

EL ESFUERZO PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA EN ESPAÑA: UN ANÁLISIS CON INDICADORES SINTÉTICOS DEL COSTE INTEGRAL

Working Paper 05/2025

Germán Carrasco Castillo
Universidad de Málaga

José M. Domínguez Martínez
Universidad de Málaga

Resumen:

Esta nota tiene como objeto ofrecer un conjunto de indicadores sintéticos del esfuerzo necesario para la adquisición de una vivienda en la provincia de Málaga. El indicador básico utilizado se basa en determinar el importe del salario bruto familiar requerido para poder atender con cierta holgura, según los estándares habituales, la carga financiera total de los préstamos, hipotecario y personal, necesarios para dicha adquisición. A partir de una serie de supuestos que cubren los casos más habituales, se muestra la evolución del referido indicador en los años 2006, 2012, 2018 y 2024. Igualmente, se elaboran otros dos indicadores: uno referido a la superficie máxima de la vivienda que se podría adquirir dedicando el 40% de la renta neta mensual al pago de la carga financiera total, y otro que muestra el importe de los ingresos brutos anuales (a precios de cada año) que sería necesario alcanzar para adquirir una vivienda de distintas dimensiones. En el trabajo se constata el enorme esfuerzo que se requería para adquirir una vivienda en el año 2006, que apuntaba hacia el fin de un prolongado ciclo inmobiliario. Igualmente, cómo la fase de crisis y de ajuste llevó a caídas muy significativas en el esfuerzo, y, finalmente, cómo este se ha incrementado en los últimos años de manera muy acusada.

Palabras clave: Vivienda, Accesibilidad, España.

Códigos JEL: R31.

1. INTRODUCCIÓN

El problema de la vivienda es acuciante. Afecta a muchas familias y, de manera especial, a colectivos de jóvenes, que, sobre todo en algunas zonas, no tienen la posibilidad de acceder a la opción de un alquiler llevadero ni, aun menos, a la adquisición de una vivienda en propiedad. No es, desde luego, un problema nuevo, ni exclusivo de España, pero la concurrencia de algunas circunstancias ha hecho que se agrave apreciablemente¹.

Como señala Igan (2024, p. 21), “en promedio entre países, la vivienda es hoy menos asequible que durante la burbuja de precios de la vivienda que precedió a la crisis financiera global de 2007-08”. En algunos países, el desencanto de la población con el capitalismo está ligado al hecho de que “el sueño nacional de la vivienda en propiedad ya no está al alcance de una gran parte de la población” (Sharma, 2024). Como subrayan Romei y Fleming (2024), “la insatisfacción con los costes

¹ Vid. Ahir (2024), Lajer et al. (2024), y Domínguez Martínez (2022; 2023).

de la vivienda ha alcanzado un récord en los países ricos”, y no podemos afirmar que las perspectivas de corrección sean muy halagüeñas (The Economist,2024).

El estudio económico de este problema puede efectuarse desde diferentes ángulos, en los que se combinan las perspectivas macroeconómica y microeconómica. Asimismo, por su trascendencia como decisión a lo largo del ciclo de vida de las personas, reclama un tratamiento específico dentro de los programas de educación financiera².

En este contexto, resulta de gran relevancia poder disponer de indicadores objetivos que permitan conocer cómo evoluciona el grado de dificultad para acceder a una vivienda habitual. La elección entre las dos opciones básicas -compra y alquiler- es compleja y no admite una respuesta generalizada, ya que son numerosas las circunstancias a tener en cuenta y los factores que entran en juego³.

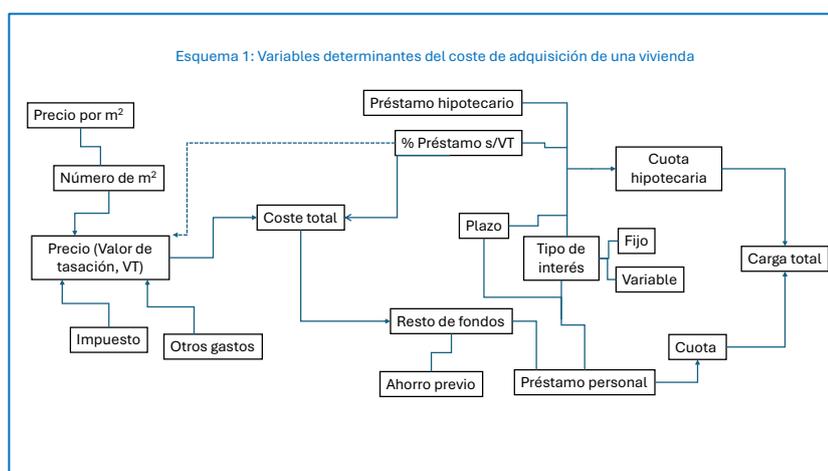
Existe una amplia batería de indicadores de accesibilidad a la propiedad o al arrendamiento de una vivienda, como los proporcionados por la OCDE (A) y el Banco de España (A). Respecto al esfuerzo para la adquisición de una vivienda, son diversos los indicadores utilizados. Dada la confluencia de una amplia gama de factores en la variable clave, el coste total para el adquirente, no resulta fácil aunar en un solo indicador la incidencia de todos ellos. El objeto básico de este trabajo es proporcionar la cuantificación de un indicador que integre el impacto de los principales factores determinantes del coste de adquisición, partiendo de la especificación de distintos escenarios representativos de la realidad familiar.

