

LOS ESPAÑOLES NECESITARÍAN AHORRAR DURANTE 32 AÑOS PARA PODER COMPRAR UNA VIVIENDA

- Las hipotecas comercializadas por los bancos permiten solicitar, de media, un 77% del valor de tasación de una vivienda¹, lo que obliga a los compradores a disponer de unos ahorros equivalentes al 23% restante, más un 10% para gastos iniciales
- El precio medio de una vivienda en España se sitúa en 161.179,20 euros, lo que provoca que los ahorros iniciales necesarios para afrontar una compra alcancen los 53.189 euros²
- Teniendo en cuenta la capacidad media de ahorro de los españoles³, un ciudadano que quisiera contratar una hipoteca necesitaría un período de 32 años para conseguir el colchón inicial que requiere esta operación⁴
- Los ahorros iniciales que se necesitan para comprar una vivienda varían notablemente entre comunidades: mientras que en el País Vasco harían falta más de 80.000 euros, en Extremadura bastaría con 30.000²

Madrid, 29 de mayo de 2017. Los españoles tendrían que ahorrar durante una media de 32 años para conseguir el *colchón* necesario para comprar una vivienda⁴, que actualmente equivale al 33% del valor de un inmueble¹. Así lo asegura un estudio de la web del ahorro Kelisto.es en el que se analiza el tipo de hipotecas que conceden los bancos y la capacidad de los consumidores para poder acceder a estos préstamos, teniendo en cuenta sus ingresos.

A día de hoy, un 42,8% de los compradores de vivienda necesita recurrir a una hipoteca para poder afrontar esta operación⁵. Hasta el inicio de la crisis económica, era habitual que el consumidor consiguiera que el banco le dejara un 100% del valor de la casa que quería adquirir, o incluso un porcentaje superior. Sin embargo, con el inicio de la debacle económica, las entidades extremaron la prudencia y redujeron el *loan to value* de sus préstamos: es decir, el porcentaje del valor de tasación de un inmueble que conceden al consumidor en forma de préstamo.

Actualmente, las hipotecas que comercializan las entidades ofrecen, de media, un 77% del valor de tasación de la vivienda¹, lo que obliga al consumidor a disponer de un importante *colchón* económico para poder afrontar la compra de una casa: el 23% restante para completar el valor de la casa que desea comprar, más de un 10% para pagar los gastos iniciales. En la práctica, esto se traduce en un importe medio de 53.189,14 euros².

“Teniendo en cuenta la realidad salarial del país, conseguir el colchón necesario para poder adquirir una vivienda se ha convertido en una tarea casi imposible, sobre todo si se afronta sin ningún tipo de ayuda. Así, tomando en consideración el salario más frecuente en nuestro país (16.490,8 euros⁶) y el ratio promedio de ahorro (10% anual³), un consumidor tendría que esperar 32 años para poder acceder a una hipoteca con la que comprar una casa⁴. Este plazo podría reducirse considerablemente si tuviera la posibilidad de aumentar su ratio de ahorro: 16 años si pudiera guardar el 20% de sus ingresos anuales y seis años si guardara el 50% de lo que gana al año⁴, un esfuerzo difícilmente asumible por la gran mayoría de los consumidores”, explica Estefanía González, portavoz de Finanzas Personales de Kelisto.es.

Radiografía autonómica

El plazo durante el que habría que ahorrar para poder acceder a una vivienda varía notablemente de una comunidad autónoma a otra. Madrid, con 50 años de media, País Vasco 45 años y Baleares 44 años son las tres regiones en las que haría falta más tiempo para conseguir el dinero necesario. En el extremo contrario se sitúan Extremadura y Castilla-La Mancha, ambas con 20 años, y La Rioja con 21 años⁴.

La radiografía autonómica demuestra que el esfuerzo que un ciudadano tiene que hacer para poder reunir el dinero necesario para comprar una vivienda es muy distinto en unas comunidades y en otras, lo que provoca fuertes desequilibrios. Por ejemplo, el sueldo más habitual en la Comunidad de Madrid (15.507,17 euros) es muy similar al registrado en Extremadura (15.503,63)⁶. En cambio, el precio medio del metro cuadrado de la primera (2.203,3 euros) casi triplica el registrado en la segunda (864,7)⁷.

