

15º INFORME

2025

EL ESTADO DE LA POBREZA



EUROPEAN ANTI POVERTY NETWORK ES

Capítulo 5 Vivienda y pobreza

European Anti-Poverty Network (EAPN) es una Plataforma Europea de Entidades Sociales que trabajan y luchan contra la Pobreza y la Exclusión Social en los países miembros de la Unión Europea. La EAPN busca permitir que aquellas personas que sufren la pobreza y la exclusión social puedan ejercer sus derechos y deberes, así como romper con su aislamiento y situación, y tiene como objetivo principal situar ambas cuestiones en el centro de los debates políticos de la Unión Europea.

En España, la Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español (EAPN-ES) es una organización horizontal, plural e independiente que trabaja para trasladar este objetivo a la realidad española y por incidir en las políticas públicas, tanto a nivel europeo como estatal, autonómico y local. Actualmente está compuesta por 19 redes autonómicas y 22 entidades de ámbito estatal, todas ellas de carácter no lucrativo y con un componente común: la lucha contra la pobreza y la exclusión social. En total, EAPN-ES engloba a más de ocho mil entidades sociales en todo el Estado.

Entre nuestros objetivos, al igual que entre los objetivos de EAPN en Europa, se encuentra el de implantar un método de trabajo en Red para trabajar de manera conjunta y aunar esfuerzos para la consecución de mayores y mejores resultados en la lucha por la erradicación en España de la pobreza y la exclusión social.

Se permite la reproducción total o parcial de este documento siempre y cuando se citen las fuentes, respetándose el contenido tal y como está editado sin ningún tipo de tergiversación o cambio.

Título: El Estado de la Pobreza 2025. Capítulo 5 – Vivienda y pobreza.

Coordinación: EAPN-ES

Autoría: EAPN-ES

Dirección técnica:

Alejandro Sanz Angulo

Equipo investigador:

Alejandro Sanz Angulo

Gabriela Monge Sarango

Fecha: junio 2025



EAPN ESPAÑA

C/ Melquíades Biencinto, 7, 28053 Madrid

91 786 04 11 - eapn@eapn.es

www.eapn.es

Se permite la reproducción total o parcial de este documento siempre y cuando se citen las fuentes, respetándose el contenido tal y como está editado sin ningún tipo de tergiversación o cambio.

Esta publicación ha recibido el apoyo económico del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, dentro del Programa de subvenciones con cargo a la asignación tributaria del Impuesto sobre la renta de las personas físicas y del impuesto sobre sociedades (Expediente: 101/2024/178/1/). La información contenida en la publicación no refleja la posición oficial del Ministerio.



POR SOLIDARIDAD
OTROS FINES DE INTERÉS SOCIAL

ÍNDICE

ÍNDICE.....	3
VIVIENDA Y POBREZA	4
El problema de la vivienda.....	4
El acceso a la vivienda entre la población en pobreza	9
La tenencia de la vivienda entre la población en pobreza	9
Gasto en vivienda y esfuerzo económico entre la población en pobreza	11
Discriminación en el acceso a la vivienda	19
Condiciones de la vivienda entre la población en situación de pobreza	21
Pobreza energética	21
Falta de espacio en la vivienda	25

VIVIENDA Y POBREZA

El problema de la vivienda

El acceso y mantenimiento de una vivienda digna está reconocido como un derecho humano fundamental en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (art. 25.1), así como en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 11), donde se establece la obligación de los Estados de garantizar condiciones adecuadas de vivienda. En el caso español, el artículo 47 de la Constitución explicita que toda la ciudadanía “tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, para lo cual los poderes públicos deben crear las condiciones y normas necesarias para garantizarlo.

No obstante, este reconocimiento jurídico convive con una gestión mercantilizada del acceso a la vivienda, en la que **los intereses económicos compiten con este derecho, generando una brecha entre el marco legal y la experiencia cotidiana de numerosos hogares**¹. Esta tensión, junto con la falta de voluntad política para incluir la justiciabilidad del derecho en el marco normativo, ha hecho del **acceso a una vivienda digna y asequible una de las principales preocupaciones de la ciudadanía**². Para abordar este problema y dar respuesta a estas demandas, en mayo de 2023 se aprobó la Ley por el Derecho a la Vivienda³, la primera de la actual democracia en esta materia. Esta ley incluye avances en materia de vivienda pública, protección frente a desahucios para las familias en vulnerabilidad y la limitación de alquileres en zonas tensionadas. No obstante, su aplicación está siendo parcial y desigual, y las medidas siguen siendo insuficientes frente a la magnitud del problema.

Esa concepción de la vivienda como un bien de mercado más, y no como un derecho subjetivo, dificulta o impide su acceso y afecta de manera directa a la calidad de vida de la población, a sus oportunidades y a sus proyectos vitales. En España la aspiración por la vivienda en propiedad es una realidad, no en vano, como se verá, la propiedad es la forma habitacional predominante. La tenencia en propiedad fue promovida durante el franquismo y consolidada en democracia a través de incentivos fiscales, la desregulación del suelo (Ley 6/1998) y la orientación de las políticas de vivienda hacia la compra, en lugar del alquiler⁴.

Sin embargo, esta lógica se vio perturbada con la crisis de la burbuja inmobiliaria de 2008, que tuvo profundas consecuencias en la sociedad. Algunas de esos efectos se

¹ Pareja-Eastaway, M., & Sánchez-Martínez, T. (2017). Social housing in Spain: what role does the private rented market play? *Journal of Housing and the Built Environment*, 32, 377–395.

<https://link.springer.com/article/10.1007/s10901-016-9513-6>

² Centro de Investigaciones Sociológicas. (2025). Barómetro de abril 2025: Avance de resultados. CIS.

³ Jefatura del Estado. (2023). Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Boletín Oficial del Estado. <https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/24/12/con>

⁴ Allen, J. (2006). Welfare Regimes and the Housing System: A European Comparison. *International Journal of Housing Policy*, 6(2)

https://westminsterresearch.westminster.ac.uk/item/92104/welfare-regimes-welfare-systems-and-housing-in-southern-europe?utm_source=chatgpt.com

evidenciaron a través de más de 400.000 desahucios por impago hipotecario⁵, la quiebra de miles de pequeñas promotoras, concentración de viviendas embargadas en manos de bancos y, posteriormente, en fondos de inversión, así como la reducción del parque público mediante la venta a estos fondos⁶ marcaron una nueva etapa en el acceso y el mantenimiento de la vivienda. En este escenario de crisis interaccionan otras problemáticas vinculadas a la vivienda que agravan la situación. Así, la escasez de oferta de parque público de vivienda en alquiler y la pérdida de titularidad pública del parque construido obliga a la población a recurrir a un mercado privado de elevados precios⁷. A su vez, las dinámicas de gentrificación y turistificación limitan el acceso a la vivienda por el incremento de los precios y amplia las desigualdades espaciales⁸.

Todos estos elementos confluyeron y tras la crisis financiera de 2008 se produjo un cambio lento pero sostenido en el régimen de tenencia. La caída del crédito y el endurecimiento de las condiciones para acceder a una hipoteca durante la Gran Recesión, junto con la devaluación salarial dificultaron el acceso a la compra de vivienda y empujaron al mercado del alquiler a una parte de la ciudadanía⁹. Este proceso favoreció además una mayor concentración de la propiedad inmobiliaria, transformando de manera profunda la estructura del acceso a la vivienda en España.

Esta transición se refleja en la evolución de la tenencia de vivienda desde el estallido de la crisis inmobiliaria en 2008 hasta 2024. Durante este período, la proporción de personas en hogares en propiedad ha descendido progresivamente, pasando del 80,2 % en 2008 al 73,7 % en 2024. Paralelamente, el alquiler ha aumentado más de seis puntos, del 14,3 % al 21,0 %, lo que refleja un cambio estructural en el acceso a la vivienda.

⁵ PAH (2020). Datos sobre desahucios y ejecuciones hipotecarias. [8. Desahucios | Alternativas económicas](#)

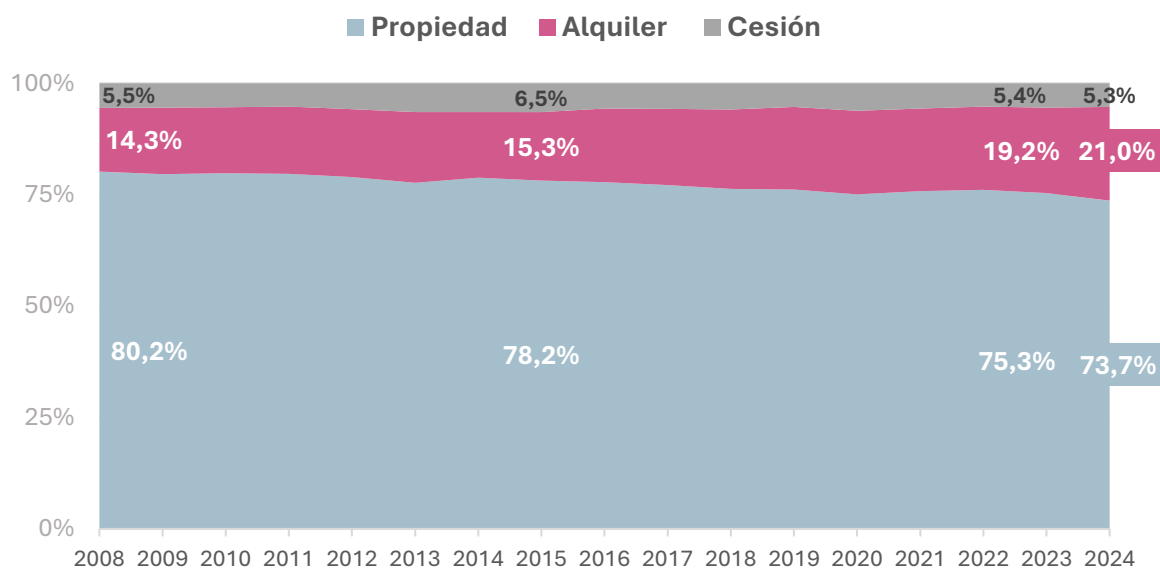
⁶ García Lamarca, M. (2017). Reconfiguring the Public through Housing Rights Struggles in Spain. En J. Hou & S. Knierbien (Eds.), *City Unsilenced* (pp. 44-55). Routledge. https://www.researchgate.net/publication/345528484_Reconfiguring_the_Public_through_Housing_Rights_Struggles_in_Spain

⁷ Mientras que en países como Países Bajos o Austria el parque público representa entre el 15 % y el 20 % del total de viviendas, en España apenas alcanza el 1,6 %. FEANTSA (2022). Seventh overview of housing exclusion in Europe. https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2022/Rapport_Europe_GB_2022_V3_Planche_s_Corrected.pdf

⁸ García-Lamarca, M. (2021). *The Dispossession of Urban Commons*. Antipode.

