La tenencia de vivienda y deuda hipotecaria de las familias españolas en los últimos veinte años

Autoras*
Cristina Barceló
Banco de España

Laura Crespo
Banco de España

(*) Las opiniones expresadas en este documento representan las de las autoras y no las del Banco de España o el Eurosistema.

→ La vivienda principal es el activo clave de los hogares; la tasa de propiedad superó el 80% hasta 2011.

→ Desde 2011 cae hasta el 72%, sobre todo entre jóvenes y familias con menor renta

→ También lo hace el acceso a hipotecas: entre los menores de 35 cae de casi el 60% de los hogares endeudados con hipoteca en 2011 hasta el 20% en 2022.

Introducción

Una pieza fundamental en el análisis del mercado de la vivienda es el diagnóstico de la importancia que tiene la vivienda en el patrimonio y en el endeudamiento de las familias. Asimismo, resulta relevante analizar la heterogeneidad que existe en la población en estas dimensiones según características como la edad, la renta o la riqueza de los hogares. Esta heterogeneidad está asociada a múltiples factores, tanto por el lado de la demanda como de la oferta. Por ejemplo, las decisiones de consumo, inversión y endeudamiento de los hogares vienen muy determinadas por el ciclo vital y el contexto económico a través de las rentas presentes y futuras. Otros parámetros relevantes, como la impaciencia y la actitud frente al riesgo, también varían por dichas características. Por el lado de la oferta, el acceso a la vivienda y al crédito puede variar de forma sustancial en segmentos de la población en la medida que las entidades financieras estiman el riesgo de impago a partir de características observables de los hogares o de las personas.

En este artículo describimos algunas de las principales tendencias observadas en las dos últimas décadas en lo relativo a la tenencia de vivienda y el endeudamiento hipotecario de las familias españolas, así como los patrones de heterogeneidad de mayor interés. Para ello, usamos datos desagregados y representativos para España procedentes de la Encuesta Financiera de las Familias (EFF) para el periodo 2002-2022. Aspectos como la composición, la tenencia y la magnitud del endeudamiento para

Serie Monográficos: Vivienda
Publicada originalmente en el Informe Económico y Financiero realizado con el Banco Sabadell - marzo 2025

los distintos tipos de familias son aspectos de primer orden para el diseño de políticas públicas y en la evaluación de los efectos distributivos de la política monetaria y la regulación macroprudencial.

La importancia de la vivienda en el patrimonio de las familias

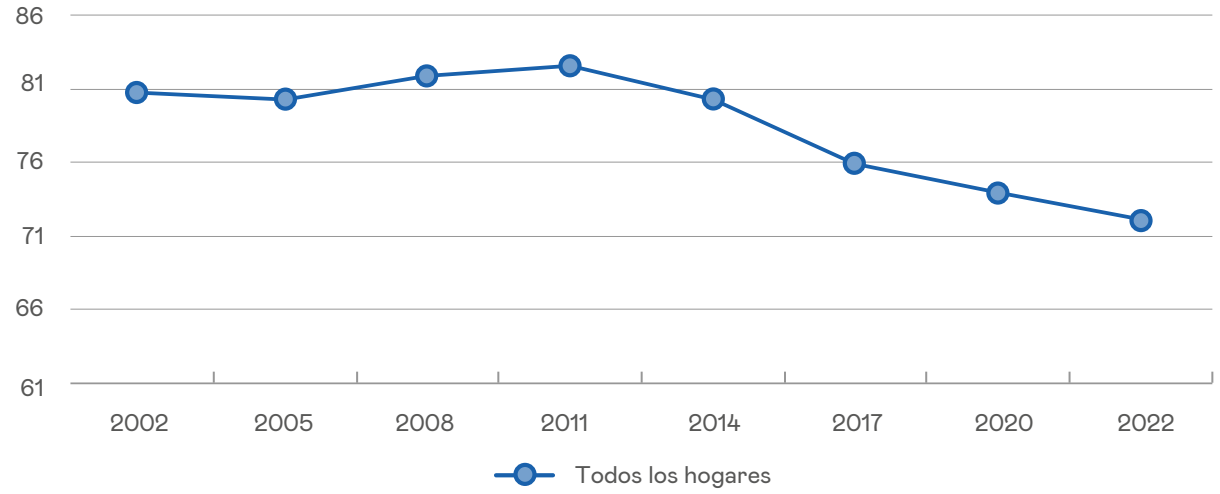
Un hecho estilizado en cuanto a la situación financiera de las familias españolas es que los activos reales constituyen gran parte de sus activos totales, en media, un 83% en el periodo 2002-2022. A su vez, la vivienda principal es el activo más importante de los hogares (50% en media en ese periodo). La importancia relativa de la vivienda principal en el patrimonio de los hogares está asociada a la alta tasa de propiedad observada históricamente en nuestro país, la cual se encuentra además entre las mayores de la eurozona (junto a Italia o Portugal). En concreto, entre 2002 y 2011, más del 80% de los hogares de la población eran propietarios o poseedores de su vivienda principal. Tasas relativamente elevadas, de entorno al 70%, se observan también en este periodo para los hogares en los niveles inferiores de renta o los hogares con cabeza de familia[1] más jóvenes (menores de 45 años).

