

ALQUILERES Y CUOTAS EN MERCADOS AL ALZA (I). EL CASO DE MADRID.

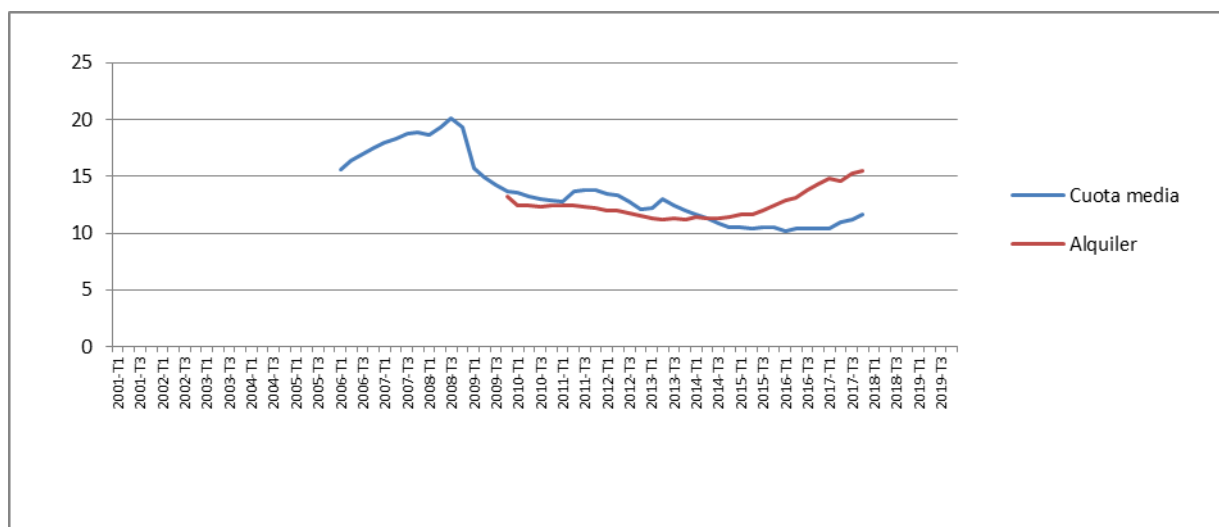
La evolución reciente de los precios de las viviendas es muy divergente en función de la situación geográfica: mientras Madrid, Barcelona, Baleares, Málaga y Canarias muestran alzas de precios de más de dos dígitos en relación a sus precios mínimos del año 2014, y la costa mediterránea muestra síntomas de seguir la estela de las cinco zonas mencionadas, en el resto de España los precios no muestran señales claras de crecimiento.

Desde el cuarto trimestre de 2014 la economía española ha iniciado una etapa con crecimientos del PIB por encima del 2% y creación de empleo que ha propiciado una evolución positiva del mercado inmobiliario. En la misma etapa del ciclo económico inmediatamente anterior que se inició en el segundo trimestre de 1996 el motor de la subida de precios fue el incremento de créditos hipotecarios. En el ciclo actual los créditos hipotecarios sobre vivienda han aumentado moderadamente desde 2014 pero se encuentran en cifras tan bajas que no podemos considerarlos como los causantes de la actual subida localizada de los precios. Cuando analizamos la subida de precios actual, vemos que ha sido precedida por un considerable aumento de los alquileres en las mismas zonas en las que los precios han comenzado a subir. Esto nos da una pista sobre el causante de la subida localizada: los precios de las viviendas suben porque la inversión en viviendas resulta rentable en comparación con otras inversiones alternativas y son los inversores los protagonistas del alza de precios.

La relación de los alquileres con las cuotas mensuales de los créditos calculadas para un crédito del 80% del valor de mercado nos sirve también como medida de lo sostenible que puede ser un valor de mercado. En el ciclo anterior, las cuotas mensuales superaron ampliamente a los respectivos alquileres en los años finales de la fase de auge (2002 a 2006). Vamos a ver cómo han evolucionado los alquileres y las cuotas hipotecarias en diferentes zonas de Madrid a partir de los datos de oferta de alquiler y venta publicados por Idealista.