El análisis se circunscribe a la evolución del coste de la vivienda en la provincia de Málaga en los años 2006, 2012, 2018 y 2024, situados dentro de un amplio período en el que se han vivido fases de boom, crisis prolongada, recuperación, crisis pandémica, y relanzamiento en el mercado inmobiliario.

El trabajo está estructurado como se expone a continuación. Inicialmente, tras esta introducción, se aborda el proceso de determinación del coste total de adquisición de una vivienda. En el apartado tercero se expone el marco del análisis que se lleva a cabo, con una descripción de los escenarios y supuestos empleados. En el siguiente apartado, cuarto, se recogen los resultados obtenidos. El trabajo finaliza con una reseña de las conclusiones alcanzadas.

2. LOS DETERMINANTES DEL COSTE DE LA VIVIENDA PARA EL ADQUIRENTE

En el esquema 1 se reflejan, de manera simplificada, las variables básicas determinantes del coste de adquisición de una vivienda.



² Un enfoque introductorio se expone en Domínguez Martínez (2024).

³ Al respecto puede verse Domínguez y López (2006).

Dado que el coste de adquisición de una vivienda suele ser bastante elevado, resulta imprescindible tener acumulado un ahorro previo. Puesto que, en la inmensa mayoría de los casos, éste es insuficiente para afrontar el coste íntegro, es habitual recurrir a la fórmula de la financiación crediticia, usualmente mediante un préstamo hipotecario, es decir, que cuenta con la garantía real específica del bien inmueble que se pretende adquirir, además de la garantía personal del prestatario.

Las entidades de crédito sólo pueden conceder hasta un determinado porcentaje del valor de tasación de la vivienda (normalmente, hasta un 80%)⁴. Además, hay que tener en cuenta que el coste de la vivienda se encarece por varios motivos: gastos de escritura de la operación de compraventa, gastos de formalización de la operación crediticia, e impuesto sobre el precio de la vivienda adquirida⁵. Este impuesto va a depender de si se trata de una primera adquisición de la vivienda (gravamen por el IVA) o de una segunda transmisión (gravamen por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales), así como de distintas circunstancias. En su conjunto, los anteriores gastos, más los ligados a la posible financiación complementaria necesaria, pueden elevar el coste de la vivienda en una cifra del orden del 13%. Así, por ejemplo, si el precio de la vivienda es de 200.000 euros, y si este coincide con el valor de tasación, el importe máximo usual del préstamo hipotecario será de 160.000 euros. Dado que el coste total de adquisición podría ser de 226.000 (200.000 más, aproximadamente, el 13% de 200.000), habría un desfase, en este caso, de 66.000 euros, que debería cubrirse con ahorro previo o con otras fórmulas de financiación.

3. LA MEDICIÓN DEL ESFUERZO NECESARIO PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA: INDICADOR UTILIZADO Y MARCO DE ANÁLISIS

La accesibilidad a la vivienda es un concepto crucial, pero un tanto sutil, “especialmente cuando se efectúan comparaciones entre países con mercados de vivienda y estructuras de financiación muy diferentes” (Igan, 2024, p. 21). Como este mismo autor señala, los indicadores habituales “no tienen plenamente en cuenta la dinámica del mercado de la vivienda y las características de las unidades familiares y de la vivienda típicas”.

El indicador básico utilizado en el presente trabajo se basa en determinar el importe del salario bruto familiar (con uno o dos perceptores de ingresos) requerido para poder atender con cierta holgura (ratio de un 40% de los ingresos netos de IRPF) la carga financiera total de los préstamos, hipotecario y personal, necesarios para la adquisición. Según una regla popular, la vivienda deja de ser asequible cuando el gasto anual absorbe más de un 30% de la renta del comprador (Sharma, 2024). No obstante, se ha optado por una ratio algo superior, como más representativa en la práctica.

El indicador utilizado se asemeja al empleado en el estudio de Biljanovska et al. (2024), pero va más allá al incorporar también el componente del coste vinculado a la parte del coste de la adquisición de la vivienda no cubierta por la financiación hipotecaria. En dicho trabajo (2024, p. 10), se reconoce que “si bien un LTV más alto puede disminuir la asequibilidad debido al aumento de los costos de atender préstamos más grandes, un requisito de pago inicial más bajo podría permitir que más hogares consideren ser propietarios de una vivienda”, pero no se incorpora el impacto señalado en el indicador.

