

ACCESIBILIDAD

A LA COMPRA DE VIVIENDA CON HIPOTECA EN ESPAÑA



AUTORES DEL ESTUDIO

Lázaro Cubero. Director de Análisis del Grupo Tecnocasa.

Néstor López. Grado en Economía, Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona.

CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO	3
INTRODUCCIÓN.....	3
OBJETIVOS DEL ESTUDIO.....	3
DATOS Y FUENTES UTILIZADAS	4
METODOLOGÍA	4
RESULTADOS	4
CONCLUSIONES	10
ANEXO I: CÁLCULOS.....	12
ANEXO II: ESTIMACIONES.....	12
ANEXO III: TABLA 2007 Y GRÁFICO COMPARATIVO CON 2025.....	13
ANEXO IV: AMPLIACIÓN RAH.....	14

RESUMEN EJECUTIVO

Este informe analiza la viabilidad de obtener una hipoteca para la compra de una vivienda en 77¹ ciudades españolas y en el conjunto nacional, así como su evolución en el tiempo. Para medir la accesibilidad, utilizamos la ratio de acceso hipotecario.

La ratio de acceso hipotecario (RAH = Renta necesaria / Renta por hogar) indica el porcentaje de renta media necesaria para acceder a la hipoteca de una vivienda de precio medio. Un RAH de 100% o superior indica que un hogar con salario medio no puede acceder a una hipoteca media bajo el estándar del 30% de endeudamiento.

En 2025 encontramos 5 ciudades en estado crítico: San Sebastián, Madrid, Barcelona, Málaga y Palma. En estas ciudades, un hogar con renta media no puede acceder a una hipoteca media. De hecho, 2025 ha sido uno de los años más difíciles para obtener una hipoteca de los últimos 10 años.

INTRODUCCIÓN

En el contexto hipotecario actual, en España se observan condiciones crediticias cada vez más restrictivas. Aunque los tipos de interés son bajos, los principales bancos han anunciado que no contemplan rebajarlos más. Al mismo tiempo, el porcentaje de financiación sobre el valor de la vivienda (LTV) está ligeramente por debajo del 80%, limitando la cantidad de dinero que los bancos están dispuestos a prestar. Además, España presenta el incremento de rechazo a la concesión de hipotecas más elevado a nivel europeo en 2025². Con los precios actuales, los perfiles de compradores son denegados por los parámetros de riesgo, que han sido constantes todo el año. Una de las causas principales de rechazo es la ratio de endeudamiento.

Bajo este escenario más desafiante para los compradores, analizamos y comparamos la accesibilidad a la compra con hipoteca en las 77 principales poblaciones españolas y a nivel nacional. Este estudio identifica tanto aquellas áreas donde el acceso resulta especialmente difícil, como en las que es más sencillo. También cuantifica las condiciones económicas necesarias para el acceso en las ciudades con accesibilidad limitada. Finalmente se muestra una comparativa respecto al 2007.

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

Este informe tiene como finalidad:

- Analizar la evolución de la accesibilidad a hipotecas en distintas poblaciones a lo largo del tiempo y a nivel nacional.
- Identificar las poblaciones en las que un hogar con renta media no puede acceder a una hipoteca media.
- Cuantificar el salario medio adicional que necesitarían los hogares en estas poblaciones.
- Evaluar el nivel de endeudamiento requerido en las diferentes áreas para acceder a la vivienda mediante hipoteca.

¹ Selección de poblaciones con mayor número de habitantes.

² Según la encuesta de préstamos bancarios del Banco Central Europeo (BCE).

- Presentar los resultados comparativos a nivel nacional y en una selección de ciudades relevantes, con el fin de ofrecer una visión integral sobre la accesibilidad a la vivienda en el contexto actual.

