

Juan Ángel Lafuente • Pedro Serrano

## **Cómo complementar la pensión utilizando la vivienda en propiedad**

Alternativas factibles para conseguir ingresos  
extra y seguir residiendo en casa



**JUAN ÁNGEL LAFUENTE  
PEDRO SERRANO**

# Cómo complementar tu pensión con tu vivienda en propiedad

01

¿Por qué la  
vivienda será un  
complemento a la  
pensión?

# El reto del sistema público de pensiones

El Mundo – Macroeconomía – , jueves 19 enero 2023

**Alerta por el coste del envejecimiento:** España será el segundo país con más gasto en pensiones de la UE en 2050

El Banco de España avisa de que incluso si se eleva el nivel de empleo hasta equipararlo con el alemán, eso sólo compensaría un 43% del aumento del gasto previsto.

# El reto del sistema público de pensiones

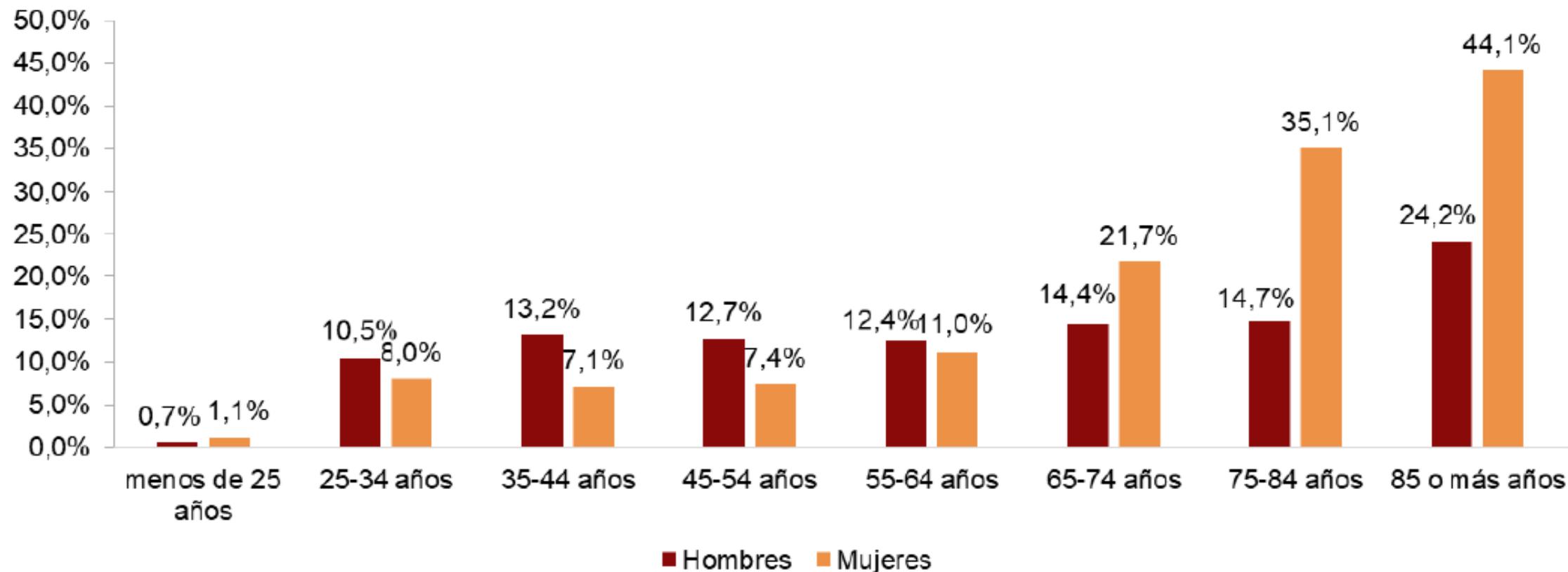
- De acuerdo a las estimaciones de ingresos futuros, la sostenibilidad del sistema público de pensiones requiere de un **ajuste a la baja en el nivel medio de la pensión** en el corto y medio plazo...
- ...o de una prolongación de la vida laboral (o de ambas).
- Existe una cohorte demográfica (nacidos entre 1958 y 1977) que no ha sido consciente de la conveniencia de ahorrar para la jubilación, y que carece de tiempo suficiente en su etapa activa para generar un ahorro periódico