Otros indicadores utilizados son los siguientes:

- Superficie máxima de la vivienda que se podría adquirir dedicando el 40% de la renta neta mensual al pago de la carga financiera total.
- Importe de los ingresos brutos anuales (a precios de cada año) que sería necesario alcanzar para adquirir una vivienda de distintas dimensiones.

⁴ Al respecto puede verse Edufinet (2018).

⁵ La fiscalidad juega un papel importante en las distintas etapas del ciclo inmobiliario (Domínguez, 2003; 2004a; Castaño, Domínguez y Lopez, 2021), e igualmente afecta a los propietarios de viviendas en las fases de adquisición, tenencia y transmisión, por lo que es un factor a tener en cuenta en la toma de decisiones (Domínguez, 2019).

Dada la enorme casuística de situaciones que pueden conducir a resultados muy dispares, es preciso acotar el marco del análisis y especificar los supuestos considerados en cada uno de los apartados relevantes:

- Referencia temporal: años 2006, 2012, 2018 y 2024.
- Ámbito territorial: provincia de Málaga.
- Adquisición de la vivienda en primera transmisión.
- Precio del metro cuadrado: correspondiente al precio medio en la provincia de Málaga, según datos del Ministerio de Transportes sobre viviendas tasadas.
- Costes fiscales y de tramitación de la adquisición, incluyendo los gastos de los préstamos bancarios: estimados en el 13% del precio de la vivienda.
- Adquirente: residente fiscal en Andalucía.
- Características del préstamo hipotecario: importe equivalente al 80% del precio de compra, que se considera coincidente con el valor de tasación; plazo de 30 años; tipo de interés fijo de préstamos hipotecarios (media anual según estadísticas del Banco de España).
- Características del préstamo personal complementario: importe equivalente a la diferencia entre el coste total de adquisición de la vivienda y el importe del préstamo hipotecario; plazo de 10 años; tipo de interés fijo de préstamos personales (media anual según estadísticas del Banco de España).

4. RESULTADOS OBTENIDOS

Los resultados obtenidos en el análisis realizado se muestran en los cuadros 1 a 6, y en los gráficos 1 a 8. Puede destacarse lo siguiente:

1º. Inicialmente, podemos apreciar cómo ha evolucionado el porcentaje de la renta disponible (correspondiente a distintos importes de renta antes de impuesto) necesario para poder afrontar la carga financiera por la adquisición de una vivienda con determinada superficie (cuadros 1 y 2).

Para el caso en que hay un solo perceptor de renta en el matrimonio, observamos cómo el referido porcentaje alcanza un nivel muy elevado en el año 2006, cómo desciende drásticamente en 2012, cómo disminuye luego levemente en 2018, y posteriormente repunta acusadamente en 2024. En el supuesto de una renta antes de impuesto de 40.000 euros en 2024, y una vivienda de 60 m², los referidos porcentajes son del 51%, 33%, 32% y 41%, respectivamente (gráfico 1). Si la vivienda es de 90 m², la evolución es la siguiente: 76%, 49%, 48% y 61% (gráfico 2).

Si el matrimonio está integrado por dos perceptores de ingresos, el porcentaje, para una vivienda de 60 m², sigue esta secuencia: 45%, 30%, 29% y 36%, respectivamente (gráfico 3), en tanto que, para una vivienda de 90 m², se atiende a esta otra: 67%, 44%, 43% y 54% (gráfico 4).

2º. Los cuadros 3 y 4, y los gráficos 5 y 6 ofrecen la información correspondiente a la evolución de la superficie máxima de la vivienda que se podría comprar destinando a su adquisición un 40% de la renta neta. En el supuesto de un solo perceptor de ingresos, para una renta bruta de 40.000 euros (de 2024), dicha superficie evoluciona de la siguiente forma: 47, 73, 76 y 59 m², respectivamente. En el caso de dos perceptores: 54, 81, 84 y 67 m².

3º. A su vez, los cuadros 5 y 6, y los gráficos 7 y 8 reflejan los importes de la renta bruta (en euros de 2024) necesaria para adquirir una vivienda de distinta dimensión a lo largo de los años analizados. Para el caso de un solo perceptor y una vivienda de 60 m², es significativo cómo la renta necesaria en 2006 era un 31,3% superior, en términos reales, a la necesaria en 2024. En el caso de dos perceptores, la diferencia se eleva hasta un 43,9%.

