

Economía

El esfuerzo para comprar vivienda crece 80 puntos más que en la eurozona desde 1980

El Banco de España advierte que la renta de los españoles se elevó la mitad que los inmuebles

El parque social de casas en España es del 2%, muy reducido respecto a países del entorno

N. Casado / C. López MADRID.

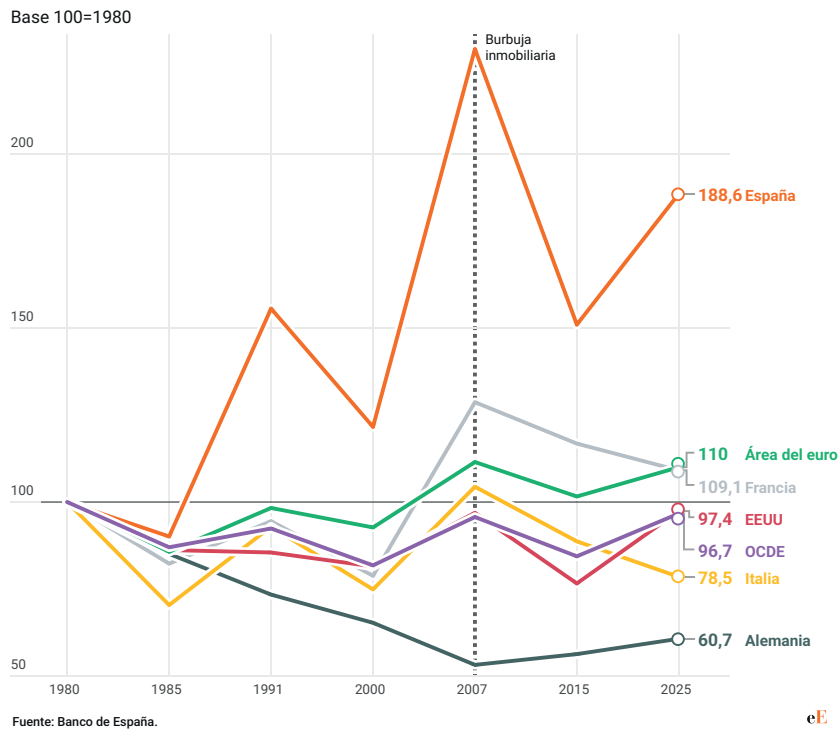
La vivienda se ha convertido en un "enorme problema social y económico", según lo definió la semana pasada el Banco de España. El organismo que encabeza José Luis Escrivá puso el foco en esta cuestión en su último informe anual, en el que advierte que el esfuerzo económico que tienen que hacer los hogares españoles para comprar una vivienda ha crecido 80 puntos más que en el promedio del Euro en las últimas décadas, desde 1980.

El supervisor ha medido cómo han evolucionado los precios de la vivienda respecto a la renta disponible de los hogares en diferentes países de la Unión Europea, en los países que conforman el Euro y en el promedio de la OCDE desde ese año. La conclusión es que la ratio ha tenido un comportamiento muy diferente en el caso de España, hasta situarse en 188,6 puntos en 2025 frente a la media de la Eurozona de 110 puntos o el caso de Alemania, donde el esfuerzo potencial se ha reducido hasta los 60,7 puntos.

Esto significa que, a diferencia de lo sucedido en los países del entorno europeo, en España, los precios de la vivienda han crecido mucho más de lo que lo ha hecho la renta disponible de los hogares. En concreto, los recursos con los que cuentan las familias españolas para consumir, ahorrar o invertir se han multiplicado por 1,8 en más de cuatro décadas, mientras los precios de acceso a una vivienda en propiedad se han multiplicado por 3,5.

"Si bien en el contexto actual los problemas de acceso a la vivienda son comunes en buena parte de las economías europeas, las condiciones de acceso a la vivienda en pro-

Evolución del esfuerzo de los hogares para comprar una vivienda



riedad en España se habrían endu-
recido en mayor medida durante las
últimas cuatro décadas, por un in-
cremento de los precios reales de la
vivienda por encima del aumento
de la renta real de los hogares" des-
taca el Banco de España en el cita-
do informe anual. Además, este pro-
ceso se ha dado en unos años en los
que la renta disponible del hogar

per cápita casi se ha duplicado y que
pese a ello, registra un incremento
muy inferior al de la vivienda.