Sin embargo, desde 2011, el peso relativo de los activos reales, y de la vivienda principal en particular, ha ido reduciéndose progresivamente. Mientras que los activos reales han pasado de representar un 87% en el total del patrimonio de los hogares en 2002 a un 79% en 2022, la importancia relativa de la vivienda principal en la cartera de activos se ha reducido del 59% al 42%. El descenso en el peso relativo de la vivienda principal está explicado principalmente por la caída continuada que se observa desde 2011 en la tasa de propiedad de la vivienda, la cual se ha reducido en 11 puntos porcentuales, hasta llegar al 72% en 2022 (véase gráfico 1).

No obstante, dicha tendencia decreciente no se produce de forma generalizada para todos los hogares. Así, mientras que para los hogares por encima de 55 años y con mayores niveles de renta la tasa de propiedad se ha mantenido en niveles altos y estables durante todo el periodo, han sido los hogares jóvenes y de menor renta los que han experimentado las mayores caídas. En concreto, el porcentaje de hogares propietarios entre los menores de 35 años se ha reducido entre 2011 y 2022 en 37 puntos porcentuales (pp), del 69% al 32%. Desde una perspectiva temporal más amplia, se observan tendencias decrecientes similares para los hogares cuyo cabeza de familia tiene entre 35 y 54 años y los hogares en la parte baja de la distribución de la renta y de la riqueza, para los que se observan caídas ya desde 2008 (véase gráfico 2).