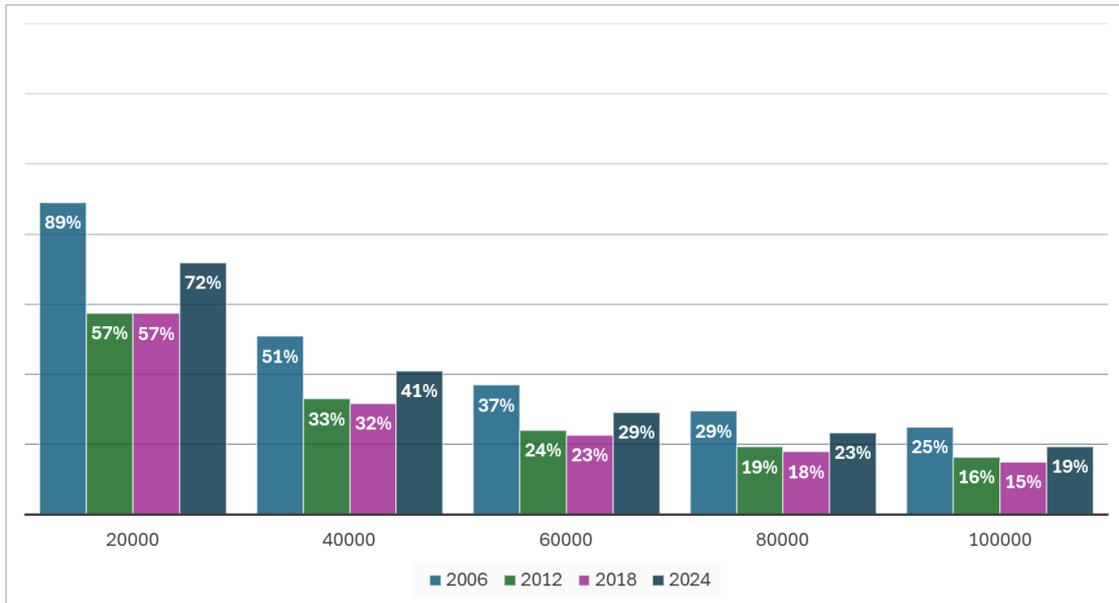
En los cálculos anteriores se ha considerado que todo el coste se financiaba con préstamos bancarios. Obviamente, en caso de disponer de un ahorro acumulado, el coste mensual bajaría, pero el indicador no reflejaría el coste verdadero.

Cuadro 1: Porcentaje de renta disponible necesario para afrontar los importes por adquisición de una vivienda (un perceptor de renta)

UN PERCEPTOR		RENTA 2024 (€)				
Sup. Viv. (m ²)	AÑO	20000	40000	60000	80000	100000
50	2006	74%	42%	31%	25%	21%
	2012	49%	28%	20%	16%	14%
	2018	48%	26%	19%	15%	13%
	2024	60%	34%	24%	19%	16%
60	2006	89%	51%	37%	29%	25%
	2012	57%	33%	24%	19%	16%
	2018	57%	32%	23%	18%	15%
	2024	72%	41%	29%	23%	19%
70	2006	104%	59%	43%	34%	29%
	2012	67%	38%	28%	23%	19%
	2018	67%	37%	26%	21%	18%
	2024	84%	48%	34%	27%	23%
80	2006	119%	68%	49%	39%	33%
	2012	76%	44%	32%	26%	22%
	2018	76%	42%	30%	24%	20%
	2024	96%	55%	39%	31%	26%
90	2006	134%	76%	55%	44%	37%
	2012	86%	49%	36%	29%	25%
	2018	86%	48%	34%	27%	23%
	2024	108%	61%	44%	35%	29%

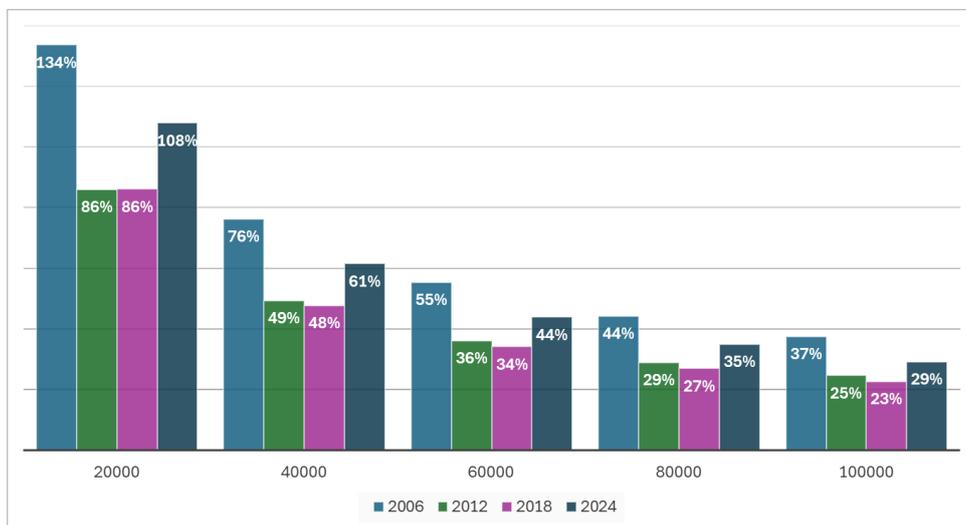
Fuente: elaboración propia

Gráfico 1: Porcentaje de renta neta necesario para adquirir una vivienda de 60 m² (un perceptor de renta)



