

CASI 3,4 MILLONES DE HOGARES, ATRAPADOS EN EL ALQUILER Y SIN ACCESO A LA COMPRA

El Banco de España pone cifras por primera vez a las familias en régimen de arrendamiento que por los precios, los ingresos y la falta de ahorros no pueden acceder a una hipoteca: el 85% del total

Daniel Caballero
Madrid



3,4 millones de hogares no pueden permitirse acceder a una hipoteca sin tener que asumir endeudamientos extremos y permanecen atrapados en régimen de alquiler. La solución para ellos, quedarse en un mercado del arrendamiento que no para de desbordarse al no tener ahorros para dar la entrada para una casa. Esta es una de las conclusiones que, según cálculos de este periódico, se extraen de las cifras publicadas por el Banco de España en su último informe anual, donde dedica un extenso capítulo al problema de la vivienda.

La institución del gobernador José Luis Escrivá constata que cada vez más hogares viven de alquiler. La proporción ha aumentado en 6,3 puntos porcentuales (pp) entre 2007 y 2025: ahora un 20,2% ya viven en régimen de arrendamiento, cuando España tradicionalmente ha sido un país de propietarios.

Y precisamente son los jóvenes los que más se enfrentan a estas dificultades de querer comprarse un piso pero no poder por falta de ahorros y acabar alquilando a un coste enorme. «El aumento de la proporción de hogares que residen en alquiler fue de 15,4 pp entre 2007 y 2025 para aquellos hogares cuyo miembro principal no superaba los 30 años, alcanzando la ratio de inquilinos el 54,7% en 2025. Este incremento fue de 17,8 pp para los hogares cuyo miembro principal tenía entre 30 y 44 años, situándose la tasa de alquiler en este grupo en el 37,1% en 2025. Este incremento de la residencia en alquiler entre los hogares jóvenes contribuye, a través del cambio en los flujos de tenencia de vivienda, a la progresiva reducción de la tasa de propietarios», explica el Banco de España.

La cuestión no es que los jóvenes quieran vivir más de alquiler sino que no pueden acceder a una hipoteca para una casa; el problema son los precios

de la vivienda, cuya subida rompe todos los esquemas, y las condiciones para recibir crédito. «El aumento sostenido de los precios de la vivienda por encima del crecimiento de la renta de los hogares dificulta el acceso al crédito hipotecario para adquirir una primera vivienda», expone el informe.

El Banco de España pone datos por primera vez a ese drama de querer y no poder. «El análisis de la situación económica y patrimonial de los hogares que residen en viviendas de alquiler apunta a que una proporción muy significativa de estos hogares necesitaría asumir un endeudamiento elevado para financiar la adquisición de vivienda con recurso al crédito hipotecario», dice. Según sus cálculos, solo entre el 10% y el 15% de estos hogares tendrían suficiente ahorro para acceder a una hipoteca con ratios de endeudamiento aceptables para los bancos, es decir, por debajo del 80% en la ratio préstamo-valor o inferior al 35% del ratio deuda-ingresos.

En España había al cierre de 2025 un total de 19,75 millones de hogares. Si el 20,2% viven de alquiler, resulta en 3,99 millones de familias en arrendamiento. El 15% de ellas que sí pueden hipotecarse son apenas 598.000 hogares, lo que dicho de otra forma significa que los 3,4 millones restantes quedan excluidos de la posibilidad de comprarse una casa.

La realidad es que la banca, por encima de los citados ratios, apenas concede préstamos por el elevado riesgo que suponen y porque les obliga a dotarse de más capital. Y esa barrera de entrada es en sí misma un problema. «Niveles de endeudamiento altos im-

20,2%

Este es el porcentaje de hogares que viven de alquiler en España, 6,3 puntos porcentuales más que en 2007



Edificios de viviendas en venta en Madrid. Jaime García

plican mayor riesgo de impago y, de forma general, bajo los estándares de concesión actuales, las operaciones con ratios por encima de estos umbrales son minoritarias», recoge el Banco de España, que siempre ha insistido a las entidades financieras que no debe relajar sus criterios, teniendo la gran crisis aún muy presente.

Esta exclusión de la posibilidad de comprar provoca el incremento de la proporción de familias en alquiler y que cada vez sea más difícil para estas convertirse en propietarios ya que su capacidad de ahorro es reducida al tener que afrontar todos los meses el arrendamiento. Esto se deja ver en la tasa de esfuerzo que muestra el Banco de España. La ratio entre el precio de la vivienda y la renta neta de los hogares muestra que en 2024 hacían falta 4,3 años de renta en promedio para acceder a ser propietario. «Esta ratio aumenta hasta los 6,8 años cuando se consideran solo los hogares que residen en viviendas que no son de su propiedad (alquiler y ce-

sión de vivienda)», explica el Banco de España. También el esfuerzo es mayor para aquellos con rentas más bajas, extranjeros y jóvenes.

Ayuda familiar

Con este escenario, no es de extrañar que tenga que proliferar la ayuda familiar prácticamente obligatoria si una familia quiere tener una casa. En concreto, el informe destaca que se han disparado tanto las donaciones de pisos como de dinero como única manera para que personas jóvenes y de mediana edad puedan emanciparse o salir del alquiler. «En 2025 se realizaron 30.500 donaciones de viviendas de padres a hijos, lo que consolida una senda de crecimiento de este tipo de operaciones. En concreto, estas donaciones crecieron un 61% en relación con las operaciones de 2019, y el número acumulado de viviendas donadas de padres a hijos fue de unas 175.000 viviendas entre 2019 y 2025», señala el documento.