⁹ Colau, A., & Alemany, A. (2012). *Vidas hipotecadas: De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*. Cuadrilátero de Libros.

Evolución de la tenencia de vivienda

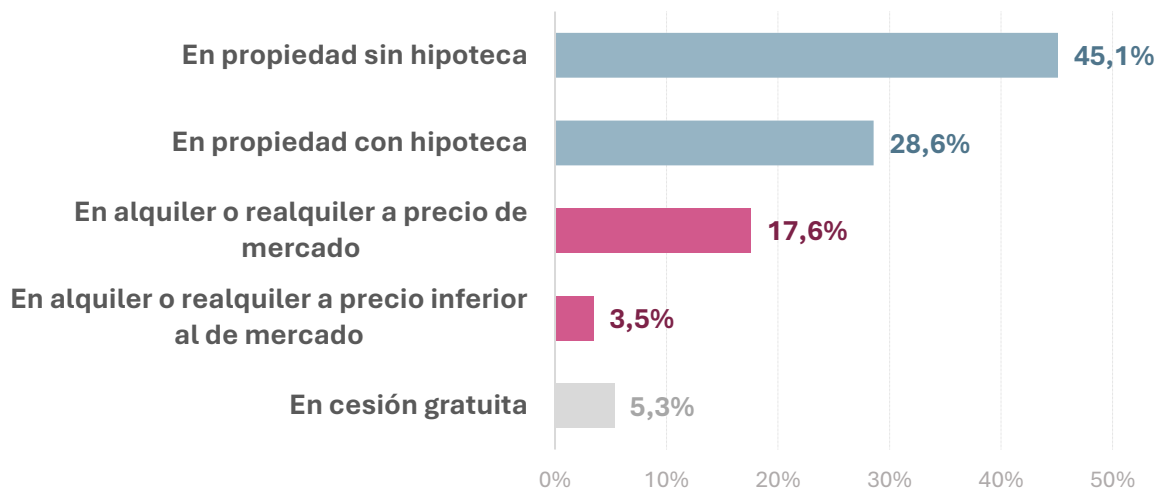


Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

Este proceso de concentración de la propiedad de la vivienda y desplazamiento de parte de la población hacia el alquiler, lejos de implicar una mejora en las opciones habitacionales, ha venido acompañado de inestabilidad, encarecimiento y precariedad.

En la actualidad, como ya se ha señalado anteriormente y se aprecia en el siguiente gráfico, la propiedad es el régimen de tenencia más extendido: tres de cada cuatro personas residen en vivienda en propiedad (75,3 %), ya sea con esta ya pagada (45,1 %) o pagando una hipoteca (28,6 %). La mayoría del resto de población vive en alquiler (21,1 %), principalmente a precio de mercado (17,6 %).

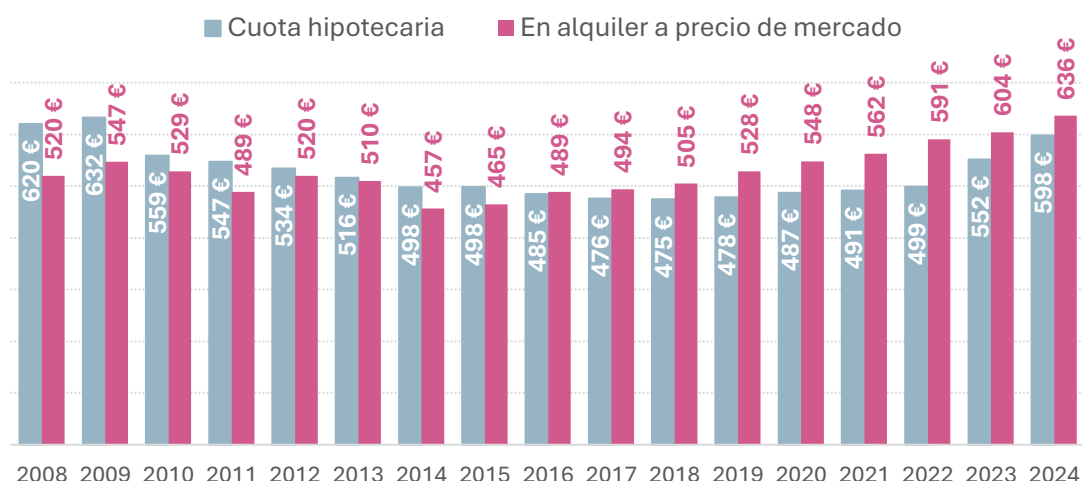
Régimen de tenencia de la vivienda



Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

El análisis del gasto mensual medio en cuota hipotecaria y en alquiler a precio de mercado en España revela diferencias claras en la evolución de ambas modalidades de tenencia de vivienda. A lo largo del período 2008-2024, el gasto en alquiler a precio de mercado ha aumentado de manera más pronunciada que la cuota hipotecaria, lo que ayuda a retratar el mencionado cambio de dinámica del mercado de vivienda.

Gasto mensual medio en cuota hipotecaria y en alquiler



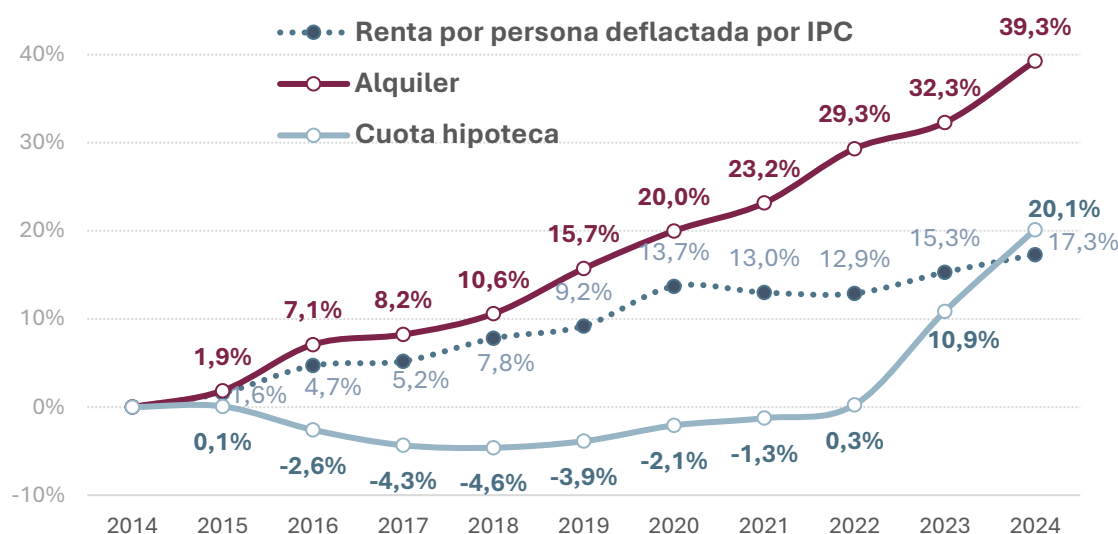
Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

En 2008, el gasto mensual medio en cuota hipotecaria era de 620 €, mientras que en el alquiler a precio de mercado era de 520 €. Tras alcanzar su valor más elevado en 2009, el gasto en cuota hipotecaria se redujo paulatinamente hasta 2018, cuando alcanza su punto más bajo (475 €). A partir de entonces presenta cierta estabilidad hasta que aumenta de manera acentuada en 2023 y, de nuevo, en 2024 cuando alcanza los 598 € de media. Este crecimiento de la cuota hipotecaria durante los dos últimos años en parte es fruto del impacto de la subida de los tipos de interés como estrategia del Banco Central Europeo (BCE) para contener la inflación.

Por otro lado, el alquiler a precio de mercado evolucionó de manera inestable entre 2008 y 2014, año en el que se sitúa en su punto más bajo de la serie aquí presentada (457 €). A partir de ese momento, el precio del alquiler no ha dejado de aumentar y en 2024 el gasto medio es de 636 €.

En el siguiente gráfico se analiza la variación porcentual del precio de la vivienda en comparación con la de los ingresos reales de los hogares, para lo cual se toma como referencia el año 2014, momento en el que la renta por persona y el precio del alquiler alcanzaron sus valores más bajos de la serie histórica.

Variación porcentual respecto a 2014



Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

El análisis de la serie temporal muestra que el precio medio del alquiler ha crecido desde el primer momento a un ritmo muy superior al de las rentas reales por persona. Desde 2014, el alquiler ha aumentado un 39,3 %, mientras que las rentas deflactadas por IPC lo han hecho un 17,3 %, lo que supone más del doble de crecimiento en el coste de acceso al alquiler frente a la evolución de la capacidad adquisitiva. Esta divergencia evidencia un desequilibrio estructural entre poder adquisitivo y precios del mercado del alquiler, que ha intensificado el esfuerzo económico que deben asumir amplias capas de la población para acceder o mantenerse en una vivienda.

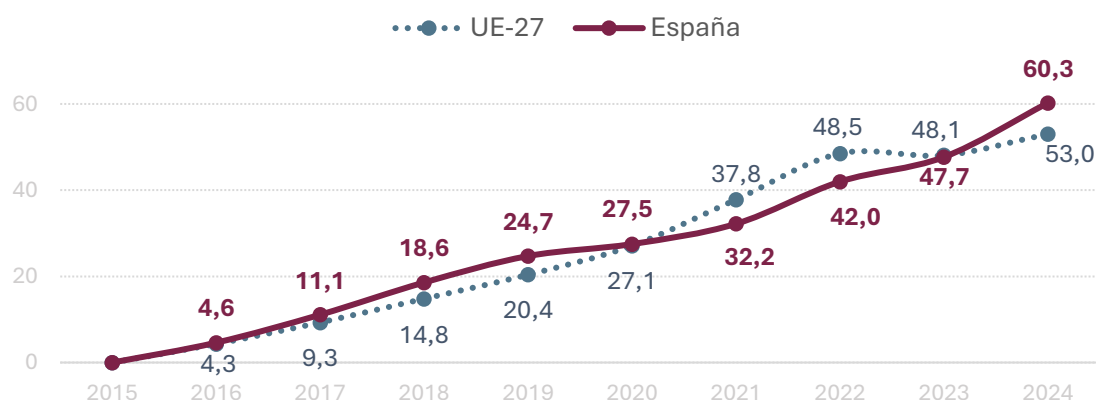
A su vez, las cuotas hipotecarias, que hasta 2022 se mostraban más estables, han experimentado un repunte en los dos últimos años, motivado por el aumento de los tipos de interés, hasta situarse un 20,1 % por encima de los valores de 2014. Por tanto, tras estos dos últimos años de crecimiento acentuado, el aumento de la cuota hipotecaria en este periodo también es superior al experimentado por los ingresos reales (17,3 %).