Fuente: elaboración propia

Gráfico 2: Porcentaje de renta neta necesario para adquirir una vivienda de 90 m² (un perceptor de renta)



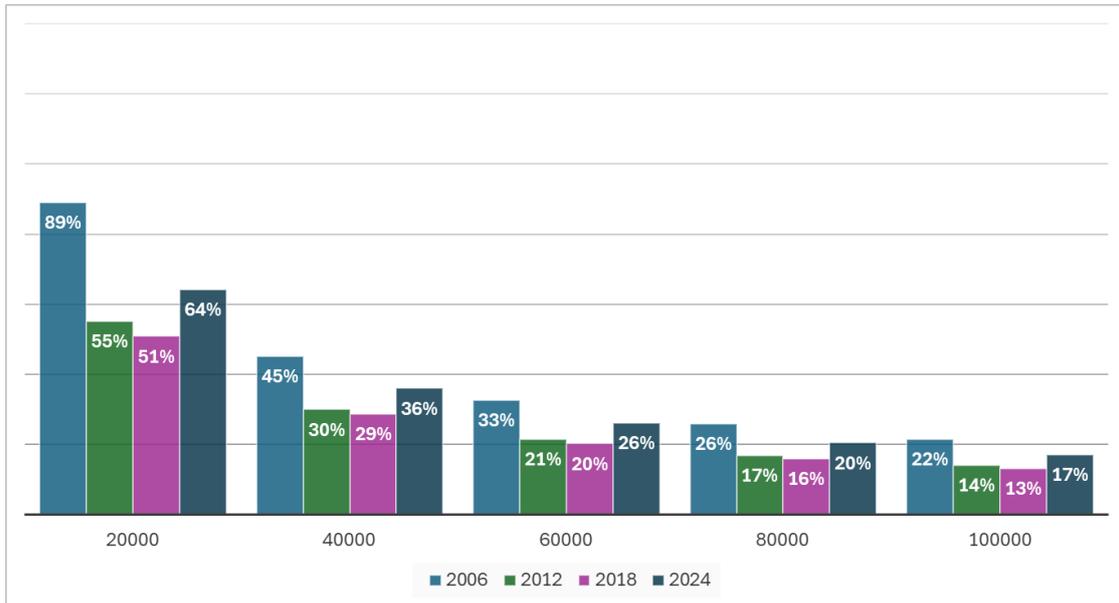
Fuente: elaboración propia

Cuadro 2: Porcentaje de renta disponible necesario para afrontar los importes por adquisición de una vivienda (dos perceptores de renta)

DOS PERCEPTORES		RENTA 2024 (€)				
Sup. Viv. (m ²)	AÑO	20000	40000	60000	80000	100000
50	2006	74%	38%	27%	22%	18%
	2012	46%	25%	18%	14%	12%
	2018	42%	24%	17%	13%	11%
	2024	53%	30%	22%	17%	14%
60	2006	89%	45%	33%	26%	22%
	2012	55%	30%	21%	17%	14%
	2018	51%	29%	20%	16%	13%
	2024	64%	36%	26%	20%	17%
70	2006	104%	52%	38%	30%	25%
	2012	64%	35%	25%	20%	16%
	2018	59%	33%	24%	19%	15%
	2024	75%	42%	31%	24%	20%
80	2006	119%	59%	43%	34%	28%
	2012	74%	39%	28%	22%	19%
	2018	68%	38%	27%	21%	18%
	2024	86%	48%	35%	27%	23%
90	2006	134%	67%	48%	38%	32%
	2012	83%	44%	32%	25%	21%
	2018	76%	43%	30%	24%	20%
	2024	96%	54%	39%	31%	26%

