



Málaga, en “estado crítico” para acceder a una vivienda en propiedad

Se necesitan 4.630 euros adicionales en la renta anual por hogar para su compra mediante una hipoteca media del 80% a 25 años, según un informe de Cátedra Grupo Tecnocasa-Universitat Pompeu Fabra

CLAUDIA T. FERRERO

Málaga juega en la misma liga que ciudades como San Sebastián, Madrid, Barcelona y Palma de Mallorca, y no en sentido positivo. La malagueña se encuentra entre las cinco ciudades de España en “estado crítico” para acceder a una vivienda en propiedad con hipoteca, entre las cinco ciudades españolas donde un hogar con renta media no puede acceder a una hipoteca media (al 80% durante 25 años). Concretamente, hacen falta 4.630 euros anuales más para que esa familia malacitana que tiene la compra de una vivienda como imposible pueda hacerlo.

Así se extrae del XLII Informe sobre el mercado de la vivienda y Accesibilidad a la compra de vivienda con hipoteca elaborados por la Cátedra Grupo Tecnocasa-Universitat Pompeu Fabra (UPF), donde además aseveran que 2025 ha sido el año más complicado de la última década para acceder a una hipoteca.

La hipoteca media creció un 15,2% respecto al segundo semestre de 2024 y alcanzó los 129.459 euros en promedio en el segundo semestre de 2025. Paralelamente, el precio de la vivienda de segunda mano aumentó un 7,52% interanual, hasta situarse en 2.697 euros por metro cuadrado. Dos factores que “han hecho que el acceso a la compra de vivienda con hipoteca se complique”, apunta Tecnocasa.

El estudio se ha basado en la Ratio de Acceso Hipotecario (RAH), que mide el porcentaje de renta media por hogar necesario para acceder a una hipoteca media, calculada financiando el 80% del precio de una vivienda media a 25 años. En este sentido, un resultado superior al 100% indica que un hogar con renta media no podría acceder a dicha hipoteca sin superar el umbral estándar del 30% de endeudamiento establecido por las entidades financieras. Tal es el caso de Málaga, con un 113%; Barcelona, con un 124%; Madrid, con



Bloque de pisos en la capital de la Costa del Sol.

JAVIER ALBIÑANA

un 133%; Palma, con un 138%; y San Sebastián, con un 144%.

Mientras un hogar de renta media malagueño necesitaría 4.630 euros anuales adicionales en su renta anual para tener la posibilidad de adquirir una vivienda en propiedad, las cuantías que han de agregar las cuatro peor paradas de esta crisis se elevan por encima de los 10.000 euros anuales. De menor a mayor, en Barcelona requerirían 11.800

euros más; en Madrid, 16.480; en Palma, 17.000 euros; y en San Sebastián, 23.050 euros.

Por el contrario, Jaén, Palencia, Lleida y Zamora son las ciudades que ‘más fácil’ lo tienen. Con un 48% la jienense y un 47% las tres restantes, encabezan la cola del ranking bajo la categorización de “muy accesibles”.

A las destacadas Málaga, en negativo, y Jaén, en positivo, hay que añadir el 93% de Cádiz, el 80% de Sevilla -ambas “poco accesibles”, el 79% de Granada, el 66% de Córdoba, el 63% de Almería -“accesibles” las tres- y el 54% de Huelva -“muy accesible”- para obtener la visión global en lo que a capitales andaluzas res-

pecta. A nivel nacional, el panorama no mejora y resulta “poco accesible” para las familias que han de destinar el 85% para que les concedan una hipoteca.

No obstante, el acceso hipotecario actual es “más favorable que en 2007”, cuando estalló la burbuja inmobiliaria y España entera se vio inmersa en una grave crisis. Conclusión que refiere el informe matizando que solo en caso

de no considerarse los mayores niveles de *Loan To Value* (LTV) -relación préstamo/valor de la vivienda- y la laxitud de los estándares crediticios de la época, uno de los factores que derivaron en el boom inmobiliario. Aunque un hogar medio en España deba invertir el 85% de su renta anual, desde Cátedra Grupo Tecnocasa-UPF aseguran que haría falta un encarecimiento adicional del 50,5% para que el nivel de dificultad se asemejase al de 2008. Por aquel entonces una familia promedio que quisiera obtener una vivienda en propiedad mediante hipoteca tenía que desembolsar el 128% de su renta media anual.

Entre julio y agosto de 2025 la vivienda de segunda mano se situaba en 2.697 euros

La hipoteca media subió un 15,2% en el segundo semestre de 2025, hasta los 129.459 euros