¿Cuántos años hay que ahorrar para poder comprar una casa?

Comunidad Autónoma	Valor medio de una vivienda (€)	Ahorros necesarios comprar una casa (€)	Salario más frecuente (€)	Cuántos años se necesita ahorrar
Madrid	234.871	77.507	15.507	50
País Vasco	251.170	82.886	18.493	45
Baleares	220.704	72.832	16.533	44
Cataluña	191.528	63.204	16.533	38
Ceuta y Melilla	170.112	56.137	15.555	36
Canarias	146.479	48.338	14.534	33
Cantabria	155.380	51.275	15.553	33
Asturias	135.339	44.661	15.553	29
Andalucía	129.614	42.772	15.555	27
Galicia	126.832	41.854	15.553	27
Navarra	138.580	45.731	18.493	25
C.Valenciana	122.739	40.503	16.533	24
Castilla y León	112.654	37.176	15.503	24
Aragón	126.768	41.833	18.493	23
Murcia	103.433	34.133	15.555	22
La Rioja	117.078	38.636	18.493	21
Castilla-La Mancha	93.946	31.002	15.503	20
Extremadura	92.177	30.418	15.503	20
Media Nacional	161.179	53.189	16.490	32

Ver fuentes de la tabla en el apartado "Fuentes".

Las futuras ayudas reducirán de 32 a 26 años el plazo de ahorro necesario para comprar una casa

El futuro Plan Estatal de Vivienda, que se prevé que entre en vigor el próximo 1 de enero de 2018, contempla ayudas de hasta 10.800 euros para la compra de vivienda a los menores 35 años que, como máximo, ganen el triple del Indicador Público de Renta de Efectos Públicos (es decir, 22.365,42 euros). Este dinero servirá para afrontar los gastos iniciales que supone la compra de un inmueble y no podrá sobrepasar el 20% del valor de la casa que se desee adquirir.

“Según los cálculos de Kelisto.es, estas ayudas permitirían reducir de 32 a 26 años el plazo medio necesario para ahorrar el colchón inicial que se requiere para adquirir una vivienda, lo que supone un recorte de seis años (un 20,33% menos de plazo). Las regiones donde más se notaría el impacto de esta medida serían aquellas con un precio de medio de la vivienda más bajo (Extremadura y Castilla-La Mancha, con una reducción del plazo de entorno al 35%, mientras que en aquellas donde resulta más caro (Madrid y País Vasco) el efecto sería considerablemente menor (un 13% menos)”⁸, detalla González.

Hacen falta 23 años de media para pagar una hipoteca

A día de hoy, los españoles dedican, de media, el 33,4% de sus ingresos para abonar su hipoteca⁹, un porcentaje que se sitúa dentro de lo recomendado para poder afrontar sin riesgos la devolución de un préstamo de estas características. En este contexto, y teniendo en cuenta el salario más frecuente del país⁶, un consumidor tardaría 23 años de media en devolver su deuda¹⁰, un dato que finalmente se reduce hasta los 18 años¹¹ debido, entre otros motivos, a la mejora de las condiciones económicas del hipotecado con el paso del tiempo.

Por comunidades autónomas, también existen fuertes desequilibrios por lo que respecta al tiempo que, de media, tardaría un consumidor en devolver una hipoteca: mientras que en Madrid el plazo se alarga hasta los 35 años, y en el País Vasco y Baleares, hasta los 31, en regiones como Extremadura y Castilla-La Mancha, apenas se tardaría 14 años, un año menos de lo que haría falta en Murcia y La Rioja¹¹.

COMPRAR O ALQUILAR: ¿CUÁL ES LA MEJOR OPCIÓN?

Que alquilar significa tirar el dinero o que comprar una vivienda ata mucho a los propietarios son solo dos tópicos asociados a uno de los grandes dilemas financieros a los que todo consumidor se enfrenta alguna vez en la vida: ¿qué es mejor: comprar o alquilar?