La evolución de los precios de venta y de los alquileres en Madrid

Si analizamos la evolución de los alquileres y de las cuotas mensuales medias en Madrid a partir de los datos de Idealista sobre ofertas de venta y alquiler obtenemos:

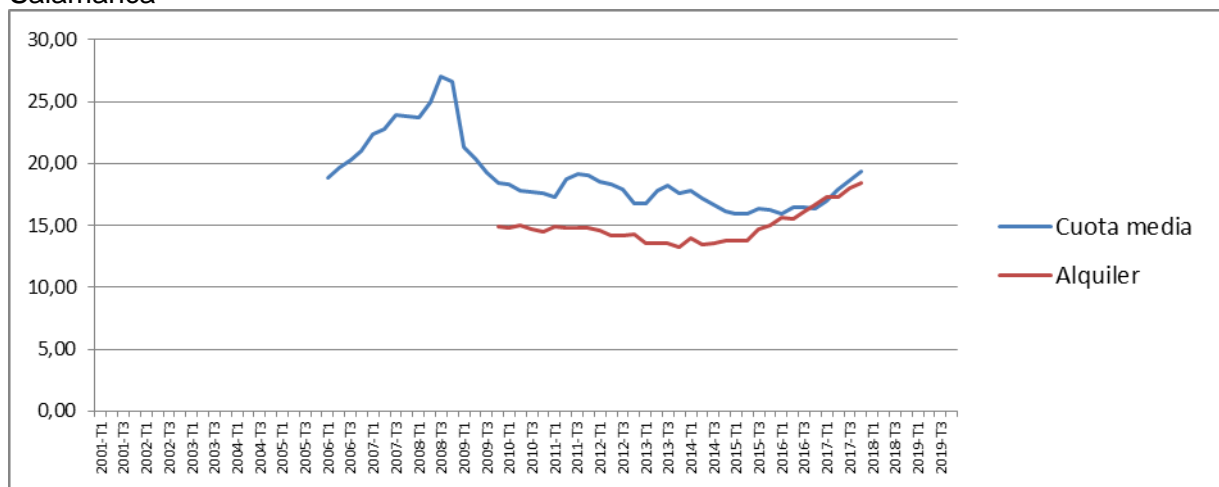


Desde 2014 los alquileres superan a las cuotas hipotecarias y la subida comienza tres años antes en los alquileres que en las cuotas

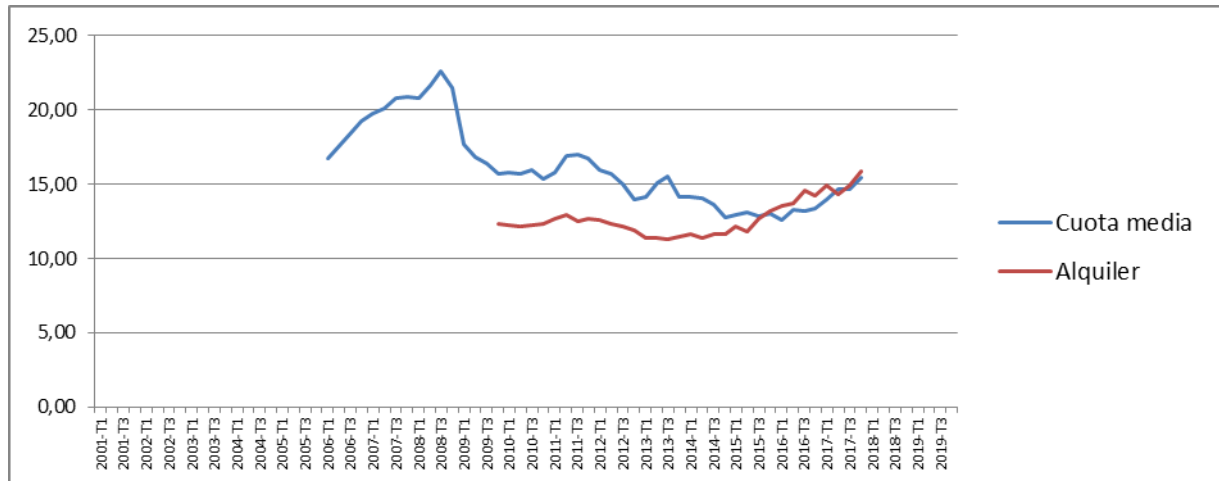
La evolución de los alquileres en diferentes distritos de Madrid.