DATOS Y FUENTES UTILIZADAS

1. Precio medio de la vivienda.
2. Renta media por hogar.
3. Tipos de interés.
4. IPC general.

Las fuentes utilizadas para este análisis son de información pública y proceden de las siguientes instituciones:

1. **Notariado** (Compraventa de inmuebles en fincas urbanas y viviendas en municipios con mayor número de habitantes (un total de 77 poblaciones)) hasta 2013. A partir de 2014, Portal Estadístico del Notariado.
2. **INE** (Atlas de distribución de renta de los hogares) hasta año 2023.
3. **Banco de España** (Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para adquisición de vivienda libre) hasta primer trimestre de 2025.
4. **INE** (IPC general) hasta primer trimestre de 2025.

METODOLOGÍA

La hipoteca necesaria para la compra de vivienda se ha calculado en función de lo que supondría financiar el 80% del precio de la vivienda en cada población a 25 años.

A la cuota hipotecaria resultante le aplicamos la ratio de endeudamiento estándar (30%), un umbral comúnmente aceptado por las instituciones financieras para obtener la renta por hogar mínima necesaria para poder comprar vivienda.

El resultado obtenido, junto con la renta media por hogar, se utiliza para obtener la **ratio de acceso hipotecario (RAH)**, que indica el % de renta media necesaria para poder acceder a una hipoteca media. A mayor %, menor es la posibilidad de acceder a una vivienda.

Finalmente, se comparan los resultados a lo largo del tiempo. Los resultados para los años 2024 y 2025 son estimaciones basadas en la evolución del IPC.

RESULTADOS

Ranking de ciudades con menor posibilidad de acceso hipotecario en 2025.

Población	RAH
San Sebastián	144%
Palma	138%
Madrid	133%
Barcelona	124%
Málaga	113%
Bilbao	99,7%

Cádiz	93%
Badalona	91%
Getafe	91%
Santander	90%

Ranking de ciudades con mayor posibilidad de acceso hipotecario en 2025.

Población	RAH
Zamora	47%
Lleida	47%
Palencia	47%
Jaén	48%
Ciudad Real	48%
Reus	52%
Algeciras	52%
Soria	53%
Cuenca	54%
Lugo	54%

Los resultados se presentan en 4 agrupaciones en función del RAH:

- Muy accesible: menos del 60%.
- Accesible: entre el 60% y el 80%.
- Poco accesible: entre el 80% y el 100%.
- Accesibilidad limitada: +100%.

De una forma más gráfica, podemos observar en el mapa³ las zonas más y menos accesibles a nivel nacional.

Ratio de acceso hipotecario por ciudades

Situación ● 1. Muy accesible (RAH <60%) ● 2. Accesible (RAH entre 60% y 80%) ● 3. Accesibilidad difícil (RAH entre 80% y 100%) ● 4. Accesibilidad limitada (RAH >100%)