En primer lugar, hay que tener en cuenta que comparar el coste mensual del alquiler y del pago de la una hipoteca solo tendría sentido si el préstamo fuera a tipo fijo porque:

- Con una hipoteca variable, la cuota puede cambiar notablemente con el paso del tiempo: aunque el euríbor registre actualmente valores negativos, no hay que olvidar que llegó a superar el 5% en 2008. De volver a repetirse esta situación, la mensualidad que se paga por la hipoteca aumentaría notablemente.

- Los propietarios tienen que asumir gastos que, normalmente, nunca tendrá que abonar un inquilino: impuestos (como el IBI), seguros o gastos de comunidad son solo algunos de ellos.

Además, antes de elegir entre comprar o alquilar, siempre es importante tener en cuenta el horizonte temporal: si buscamos una casa para vivir los próximos 30 años, los gastos iniciales que habrá que desembolsar al comprar una vivienda habrán merecido la pena. Ahora bien, si por motivos laborales, personales o por otras causas crees que pasarás poco tiempo en la misma vivienda, es muy probable que ese desembolso no te salga a cuenta.

VENTAJAS DE COMPRAR UNA CASA

1. Seguridad de cara a la jubilación

Una de las ventajas de la compra de vivienda tiene que ver con la jubilación. Llegado este momento, los ingresos de un consumidor se reducen, de media, un 26%¹². Lo normal es que, para ese momento, tu casa ya esté pagada, por lo que podrás restar de tu presupuesto mensual la partida destinada a vivienda, que suele ser la más importante. De esa forma, podrás llegar a final de mes mucho más relajado e, incluso, si llegado el momento fuera necesario, podrías venderla para costear gastos que lleguen con el paso del tiempo, como el de trasladarte a una residencia.

2. Revalorización

La teoría dice que la vivienda se revaloriza con el tiempo: ahora bien, ni esto es 100% seguro (no hay más que ver lo que pasó con el pinchazo de la burbuja inmobiliaria) ni es probable (ni saludable) que lo haga al ritmo que lo hizo durante los años del *boom*. Dicho esto, lo razonable es que un inmueble gane cierto valor desde la fecha de su compra hasta el momento en que se termina de pagar.

3. Libertad para modificar tu casa a tu gusto

Aunque suene a obviedad, una de los beneficios de tener tu propia casa es que podrás hacer las obras y reformas que quieras sin que nadie te ponga limitaciones, como sí ocurre en el caso del alquiler.

INCONVENIENTES DE COMPRAR UNA CASA

1. Los ahorros previos

Para poder comprar una vivienda, es necesario tener ahorrado, al menos, un 30% del valor de la vivienda que desees comprar: el 20% que no te dará el banco (porque las hipotecas suelen ofrecer el 80% del valor de tasación de una casa) y un 10% para impuestos y gastos iniciales. Así, por ejemplo, si desearas comprar una vivienda con un valor de tasación de 200.000 euros, necesitarías contar con un colchón de 60.000 euros para que la operación fuera viable.

2. Los gastos habituales

Cuando te conviertes en propietario de una casa, tienes que hacer frente a numerosos gastos que una persona que viviera de alquiler casi nunca tendría que asumir: por ejemplo, el pago de

impuestos y tributos municipales (como el IBI y la tasa de basuras), los gastos de comunidad, el seguro de continente, seguro de vida, o las posibles reparaciones que tuvieras que realizar, entre otros.

3. La mensualidad que pagas puede experimentar importantes cambios

Dado que el euríbor se encuentra en mínimos históricos, es necesario ser precavido a la hora de comprar una vivienda. Antes de tomar una decisión, es importante echar cuentas y calcular qué pasaría si este índice volviera a los máximos de 2008, cuando llegó a superar el 5%. Esa subida provocaría un fuerte aumento en la cuota mensual, por lo que es esencial chequear que, pese a eso aumento, serías capaz de seguir pagando tu letra cada mes.