La relación entre cuotas y alquileres no es igual en todos los distritos de Madrid Capital. En la mayor parte de los distritos los alquileres superan a las cuotas mensuales pero hemos identificado tres grupos con características algo diferentes. El primer grupo está formado por los distritos de Salamanca, Retiro, Chamartín, Chamberí, Fuencarral y Moncloa. En todos ellos los alquileres han sido históricamente más bajas que las cuotas y sólo recientemente los alquileres y las cuotas se han igualado y ambas crecen al unísono una vez que los alquileres igualaron a las cuotas en 2016. Se muestran a continuación los gráficos de los distritos de Salamanca y de Retiro como muestra del grupo.

Salamanca

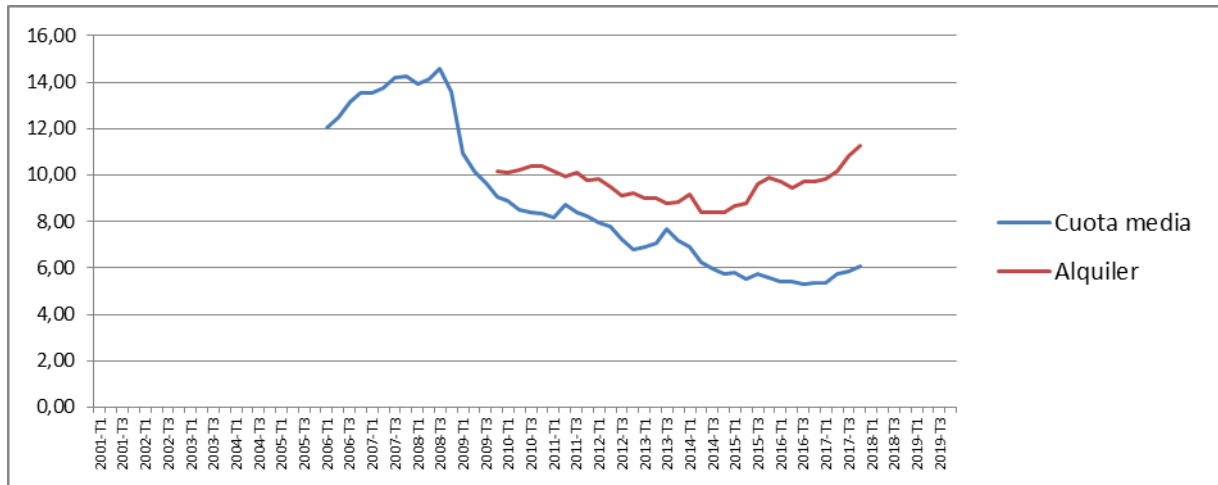


Retiro

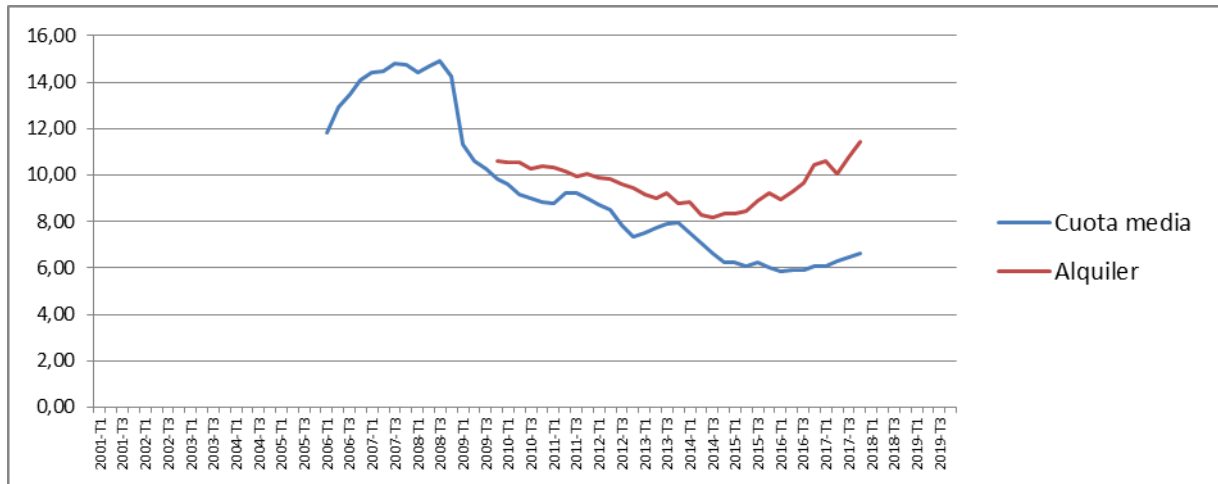


El segundo grupo está formado por los distritos de Latina, Usera, Carabanchel, Puente de Vallecas y Villaverde. En este grupo, los alquileres han sido superiores a las cuotas en todos los años en que los datos de idealista están disponibles y la subida de los alquileres (que se produce desde 2014) no tiene correspondencia con una clara subida de cuotas ya que estas últimas han empezado a subir moderadamente en 2017. Se muestran a continuación los gráficos de los distritos de Usera y de Carabanchel como muestra del grupo.