## Demanda potencial

- Amplio sector de la población de edad avanzada
  - 9,06 mill. mayores de 65 años / 19.3% total (INE, diciembre 2019)
  - 2 millones viven solas (INE, abril 2020)
- Pensión pública con una baja tasa de cobertura
  - 72,3% (actualidad) – 52% (Europa)
- Patrimonio fundamentalmente ilíquido, con vivienda en propiedad
  - 85,5% hogares jubilados poseen vivienda en propiedad

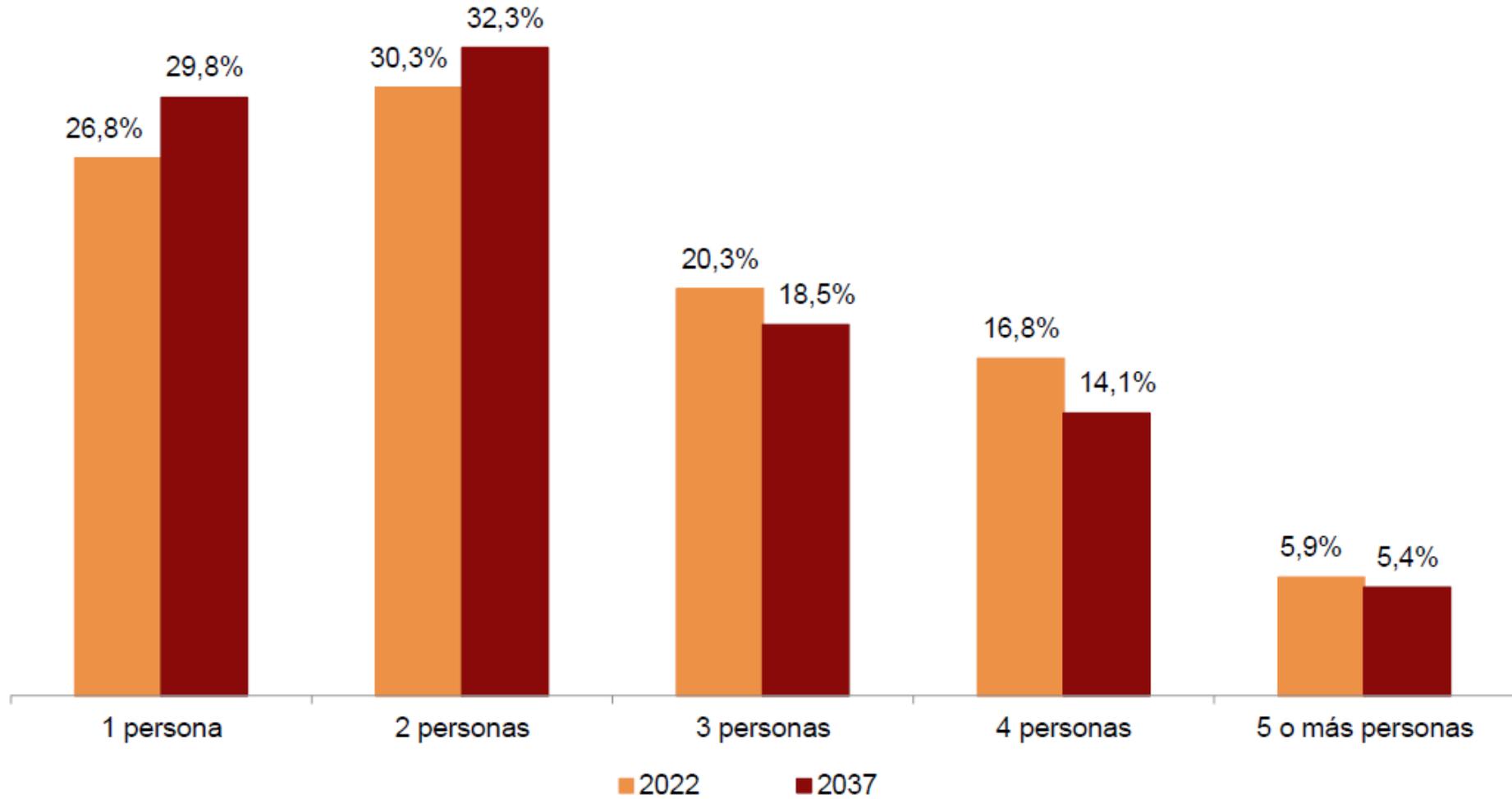
# Demanda potencial

## Personas que viven solas según sexo y edad. Año 2020. Porcentaje



# Demanda potencial

**Evolución de la proporción de hogares por tamaño (2022-2037)**



# Demanda potencial



## Pilar I

Pensión pública

- 72,3% del último salario (OCDE)

## Pilar II

Planes de empleo

- Marginal – 1,91 mill. partícipes (Inverco, 2022T1)

## Pilar III

Ahorro individual\*

- Activos reales (76,2%)
- Activos financieros (23,8%)
  - Cuentas y depósitos

(\*) Encuesta Financiera de las Familias (EFF) 2017. Boletín Económico 4/2019, Banco de España.