VENTAJAS DE VIVIR DE ALQUILER

1. No hacen falta ahorros previos

Para vivir de alquiler, el *colchón* necesario es mucho menor al que haría falta tener para comprar una vivienda. En principio, solo sería necesario el importe de la fianza, que según marca la ley de arrendamientos urbanos, debería equivaler a una mensualidad, aunque el propietario y el inquilino pueden acordar que sea mayor.

A la fianza es posible que haya que sumar otros gastos, como los relacionados con el mobiliario (si la casa se entrega vacía) o los gastos de gestión de la inmobiliaria, en caso de que el alquiler no se cierre directamente con un particular.

2. La cuota solo aumenta si también lo hacen los precios

Para los alquileres firmados antes de junio de 2013, la mensualidad se actualiza año a año. Eso sí, no siempre sube: se tendrá que mover al ritmo que haga el IPC (Índice de Precios al Consumo). Por tanto, si los precios suben, también lo hará el importe que se paga al propietario, pero si bajan, la cuota deberá descender.

Desde 2013, la normativa establece que propietario e inquilino tienen libertad para fijar los criterios con los que actualizarán la mensualidad que se pagará por el alquiler de una vivienda.

3. La flexibilidad, en caso de dificultades económicas o de movilidad laboral, es mayor

Una de las principales ventajas del alquiler es la flexibilidad que ofrece al consumidor. Así, en caso de que pases por una mala racha económica o de que, por motivos de trabajo, no puedas seguir viviendo en el mismo sitio, podrás abandonar la casa y marcharte a otro sitio. Eso sí, para desistir del contrato de alquiler tendrán que haber pasado, al menos, seis meses desde la firma y tendrás que avisar al propietario con un mínimo de 30 días. Además, el dueño de la casa puede establecer (en el contrato) algún tipo de compensación económica en caso de que decidas dejar la vivienda antes de tiempo.

4. Ventajas fiscales

Al contrario de lo que sucede con la compra de vivienda (cuyas ventajas fiscales solo se aplican a viviendas adquiridas hasta 2013), quienes viven de alquiler sí disponen de ciertos beneficios de cara a Hacienda. Eso sí, esas ventajas varían en cada Comunidad Autónoma y suelen estar ligadas a la edad del contribuyente y/o a sus ingresos.

INCONVENIENTES DE VIVIR DE ALQUILER

1. Dificultades cuando llegue la jubilación

Si vives de alquiler llegado el momento de tu retirada, el esfuerzo que realizas para pagar tu casa seguirá siendo el mismo que hacías antes, pero tus ingresos serán menores, lo que puede hacerte pasar ciertas dificultades para cuadrar tu presupuesto mensual.

2. Pese a pagar, uno no tiene nada pasados los años

Resulta obvio, pero, al contrario de lo que ocurre con la compra, pese a estar pagando una casa durante muchos años, el inmueble alquilado nunca será tuyo.

3. Hay que lidiar con el propietario

Mantener una relación cordial con el propietario siempre es deseable cuando uno vive de alquiler, sobre todo si se produce algún tipo de avería o desperfecto en la casa o, por ejemplo, si hay problemas relacionados con la comunidad de vecinos.

Además de mantener una relación fluida con el propietario, no hay que olvidar que este puede recuperar su casa una vez transcurrido el primer año de contrato, siempre que alegue que la va a utilizar como vivienda habitual (o lo que lo harán alguno de sus familiares directos). Para ejercer este derecho, el dueño de la casa tendrá que avisar con dos meses de antelación.

[Kelisto.es](http://kelisto.es) es una compañía independiente de cualquier tipo de grupo asegurador o entidad financiera y, por este motivo, todas las informaciones emitidas desde Kelisto.es son completamente imparciales y objetivas. Esto nos permite ser libres a la hora de informar al consumidor para que ahorre en sus facturas del hogar y lograr que las compañías sean más competitivas.

[Kelisto.es](http://kelisto.es) no promueve ninguna marca ni oferta por motivos comerciales; la información (ya sea del comparador o de los contenidos propios) se basa en hechos y datos, de manera que la plataforma es 100% objetiva.