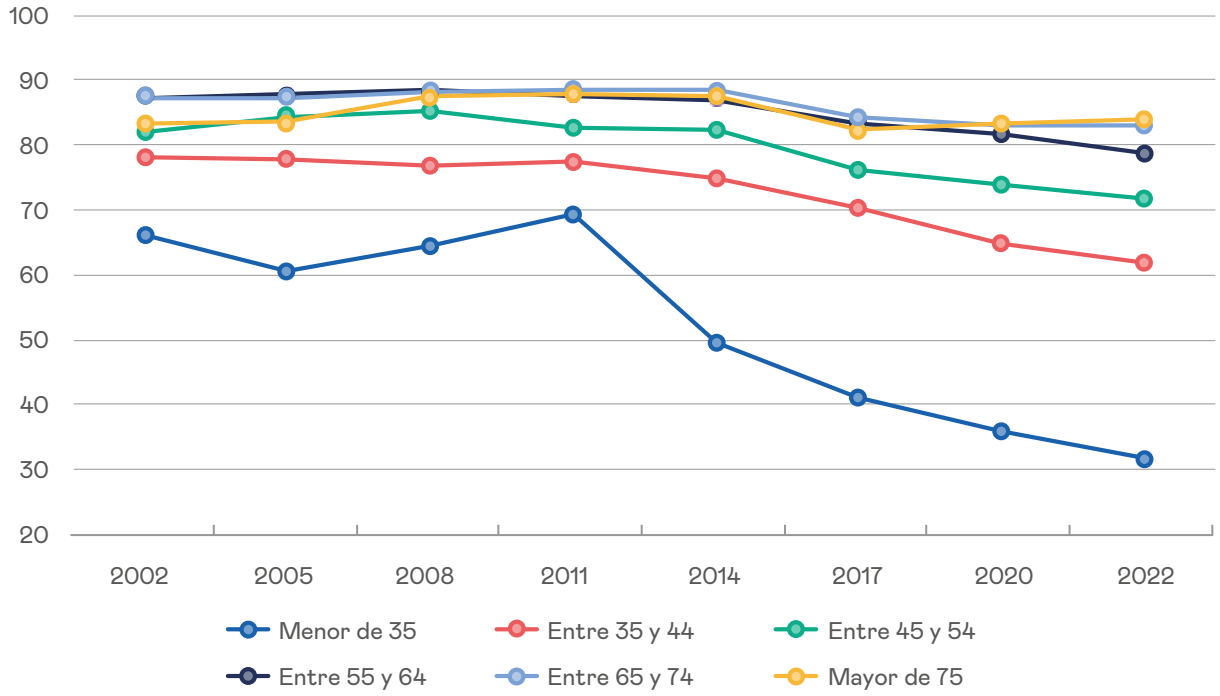
1. Siguiendo la definición empleada en Banco de Espana (2004), se define como cabeza de familia la persona de referencia designada por el hogar a efectos de responder la encuesta si esta es hombre, o su pareja si la persona de referencia es mujer y su pareja vive en el hogar. Esta definición o convención tiene como único propósito presentar los resultados estadísticos de forma que el cabeza de familia sea siempre la misma persona en el hogar para todas las ediciones en las que el hogar participa.

Gráfico 1. **Vivienda principal**
Tenencia o porcentaje (%) de hogares



Fuente: Banco de España, Encuesta Financiera de las Familias

Gráfico 2. **Vivienda principal (por edad del cabeza de familia)**
Tenencia o porcentaje (%) de hogares



Fuente: Banco de España, Encuesta Financiera de las Familias

En el contexto de la crisis financiera, las dificultades para el ahorro entre los hogares jóvenes y de menor renta se vieron acentuadas entre 2011 y 2014 por aumentos importantes en las tasas de desempleo y caídas en los ingresos laborales, las cuales fueron sustancialmente mayores entre los jóvenes y los individuos menos cualificados. A esto hay que unir unas condiciones para el acceso al crédito hipotecario más restrictivas, impuestas por una política macroprudencial más estricta y la reestructuración del sector

bancario. Estos dos factores se asocian a unas mayores dificultades para acceder a una hipoteca, así como para alcanzar el ahorro mínimo necesario para la entrada de una vivienda. Por lo tanto, son dos factores que explican bien el brusco cambio que se produjo tras la crisis financiera en la tenencia de vivienda en España (Ferreira et al., 2024). En los últimos años, los mayores precios de la vivienda, tanto de compra como de alquiler, han limitado también la capacidad de ahorro de los hogares y condicionado su proceso de acumulación de riqueza a lo largo del ciclo vital.

La pérdida de la importancia relativa de la vivienda principal en el patrimonio total en manos de los hogares se ha producido en favor del de las otras propiedades inmobiliarias, cuyo peso en el total de activos ha crecido desde el 21 al 28%. Así, por ejemplo, en 2022, un 47% de los hogares eran propietarios de activos inmobiliarios distintos de su vivienda principal, siendo un 34% los que poseían una segunda vivienda. Por edad, los hogares que han pasado a acumular estas propiedades son aquellos cuyo cabeza de familia tiene entre 65 y 74 años (62%), con tasas de propiedad que casi duplican a las de los que están entre 35 y 45 años (36%).