De este modo, la vivienda se confirma como una partida de gasto del hogar prácticamente ineludible que absorbe buena parte de los ingresos, especialmente si se vive de alquiler. Toda esta escalada en los precios de acceso a la vivienda, sin un crecimiento equiparable en los ingresos reales, hace de la vivienda una carga económica cada vez más difícil de sostener.

Si se compara el escenario español con el europeo se observa que desde el año 2015 los precios han crecido en todos los países de la UE. La comparación de los datos españoles con la media europea refleja algunos matices según los años. Mientras que de 2015 a 2019 el aumento de los precios fue más acentuado en España, entre 2020 y 2022 el incremento en el conjunto de la UE fue mayor, para acabar equiparándose en 2023. Finalmente, en 2024 el precio de la vivienda en España ha crecido más que la

media¹⁰ y, respecto a 2015, registra un aumento del 60,3 %, frente al 53,0 % de media en la Unión Europea.

Variación porcentual del precio de la vivienda respecto a 2015



Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de Eurostat.

En cualquier caso, con independencia de las diferencias registradas cada año y el distinto grado de gravedad del problema en cada país y contexto concreto, de este análisis se extrae que la cuestión del incremento del precio de la vivienda no es únicamente estatal.

El acceso a la vivienda entre la población en pobreza

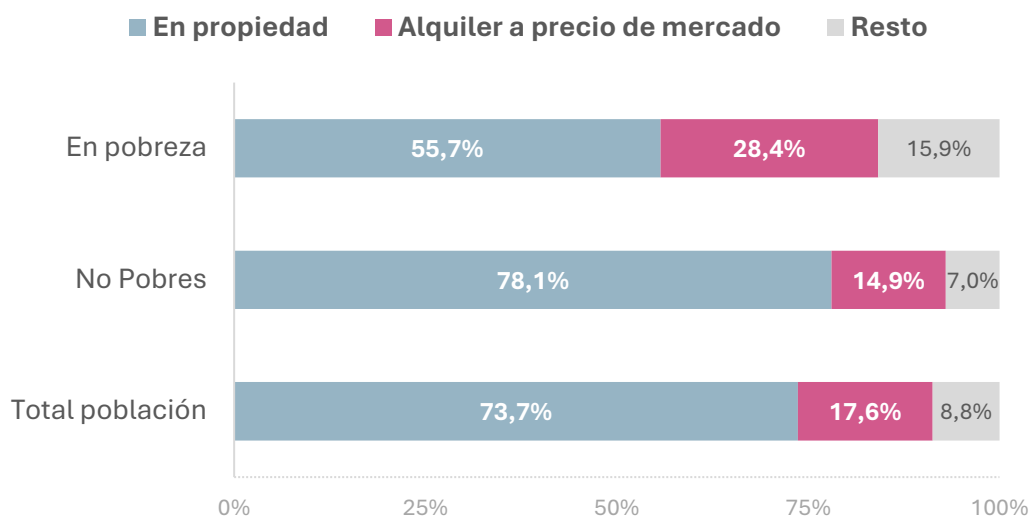
Como se ha señalado en anteriores informes de EAPN-ES, la vivienda es un factor clave para comprender la situación de la población en situación de pobreza. Son estas personas las que se enfrentan en mayor medida a las limitaciones del sistema residencial. Poner el foco en esta población permite analizar con mayor precisión cómo influye el régimen de tenencia, el esfuerzo que representa el gasto en vivienda y los niveles de renta con los que deben sostener el resto de sus necesidades básicas.

La tenencia de la vivienda entre la población en pobreza

Esta visión general de la población oculta profundas desigualdades en la forma de tenencia de la vivienda según su nivel de ingresos, ya que la población en situación de pobreza accede de forma mucho más precaria y limitada al mercado de vivienda: **el 28,4 % de las personas en pobreza viven en alquiler a precio de mercado**, frente al 14,9 % del resto de población. Asimismo, mientras que el 78,1 % de las personas que no están en pobreza reside en viviendas en propiedad, solo lo hace el 55,7 % de población en pobreza.

¹⁰ También según Eurostat la variación interanual en España en 2024 fue de un 8,5 % y en la UE-27 de un 3,3 %.

Tipo de tenencia de la vivienda según pobreza

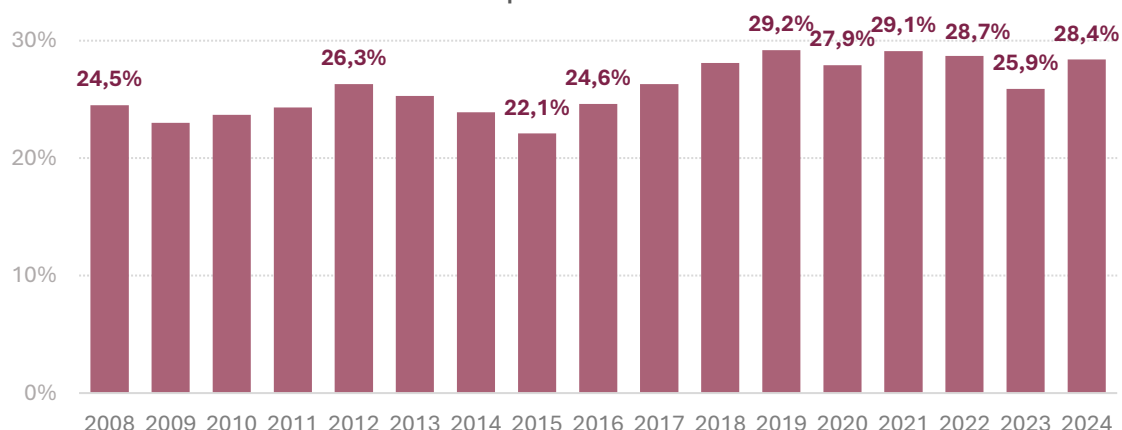


Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

Lejos de tratarse de una situación coyuntural, el análisis evolutivo confirma que la tenencia en alquiler ha ganado peso entre la población en pobreza. Tal y como muestra el gráfico siguiente, desde 2016 la proporción de población en pobreza que vive de alquiler se ha mantenido por encima del 25 %. Así, alcanza su punto más alto en 2019 (29,2 %) y, a excepción de 2023, se mantiene desde entonces en valores cercanos al 28 %. Esta tendencia refleja cómo el alquiler se ha consolidado como la principal vía de acceso a la vivienda para una parte importante de las personas en situación de pobreza, en un contexto de fuerte encarecimiento de los precios y de escasa oferta de vivienda asequible.

El estancamiento en niveles elevados a partir de 2019 sugiere que este fenómeno no ha sido corregido por las políticas públicas desplegadas en los últimos años, y que, pese a las medidas anunciadas para contener los precios del alquiler o ampliar la oferta de vivienda social, su efecto sobre las personas en situación de pobreza ha sido limitado o insuficiente. De hecho, la tendencia muestra que las personas en pobreza continúan dependiendo mayoritariamente del mercado de alquiler privado, caracterizado por precios crecientes, contratos inestables y una elevada competencia, especialmente en los grandes núcleos urbanos.

Evolución de la tenencia en alquiler en la población en pobreza



Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

Aunque las dificultades para acceder y mantener una vivienda adecuada afectan a amplias capas de la población, la pobreza actúa como un factor que intensifica esas dificultades y reduce los márgenes de elección residencial. Pese a que aquí no se presentan los resultados, del análisis por perfil sociodemográfico se extrae que el régimen de tenencia en alquiler es más habitual entre la población que acumula factores de vulnerabilidad. De este modo, el impacto del problema del precio de los alquileres es mayor entre la **infancia, la población extranjera, las personas en desempleo y quienes viven en zonas urbanas**. Esta diversidad de perfiles muestra que **la necesidad de que la política pública de vivienda incorpore un enfoque interseccional** y, a su vez, focalizado en las personas en situación de vulnerabilidad.

Gasto en vivienda y esfuerzo económico entre la población en pobreza

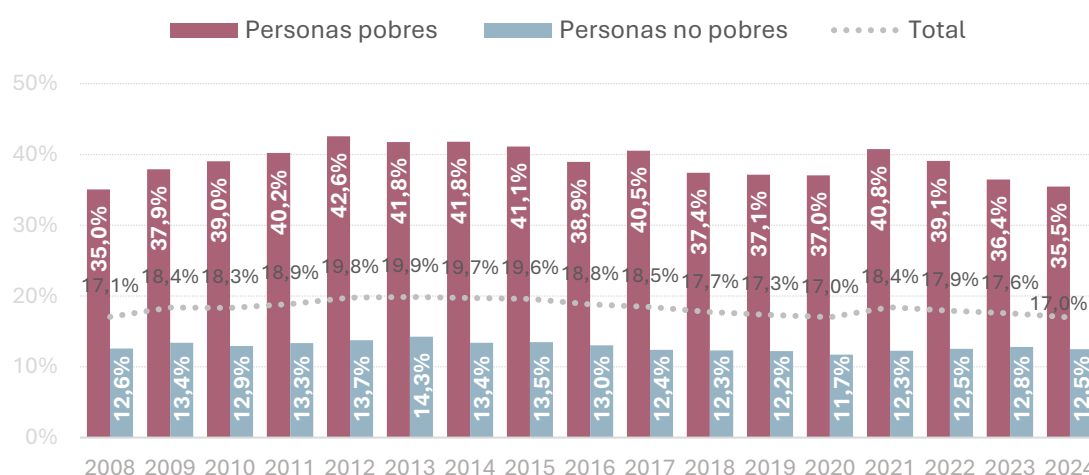
Es importante también recordar algo que parece una obviedad: disponer de una vivienda en propiedad sólo está al alcance de quien puede pagarla. Como ha señalado EAPN-ES en anteriores informes, el modelo, tal y como está conformado actualmente, tiene un efecto perverso: quien no tiene la capacidad económica de afrontar la compra de una vivienda ha de recurrir al mercado del alquiler, donde se le pide una aportación mensual mayor, lo que, como poco, restringe su capacidad para afrontar otros gastos necesarios y merma sus posibilidades de ahorrar. Por el contrario, quien ha tenido la capacidad de firmar una hipoteca, una vez hecha la inversión ve reducido su gasto mensual dedicado a la vivienda, lo que le permite ahorrar y/o vivir más desahogadamente. Así pues, el modelo premia a quien tiene y perjudica a quien no, es decir, perpetúa, cuando no agrava, la desigualdad.