"Este indicador para España acu-
mula en 2025 un incremento del
88,6% con respecto al esfuerzo ne-
cesario considerando 1980 como el
año base" explica el organismo, un
resultado al que ha llegado tras las
fluctuaciones de precios que han

acompañado a las diferentes crisis
económicas y que han llevado al pa-
ís a anotar un diferencial de casi 80
puntos con el promedio del Euro.

La situación de España llama la
atención frente a países de su en-
torno, como Francia, donde el cos-
te de la vivienda se ha incrementa-
do hasta los 109 o en Italia, donde
ha crecido hasta los 78,5 puntos. En

el caso de Estados Unidos se ha pro-
ducido una subida del 97,4 mien-
tras que en la OCDE se ha incre-
mentado hasta los 96,7 puntos. A
diferencia de otros países europeos,
el parque de vivienda social en Es-
paña apenas representa un 2% del
total de inmuebles. La media de la
UE es del 10,5%, mientras que en
Austria o Países Bajos representa
casi un 25% y en Francia alrededor
de un 15%.

El encarecimiento del precio de
la vivienda es generalizado en toda
Europa, aunque España destaca por
la fuerte subida de los costes en el
sector. Los últimos datos de Euro-
stat constatan que la vivienda repun-
tó un 12,8% en el tercer trimestre

**El Banco de España
cifra el déficit
de inmuebles
residenciales en
750.000 unidades**

de 2025 en comparación con el mis-
mo periodo del año anterior mien-
tras que la media de la UE. Las ci-
fras de España solo fueron supera-
das por Portugal (+17,7%), Croacia
(+13,8%) y Eslovaquia (+13,4%).

En el caso de España, el merca-
do inmobiliario se ha visto sometido
en los últimos años a un déficit
estructural de obra nueva que el
Banco de España ha cifrado en
750.000 viviendas.

Los expertos del sector señalan
que en el actual contexto es muy di-
fícil contemplar una bajada de los
precios inmobiliarios ante la falta
de nuevas promociones y el aumen-
to de la población.

El Gobierno amplía los avales del ICO para comprar piso y eleva las rentas

elEconomista.es MADRID.

El Gobierno ha ampliado el alcan-
ce de la Línea de Avales del Minis-
terio de Vivienda y Agenda Urbana
para la adquisición de primera vi-
vienda de jóvenes y familias con me-
nores a cargo, gestionada por el Ins-
tituto de Crédito Oficial (ICO), al
elevar los umbrales de renta de las
personas que pueden acceder a esta
medida. De esta forma, la modifi-
cación busca adaptar los límites

de ingresos de los potenciales be-
neficiarios a "la realidad del merca-
do residencial en cada territorio".

Para ello, se establece una mo-
dulación provincial del límite de
renta, expresado en función del In-
dicador Público de Renta de Efec-
tos Múltiples (IPREM), para que la
Línea pueda resultar más útil en las
zonas donde la compra de vivien-
da exija un mayor esfuerzo econó-
mico y aportar a quienes necesiten
apoyo para la entrada de su prime-

ra vivienda. Así, con carácter gene-
ral, el límite se mantiene en 4,5 ve-
ces el IPREM, equivalente a 37.800
euros brutos anuales por adquiren-
te, y se eleva en algunas provincias
en función del esfuerzo económico
estimado para la adquisición de
vivienda.

Sube hasta 5,5 veces el IPREM
en Las Palmas, Navarra, Cantabria,
Alicante, Cádiz, Pontevedra, Meli-
lla, Ceuta, Valencia y Zaragoza; has-
ta 6,5 veces el IPREM en Álava; y

hasta 7,5 veces el IPREM en Ma-
drid, Barcelona, Girona, Málaga,
Illes Balears, Santa Cruz de Tene-
rife, Bizkaia y Gipuzkoa.

En caso de que la vivienda sea ad-
quirida por dos personas, los ingre-
sos de ambos adquirentes no po-
drán superar, en conjunto, la suma
del límite establecido para cada uno
de ellos. Además, se mantienen los
factores de mejora previstos para
familias con menores a cargo, lo que
supone que el límite de ingresos se

incrementará en 0,3 veces el IPREM
por cada menor y, en el caso de fa-
milias monoparentales, podrá in-
crementarse en un 70% adicional.

También se amplía el límite de
patrimonio neto de los adquiren-
tes, pasando de 100.000 a 150.000
euros. Esta iniciativa se enmarca en
el conjunto de medidas impulsadas
por el Gobierno para facilitar el ac-
ceso a la vivienda, en línea con los
objetivos del nuevo Plan Estatal de
Vivienda.