Todo lo señalado anteriormente tiene implicaciones directas sobre la evolución de la desigualdad intergeneracional en la acumulación de la riqueza. En este sentido, se observa que, en las últimas décadas, la acumulación de riqueza neta por parte de los hogares jóvenes ha sido menor que la alcanzada por anteriores cohortes a las mismas edades, lo cual implica un aumento en la desigualdad entre generaciones (véase gráfico 3).

Gráfico 3a. Riqueza neta de los hogares
Euros de 2022

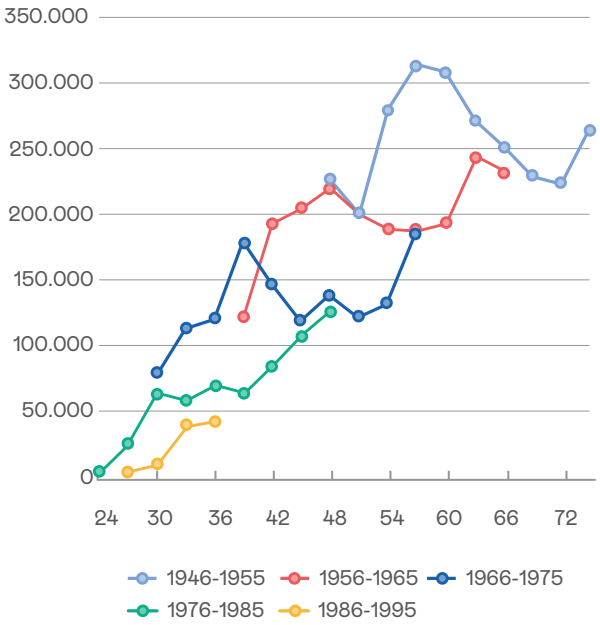
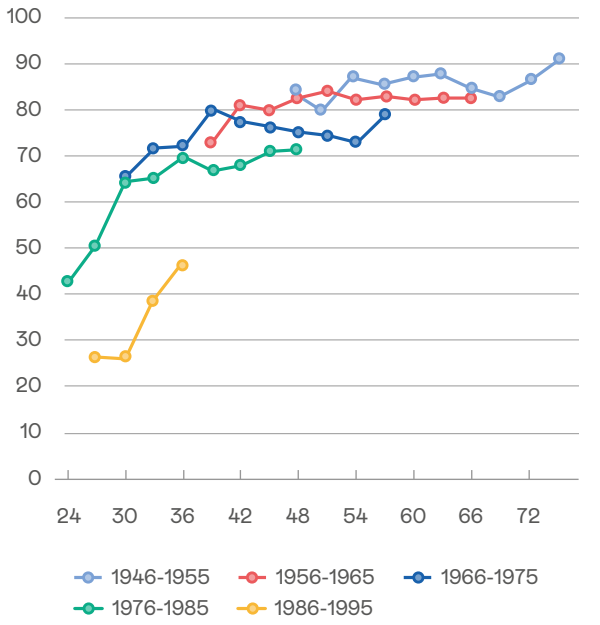


Gráfico 3b. Tasa de vivienda en propiedad
% vivienda en propiedad



Nota: Las líneas representan en el eje vertical, la riqueza neta mediana de los hogares (gráfico de la izquierda) o el porcentaje de hogares que son propietarios de la vivienda (gráfico de la derecha) según la edad del cabeza de familia (eje horizontal). Cada línea corresponde a una cohorte, definida según el año de nacimiento indicado en la leyenda, y representan la evolución de esas variables a medida que envejecen.

Fuente: Banco de España, Encuesta Financiera de las Familias

¿Y qué ha pasado con la deuda hipotecaria?