Para más información:

Kelisto.es	Cohn & Wolfe
91 447 26 76 / 661 304 829	91 531 42 67 / 636 43 83 36
Estefanía González, Portavoz de Finanzas Personales Cristina Rebollo, Directora de Comunicaciones	Fernanda Ferrari Marta Velasco



FUENTES

1 Según los datos de Kelisto.es a 01/04/2017 (a partir de la información sobre hipotecas que cada entidad ofrece en su página web), la media del porcentaje sobre el valor de tasación que ofrecen los bancos es del 77%.

2 Para llegar a estos datos, se parte del 33% que necesita tener ahorrado un consumidor para poder pedir una hipoteca (el 23% que no concede el banco más un 10% para gastos iniciales). Este porcentaje se aplica al valor medio de una vivienda en España. Dicho valor se ha calculado teniendo en cuenta el precio medio por metro cuadrado según los datos del Ministerio de Fomento, IV Trimestre de 2016 (Precio tasado medio de la vivienda libre). Según datos del Ministerio de Fomento a cierre de 2016, la superficie media de las viviendas en bloque es de 106,6 metros cuadrados. Dado que, según datos de Eurostat de 2016, más del 66% de los españoles vive en pisos, se ha usado esta medida como referencia para calcular el valor medio de una vivienda en España y la cifra a la que equivale el 33%. Estos cálculos se han realizado a nivel nacional, autonómico y provincial, con los valores correspondientes para cada uno.

3 Según datos de Vente Privée (octubre 2016), la mayoría de los españoles (41%) ahorra un 10% de su sueldo. El 20% ahorra el 20% del sueldo; el 16% ahorra el 30% del sueldo; un 10% no ahorra nada. Por tanto, se ha tomado como referencia un ahorro medio del 10%, aunque el estudio también analiza el panorama para otros escenarios de ahorro.

4 Para realizar este cálculo se tienen en cuenta varios datos: la cantidad media que se debe ahorrar para poder comprar una casa (ver fuente 2), la capacidad media de ahorro (ver fuente 3) y el salario más frecuente en España: Datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). Últimos datos disponibles (cierre de 2014, publicados en 2016). Para el análisis por CC.AA, el INE ha facilitado datos en la clasificación NUTS1 (de Eurostat) dado que la existencia de tamaños muestrales pequeños para las CC.AA uniprovinciales provocaría que los datos autonómicos no se pudieran difundir. De esta manera, se solventan los problemas de representatividad y los datos disponen de la calidad adecuada para ser publicados. Los datos de cada CC.AA se han usado para las distintas provincias que componen cada una (en el caso de las que tienen varias provincias).

5 Datos del Consejo General del Notariado correspondientes a febrero de 2017.

6 Datos del salario más frecuente en España del INE (últimos datos disponibles, correspondientes a 2014 y publicados en 2016). Para el análisis por CC.AA, el INE ha facilitado datos en la clasificación NUTS1 (de Eurostat) dado que la existencia de tamaños muestrales pequeños para las CC.AA uniprovinciales provocaría que los datos autonómicos no se pudieran difundir. De esta manera, se solventan los problemas de representatividad y los datos disponen de la calidad adecuada para ser publicados. Los datos de cada CC.AA se han usado para las distintas provincias que componen cada una (en el caso de las que tienen varias provincias).

7 Datos del Ministerio de Fomento, IV Trimestre de 2016 (Precio tasado medio de la vivienda libre).

8 Para llegar a este resultado se ha partido de varios datos: primero, el ahorro necesario para poder comprar una vivienda (ver fuente 2) al que se le han restado los 10.800 euros de ayuda máxima. Dado que esa ayuda no puede sobrepasar el 20% del valor de la vivienda, también se ha calculado dicha cifra para comprobar que no es superior (más información en anexo). Con la cifra obtenida, teniendo en cuenta la capacidad de ahorro medio (ver fuente 3) y el salario más frecuente (ver fuente 4) se ha calculado el período necesario para ahorrar el *colchón* inicial y la diferencia con el plazo necesario en caso de no tener ninguna ayuda.