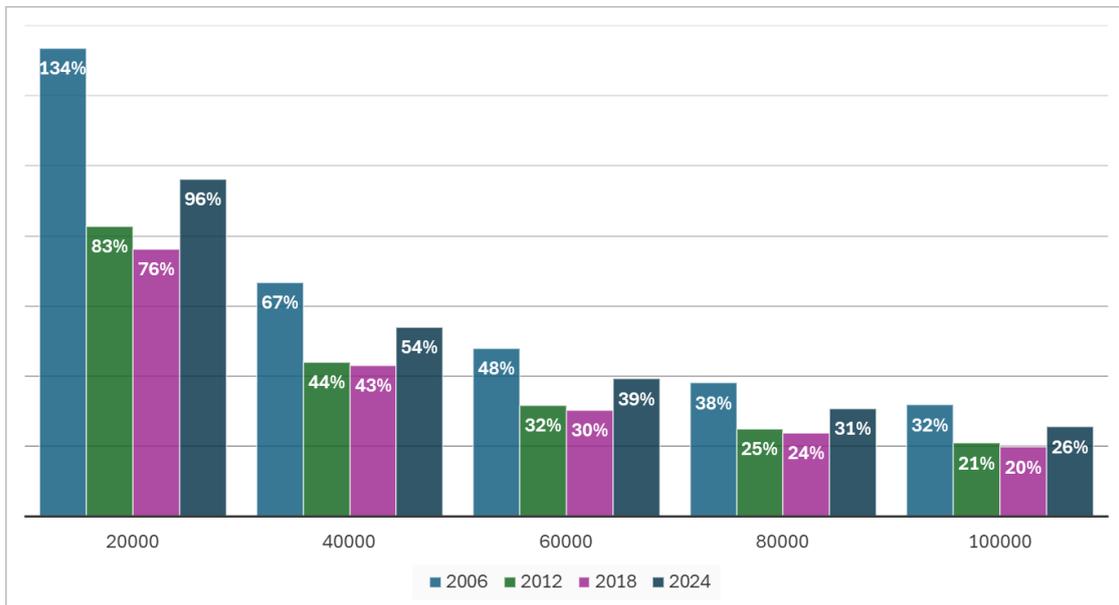
Fuente: elaboración propia

Gráfico 3: porcentaje de renta neta necesario para adquirir una vivienda de 60 m² (dos perceptores de renta)



Fuente: elaboración propia

Gráfico 4: Porcentaje de renta neta necesario para adquirir una vivienda de 90 m² (dos perceptores de renta)



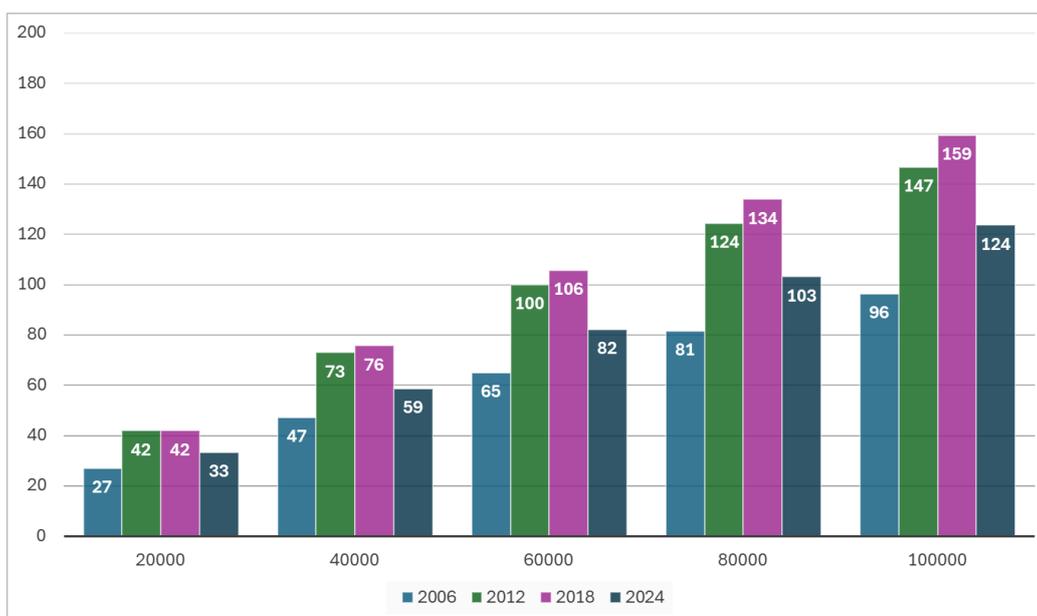
Fuente: elaboración propia

Cuadro 3: Superficie máxima de vivienda que se puede adquirir destinando a su adquisición un 40 % de la renta neta (un perceptor de renta)

UN PERCEPTOR	RENTA 2024 (€)				
AÑO	20000	40000	60000	80000	100000
2006	27	47	65	81	96
2012	42	73	100	124	147
2018	42	76	106	134	159
2024	33	59	82	103	124

Fuente: elaboración propia

Gráfico 5: superficie máxima de vivienda que se puede adquirir destinando a su adquisición un 40 % de la renta neta (un perceptor de renta)