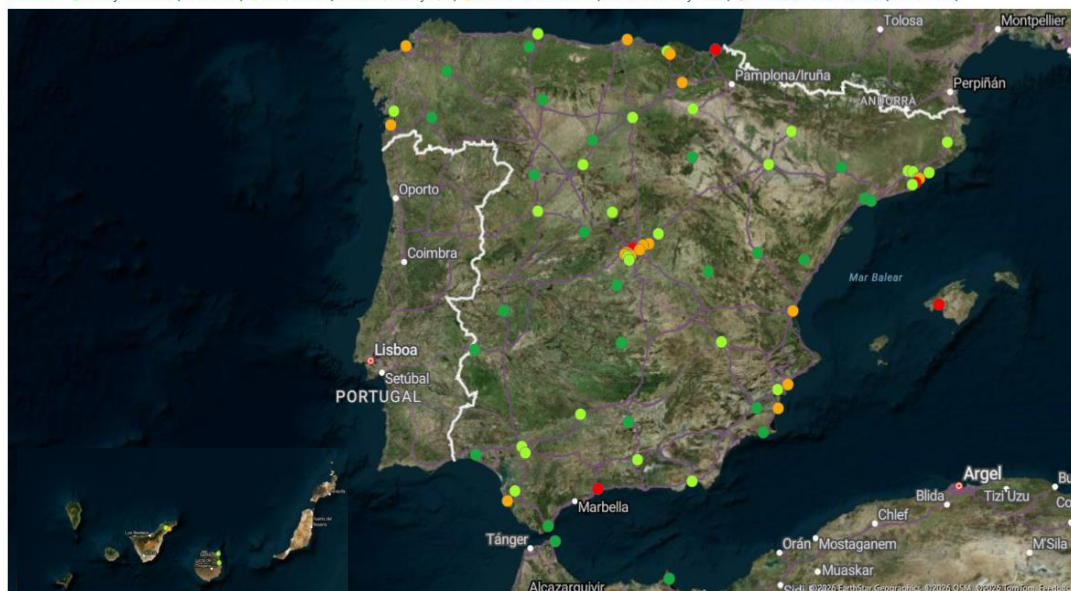


Figura 1. Mapa de la ratio de acceso hipotecario en 2025 (selección de ciudades).

³ En el Anexo IV se encuentra un mapa más extenso con 750 poblaciones.

En las zonas urbanas, la renta media supera significativamente a la de las poblaciones más pequeñas, reflejando una mayor concentración de oportunidades laborales y una economía más dinámica. Sin embargo, esta condición se traduce en unos precios de las viviendas mayor que proporcionales al incremento de ingresos.

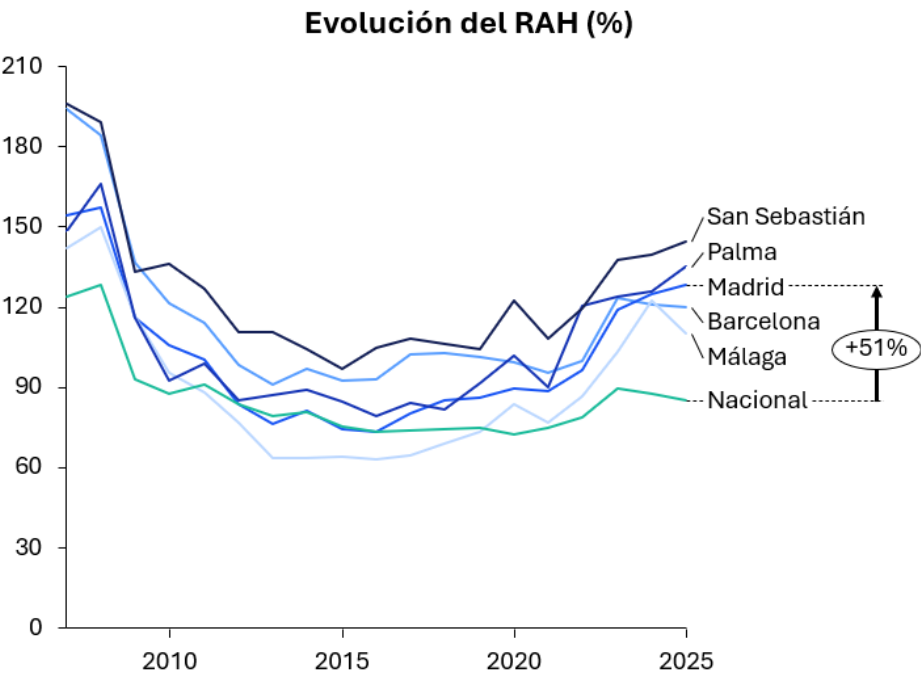
Para el año 2025, la ratio de acceso hipotecario de 5 ciudades se sitúa por encima del umbral establecido por la ratio de endeudamiento del 30%. Esta situación se evidencia en áreas urbanas donde el dinamismo inmobiliario y la actividad turística es mayor. Las áreas colindantes a estos núcleos urbanos suelen ser zonas menos tensionadas, pero poco accesibles para hogares con renta media.