En este sentido, la creciente dependencia de la población en situación de pobreza respecto al mercado del alquiler no solo refleja una mayor dificultad de acceso a la propiedad, sino que se convierte, además, en una **fuentes estructural de desigualdad**. Esta tendencia implica una constante transferencia de rentas desde los hogares más

vulnerables hacia sectores más acomodados, que sustentan la propiedad de las viviendas en alquiler. De este modo, el alquiler se configura como un mecanismo de redistribución regresiva de la riqueza, donde quienes menos tienen asumen un mayor esfuerzo económico en beneficio de capas de la población en mejor situación socio económica¹¹.

El porcentaje del gasto que se destina al pago de la vivienda¹² constituye un indicador esencial del esfuerzo económico de las personas, y su análisis permite identificar importantes diferencias según el nivel de ingresos. El gráfico siguiente muestra cómo esta carga es significativamente mayor en el caso de la población en situación de pobreza.

Porcentaje de ingresos destinado a la vivienda



Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

En 2024, las personas en pobreza destinan una media del 35,5 % de sus ingresos a sufragar los gastos de la vivienda, mientras que el resto de la población dedica un 12,5 % (23,0 puntos menos). Es decir, la población más vulnerable realiza un esfuerzo económico superior, ya que en términos de proporción de renta destina casi tres veces más que quienes no están en pobreza.

Esta brecha ha sido persistente a lo largo del tiempo, como se observa en la serie desde 2008. A lo largo de todo el período analizado, la población pobre ha enfrentado un esfuerzo económico mucho mayor. Sin embargo, en los últimos tres años, este esfuerzo ha disminuido ligeramente, pasando de 39,1% en 2022 al 35,5% en 2024. A pesar de esta disminución, el incremento de los precios de la vivienda en los últimos años sigue implicando un esfuerzo económico creciente. Esta brecha entre ingresos y gasto en vivienda representa no sólo una amenaza para la calidad de vida de las personas en pobreza, sino una barrera estructural que impide que salgan de esta

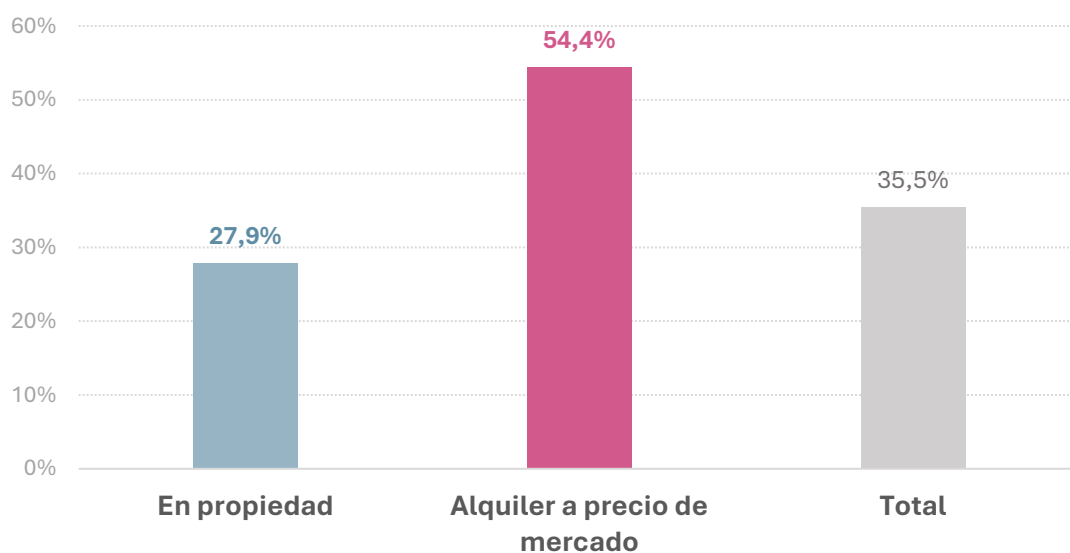
¹¹ GECU. (2022). *El mercado del alquiler: fuente de desigualdad social*.

¹² En estos gastos se incluye el alquiler (si la vivienda se encuentra en régimen de alquiler), intereses de la hipoteca (para viviendas en propiedad con pagos pendientes) y otros gastos asociados (comunidad, agua, electricidad, gas, etc.)

situación. El modelo de acceso y mantenimiento de la vivienda no solo no corrige las desigualdades previas, sino que las profundiza.

Un análisis más detallado por régimen de tenencia revela diferencias muy marcadas también dentro de la población en situación de pobreza. Aquellas personas que viven en **alquiler a precio de mercado** destinan, de media, un **54,4 % de sus ingresos a la vivienda**, una cifra que supera ampliamente los umbrales de esfuerzo económico considerados razonables. En contraste, quienes residen **en propiedad** destinan un **27,9 %**, lo que, si bien sigue siendo una carga significativa, es considerablemente inferior. Esta diferencia entre tipos de tenencia ayuda a contextualizar en parte, la media general del 35,5 % para la población pobre.

Porcentaje de gasto destinado a la vivienda según tenencia entre personas pobres

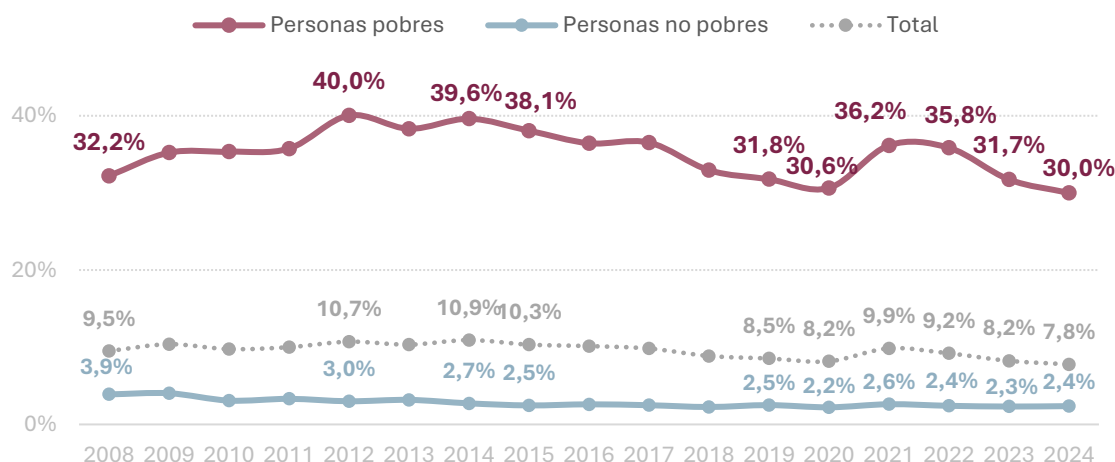


Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

Estas cifras subrayan la especial vulnerabilidad de las personas pobres que acceden a la vivienda a través del alquiler en el mercado privado, quienes deben dedicar más de la mitad de los ingresos del hogar únicamente a mantener un techo. Esta realidad refuerza la necesidad de desarrollar medidas de apoyo específicas para este grupo.

En este sentido, existe cierto consenso en que este gasto destinado a la vivienda, en condiciones ideales, debería representar en torno al 30 % de la renta disponible. Por ello se considera que estos gastos totales suponen una carga elevada cuando la suma de todos ellos representa el 40 % o más de la renta. Como muestra el gráfico a continuación, **el 30,0 % de las personas en pobreza en 2024 vivían en hogares que destinaban más del 40 % de sus ingresos a la vivienda**. Este gasto elevado del 40 % en vivienda afecta casi exclusivamente a la población en pobreza: tan solo el 2,4 % de las personas que no están en pobreza se encuentran en esta situación, y el promedio para el conjunto de la población es de un 7,8 %.

Población en hogares con gasto elevado en vivienda (>40% de sus ingresos)



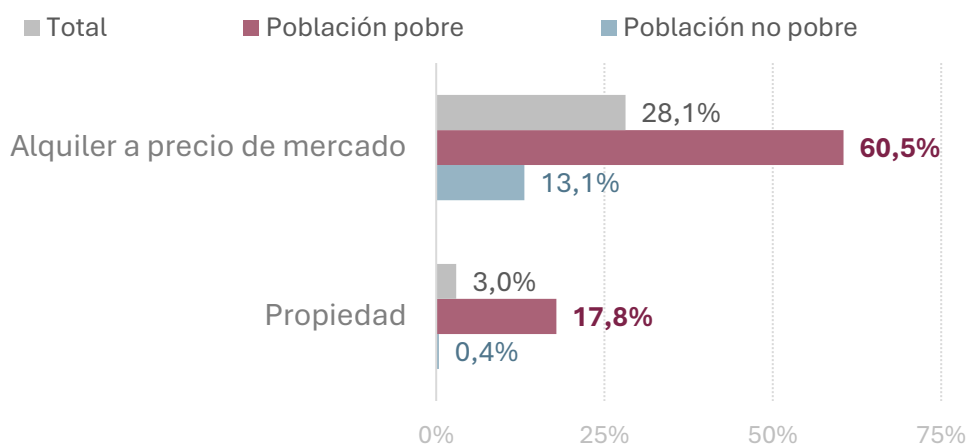
Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

Este esfuerzo excesivo no es un hecho puntual: durante más de una década, entre 2009 y 2017, entre el 35,0 % y el 40,0 % de las personas en pobreza superaban este umbral, consolidando una realidad en la que los hogares más empobrecidos han sostenido de forma continuada una carga económica que el resto de la población no enfrenta. Aunque en los últimos años esta proporción ha descendido levemente y en 2024 el porcentaje de personas en pobreza con gasto elevado en vivienda (30,0 %) es el más bajo desde 2008, este problema sigue afectando a tres de cada diez personas en pobreza, lo que señala el carácter regresivo de la vivienda y la confirma como un factor de empobrecimiento constante entre la población de menos ingresos.

Este análisis del porcentaje de gasto se puede ampliar utilizando un umbral del 30 %, en vez del 40 % usado anteriormente, y que también se emplea internacionalmente como referencia para gasto excesivo en vivienda. Con este criterio, el 13,4 % del total de la población tiene un gasto elevado en vivienda, cifra que se sitúa en el 43,1 % de las personas en situación de pobreza y el 6,1 % del resto de población. Esta situación refleja que el sobreesfuerzo económico en el acceso y mantenimiento de la vivienda es un problema estructural, que golpea con mayor dureza a los sectores más vulnerables, pero que también tiene un alcance más amplio en la sociedad.