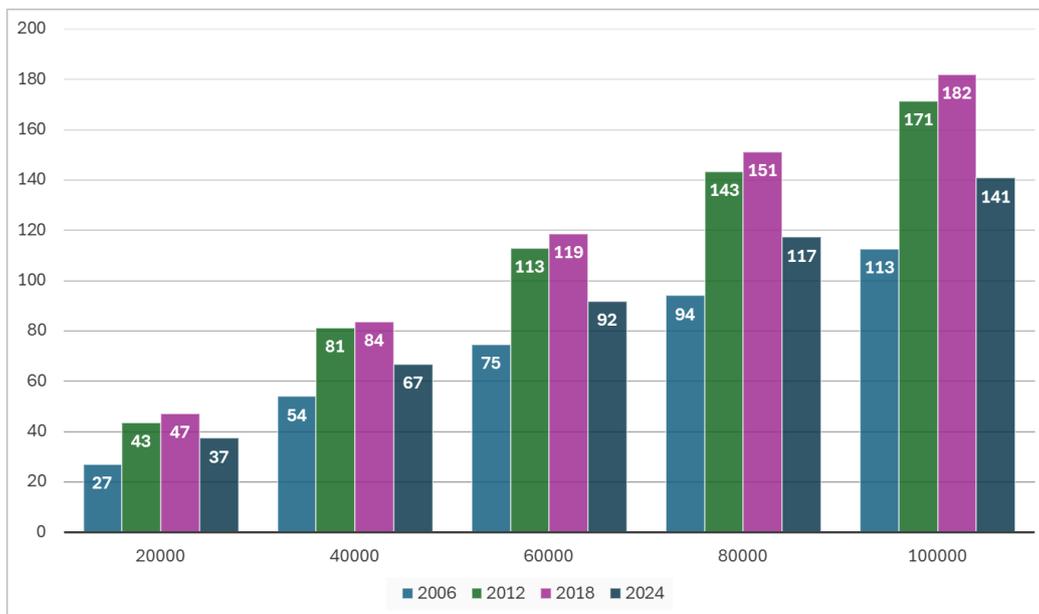
Fuente: elaboración propia

Cuadro 4: Superficie máxima de vivienda que se puede comprar destinando a su adquisición un 40 % de la renta neta (dos perceptores de renta)

DOS PERCEPTORES	RENTA 2024 (€)				
	20000	40000	60000	80000	100000
AÑO					
2006	27	54	75	94	113
2012	43	81	113	143	171
2018	47	84	119	151	182
2024	37	67	92	117	141

Fuente: elaboración propia

Gráfico 6: Superficie máxima de vivienda que se puede adquirir destinando a su adquisición un 40 % de la renta neta (dos perceptores)



Fuente: elaboración propia

Cuadro 5: Renta bruta (en euros base 2024) necesaria para adquirir una vivienda según superficie (un perceptor de renta)

UN PERCEPTOR	Sup. Viv. (m ²)				
AÑO	50	60	70	80	90
2006	42.853 €	54.094 €	65.873 €	78.017 €	91.509 €
2012	24.954 €	31.495 €	38.064 €	44.678 €	52.342 €
2018	24.553 €	30.442 €	36.513 €	42.701 €	49.320 €
2024	33.147 €	41.184 €	49.671 €	58.157 €	67.319 €

Fuente: elaboración propia

Gráfico 7: renta bruta (en euros base 2024) necesaria para adquirir de vivienda por superficie (un perceptor de renta)



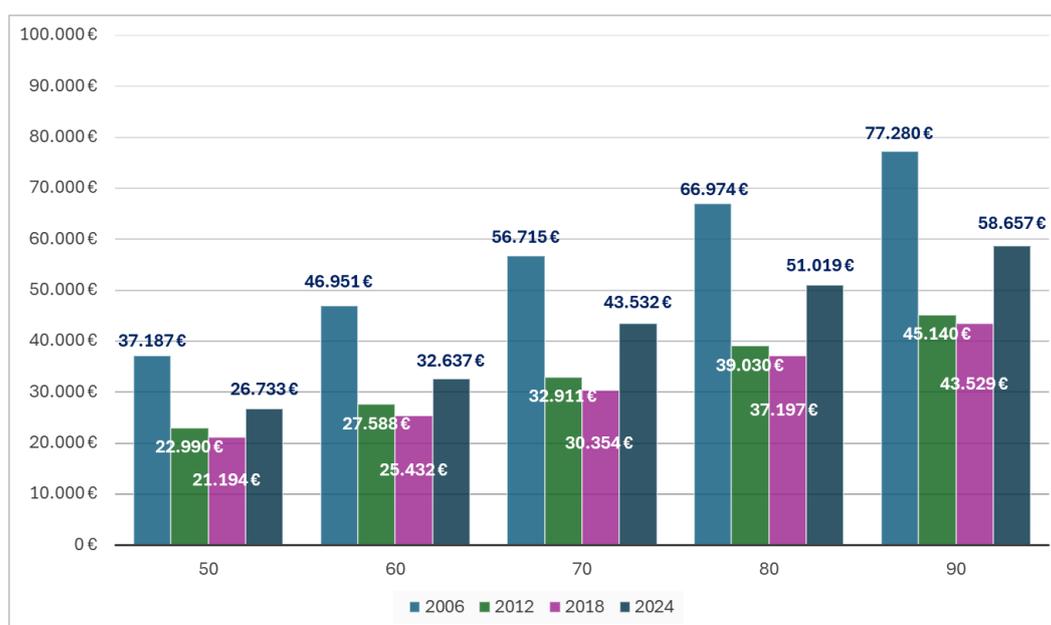
Fuente: elaboración propia

Cuadro 6: Renta bruta (en euros base 2024) necesaria para adquirir una vivienda según superficie (dos perceptores de renta)