En el ranking de 2025, las siguientes ciudades se encuentran en la categoría de "Accesibilidad limitada" (RAH mayor o igual a 100%):

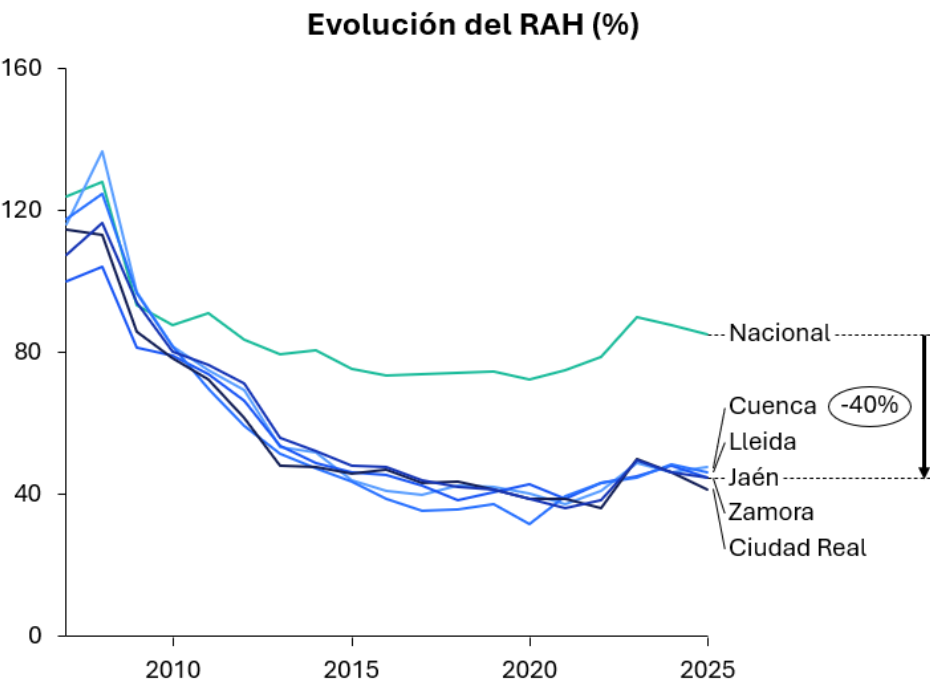
- **Barcelona:**
Para que un hogar con renta media pueda acceder a una vivienda, se necesitan 11.180€ adicionales en la renta anual por hogar.
- **San Sebastián:**
Para que un hogar con renta media pueda acceder a una vivienda, se necesitan 23.050€ adicionales en la renta anual por hogar.
- **Madrid:**
Para que un hogar con renta media pueda acceder a una vivienda, se necesitan 16.480€ adicionales en la renta anual por hogar.
- **Málaga:**
Para que un hogar con renta media pueda acceder a una vivienda, se necesitan 4.630€ adicionales en la renta anual por hogar.
- **Palma:**
Para que un hogar con renta media pueda acceder a una vivienda, se necesitan 17.000€ adicionales en la renta anual por hogar.

Población	2025	Población	2025
San Sebastián	144%	Valladolid	69%
Palma	138%	Santa Coloma de G.	68%
Madrid	133%	Terrassa	68%
Barcelona	124%	Córdoba	66%
Málaga	113%	Huesca	65%
Bilbao	99,7%	Guadalajara	65%
Cádiz	93%	Telde	64%
Badalona	91%	Segovia	64%
Getafe	91%	Zaragoza	64%
Santander	90%	Logroño	64%
Móstoles	89%	Burgos	64%
Torre Vieja	89%	Elche	63%
Santa Cruz de Tenerife	88%	Almería	63%
Alcorcón	87%	Albacete	61%
Valencia	87%	Ávila	60%
Torrejón de Ardoz	87%	Cartagena	59%
Vitoria	86%	Murcia	59%
Nacional	85%	Badajoz	58%
Coruña (A)	85%	León	58%
Leganés	83%	Toledo	58%
Alcalá de Henares	82%	Tarragona	57%
Vigo	81%	Oviedo	57%
Alicante	81%	Teruel	56%
Sevilla	80%	Castellón	56%
L' Hospitalet de Ll.	79%	Melilla	56%
Granada	79%	Ourense	56%
Mataró	79%	Ceuta	55%
Fuenlabrada	77%	Cáceres	54%
Gijón	77%	Huelva	54%
Las Palmas de GC	76%	Lugo	54%
Barakaldo	76%	Cuenca	54%
San Cristóbal de La L.	76%	Soria	53%
Sabadell	75%	Algeciras	52%
Dos Hermanas	75%	Reus	52%
Girona	74%	Ciudad Real	48%
Parla	74%	Jaén	48%
Pontevedra	74%	Palencia	47%
Salamanca	72%	Lleida	47%
Jerez de la Frontera	70%	Zamora	47%