En el siguiente gráfico, el análisis por régimen de tenencia permite observar el esfuerzo económico en función del tipo de régimen de tenencia de la vivienda. En 2024, **seis de cada diez personas en pobreza que vivían de alquiler a precio de mercado (60,5 %) tenían un gasto elevado**, frente al 13,1 % del resto de la población. El alquiler se configura, así como una trampa para quienes se encuentran en situación de pobreza: no sólo implica un coste mensual mayor que la propiedad, sino que supone una carga económica insostenible para la mayoría de quienes lo habitan.

Población en hogares con gasto elevado en vivienda (>40% de sus ingresos)



Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

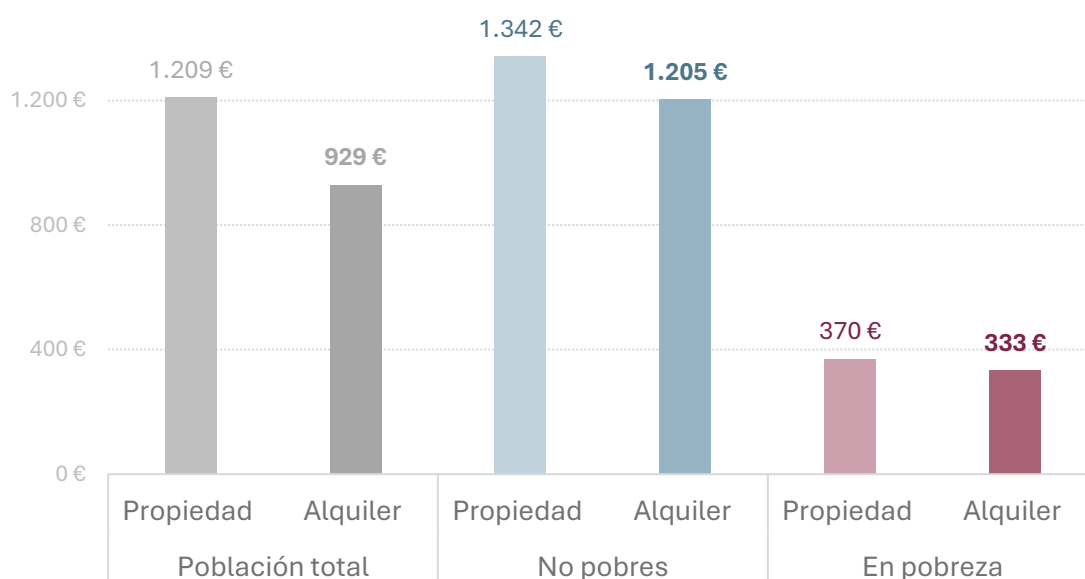
Aunque se asocia comúnmente la propiedad con mayor estabilidad, los datos también muestran que incluso en este régimen existe un esfuerzo excesivo entre la población en pobreza. En 2024, el 17,8 % de las personas pobres propietarias también superaban el umbral del 40 % de gasto en vivienda, frente al 0,4 % del resto de la población. Esto indica que el problema del esfuerzo desproporcionado no se limita al alquiler, aunque en este se agrava notablemente.

En conjunto, estos datos reafirman que el acceso y mantenimiento de la vivienda sigue siendo un factor clave en la reproducción de la pobreza: las personas con menos recursos económicos no sólo tienen más dificultades para acceder a la propiedad, sino que cuando lo hacen, o cuando alquilan, lo hacen en condiciones que ponen en riesgo su bienestar y estabilidad vital.

Este esfuerzo económico desproporcionado actúa como un potente mecanismo de cronificación de la pobreza, y constituye uno de los principales factores de exclusión social y perpetuación de la desigualdad.

Como complemento al estudio del esfuerzo económico que supone el acceso a la vivienda, a continuación, se analiza la cantidad de ingresos que queda disponible una vez cubierto ese gasto. Esta renta disponible tras el pago del alquiler o hipoteca y otros gastos relativos a la vivienda es un indicador que ayuda a valorar la capacidad real de la población para cubrir otras necesidades básicas, afrontar imprevistos o generar ahorro, entre otros aspectos. En este sentido, los datos de 2024 muestran con claridad el efecto desigual que tiene el régimen de tenencia sobre la economía personal, especialmente entre la población en pobreza.

Renta disponible por persona después del pago de la vivienda



Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

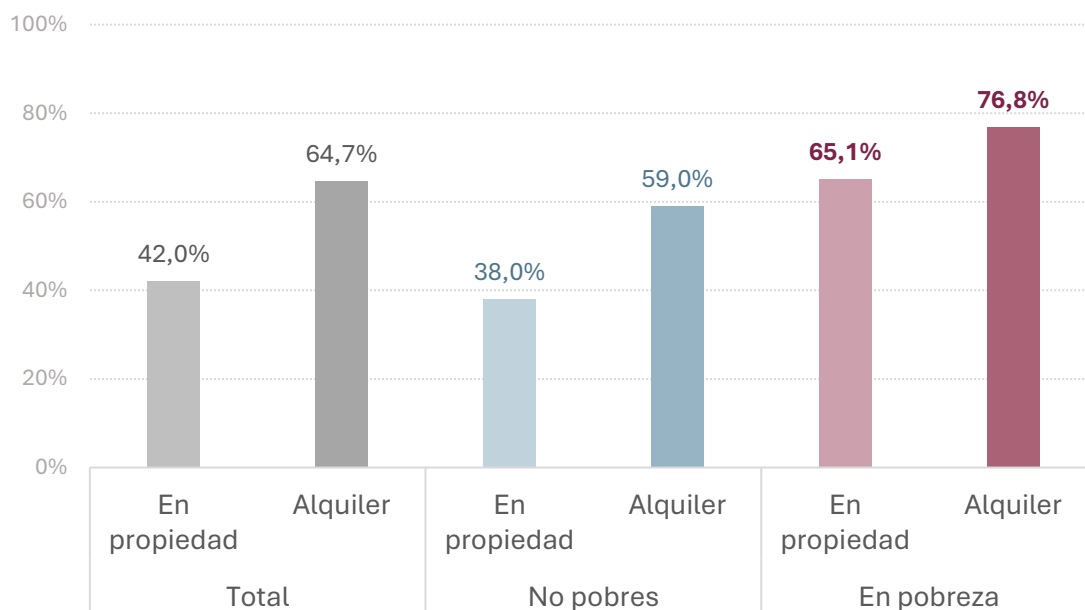
Como refleja el gráfico anterior, **en 2024 las personas en pobreza tras pagar el alquiler disponían de media de 333 €, y de 370 € una vez abonada la cuota de la hipoteca**. La diferencia de más de 800 € mensuales que mantienen con el resto de la población, no sólo refleja un desequilibrio de partida, sino también una desigualdad en la posibilidad de estabilidad presente y proyección de futuro.

La consecuencia es clara: con una renta disponible tras el pago de la vivienda tan baja, la capacidad de ahorro de las personas en pobreza es prácticamente inexistente. No se trata sólo de tener que renunciar al ahorro para imprevistos o proyectos a largo plazo; muchas veces, ni siquiera alcanza para cubrir el resto de las necesidades básicas. Este desequilibrio estructural convierte el pago de la vivienda en un factor de empobrecimiento acumulativo: no sólo por lo que se paga, sino por todo lo que impide.

El siguiente gráfico muestra de nuevo el impacto real de esta situación en la **población en pobreza**, especialmente entre la que **vive de alquiler**: en 2024, **tres de cada cuatro (76,8 %) tienen dificultades¹³ para llegar a fin de mes**, mientras que entre quienes viven en propiedad el problema afecta al 65,1 %. En ambos casos este problema se extiende más que entre el resto de población.

¹³ Se presenta el dato agregado de quienes declaran llegar a fin de mes 'Con mucha dificultad', 'Con dificultad' y 'Con cierta dificultad'.

Porcentaje de personas con dificultad para llegar a fin de mes



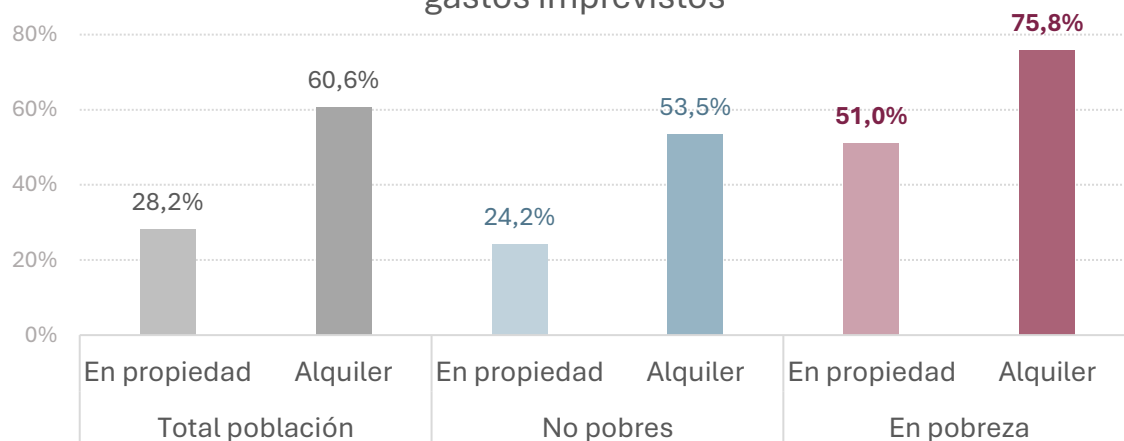
Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

Las dificultades económicas que supone el gasto en vivienda, especialmente en alquiler, también se hacen patentes al analizar la capacidad para afrontar cualquier gasto imprevisto. El siguiente gráfico muestra que en 2024 **el 75,8 % de las personas pobres que vivían en alquiler a precio de mercado no pudieron afrontar gastos imprevistos**¹⁴, frente al 51,0 % de las que tienen vivienda en propiedad. De nuevo este problema afecta más a las personas pobres que al resto de la población. Así pues, el coste de la vivienda no sólo merma notablemente los recursos presentes, sino que imposibilita la resiliencia económica mínima ante cualquier contingencia.