En cuanto a su composición, la deuda para la compra de vivienda principal es el componente más importante de la deuda total en manos de los hogares en España (62% en media en el periodo 2002-2022), mientras que la deuda pendiente para la compra de otras propiedades inmobiliarias representa en media en torno al 22% y las otras deudas pendientes el 16%[2]. Por edad, se observa que para los hogares con cabeza de familia menor de 45 años la importancia relativa de la deuda hipotecaria para la compra de la vivienda principal es aún mayor y se ha mantenido estable en torno al 70-80% del total de su deuda durante las dos últimas décadas.

La importancia relativa de cada tipo de deuda y su evolución en el tiempo viene determinada por el porcentaje de hogares endeudados, así como por el valor del endeudamiento. En este sentido, y refiriéndonos a la deuda asociada a la compra de la vivienda principal, se observan tendencias muy destacadas por edad, y que son contrapartida de lo anteriormente descrito para la tenencia de vivienda. Así, la mayor incidencia de hogares con este tipo de deudas tiene lugar entre los hogares con cabeza de familia menor a 45 años hasta el año 2011, llegando a superar más del 50% de los hogares. Para el total de la población, se observa un aumento sostenido de esta tenencia de deuda hasta 2014, y posteriormente se estabiliza en torno al 27%. Sin embargo, entre los hogares más jóvenes por debajo de los 35 años, la proporción de endeudados experimenta desde 2011 una caída continuada e intensa desde el 56% en 2002 al 21% en 2022.

Esta tendencia decreciente y la caída de 35 pp en la utilización de deuda hipotecaria para la compra de la vivienda principal está directamente asociada al intenso y continuado descenso en el porcentaje de propietarios de su vivienda principal entre los más jóvenes. Además, el mismo patrón en el endeudamiento se observa a partir de 2014 para los hogares con cabeza de familia entre 35 y 44 años, aunque de forma más contenida y suave. Sin embargo, en contraposición, para los hogares con cabeza de familia entre 45 y 54 años el porcentaje de endeudados se incrementó hasta duplicarse, triplicándose para los que tenían entre 55 y 64 años (véase gráfico 4). Esto puede ser debido a que los hogares de esta franja de edad empezaron a beneficiarse de la concesión de hipotecas con un plazo más largo tras la liberalización del mercado del crédito que trajo el nacimiento del euro en 1999 (véase Barceló y Villanueva, 2025).

En cuanto al volumen de la deuda entre los endeudados, el valor mediano creció de forma sostenida hasta 2011, para reducirse suavemente después[3]. Esta evolución es consistente con lo ocurrido con las ratios entre el valor del préstamo hipotecario y el valor de la vivienda en el momento de la compra, las cuales se redujeron sustancialmente