9 Banco de España, datos del IV Trimestre de 2016

10 Para calcular esta cifra, se parte del importe medio que concede el banco en concepto de hipoteca. Para ello, se tiene en cuenta el precio medio por metro cuadrado según los datos del Ministerio de Fomento, IV Trimestre de 2016 (Precio tasado medio de la vivienda libre). Según datos del Ministerio de Fomento a cierre de 2016, la superficie media de las viviendas en bloque es de 106,6 metros cuadrados. Dado que, según datos de Eurostat de 2016, más del 66% de los españoles vive en pisos, se ha usado esta medida como referencia para calcular el valor medio de una vivienda en España. Obtenida esta cifra calcula el 77% de la misma, que es la cantidad que concederá el banco (ver fuente 1). Para calcular el número de años, se divide el importe de la hipoteca entre el 33,4% de los ingresos medios del hipotecado (ver fuente 7): dicho 33,4% es el esfuerzo teórico anual que realiza un hipotecado para abonar su deuda, según los datos del Banco de España del IV Trimestre de 2016.

11 Datos de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), abril 2017.

12 OCU, enero 2017

Fuentes de la tabla

El valor medio de una vivienda en España se ha calculado teniendo en cuenta el precio medio por metro cuadrado según los datos del Ministerio de Fomento, IV Trimestre de 2016 (Precio tasado medio de la vivienda libre). Según datos del Ministerio de Fomento a cierre de 2016, la superficie media de las viviendas en bloque es de 106,6 metros cuadrados. Dado que, según datos de Eurostat de 2016, más del 66% de los españoles vive en pisos, se ha usado esta medida como referencia para calcular el valor medio de una vivienda en España. Estos cálculos se han realizado a nivel nacional, autonómico y provincial, con los valores correspondientes para cada uno.

Para calcular los ahorros necesarios se ha calculado, primero, el porcentaje sobre el valor de tasación que conceden las hipotecas comercializadas por la banca. Según datos de Kelisto.es a 01/04/17, con información de las páginas web de las entidades, ese valor equivale al 77%, por lo el consumidor tendría que aportar: el 23% restante y un 10% más para gastos iniciales. El salario más frecuente en España se obtiene de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). Últimos datos disponibles (cierre de 2014, publicados en 2016).

Para calcular los años de ahorro se tienen en cuenta varios datos: la cantidad media que se debe ahorrar para poder comprar una casa, la capacidad media de ahorro (un 10%, según datos de Vente Privée de octubre de 2016) y el salario más frecuente en España (según datos del INE).

Sobre Kelisto.es

Kelisto.es (<http://www.kelisto.es>) es un servicio online gratuito e independiente para ayudar a los consumidores a ahorrar en sus facturas del hogar y defender sus derechos mediante investigaciones periódicas, herramientas de comparación de precios y una gran comunidad activa de personas que buscan un consumo inteligente en ámbitos como seguros, comunicaciones, finanzas personales y energía.

[Kelisto.es](http://www.kelisto.es) se lanza en España para revolucionar el espacio de los comparadores de precios con un concepto único en el mercado que, ante todo, quiere combatir la apatía del consumidor, ser un motor de cambio para el consumo inteligente y estimular el ahorro con el fin de fomentar la competitividad de los proveedores. Apostamos por un servicio imparcial, transparente y sencillo que ofrezca de una **manera rápida y eficaz** la información que se busca. Con este fin facilitamos:

➤ **Herramientas de comparación** de precios objetivas y fáciles de usar que permiten comparar un gran número de productos en un único lugar.

- **Artículos independientes de calidad** basados en la investigación más detallada y elaborados por profesionales y expertos.
- **Una comunidad activa de personas** donde se puede compartir información, denunciar problemas y ayudar a otros consumidores a ahorrar dinero.

[Kelisto.es](http://kelisto.es) cuenta con un equipo de más de 20 personas y está respaldada por un grupo de inversión británico con una amplia experiencia previa en Internet.