¹⁴ En la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) del INE, los gastos imprevistos se refieren a aquellos gastos que no están planificados y que los hogares deben afrontar de manera inesperada. Estos pueden incluir reparaciones urgentes, gastos médicos no cubiertos por seguros, o cualquier otro tipo de gasto que no se haya previsto en el presupuesto familiar. El INE considera que un hogar tiene capacidad para afrontar gastos imprevistos cuando puede cubrir estos gastos con recursos propios, sin necesidad de recurrir a préstamos o compras a plazos. La cantidad fijada para considerar si un hogar puede hacer frente a gastos imprevistos es 800 € en la encuesta más reciente, esta cantidad se revisa periódicamente para reflejar la evolución de los ingresos de la población.

ine.es/ss/Satellite?L=en_GB&c=INESeccion_C&cid=1259944889612&p=1254735110672%3B&pagina=ProductosYServicios%2FPYSLayout¶m1=PYSDetalleFichaIndicador¶m3=1259937499084

Porcentaje de personas sin capacidad para afrontar gastos imprevistos



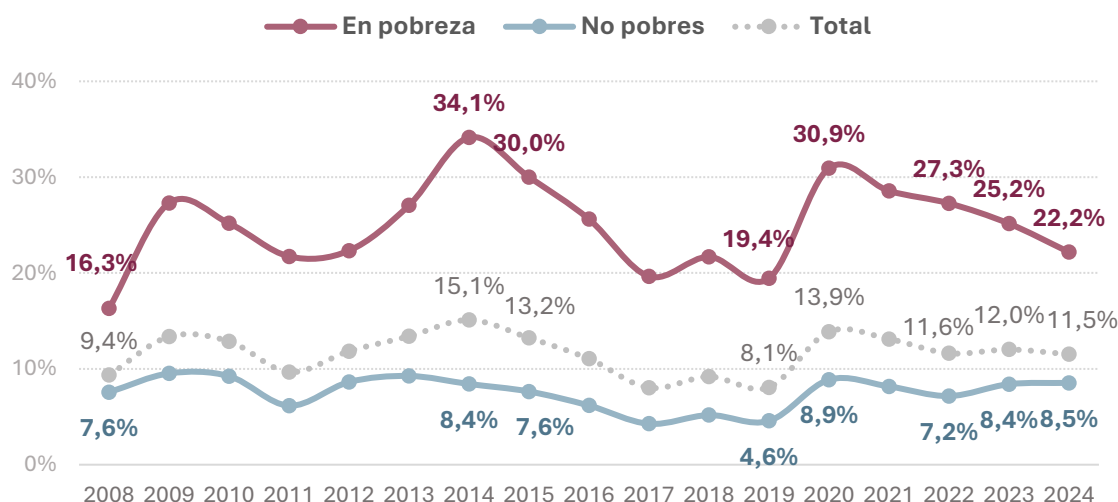
Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

Por tanto, esta presión económica que enfrentan muchas personas en situación de pobreza no solo deteriora su calidad de vida, sino que con frecuencia desemboca en una situación aún más crítica: el retraso en el pago del alquiler o la hipoteca. Como muestra el siguiente gráfico, en 2024 el 22,2 % de las personas en situación de pobreza declararon haber tenido retrasos en el pago de la hipoteca o el alquiler, una tasa casi dos veces superior a la del conjunto de la población (11,5 %) y casi el triple que la de las personas que no están en pobreza (8,5 %). Aunque esta proporción ha descendido por cuarto año consecutivo desde el pico alcanzado en 2020 (30,9 %), sigue siendo elevada y registra valores superiores a los previos a la crisis del COVID-19 (19,4 % en 2019) y a la Gran Recesión (16,3 % en 2008).

Además, a lo largo de toda la serie histórica aquí presentada, se aprecia como esta brecha es constante. Desde 2008, la tasa de retraso en este pago entre las personas pobres es siempre superior y alcanza su punto máximo en 2014 (34,1 %) durante los peores años de la Gran Recesión. En contraste, las personas que no están en pobreza mantienen niveles mucho más bajos y estables a lo largo del tiempo, sin superar en ningún año el 10,0 %.

Este indicador es clave para comprender que el problema no reside únicamente en el acceso inicial a la vivienda, sino también en la dificultad creciente de sostenerla en el tiempo, como resultado del elevado coste del alquiler o la hipoteca en relación con unos ingresos que no crecen al mismo ritmo.

Retraso en pago de hipoteca o alquiler



Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

Discriminación en el acceso a la vivienda

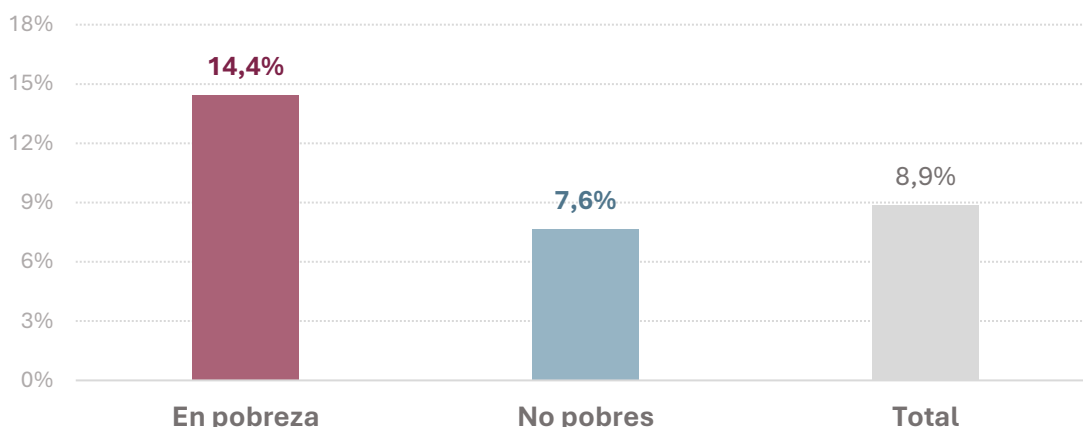
En el siguiente apartado incluye una serie de variables que no se publican anualmente en la ECV, sino que corresponden a un módulo específico de acceso a servicios incluido por primera vez en la ola de 2024. Este módulo de acceso a servicios consiste en un conjunto de preguntas dirigidas a personas de 16 años en adelante, entre las que se incluyen variables de sentimiento de discriminación en diferentes contextos. De ellas, a continuación se analiza el caso concreto de la discriminación al intentar alquilar o comprar una vivienda.

La discriminación constituye una barrera adicional en el acceso efectivo a una vivienda adecuada, especialmente para las personas en situación de pobreza. Los datos muestran que entre quienes han intentado alquilar o comprar una vivienda en los últimos cinco años¹⁵, el 8,9 % declara haber sufrido algún tipo de discriminación durante el proceso. Este porcentaje es aún más elevado entre las personas en pobreza, donde el 14,4 % afirma haber experimentado esta situación, casi el doble que entre el resto de personas (7,6 %).

En definitiva, aunque la discriminación en el acceso a la vivienda no es un fenómeno aislado y afecta a una parte importante de quienes buscan vivienda por diferentes razones, su impacto se agrava notablemente entre las personas más vulnerables, añadiendo un obstáculo más a su exclusión residencial.

¹⁵ El 39,9 % de la población de 16 años en adelante intentó alquilar o comprar una vivienda en los últimos cinco años.

Sentimiento de discriminación en la compra o alquiler de vivienda (≥16 años)

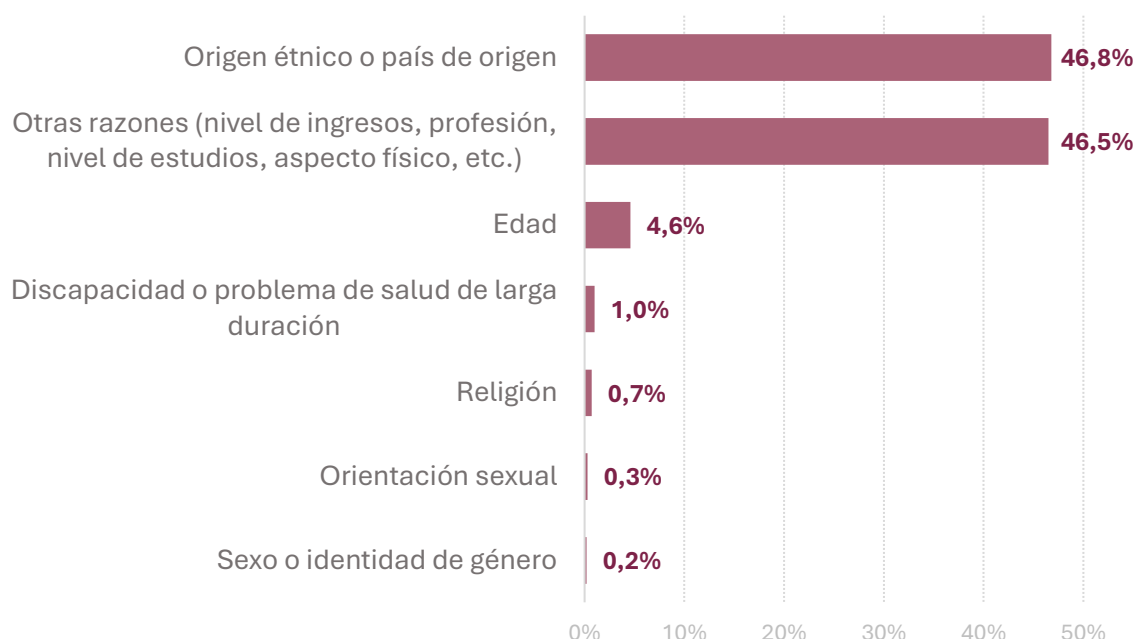


Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

El **principal motivo** alegado por quienes han sufrido discriminación al intentar alquilar o comprar una vivienda en los últimos cinco años se agrupan bajo la categoría 'otras razones', que incluye **causas estrechamente ligadas con la aporofobia** como el nivel de ingresos, la profesión, el nivel de estudios o el aspecto físico. Estos motivos son mencionados por **el 46,4 % de las personas en pobreza**.

El **origen étnico o país de origen es también una razón ampliamente mencionada entre las personas en pobreza (46,8 %)** y la segunda razón más citada a nivel general, lo que sugiere la persistencia de dinámicas de exclusión racistas y xenófobas, que se entrelazan con las condiciones socioeconómicas y dificultan de manera significativa el acceso a una vivienda.

Razón principal por la que las personas en pobreza se han sentido discriminadas al intentar alquilar o comprar una casa en los últimos 5 años



Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

Condiciones de la vivienda entre la población en situación de pobreza

La relación entre pobreza y vivienda no se limita únicamente al acceso o al coste económico que representa, sino que también se manifiesta en las condiciones de habitabilidad en las que se encuentra dicha vivienda. Este apartado se centra en dos dimensiones clave que permiten observar cómo la pobreza impacta en la calidad de la vivienda: la pobreza energética y la falta de espacio.

