Eurosistema. <https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folleto/Ficheros/GUIA.pdf> (2023-05-08an ikusia)

Belinchón, Fernando y Calavia Rogel, Miriam (2023) “Hipoteca inversa y alquiler inverso: cómo reforzar la pensión con la vivienda.” CincoDías. [https://cincodias.elpais.com/cincodias/2023/01/25/midiner/1674639491\\_307821.html](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2023/01/25/midiner/1674639491_307821.html) (2023-06-14an ikusia)

Burguera Abogados (2021). Guía sobre la vivienda inversa. [https://www.burgueraabogados.com/abogado-vivienda-inversa/#Que\\_garantias\\_tiene\\_la\\_operacion\\_Existen\\_riesgo\\_de\\_fraude](https://www.burgueraabogados.com/abogado-vivienda-inversa/#Que_garantias_tiene_la_operacion_Existen_riesgo_de_fraude) (2023-06-14an ikusia)

Chamizo, Héctor. (2021). “Qué es la vivienda inversa y cuáles son sus ventajas en el plano de las finanzas personales”. Business Insider. <https://www.businessinsider.es/vivienda-inversa-ventajas-874999> (2023-06-14an ikusia)

Conceptos Jurídicos (2018). “Usufructo”. <https://www.conceptosjuridicos.com/usufructo/> (2023-06-14an ikusia)

Escardó Zaldo, Fernanda (2019). Alderantzizko hipoteka European. Idealista/news. Óptima Mayores. <https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2019/07/17/776729-la-hipoteca-inversa-en-europa-en-que-se-parece-y-diferencia-el-modelo-de-espana-del> (2023-05-23an ikusia)

Eseiza, Paula (2022). Vender una vivienda con usufructo: ¿es posible?, HelpMyCash. <https://www.helpmycash.com/cat/vender-piso/vender-vivienda-usufructo/#tres-formas-de-vender-tu-casa-con-usufructo> (2023-06-14an ikusia)

Fernández, Rosa (2023) Porcentaje de propietarios de vivienda por país Unión Europea 2021. Statista Research Department. <https://es.statista.com/estadisticas/610336/porcentaje-de-propietarios-de-vivienda-por-pais-union-europea/> (2023-06-14an ikusia)

Garzón Ximénez, Adrián. (2018). “Hipoteca inversa. Cómo funciona”. AP Abogados. <http://www.abogadosap.com/hipoteca-inversa->

[funciona/#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20gastos%20conlleve%20una%20hipoteca,el%20coste%20de%20tasaci%C3%B3n%20%C3%ADntegro](#) (2023-05-08an ikusia)

Grupo Hereda (2022). Tipos de Usufructo. <https://grupohereda.com/es/blog/tipos-de-usufructo/> (2023-06-14an ikusia)

Grupo Retiro (2020). Hipoteca Inversa. Grupo Retiro <https://www.gruporetiro.com/hipoteca-inversa/> (2023-05-08an ikusia)

Instituto Nacional de Estadística (2022) Encuesta de Condiciones de Vida (ECV). Año 2021. Notas de prensa. [https://www.ine.es/prensa/ecv\\_2021.pdf](https://www.ine.es/prensa/ecv_2021.pdf) (2023-06-14an ikusia)

Instituto Nacional de Estadística (2023). Hogares por dificultades para llegar a fin de mes y comunidades autónomas. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=9993&L=0> (2023-06-14an ikusia)

Instituto Nacional de Estadística (2023). Riesgo de pobreza o exclusión social (nueva definición 2021) y de sus componentes por edad y sexo. <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=52209#!tabs-tabla> (2023-06-14an ikusia)

Instituto Nacional de Estadística. (2023). Riesgo de pobreza o exclusión social (nueva definición 2021) y de sus componentes por comunidades autónomas. <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=52215> (2023-06-14an ikusia)

MasVida (2023). La nuda propiedad: un fenómeno emergente en España. <https://aunmasvida.es/nuda-propiedad-fenomeno-emergente-espana/> (2023-06-14an ikusia)

Sabaté, Jordi (2017): Hipoteca inversa: un producto financiero de doble filo. El Diario.es. [https://www.eldiario.es/consumoclaro/hipoteca-inversa-peligros-ventajas\\_1\\_3551624.html](https://www.eldiario.es/consumoclaro/hipoteca-inversa-peligros-ventajas_1_3551624.html) (2023-05-08an ikusia)

Torija, Beatriz (2021). Hipoteca inversa y vivienda inversa no son iguales, estas son las diferencias. 65YMÁS.com. [https://www.65ymas.com/economia/hipoteca-vivienda-inversa-no-son-iguales-principales-diferencias\\_28463\\_102.html](https://www.65ymas.com/economia/hipoteca-vivienda-inversa-no-son-iguales-principales-diferencias_28463_102.html) (2023-06-14an ikusia)

Trecet, José (2015). “Fiscalidad de las hipotecas inversas”. FinancieraRed Bolsamania. <https://www.bolsamania.com/declaracion-impuestos-renta/fiscalidad-de-las-hipotecas-inversas/> (2023-05-06an ikusia)