Usara

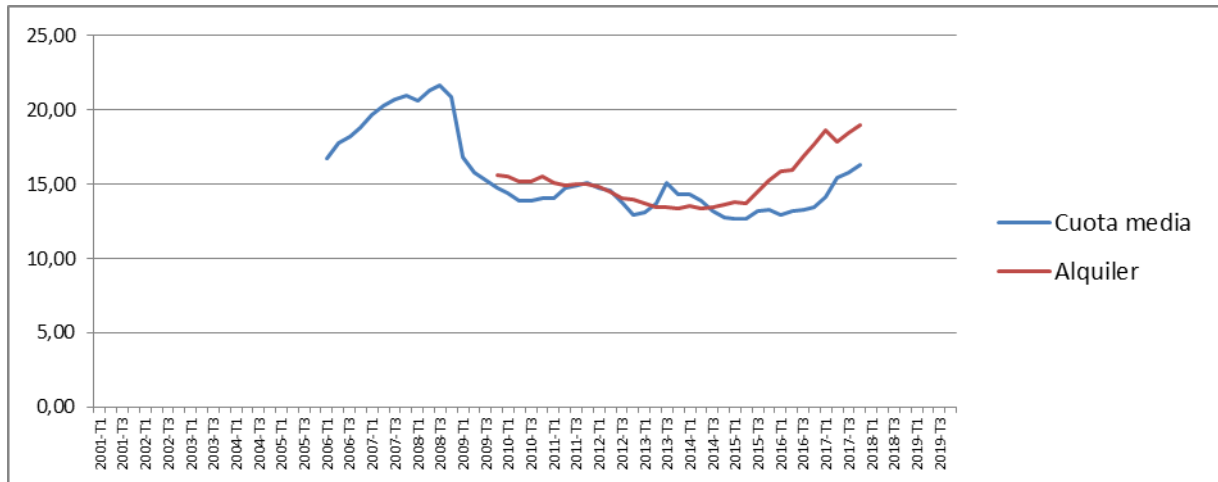


Carabanchel

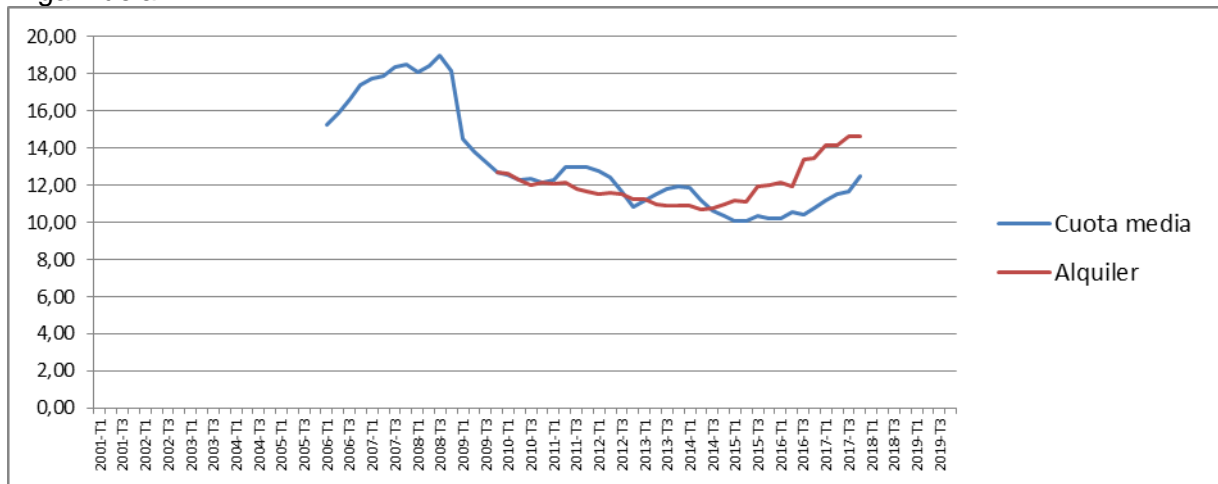


El tercer grupo está formado por el resto de distritos (Centro, Ciudad Lineal, Hortaleza, Moratalaz, San Blas, Tetuán, Vicálvaro, Arganzuela y Barajas). Este grupo se comporta como el conjunto de Madrid. Se muestran a continuación los gráficos de los distritos de Centro y de Arganzuela como muestra del grupo.