DOS PERCEPTORES	Sup. Viv. (m ²)				
	50	60	70	80	90
AÑO					
2006	37.103 €	45.169 €	54.933 €	65.093 €	75.399 €
2012	22.990 €	27.588 €	32.186 €	37.688 €	43.798 €
2018	21.194 €	25.432 €	30.354 €	37.197 €	43.529 €
2024	26.733 €	32.637 €	43.532 €	51.019 €	58.657 €

Fuente: elaboración propia

Gráfico 8: Renta bruta (en euros base 2024) necesaria para adquirir de vivienda por superficie (dos perceptores de renta)



Fuente: elaboración propia

5. CONCLUSIONES

Las principales conclusiones que se desprenden del análisis realizado son las siguientes:

- i. El coste de adquisición de una vivienda depende de un amplio conjunto de variables que interaccionan entre sí, en ocasiones reforzándose y en otras, contrarrestándose. Un análisis de la evolución del referido coste lleva a diferenciar el efecto asociado a cada uno de los determinantes.
- ii. Obtener una visión ajustada del verdadero esfuerzo para la adquisición de una vivienda requiere tener presente la totalidad de los recursos dinerarios necesarios para hacer frente al conjunto de los costes relevantes, que no quedan circunscritos a la cara financiera correspondiente a una financiación hipotecaria estándar. Con objeto de reflejar de manera integral el coste incurrido, en este trabajo se propone un indicador sintético

basado en la carga financiera correspondiente a las operaciones de préstamo, hipotecario y personal, precisos para hacer frente a todos los costes.

- iii. La aplicación de dicho enfoque metodológico al caso del mercado inmobiliario de la provincia de Málaga a lo largo de los años 2006, 2012, 2018 y 2024 permite poner de relieve el enorme esfuerzo que se requería en el año 2006, situado en la recta final de la fase alcista del ciclo inmobiliario vivido en España desde mediados de los años noventa hasta mediados de la primera década del presente siglo.
- iv. La fase de crisis y de ajuste llevó a caídas muy significativas en el esfuerzo.
- v. El esfuerzo se ha incrementado en los últimos años de manera muy acusada, aun cuando no se ha llegado a los niveles observados en el año 2006.
- vi. En todos los casos, el hecho de que las rentas sean percibidas por dos personas (y la adquisición de la vivienda se lleve a cabo entre ambas) reduce el porcentaje de renta disponible dedicado a la adquisición y aumenta la superficie de la vivienda que se puede adquirir.

Referencias bibliográficas

- Ahir, H. (2024): “Are housing markets broken?”, Finance&Development, diciembre.
- Banco de España (A): “Estadísticas del mercado inmobiliario”.
- Biljanovska, N.; Chenxu Fu, C., e Igan, D. (2024): “Housing Affordability: A New Dataset”, IMF, WP 23/47.
- Castaño Martín, M^a. J.; Domínguez Martínez, J. M., y López Jiménez, J. M^a. (2021): “El marco fiscal de los inmuebles: el impacto de los impuestos a lo largo del ciclo inmobiliario”, EdufiAcademics, Working Paper 10/2021, Edufinet.
- Domínguez Martínez, J. M. (2019): “El tratamiento fiscal de la vivienda”, UniBlog, 14 de febrero.
- Domínguez Martínez, J. M. (2022): “El esfuerzo para la adquisición de una vivienda”, diario Sur, 14 de abril.
- Domínguez Martínez, J. M. (2023): “El esfuerzo para la adquisición de una vivienda”, diario Sur, 2 de septiembre.
- Domínguez Martínez, J. M. (2024). “El análisis económico y financiero de la vivienda: cuestiones básicas”, EdufiAcademics, Ensayos y Notas 03/2024, Edufinet.
- Domínguez Martínez, J. M., y López del Paso, E. (2006): “Compra versus alquiler de la vivienda habitual: un análisis comparativo aplicado”, Cuadernos de Información Económica, núm. 194.
- Edufinet (2018): “Guía Financiera”, 6^a ed., Thomson Reuters Aranzadi.
- Igan, D. (2024): “The housing affordability crunch”, Finance&Development, diciembre.
- Lajer, A.; López, D., y San Juan, L. (2024): “El mercado de la vivienda residencial en España: evolución reciente y comparación internacional”, Documentos Ocasionales, N° 2433.
- OCDE (A): “Affordable Housing Database”, <http://oe.cd/ahd>.
- Romei, V., y Fleming, S. (2024): “Concern over housing costs hit record high across rich countries”, Financial Times, 3 de septiembre.
- Sharma, R. (2024): “Make homes affordable again”, Financial Times, 7 de septiembre.
- The Economist (2024): “Global housing. Block party”, 5 de octubre.