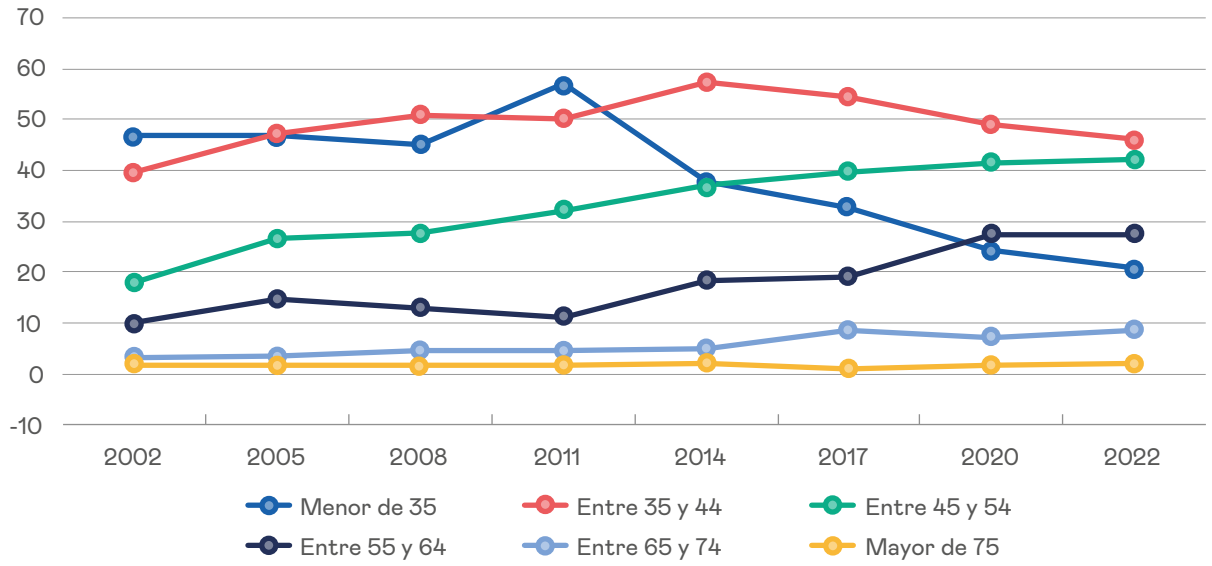
2. En otras deudas se incluyen tanto deudas formales con entidades de crédito como préstamos con garantía real, créditos personales, préstamos al consumo y deudas adquiridas a través de tarjetas de crédito, como deudas informales con familiares o amigos.

3. En lo relativo al valor de la deuda, se analiza por simplicidad únicamente la mediana de la distribución, tanto para el conjunto de los hogares como para las comparaciones entre cada grupo.

en los años posteriores a la crisis financiera como resultado de una mayor prudencia de los bancos en los criterios de concesión de préstamos[4].

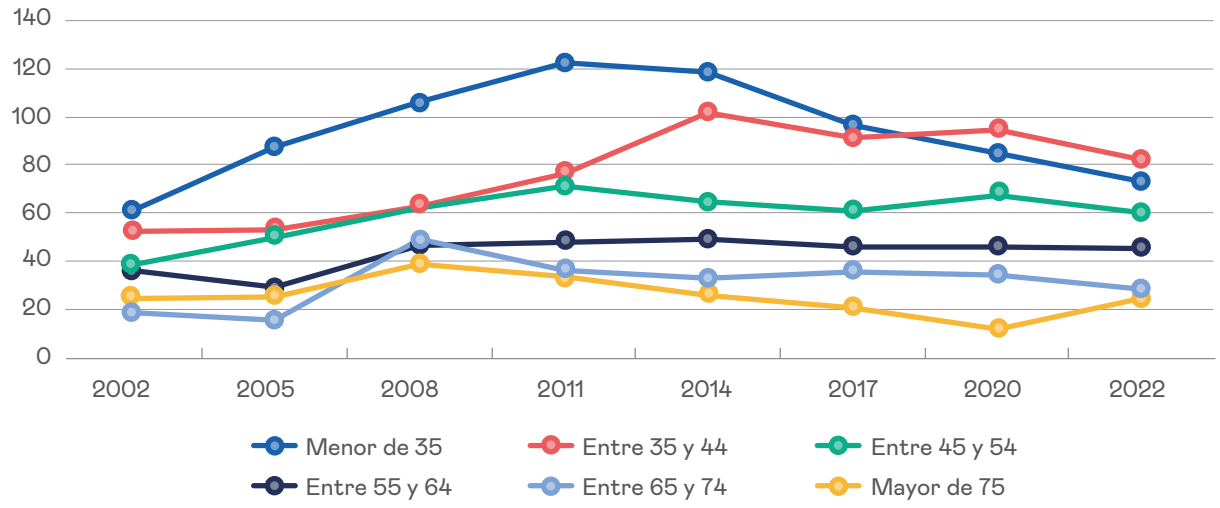
Por edad, se observa que mientras las diferencias entre hogares eran relativamente pequeñas en 2002, estas se ampliaron a partir de 2011. En el caso de la edad, esta divergencia se produce por el fuerte crecimiento entre los grupos cuyo cabeza de familia tenía menos de 55 años, llegando los hogares jóvenes a niveles considerablemente mayores que el resto de los grupos desde 2002 (véase gráfico 5).