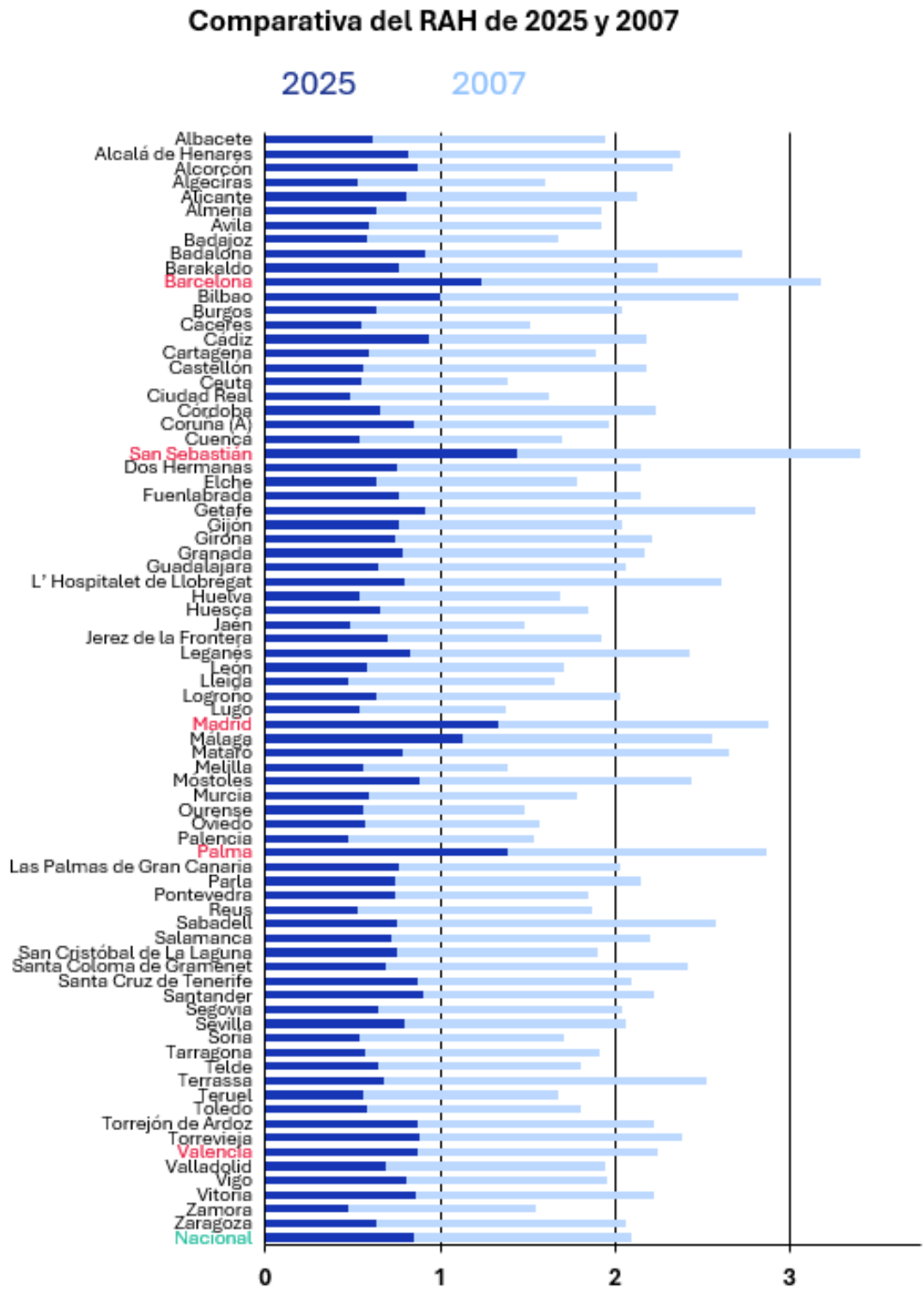
En las ciudades menos accesibles hay una diferencia del 50% respecto al dato nacional.