Centro



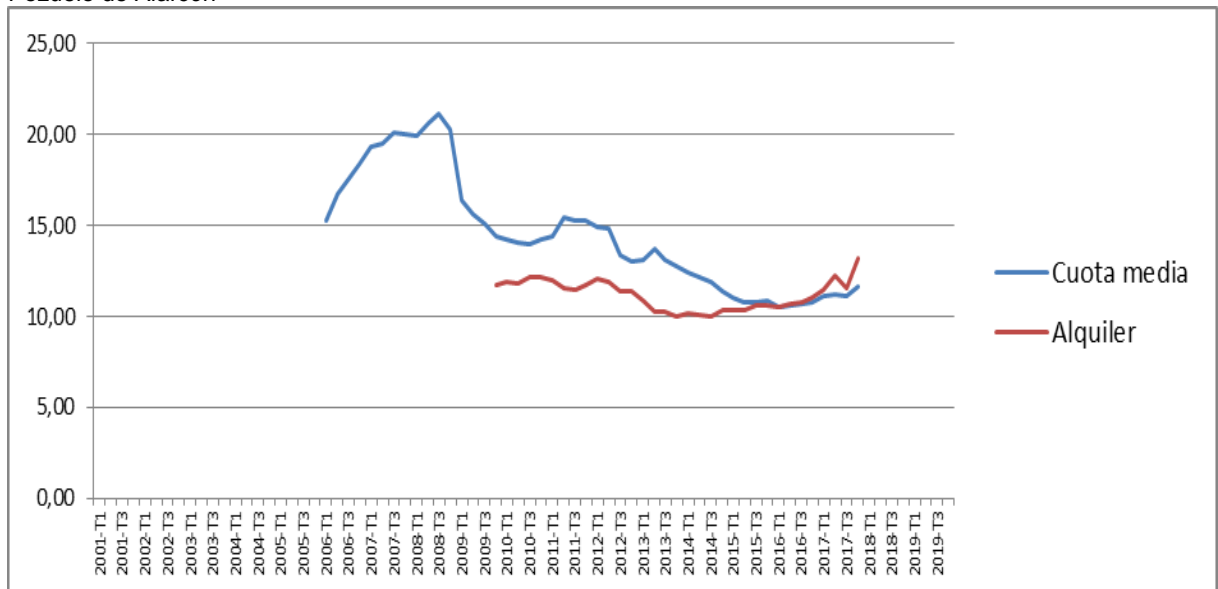
Arganzuela



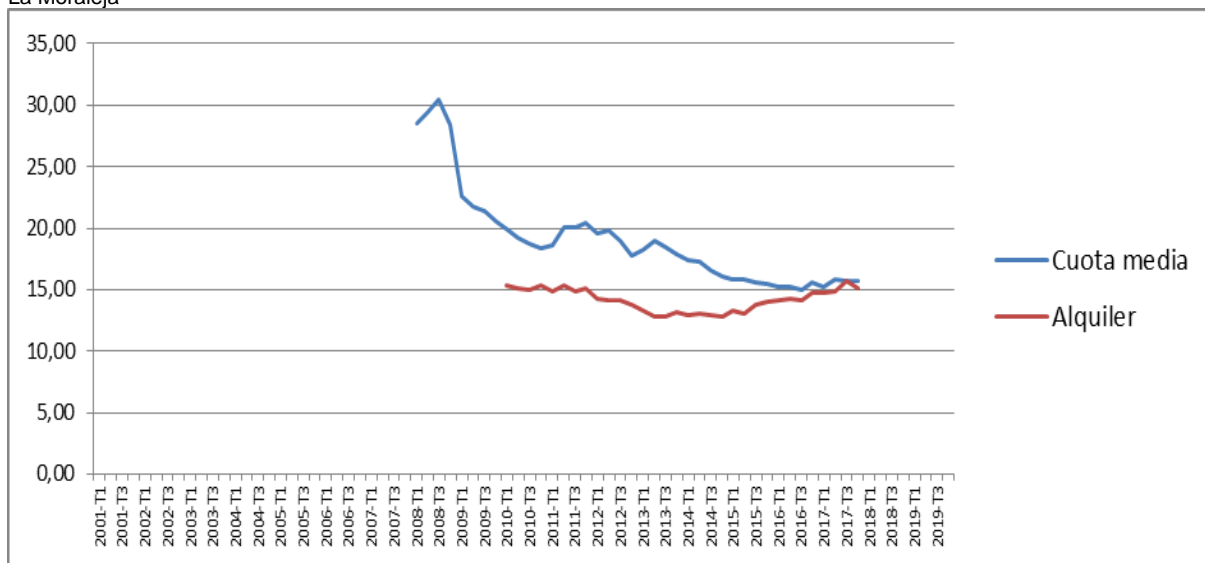
La evolución de los alquileres en las principales ciudades de la Provincia

Si extendemos el análisis a las principales poblaciones de la Comunidad podemos identificar tres grupos semejantes a los tres grupos identificados en los distritos de Madrid. El primer grupo lo constituyen Pozuelo de Alarcón, Tres Cantos, La Moraleja y Boadilla del Monte. En todos ellos los alquileres han sido históricamente más bajos que las cuotas y sólo recientemente los alquileres y las cuotas se han igualado pero las cuotas apenas han subido desde el mínimo de 2016. Se muestran a continuación los gráficos de Pozuelo de Alarcón y la Moraleja como muestra del grupo.

