



Los hogares que tienen la vivienda en propiedad caen a mínimos en décadas

Solo el 70% de las familias son dueñas de la casa en la que habita, y en el caso de los jóvenes la cifra cae hasta el 37%

José María Camarero
Madrid

A pesar de que la vivienda sigue siendo el gran escudo de ahorro para los españoles, cada vez menos hogares son propietarios de un inmueble donde puedan establecer su morada habitual. Los dueños de pisos o casas siguen reduciéndose a medida que pasan los años en un contexto agravado por la subida de precios y el menor acceso de una parte de la sociedad. España, el 'país de propietarios', ya no lo es tanto: solo un 70% de los hogares son dueños de la vivienda en la que habitan, lo que supone una reducción de casi dos puntos porcentuales con respecto a hace dos años; un recorte de seis puntos desde 2020, prácticamente el periodo en el que Pedro Sánchez lleva ejerciendo como presidente del Gobierno; y un drenaje de doce puntos desde la gran recesión de 2011.

El número de familias que tienen un inmueble en propiedad –ya sea hipotecado o completamente pagado– dibuja una tendencia a la baja, más

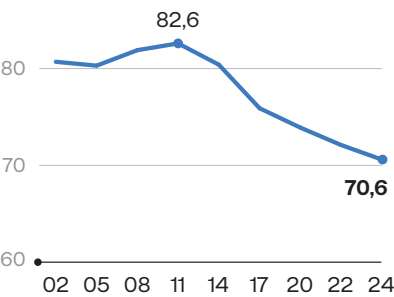
agravada en la última Encuesta Financiera de las Familias, actualizada por el Banco de España, con datos de 2024. En ese análisis, el supervisor constata que nos encontramos ante el nivel más bajo de propiedad de, al menos, las dos últimas décadas, el periodo en el que lleva elaborando esta estadística. Nunca antes hubo tan pocos dueños de casas en España: hace 22 años ese ratio se situaba en el 80,7%; en 2011 se alcanzó el pico de propiedad, con un 82,5% de las familias dueñas de primeras viviendas; y desde entonces ha descendido, de forma más agravada en los seis últimos ejercicios. Al mismo tiempo, en pleno 2026, nunca antes acceder a una vivienda se había complicado tanto como ahora, con subidas de precios del 13% solo el año pasado, como indica la última estadística del INE.

La tasa se desploma

El problema se ve agravado aún más entre los jóvenes, aquellos que son los que aspiran a tener una vivienda para poder desarrollar un proyecto de vida ante un mercado del alquiler desbordado en precios y falta de oferta. El número de hogares propietario cuyo cabeza de familia es menor de 35 años se encuentra en el 37%. Este dato refleja cómo la tasa de propiedad se ha desplomado a la mitad frente a la que tenía este colectivo en 2011, cuando el 70% de los jóvenes tenían vivienda propia. En 2024 ese ratio ha aumentado ligeramente cuatro puntos porcentuales con respecto a 2022, cuando rozaba el 32%. El supervisor achaca este incremento reciente al dinamismo del mercado laboral, pero, sobre todo, a que la edad de emancipación se encuentra por encima de los 30 años, y quienes realizan esta encuesta no son ese grueso de jóvenes, sino solo los que han conseguido independizarse de sus padres, que son cada vez menos.

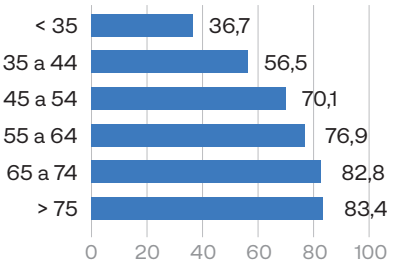
Propietarios de vivienda en España

En porcentaje sobre el total



Viviendas en propiedad en función de la edad

En porcentaje sobre el total,
dependiendo del tramo de edad



Fuente: EFF del Banco de España

Esta coyuntura inmobiliaria también es complicada para quienes precisamente menos posibilidades económicas tienen de acceder a una vivienda en propiedad: las familias con rentas más bajas. Los hogares con menos recursos, ubicados en el 25% de la población más humilde, han visto retroceder el índice de propiedad mucho más que el resto de españoles. En concreto, un 53% de estas familias son dueños de algún piso o casa en el que residen habitualmente. Hace dos años rozaban el 56%. Supone un descenso de tres puntos porcentuales que reflejan los problemas de este colectivo en el ámbito inmobiliario y para quienes

teóricamente se dirigen las medidas aprobadas por el Ejecutivo en los últimos años, como la ley de Vivienda, que ahora está a punto de cumplir su tercer aniversario en marcha.

La radiografía que deja el supervisor con esta encuesta revela, además, cómo las familias con menor riqueza financiera –medida como conjunto de activos en su poder en términos de patrimonio– el peso de la vivienda en propiedad se ha desplomado: solo un 15% de hogares ubicados en el cuarto con menos riqueza, poseen un inmueble. Hace dos años eran más del 20%. Y antes de 2020 superaban el 26% del total.

Aunque desde el Banco de España achacan esta radiografía de menos propietarios y más inquilinos que viven en alquiler fruto de un «cambio generacional muy importante», según el director general de Economía, David López Salido. Esto es, que los más jóvenes poseen menos vivienda que sus padres o sus abuelos a sus edades porque ha cambiado la realidad social entre generaciones. Aunque la radiografía económica difiere de esa interpretación: el número de jóvenes que estarían dispuestos a comprar sigue siendo muy elevado y el CIS insiste en que la vivienda es el primer problema para los españoles de cualquier edad. Y es el precio y la falta de ahorro disponible el muro que se interpone con el acceso a la vivienda, como demuestran incluso algunas medidas del Ejecutivo para ayudar con esas entradas al piso o la casa deseadas.

El menor peso de la vivienda como patrimonio de las familias también se refleja en la caída del número de hogares con más propiedades más allá del que usan como residencia habitual. El porcentaje de hogares con otras propiedades se ha reducido del 47% de 2022 al 45% de 2024. En este caso, la proporción de españoles con otros activos inmobiliarios sí que aumenta con la renta y la riqueza neta y alcanza sus valores más elevados en hogares cuyo cabeza de familia se encuentra ya jubilado. Es decir, sigue habiendo pensionistas que utilizan su segunda residencia como activo para generar ingresos adicionales o bien disfrutar de ellas.

RENTAS BAJAS

53%

Poco más de la mitad de los hogares más humildes son propietarios de su vivienda habitual. El resto se ven obligados a adentrarse en el complejo mercado del alquiler