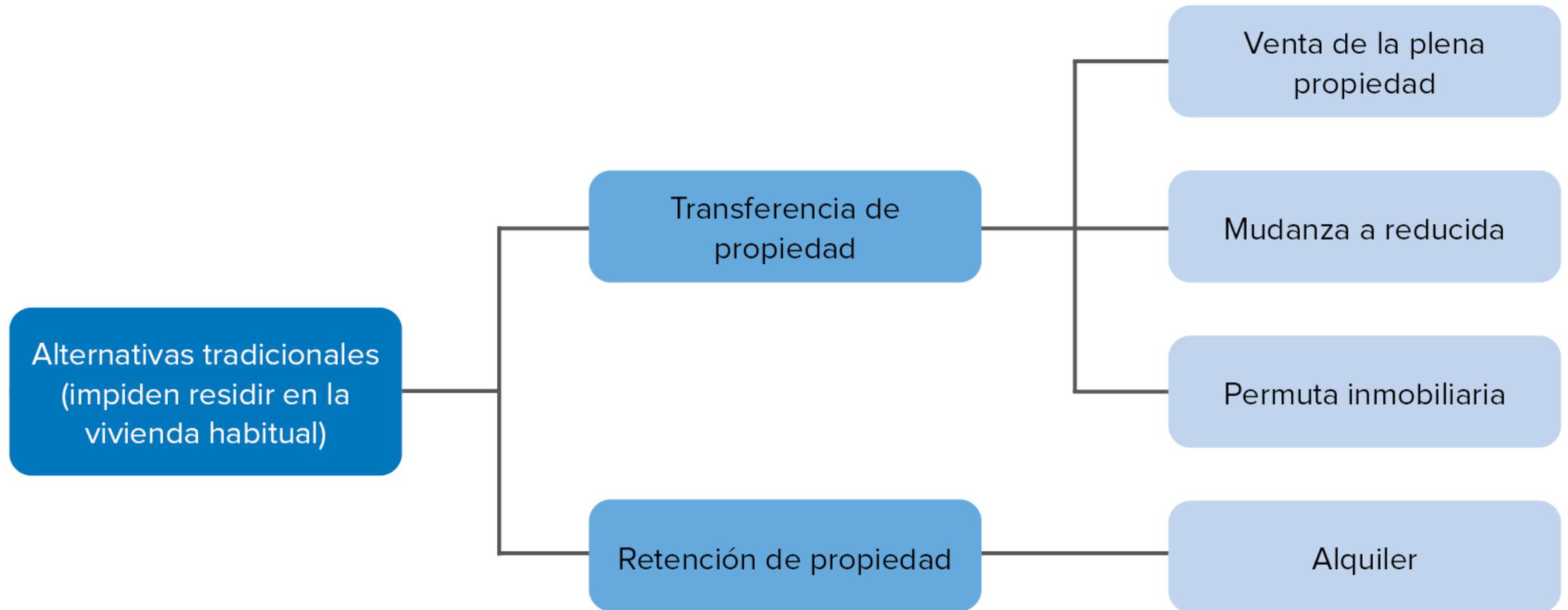
# Demanda potencial

			
Riqueza neta (€)	Pensión pública (€/mes)	Cuentas y depósitos (€)	Vivienda (€)
178.400,00	1.251,54 (886,63 - 1.564,86)	6.800.00	125.000