Pozuelo de Alarcón

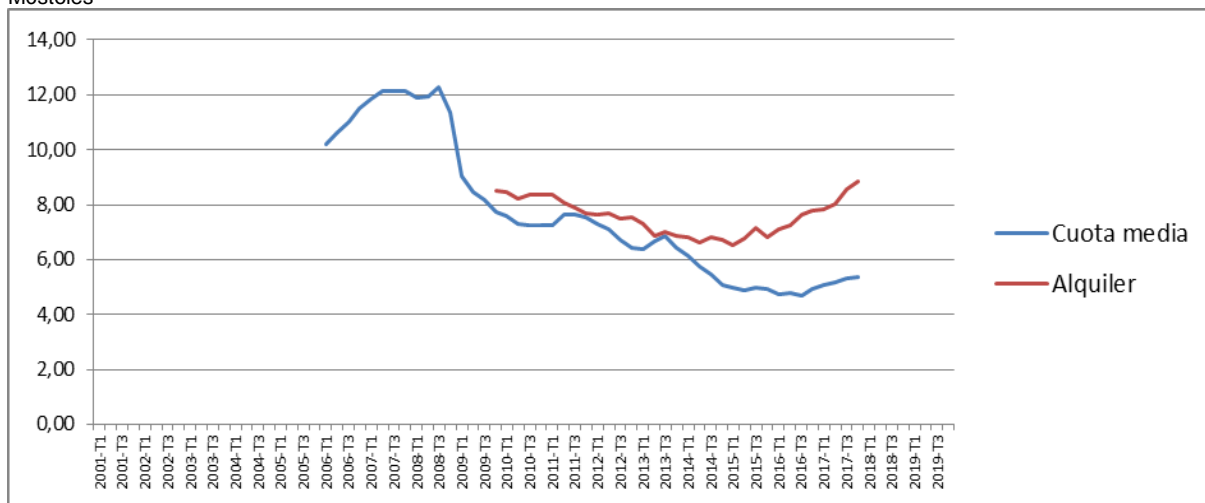


La Moraleja

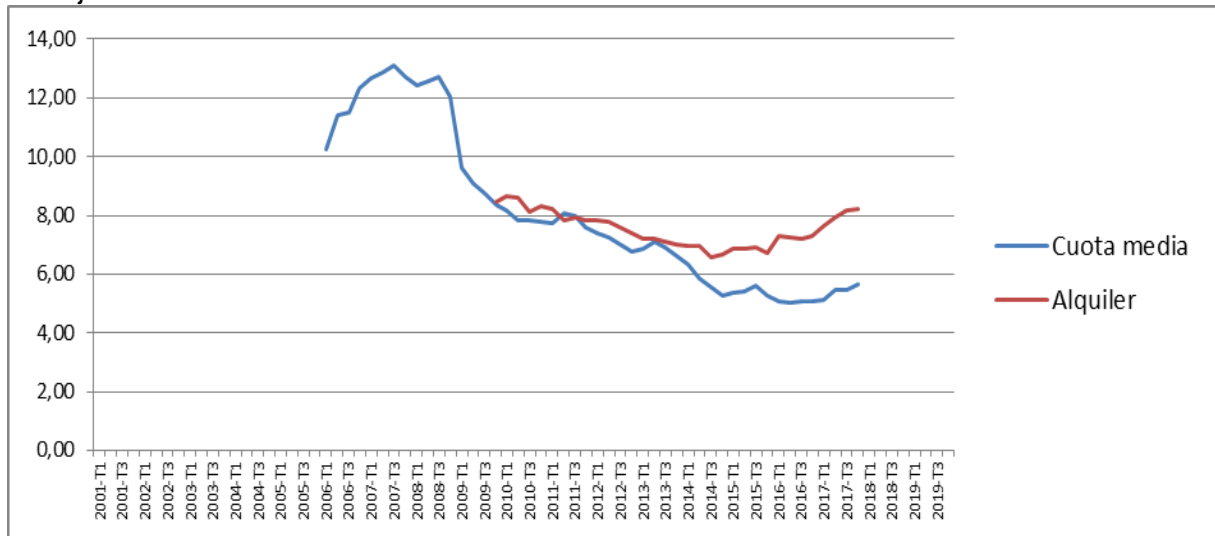


El segundo grupo está formado por los municipios de Collado-Villalba, Parla Móstoles y Torrejón. En todos ellos los alquileres han sido históricamente algo más altos que las cuotas pero desde 2012 han evolucionado de forma divergente: las cuotas han bajado hasta 2017 y luego han repuntado suavemente mientras los alquileres se han mantenido igual hasta 2016 y desde entonces suben con fuerza. Se muestran a continuación los gráficos de Móstoles y Torrejón como muestra del grupo.