En las ciudades más accesibles hay una diferencia del 40% respecto al dato nacional.

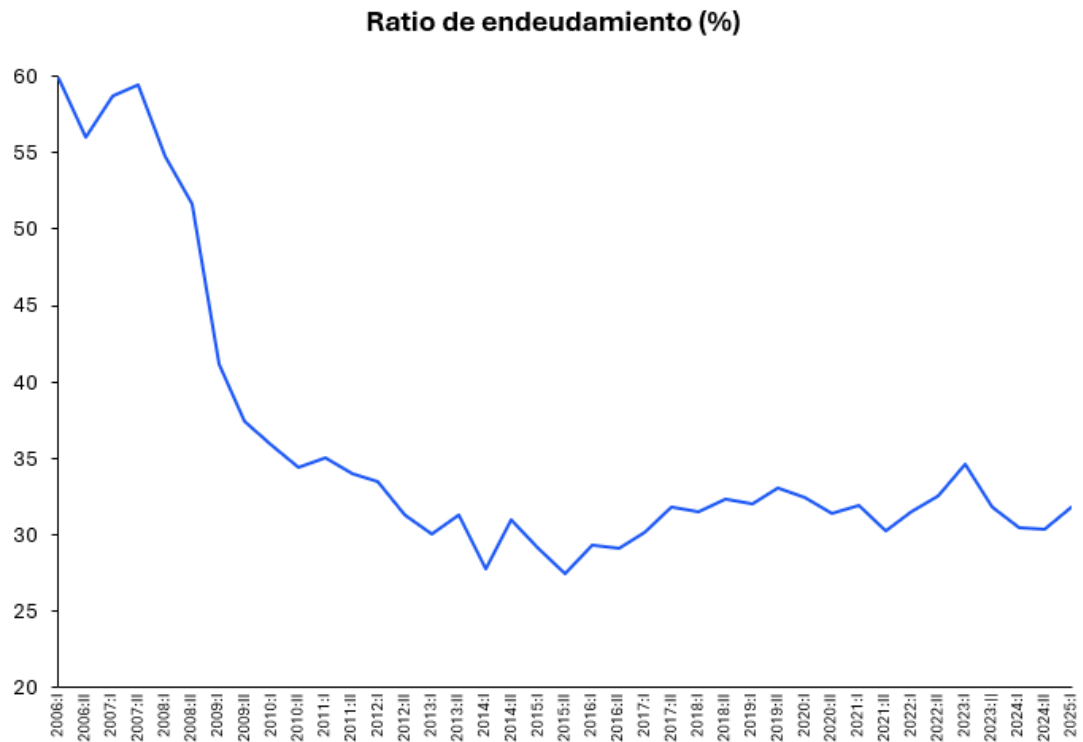


El acceso hipotecario actual es más favorable que en 2007 en todas las ciudades analizadas si no se consideran los mayores niveles de LTV y la laxitud de los estándares crediticios de la época. Esta mejora se explica por unos tipos de interés más bajos, salarios más elevados y un nivel de precio de la vivienda relativamente similar.



Antes de la crisis financiera, la ratio de endeudamiento de los hogares superaba ampliamente el umbral prudente del 30-35%, lo que evidenciaba un elevado nivel de esfuerzo financiero.

Tras el ajuste posterior, la ratio se redujo de forma significativa y, aunque ha repuntado moderadamente en los últimos años, se mantiene actualmente en niveles compatibles con un acceso al crédito más sostenible y con un menor riesgo de impago.