Pobreza energética

La pobreza energética constituye una de las manifestaciones más significativas de la intersección entre pobreza y condiciones de la vivienda. Se refiere a la situación que padecen las personas de un hogar que no puede acceder a los servicios energéticos esenciales. Esta dificultad tiene efectos en el bienestar de estas personas, que pueden estar expuestas a malas condiciones de habitabilidad como la falta de confort térmico, además de disponer de menos renta para otros bienes y servicios. Con todo, la pobreza energética no es un tipo de pobreza específica, sino que es una derivada más de la pobreza. Es, por tanto, una consecuencia más de la falta de ingresos.

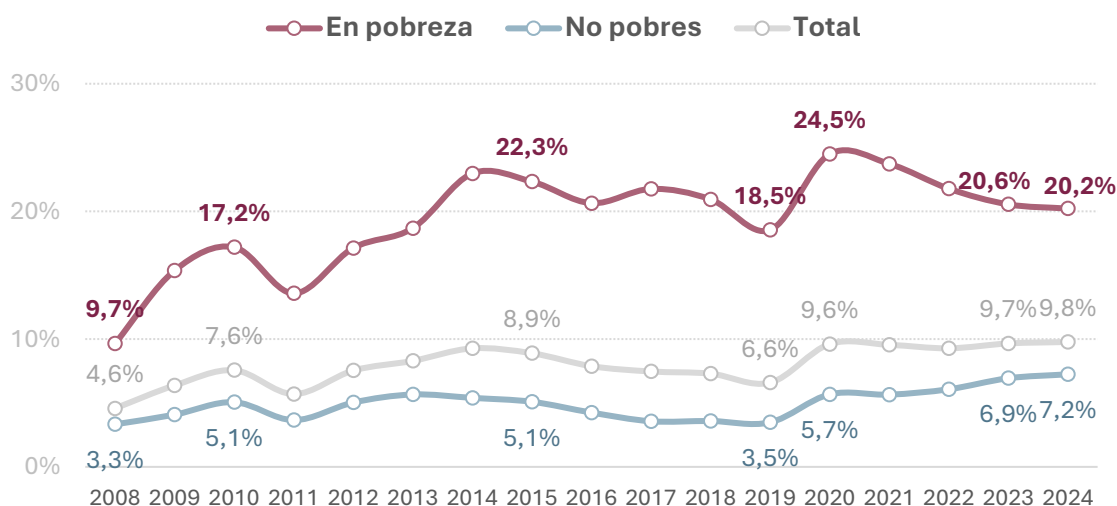
De acuerdo con el Observatorio Europeo de Pobreza Energética (EPOV), este fenómeno se mide habitualmente a través de cuatro indicadores: el gasto desproporcionado en energía y la pobreza energética escondida (gasto insuficiente), ambos calculados a partir de la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF); y la incapacidad para

mantener una temperatura adecuada en invierno junto con los retrasos en el pago de suministros, recogidos en la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV).

A fecha de redacción de este informe, no se dispone de microdatos actualizados de la EPF de 2024, por lo que no es posible incorporar al análisis los indicadores basados en el gasto. En cambio, los datos de la ECV de 2024 permiten examinar dos dimensiones clave de la pobreza energética: los retrasos en el pago de facturas de suministros y la dificultad para mantener una temperatura adecuada en la vivienda durante el invierno. Ambos reflejan con claridad las desigualdades estructurales en el acceso efectivo a condiciones de vida dignas entre las personas en situación de pobreza y el resto de la población.

En concreto, el análisis de la evolución temporal muestra que la pobreza energética ha sido una problemática persistente y desigual entre la población en pobreza y el resto. En 2024, **el 20,2 % de las personas en situación de pobreza experimentó retrasos en el pago de facturas de suministros como la luz o el gas**, frente al 7,2 % de las personas que no están en pobreza.

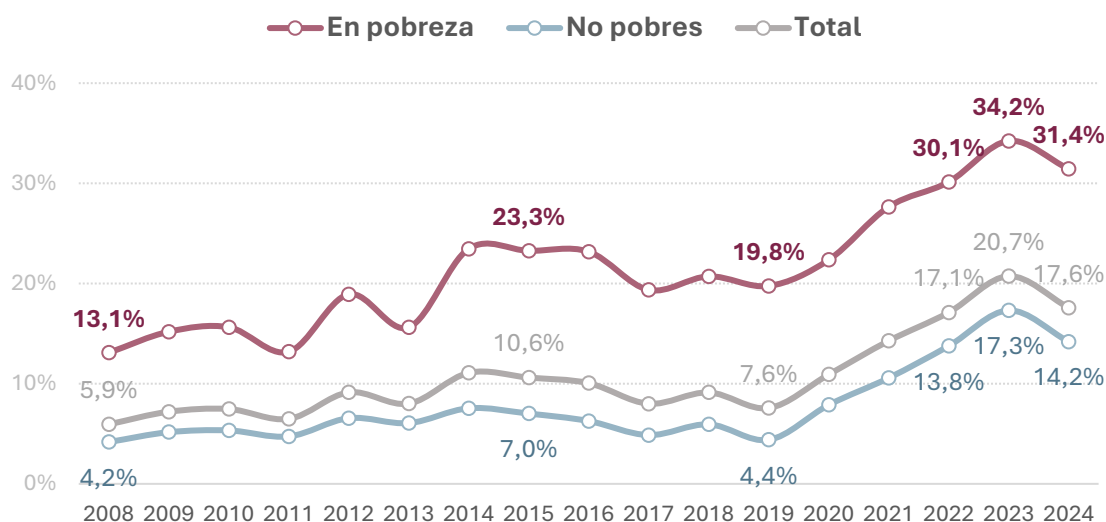
Retraso en pago de facturas de luz, gas... según pobreza



Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

De forma paralela, el porcentaje de **personas en pobreza que no puede mantener su vivienda a una temperatura adecuada en invierno se sitúa en 2024 en el 31,4 %**, lo que supone una reducción respecto al dato de 2023 cuando se registró su punto más alto en toda la serie (34,2 %).

Dificultades para mantener la vivienda a una temperatura adecuada en invierno según pobreza

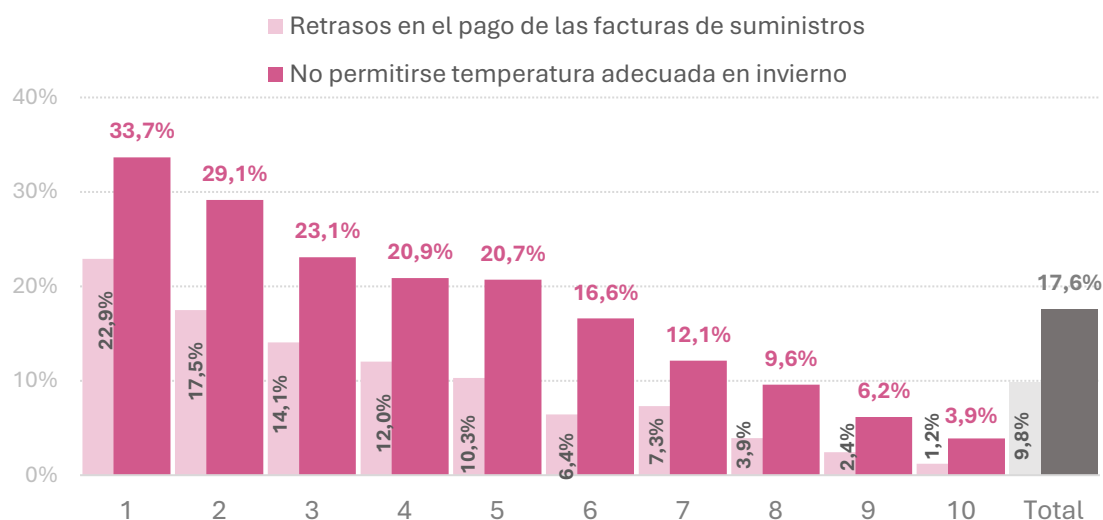


Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

El análisis por deciles de ingresos equivalentes permite observar con claridad cómo se distribuyen las personas que enfrentan alguna de las principales expresiones de la pobreza energética, ya sea la dificultad para mantener una temperatura adecuada en la vivienda o los retrasos en el pago de facturas de suministros básicos.

En el primer decil (el 10 % más pobre de la población), ambos problemas alcanzan sus valores más elevados: el 33,7 % de las personas no puede permitirse una temperatura adecuada en invierno y el 22,9 % ha experimentado retrasos en el pago de suministros como luz, gas o agua. Aunque el gráfico no permite conocer si estas situaciones se acumulan en los mismos hogares, los datos reflejan claramente una concentración de privaciones energéticas en los tramos de menor renta. Estos porcentajes descienden progresivamente a medida que aumentan los ingresos, pero siguen siendo significativos en los primeros cinco deciles, donde ambas formas de privación afectan al menos al 10–20 % de las personas.

Indicadores de pobreza energética según deciles de renta



Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

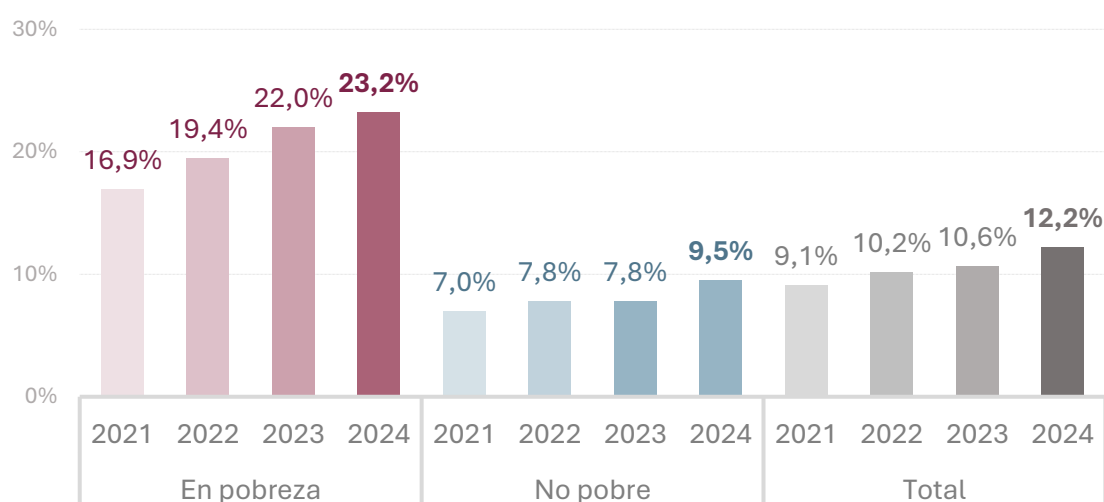
Finalmente, se analiza la extensión del **bono social**. Éste es una de las principales medidas estatales orientadas a paliar los efectos de la pobreza energética. En concreto, se trata de dos instrumentos: el bono social eléctrico, que aplica un descuento en la factura de la luz, y el bono social térmico, que se articula mediante un pago único anual para cubrir gastos de calefacción, agua caliente o cocina. Desde su creación en 2009, el bono eléctrico ha experimentado sucesivas reformas, incorporando en 2017 criterios basados en renta y circunstancias familiares específicas. En 2018 se amplió el acceso a familias monoparentales y personas en situación de dependencia, además de crearse el bono térmico gestionado desde las comunidades autónomas. A raíz de la crisis derivada de la COVID-19, se amplió su cobertura temporalmente a personas desempleadas, en ERTE o con ingresos reducidos por motivos de cuidados.