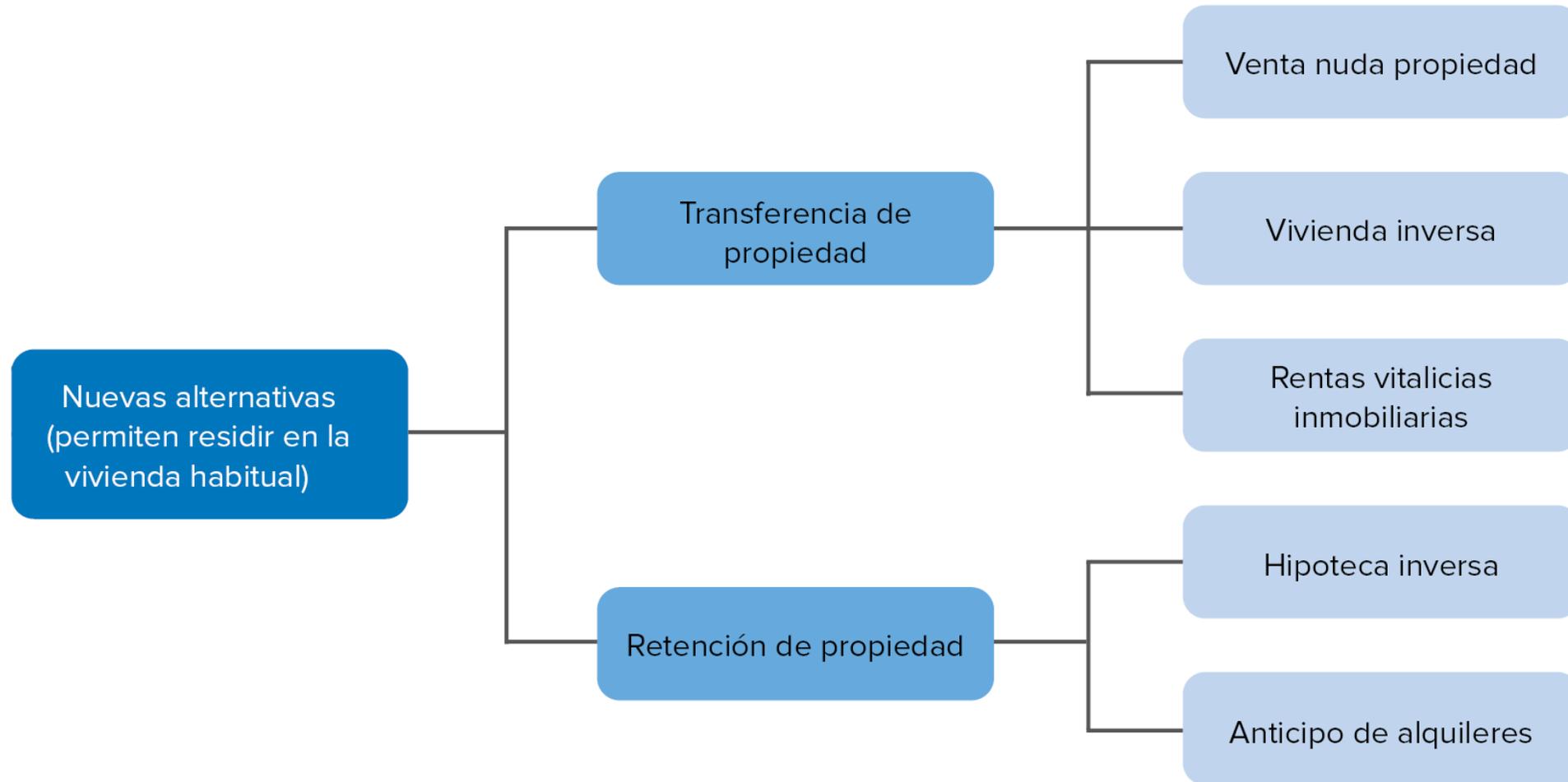
02

# Los productos de monetización de la vivienda

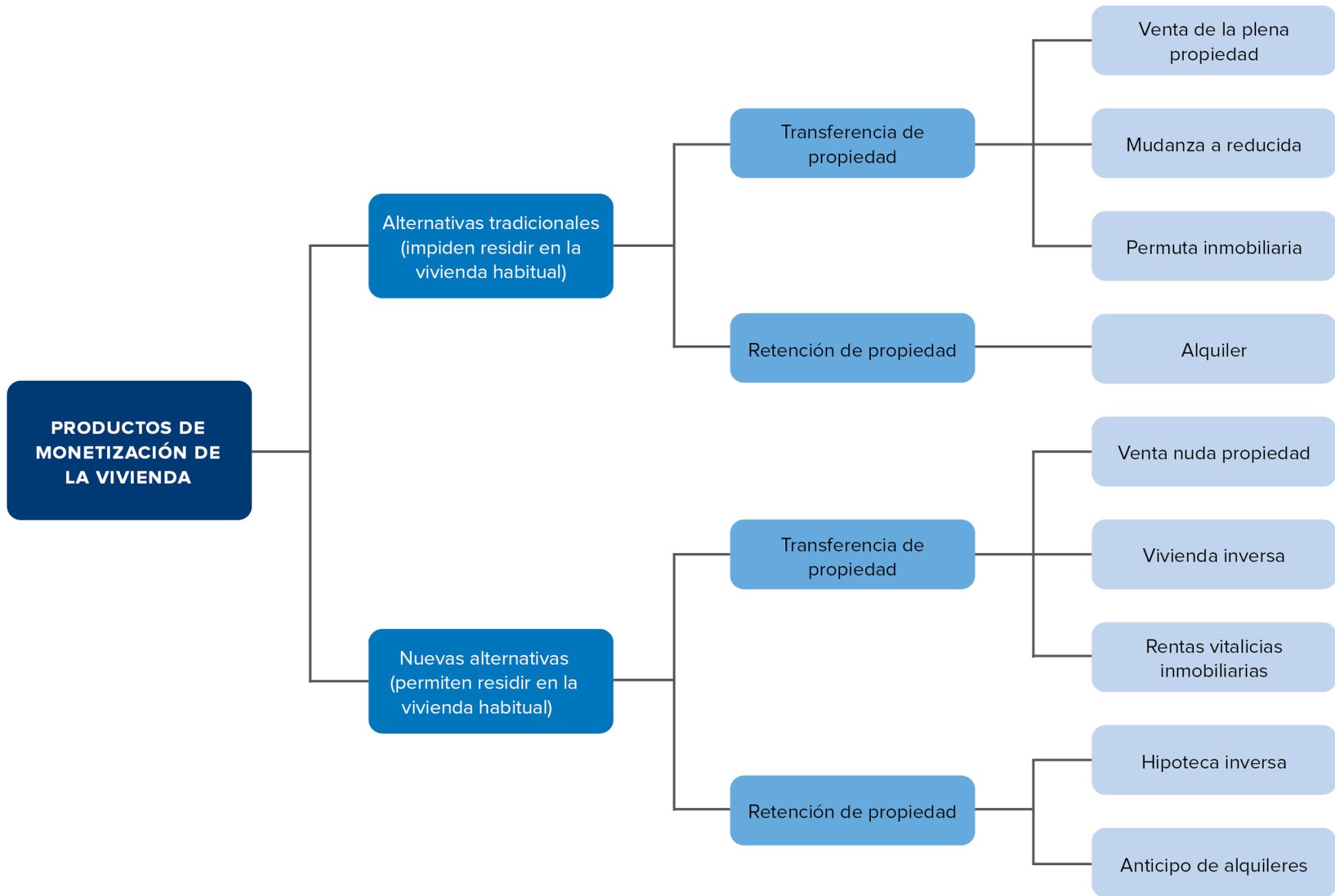
- **Monetizar la vivienda en propiedad** consiste en convertir el patrimonio inmobiliario en dinero líquido.
  - A esto también le llamamos **licuación** del capital inmobiliario
- Monetizar la vivienda **es algo habitual** en las familias. Por ejemplo,
  - Recién jubilados de la gran ciudad que marchan al pueblo y alquilan o venden el piso en la capital
  - Familias que venden propiedades que no utilizan para evitar gastos de mantenimiento u obtener liquidez
- La novedad está en aquellos productos que permiten **obtener liquidez y seguir residiendo** en la vivienda habitual