Fuente. Cátedra Grupo Tecnocasa - UPF, *XLI Informe sobre el Mercado de la Vivienda*.

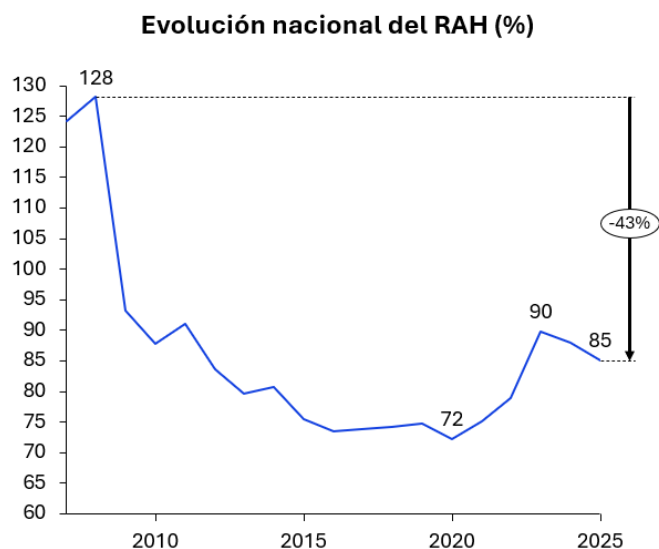
Por lo tanto, aunque anteriormente hubo más facilidad de acceso hipotecario, no volveremos a llegar a esos niveles sin estándares crediticios excepcionales.

CONCLUSIONES

En la actualidad, con este nuevo indicador, detectamos a nivel nacional cierta dificultad para acceder a una hipoteca. La Ratio de Acceso Hipotecario nacional (RAH) se sitúa en el **85%** en 2025, lo que implica que, en promedio, una familia necesita el 85% de su renta para que le concedan la hipoteca de una vivienda de precio medio. Aunque aún no alcanza el 100%, la proporción de renta necesaria para acceder a crédito hipotecario está cerca de ese umbral. Aunque los tipos de interés son bajos (2,83%)⁴, los precios altos y el nivel de las rentas hacen que 2025 sea uno de los años más difíciles para acceder a una vivienda en la última década.

En particular, las ciudades de **San Sebastián, Palma, Madrid, Barcelona y Málaga** son las más críticas, con Bilbao en el límite. En estos casos, hogares con renta media no pueden acceder a la hipoteca de una vivienda con precio medio, ya que la cuota requerida supondría una ratio de endeudamiento superior al 30% estándar establecido. Por ejemplo, en San Sebastián, la ratio de endeudamiento debería ser del 43,3%⁵, cosa totalmente inviable.

Aun así, nos encontramos muy lejos de los niveles de la burbuja inmobiliaria de 2008 (RAH del 128%), donde la combinación de precios altos y tipos de interés altos (5,83%) explican un gran nivel de dificultad de acceso hipotecario bajo los estándares crediticios presentes hoy en día. Para contextualizar, bajo las condiciones actuales, los precios deberían aumentar un **50,5%** para acercarse al nivel de dificultad de 2008.



Entre 2015 y 2019 hubo una época de estabilidad al acceso hipotecario. Desde 2020 (pandemia) los precios de la vivienda empiezan a subir a nivel nacional, dificultando la obtención hipotecaria. A partir de 2022, el incremento de los tipos de interés disminuye la posibilidad de acceso a vivienda aún más. Las bajadas de tipos de interés desde el año 2024 se ven contrarrestadas en parte por el incremento del precio de la vivienda. A nivel nacional en 2025, las hipotecas son ligeramente más accesibles que en 2024 aunque todavía hay margen de mejora.

⁴ Media anual de los tipos medios de préstamos hipotecarios a más de 3 años, Banco de España.

⁵ Esta cifra es solamente un cálculo de la ratio de endeudamiento que sería necesaria para que un hogar medio pudiera acceder a la vivienda bajo las condiciones actuales del mercado, no una recomendación.

