

Por qué se compran más viviendas en solitario si los precios están por las nubes

- Los separados y divorciados ganan peso en la adquisición de casas, al igual que los perfiles de personas de hasta 44 años que reciben ayuda de sus padres para hacer frente a la entrada



Una mujer mira anuncios en el escaparate de una agencia inmobiliaria.

Economía | Vivienda | Mercado inmobiliario | Burbuja inmobiliaria | Vivienda segunda mano | Hipotecas

<https://elpais.com/economia/negocios/2025-03-01/por-que-se-compran-mas-viviendas-en-solitario-si-los-prec...>

Sandra López Letón

Sábado, 01 marzo 2025

El mercado de la vivienda, especialmente el de las grandes ciudades españolas, ha puesto las cosas muy complicadas a las personas que intentan comprar en solitario. Los *singles* se enfrentan a un desafío extremo: el precio medio superó en 2024 al de los años de la burbuja, con un importe medio de 2.086 euros por metro cuadrado, según el INE.

Sin embargo, portales, agencias inmobiliarias y bancos dan cuenta de que se están incrementando las transacciones hechas por este demandante. "Aunque el 74% de las compras de vivienda se realizan en pareja, los compradores individuales empiezan a ser una tendencia al alza en los últimos años. Según nuestros datos, cerca de 2 de cada 10 compras de vivienda son realizadas por un solo titular (19,9%). En 2023, el porcentaje de compradores en solitario era del 17,9%, y ahora ha crecido hasta el 19,9%", cuenta Lorena Zenklussen, directora comercial de Financiación Hipotecaria de la Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI).

En la plataforma inmobiliaria Fotocasa también han detectado cambios. "Si en 2022 los solteros representaban al 30,6% del total de compradores de vivienda, este porcentaje se incrementó hasta un 34,7% en 2023 y pasó al 35,9% en 2024, con una clara tendencia al alza". Es una tendencia lógica, en línea con los cambios sociales y demográficos que están sucediendo y, sobre todo, con el crecimiento de los hogares unipersonales de los últimos años y con las proyecciones del INE, que prevé que en 2039 habrá 7,7 millones de hogares unipersonales, el 33,5% del total. Esto —por ahora

incipiente, ya que el grueso de las compras sigue siendo en pareja— tendrá un impacto significativo en el mercado inmobiliario español, que deberá adaptarse a esta demanda en los próximos años.

Detrás de estas compras hay un perfil claro: el de las personas de mediana edad que se han separado o divorciado y que venden la casa familiar, una transacción con la que obtienen un importante colchón económico. Muchos de ellos, por tanto, no requieren siquiera de hipoteca. De acuerdo con los últimos datos del INE, durante 2023 se produjeron 80.065 casos de separación y divorcio. “Se trata de una persona de mediana edad que tiene estabilidad laboral, ahorros o incluso una venta previa de vivienda tras un divorcio, lo que le facilita acceder a una propiedad sin depender de otra persona”, explican en el servicio de estudios de Fotocasa.

Que los precios hayan subido en estos últimos años, con la consiguiente revalorización de la casa en común, ayuda. A diferencia de lo sucedido durante los años de crisis (2009-2014), la expareja puede vender rápido y bien la vivienda familiar, repartir las ganancias y comprar, por separado, otros dos inmuebles más pequeños. Es lo que se llama compra de reposición. “Hablamos de personas mayores de 45 años con ingresos superiores a 40.000 o 45.000 euros anuales de media”, indica Zenklussen.

“Quien compró en 2005, por ejemplo, y quiso vender durante los años posteriores al pinchazo de la burbuja, lo tenía que hacer a pérdidas. La vivienda cayó un 40%. Los precios ahora se han recuperado”, dice Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa.

Hay otro perfil protagonista, y es el de los *singles* expulsados del mercado de alquiler. “Lo que está sucediendo es que los altos precios están empujando a los inquilinos a decidirse por adquirir una vivienda en propiedad”, apunta Cubero. E insiste en una idea: “Hoy en día es más difícil alquilar que comprar. Si se tienen ahorros previos o ayuda familiar es más interesante la compra que el alquiler”.

En Tecnocasa destacan que el 75,95% de los solteros que compraron casa en sus oficinas en 2024 lo hicieron en solitario, frente al 23% que dieron ese paso en pareja. Incluso en una ciudad como Madrid, con precios descontrolados, casi en el 80% de las compras realizadas por solteros intervino una única persona. En la mayoría de los casos se trata de personas de entre 25 y 44 años que adquirieron su primera vivienda por un precio medio de 153.000 euros (206.000 euros en Madrid). El 74,3% se financió con hipoteca.

Para estas personas —para muchas, su mercado natural en otro momento hubiera sido el alquiler, sobre todo en la franja de los más jóvenes— resulta ya imposible arrendar, ante la falta de oferta y de rentas asumibles. Eso sí, suelen precisar de la ayuda de los padres para hacer frente a la entrada — sin esto la compra es casi inviable, ya que para una vivienda media de 217.000 euros la entrada supera los 65.000 euros—. Esta es otra de las tendencias que crecen. “Son personas solteras que ya cuentan con una cierta estabilidad laboral y abordan esta compra con ayuda de sus padres, que les apoyan a la hora de pagar la entrada”, cuenta Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. Además, los bancos y las administraciones han impulsado varias medidas durante los últimos años para reducir la entrada a los más jóvenes: hipotecas que financian hasta el 90% o el 100% de la compra y reducciones en los impuestos, recuerda Miquel Riera, experto en hipotecas de la plataforma Help My Cash.

No obstante, es una obviedad que comprar una persona sola una casa siempre va a requerir mayor dificultad y esfuerzo financiero. “Conseguir una hipoteca en pareja es más sencillo, ya que la estabilidad suele ser mayor y existe un menor riesgo para la entidad financiera. Además, al sumar los ingresos de dos personas se puede acceder a un mayor importe de hipoteca, lo que amplía las opciones de compra en un contexto de subidas de precios”, relata Zenklussen.

En Help My Cash ponen un ejemplo sobre el esfuerzo que supone hipotecarse solo, sobre todo teniendo en cuenta que el importe de las mensualidades no puede superar el 30% del sueldo mensual neto del titular o de los cotitulares. “Pongamos que se quiere pedir una hipoteca media de 150.000 euros, a 25 años y con un interés del 2,5%, cuyas cuotas serán de unos 673 euros mensuales. Si se pide la hipoteca en solitario, será necesario que esa persona cobre un mínimo de 2.243 euros mensuales para obtener la aprobación del banco”, dice Riera.

Aun así, atarse a una hipoteca en pareja durante 30 años también es un riesgo. ¿Qué pasa si se separa? ¿Qué ocurre si los precios de las casas bajan? Son escenarios que ya se vieron durante la crisis inmobiliaria. Por ello, es recomendable dejar reflejadas posibles soluciones en un acuerdo privado o ante notario. Isabel García-Nieto, socia de AGN Abogados, explica que, en caso de ruptura, “empieza un calvario que acaba, en el mejor de los casos, vendiendo la vivienda y cancelando la hipoteca, pero que puede acabar también en otros escenarios más complejos, en los que uno la siga ocupando y otro no. O que uno entre en concurso de acreedores y otro no. Es decir, hay muchos factores a tener en cuenta y preverlos bien facilita una salida en caso de ruptura”. Algunas fórmulas para prevenir problemas futuros son “mediante capitulaciones matrimoniales para regular qué pasa con la vivienda o pactar cómo se llevaría a cabo lo que se llama división de cosa común para vender la casa de mutuo acuerdo, cancelando la hipoteca y repartiéndose el remanente”.