Móstoles



Torrejón

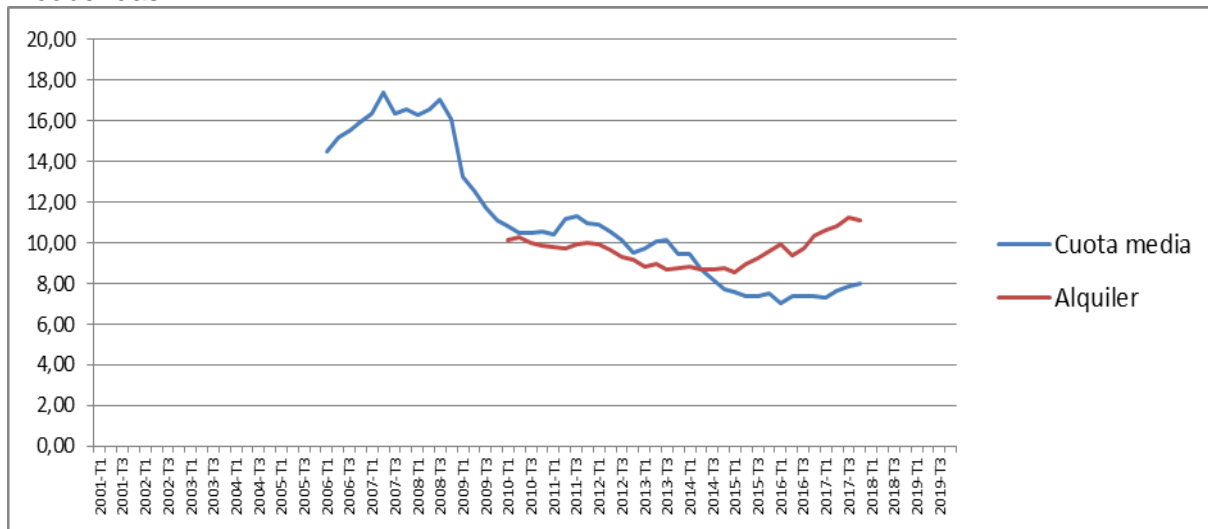


El tercer grupo está formado por los municipios de Alcalá de Henares, Alcobendas, Alcorcón, Aranjuez, Colmenar Viejo, El Escorial, Fuenlabrada, Getafe, Leganés, Pinto, Majadahonda, Las Rozas, Rivas, Torrelodones, San Sebastián de los Reyes y Valdemoro. En todos ellos los alquileres y las cuotas han sido iguales o los alquileres algo inferiores a las cuotas hasta 2014 y desde entonces las rentas se han mantenido y las cuotas han bajado. Se muestran a continuación los gráficos de Alcalá de Henares y de Alcobendas como muestra del grupo.

Alcalá de Henares



Alcobendas



Comentarios a los resultados.

Parece que tanto los distritos como los municipios con precios de vivienda más altos tienden a tener cuotas hipotecarias más altas que los correspondientes alquileres mientras que en los distritos y municipios con precios más bajos los alquileres tienden a ser superiores a las cuotas. Esos alquileres más altos puede que no se correspondan con mayores rendimientos inmobiliarios porque pueden estar acompañados por mayores porcentajes de vacantes y de impagos de la renta.

Somos conscientes de que la base de información utilizada (las ofertas de venta y alquiler de idealista) no proceden de una fuente oficial y podrían presentar deficiencias en su elaboración pero no hay fuentes alternativas que faciliten precios de alquiler de viviendas.

También somos conscientes de que no hemos llegado a explicar porque las cuotas y sus correspondientes alquileres parecen comportarse de forma diferente en las zonas con mayor poder adquisitivo respecto a las que tienen menor poder adquisitivo pero nos parecía que señalar esta diferencia ya tenía suficiente interés como para publicar estas notas.

En nuestra próxima publicación analizaremos la provincia de Barcelona y en las siguientes Baleares, Málaga y Canarias por considerarlas las zonas en las que los precios más han crecido hasta el momento y Zaragoza, Valencia y Alicante por ser zonas con potencial de crecimiento en las que, hasta ahora, las subidas han sido moderadas.

18 de abril de 2018