ANEXO I: CÁLCULOS

- Definimos la ratio de acceso hipotecario como

$$\text{Ratio de acceso hipotecario} = \frac{\text{Renta necesaria}}{\text{Renta media por hogar}}$$

Dónde

$$\text{Renta necesaria} = \frac{\text{Cuota anual}}{\text{Ratio de endeudamiento}}$$

(Asumiendo que la ratio de endeudamiento es del 30%).

$$\text{Cuota anual} = \frac{P * i * (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1} * 12$$

- i = tipo de interés anual
- P = importe del préstamo hipotecario
- n = número de períodos durante los cuales se paga el préstamo hipotecario.

Las poblaciones estudiadas son aquellas para las que el notariado ha publicado los precios de vivienda.

ANEXO II: ESTIMACIONES

Para estimar la renta media por hogar de cada ciudad en los años sin datos oficiales hemos aplicado las siguientes fórmulas:

Años posteriores a 2023:

$$Renta_t = Renta_{t-1} * (1 + IPC_t)$$

Años anteriores a 2015:

$$Renta_{t-1} = \frac{Renta_t}{1 + IPC_t}$$

Para calcular los precios nacionales anteriores a 2013 se ha usado la media ponderada de los precios oficiales del notariado de las 77 poblaciones. Para los precios de 2014 a 2025 se han usado los precios nacionales oficiales publicados en el Portal Estadístico del Notariado.

ANEXO III: TABLA 2007

RANKING 2007			
Población	2007	Población	2007
San Sebastián	196%	Santander	133%
Barcelona	194%	Alicante	132%
Getafe	188%	Cartagena	130%
Mataró	187%	Almería	129%
Terrassa	184%	Gijón	127%
Sabadell	183%	Las Palmas de Gran Canaria	127%
L' Hospitalet de Llobregat	181%	Sevilla	127%
Badalona	181%	Cádiz	125%
Santa Coloma de Gramenet	173%	Valladolid	125%
Bilbao	170%	Nacional	124%
Castellón	162%	Santa Cruz de Tenerife	122%
Leganés	160%	Jerez de la Frontera	122%
Córdoba	157%	Toledo	122%
Móstoles	155%	Murcia	120%
Alcalá de Henares	155%	Huesca	119%
Madrid	154%	Lleida	118%
Torrevecija	150%	Soria	117%
Salamanca	149%	Telde	116%
Palma	149%	Cuenca	116%
Barakaldo	148%	Huelva	115%
Girona	147%	Elche	115%
Alcorcón	146%	Ciudad Real	114%
Zaragoza	143%	Vigo	114%
Málaga	142%	San Cristóbal de La Laguna	114%
Parla	141%	León	112%
Guadalajara	141%	Coruña (A)	111%
Burgos	141%	Teruel	111%
Segovia	140%	Pontevedra	110%
Dos Hermanas	139%	Badajoz	109%
Logroño	139%	Algeciras	108%
Fuenlabrada	138%	Zamora	108%
Granada	138%	Palencia	106%
Valencia	137%	Jaén	100%
Vitoria	136%	Oviedo	100%
Torrejón de Ardoz	135%	Cáceres	97%
Reus	135%	Ourense	93%
Tarragona	134%	Ceuta	84%
Albacete	133%	Lugo	84%
Ávila	133%	Melilla	83%

ANEXO IV: AMPLIACIÓN RAH

Con el objetivo de ampliar el alcance del análisis y facilitar su consulta, la Cátedra Grupo Tecnocasa-UPF pone a disposición un informe interactivo en Power BI, en el que se presentan los resultados de la ratio de acceso hipotecario (RAH) para todas las poblaciones españolas con más de 10.000 habitantes.

Este entorno interactivo permite explorar la información de forma detallada, consultar valores específicos por población y analizar la distribución territorial del acceso a la vivienda mediante herramientas de filtrado y visualización dinámica.

[Enlace al Power BI interactivo](#)