Gráfico 4. Deuda asociada a vivienda principal (por edad del cabeza de familia)
Tenencia o porcentaje (%) de hogares



Fuente: Banco de España, Encuesta Financiera de las Familias

Gráfico 5. Deuda asociada a vivienda principal (por edad del cabeza de familia)
Valor mediano para los hogares que posee dicha deuda (en miles de euros)



Fuente: Banco de España, Encuesta Financiera de las Familias

4. En concreto, mientras que en los años de la expansión y el *boom* económico la ratio mediana del valor inicial del préstamo en relación al valor de adquisición de la vivienda se mantuvo por encima del 90%, llegando incluso a superar el 100%, esta se desplomó durante los años posteriores a la crisis financiera de 2008, estabilizándose en torno al 80% en el resto del periodo.

El elevado endeudamiento entre los hogares jóvenes hasta 2011 en España estuvo asociado principalmente a la concesión de financiación hipotecaria de porcentajes mayores al 80% del precio de adquisición, llegando en ocasiones a superar el 100% (véase Bover et al., 2019). Estas condiciones de crédito hicieron el endeudamiento hipotecario especialmente atractivo a los hogares con escasa capacidad de ahorro para la entrada en la compra de una vivienda, como los jóvenes y aquellos de renta baja.

Sin embargo, la crisis financiera y el ajuste del sector bancario supusieron un freno a la financiación hipotecaria en estas condiciones, limitando la relación entre el valor de los préstamos hipotecarios concedidos a los hogares para la compra de vivienda y el valor de la compra. Este hecho, que indudablemente fue positivo para la estabilidad bancaria, tuvo el contrapunto de dificultar el acceso a la vivienda en propiedad para los jóvenes, que aún no han tenido tiempo de acumular ahorros para afrontar el pago de la entrada para la compra de vivienda. En este contexto, al igual que en la tenencia de vivienda y de su deuda asociada, se observa desde 2011 un descenso pronunciado en el volumen mediano de la deuda para la compra de la vivienda principal entre los hogares de menor edad[5] •

Referencias

Barceló, Cristina y Ernesto Villanueva (2025). *Consumption Responses to Financial Liberalization: Evidence from Survey Data*, mimeo. Banco de España.

Ferreira, Clodomiro F., Gálvez, Julio y Myroslav Pidkuyko (2024). *Housing Tenure and Household Debt: Life-Cycle Dynamics During a Housing Bus in Spain.* Working Paper No. 2424, Banco de España.

Bover, Olympia, Torrado, María y Ernesto Villanueva (2019). "La ratio préstamo-valor de la vivienda en España durante el periodo 2004-2016", Boletín Económico, febrero, Banco de España.

Gimeno, Ricardo y Carmen Martínez-Carrascal (2010). "The relationship between house prices and house purchase loans: The Spanish case", Journal of Banking and Finance, vol. 34, pp. 1849-1855.

Banco de España (2004). "Encuesta Financiera de las Familias (EFF): descripción, métodos y resultados preliminares", Boletín Estadístico, noviembre.

5. Véase Ferreira et al. (2024) para una discusión y cuantificación de todos estos efectos utilizando un modelo de ciclo vital en equilibrio. Gimeno y Martínez-Carrascal (2010) estiman utilizando datos agregados la relación entre los precios de la vivienda y la concesión de hipotecas para cuantificar desviaciones de estas variables de sus niveles de equilibrio y evitar situaciones de sobrevaloración de activos de vivienda y sobreendeudamiento que afecten a la estabilidad del sistema financiero.