Fuente: Lafuente, J.A. y P. Serrano (2022) "Cómo complementar la pensión utilizando la vivienda en propiedad", McGrawHill



Fuente: Lafuente, J.A. y P. Serrano (2022) "Cómo complementar la pensión utilizando la vivienda en propiedad", McGrawHill



	ALTERNATIVAS TRADICIONALES				NUEVAS ALTERNATIVAS				
	Venta plena propiedad	Mudanza a reducida	Permuta inmobiliaria	Alquiler	Nuda propiedad	Vivienda inversa	Rentas vitalicias inmobiliarias	Hipoteca inversa	Anticipo de alquileres
<b>¿Cuánto dinero obtengo?</b> 	100 % precio mercado	Diferencia precio mercado viviendas	Diferencia precio mercado viviendas	Según precio mercado alquiler	30 % - 75 % precio mercado	50 % 85 % precio mercado	50 % 80 % precio mercado	25 % - 50 % precio mercado	Según precio mercado alquiler
<b>¿Puedo seguir residiendo en la vivienda?</b> 	No	No	No	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No aplica
<b>¿Y los herederos?</b> 	No tienen opción de adquirir la propiedad	Adquieren nueva propiedad	Adquieren nueva propiedad	Adquieren la propiedad	No tienen opción de adquirir la propiedad	No tienen opción de adquirir la propiedad	No tienen opción de adquirir la propiedad	Adquieren propiedad al fallecimiento y obligación de pagar préstamo	Adquieren la propiedad
<b>Figura Legal</b> 	Venta plena propiedad	Compra-venta	Permuta	Contrato de arrendamiento	Venta nuda propiedad	Venta plena propiedad + arrendamiento vitalicio	Venta plena o nuda propiedad	Contrato hipotecario	Contrato de arrendamiento

# Conclusiones

- Mercado incipiente de monetización que utilizará la vivienda en propiedad para complementar la pensión pública
- Nuevos productos que permiten
  - i) obtener una renta adicional a la pensión, y
  - ii) permanecer y disfrutar de la vivienda durante toda su vida.
- Existe una demanda potencial, fundamentada por,
  - Elevada proporción de población en edad avanzada
  - Sistema público de pensiones con baja tasa de cobertura futura (pensión media / salario medio)
  - Patrimonio fundamentalmente ilíquido y concentrado en vivienda (85,1% activos ilíquidos, EFFEU, 2017).

# Aprende a complementar la pensión usando la vivienda en propiedad

Consigue el libro en formato físico o digital.

[Cómpralo en Amazon](#)

[Cómpralo en Libros cc](#)



Juan Ángel Lafuente • Pedro Serrano

## Cómo complementar la pensión utilizando la vivienda en propiedad

Alternativas factibles para conseguir ingresos  
extra y seguir residiendo en casa



**JUAN ÁNGEL LAFUENTE**  
**PEDRO SERRANO**

# Cómo complementar tu pensión con tu vivienda en propiedad