En lo relativo a los descuentos del bono social, en el año 2017 fueron fijados en un 25% para consumidores vulnerables y un 40% para consumidores vulnerables severos. Sin embargo, con el objetivo de aliviar el peso de la factura eléctrica, en octubre del año 2021, estos descuentos se incrementaron en un 65% para consumidores vulnerables y un 80% para consumidores vulnerables severos.

A través de sucesivas reformas y debido a la crisis de precios de la energía agravada por la guerra en Ucrania y la crisis inflacionista, estos descuentos se han venido manteniendo de manera consecutiva durante estos años, iniciándose su disminución progresiva en este año 2025 en el que los descuentos se han fijado para el primer semestre del año en un 50% para consumidores vulnerables y un 65% para consumidores vulnerables severos y para el segundo semestre en un 42,5% y 57,5%, respectivamente. Para el año 2026 volverán a los valores fijados en el año 2017, si bien con una subida de un 10%, esto es, quedarán fijados en un 35% para consumidores vulnerables y un 50% para consumidores vulnerables severos.

Como refleja el siguiente gráfico, el acceso al bono social ha aumentado de forma sostenida entre 2021 y 2024. Este incremento ha sido especialmente significativo entre la población en situación de pobreza: del **16,9 % en 2021 al 23,2 % en 2024**, lo que representa un **aumento de 6,3 puntos porcentuales**. En términos absolutos, esto equivale a **2,2 millones de personas en pobreza que accedieron al bono social en 2024**. Entre la población que no está en pobreza, el porcentaje también ha crecido —del **7,0 % al 9,5 %**, un aumento de 2,5 puntos— alcanzando a **3,6 millones de personas**. En conjunto, **más de 5,8 millones de personas** en España se beneficiaron de esta ayuda en 2024, lo que supone el **12,2 % de la población total**, 3,1 puntos más que en 2021.

Recibió el bono social para hacer frente a gastos de electricidad, calefacción, gas, etc.



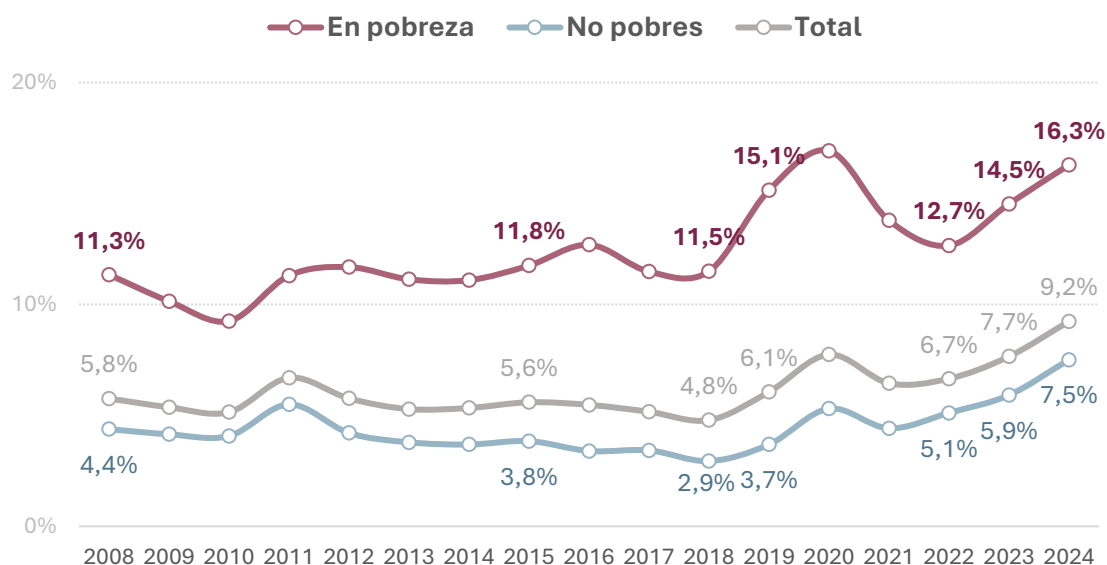
Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

La pobreza energética no puede abordarse únicamente desde una dimensión económica. Requiere una respuesta integral que combine apoyo directo a los ingresos, medidas estructurales sobre el parque de vivienda, y políticas de eficiencia energética con enfoque social, pero también medidas de acompañamiento social, información accesible y una gobernanza pública que priorice el acceso universal a electricidad, agua e internet. Asegurar condiciones térmicas adecuadas en la vivienda no es solo una cuestión de confort: es un derecho básico ligado a la salud, la dignidad y la igualdad de oportunidades.

Falta de espacio en la vivienda

La falta de espacio suficiente en la vivienda constituye una forma relevante de privación material que afecta al bienestar físico, emocional y relacional de las personas. Este indicador recoge los casos en los que el tamaño de la vivienda no resulta adecuado para el número y composición de las personas que la habitan, lo que puede dificultar el descanso, la privacidad o el estudio, y tener efectos negativos especialmente en hogares con menores o personas dependientes.

Falta de espacio en las viviendas



Fuente: Elaborado por EAPN-ES a partir de datos de la ECV (INE).

En primer lugar hay que destacar que a lo largo de la serie histórica la falta de espacio en la vivienda tiene una incidencia mucho mayor entre la población en pobreza que entre el resto: en 2024 este indicador es más del doble entre las personas en pobreza (16,3 %) que entre el resto (7,5 %).

Por otro lado, la falta de espacio en la vivienda se mantuvo relativamente estable hasta 2018, año en el que comienza una tendencia sostenida al alza. Hasta entonces, tanto entre la población en situación de pobreza como entre el resto, las tasas se habían mantenido relativamente estables. Sin embargo, desde 2018 se produce aumento progresivo que se ha intensificado en los últimos años. Este incremento ha sido especialmente acusado entre las personas en situación de pobreza, donde la tasa ha pasado del 11,5 % en 2018 al 16,3 % en 2024, mientras que entre el resto de la población también ha crecido, aunque de forma más moderada.

Este cambio de tendencia refleja las crecientes dificultades de acceso a viviendas adecuadas, especialmente en el mercado del alquiler, donde las limitaciones económicas obligan a muchas familias a compartir espacios reducidos o a vivir en condiciones de hacinamiento. A ello se suma el encarecimiento generalizado de los precios de la vivienda y la falta de una respuesta política suficiente para garantizar el acceso a un parque de vivienda social, lo que agrava la situación. Los datos muestran que esta privación afecta cada vez a más personas y que, lejos de corregirse, se ha consolidado como un problema estructural que impacta directamente en el bienestar y la salud, especialmente de los hogares con menores o personas dependientes.

La falta de espacio en la vivienda es, por tanto, una dimensión silenciosa pero significativa de la desigualdad habitacional, que requiere mayor visibilidad en las políticas de vivienda y planificación urbana, especialmente en relación con las condiciones mínimas de habitabilidad y el diseño de viviendas dignas.

Como se ha podido observar a lo largo de este capítulo, la pobreza y la vivienda son problema que están estrechamente ligados. No se trata solo de dificultades de acceso, sino también del elevado esfuerzo económico que supone mantener una vivienda — especialmente en régimen de alquiler— y de las carencias materiales que afectan a quienes logran acceder a una. Las personas en pobreza enfrentan mayores tasas de pobreza energética, retrasos en el pago de suministros y falta de espacio suficiente, lo que compromete su bienestar cotidiano y limita su desarrollo personal y familiar. Estas formas de privación no son puntuales ni aisladas: reflejan desigualdades estructurales que atraviesan el sistema de vivienda y las políticas de urbanismo. Abordar esta realidad exige políticas públicas integrales que garanticen no solo el acceso, sino también el mantenimiento de una vivienda como políticas palancas esenciales en la erradicación de la pobreza.

Nuestras redes y entidades miembro

19 redes autonómicas:

EAPN-Illes Balears-Xarxa per la Inclusió Social • Red Andaluza de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social • Red Aragonesa de Entidades Sociales para la Inclusión • Red Europea contra la Pobreza y la Exclusión Social en Castilla y León • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión social en Asturias • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social de Canarias • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en Castilla-La Mancha • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en Euskadi • Red Madrileña de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social • Red de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social de la Región de Murcia • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social de Extremadura • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social de Melilla • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en Cantabria • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en Ceuta • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español de la Comunidad Autónoma de Galicia • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en La Rioja • Red Navarra de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social • Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya • Xarxa per la Inclusió social de la Comunitat Valenciana

Y 22 entidades estatales:

Accem • Acción Contra el Hambre • Cáritas Española • Comisión Española de Ayuda al Refugiado (CEAR) • Confederación de Centros de Desarrollo Rural (COCEDER) • Confederación Española de Personas con Discapacidad Física y Orgánica (COCEMFE) • Cruz Roja Española • Federación de Mujeres Progresistas (FMP) • Fundación ADSIS • Fundación CEPAIM • Fundación Cruz Blanca • Fundación Esplai • Fundación Secretariado Gitano • Hogar Sí • Médicos del Mundo • Movimiento por la Paz (MPDL) • Organización Nacional de Ciegos Españoles (ONCE) • Plena Inclusión • Provivienda • Red Acoge • Unión Española de Asociaciones y Entidades de Atención al Drogodependiente (UNAD) • YMCA



Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social

c/ Melquiades Biencinto, 7 –28053 Madrid

91 786 04 11

eapn@eapn.es

www.eapn.es

Subvenciona

