



## ¿COMPRAR O ALQUILAR?

8 de marzo de 2021

La compra y el alquiler son las dos opciones disponibles para acceder al uso y disfrute de una vivienda.

Desde el inicio de la fase de caída del ciclo económico anterior en 2007 el porcentaje de inquilinos ha aumentado respecto al de usuarios propietarios, rompiendo la tendencia continuada de incremento de usuarios propietarios desde la guerra civil.

Esta evolución ha sido semejante a la de la mayoría de los países de la UE: en casi todos ha bajado el porcentaje de usuarios propietarios desde 2008 y en todos ha quebrado la tendencia contraria a subir desde la segunda guerra mundial. Según los datos de del informe **HYPOSTAT 2020** de la **European Mortgage Federation**, Suiza (42,5%) y Alemania (51,5%) son los dos países con menor porcentaje de propietarios usuarios y Rumanía (96,4%) y Eslovaquia (91,3%) los que lo tienen mayor. España con un 76,3 % es el país entre las grandes economías de la UE con un porcentaje mayor. Italia (72,4%), Francia (65,1%), Reino Unido (65,2%) y USA (64,6%) están cerca de la media de los 19 países del euro (66,2%)

En la decisión de alquilar o comprar pesan los siguientes factores: el importe de los alquileres, el importe de las cuotas que habría que pagar por un crédito para adquirir la vivienda y la capacidad de ahorrar hasta el 30% del importe no financiado de la vivienda (el 20% del precio no financiado y el 10% de impuestos y gastos).

Desde 2013 hemos visto como los alquileres iniciaban una senda de constantes subidas que, en algunos municipios continúa mientras que en Madrid o Barcelona ha comenzado a disminuir desde finales de 2019.

Las cuotas, sin embargo, han crecido mucho menos que los alquileres y salvo algunas excepciones (como el distrito de Salamanca en Madrid o Donostia) son considerablemente inferiores a los alquileres correspondientes.

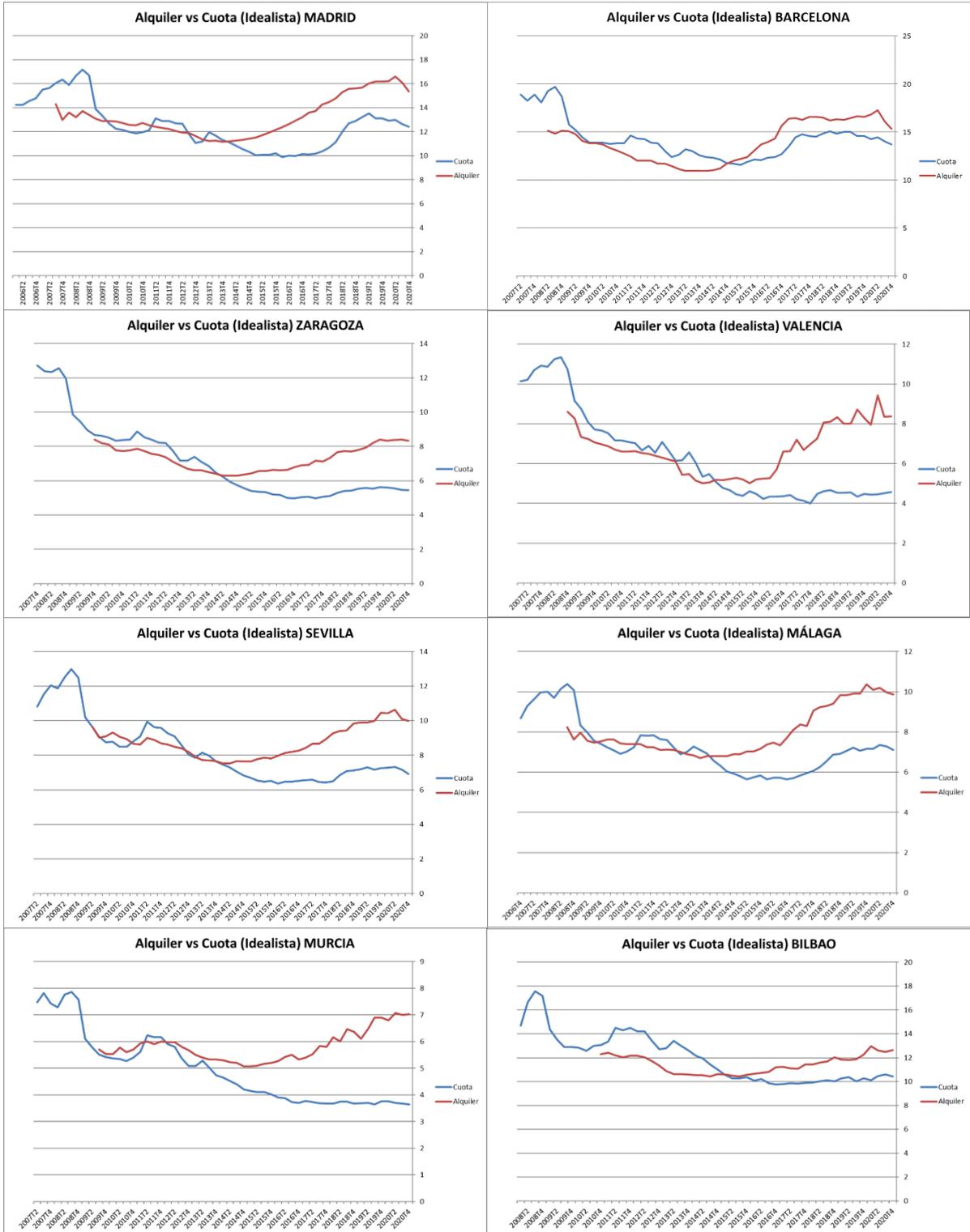
En circunstancias como estas (alquileres sensiblemente superiores a las cuotas), la decisión lógica sería comprar, pero hay una barrera que impide tomar esa decisión fácilmente: es necesario ahorrar aproximadamente el 30% del importe del precio de compra de la vivienda para poder acceder a la propiedad y los jóvenes se encuentran con ingresos escasos que dificultan el ahorro. Esta dificultad ha sido común a la mayor parte de las generaciones previas y, durante muchos años, los padres han ayudado a los hijos a cubrir el importe que no se puede financiar.

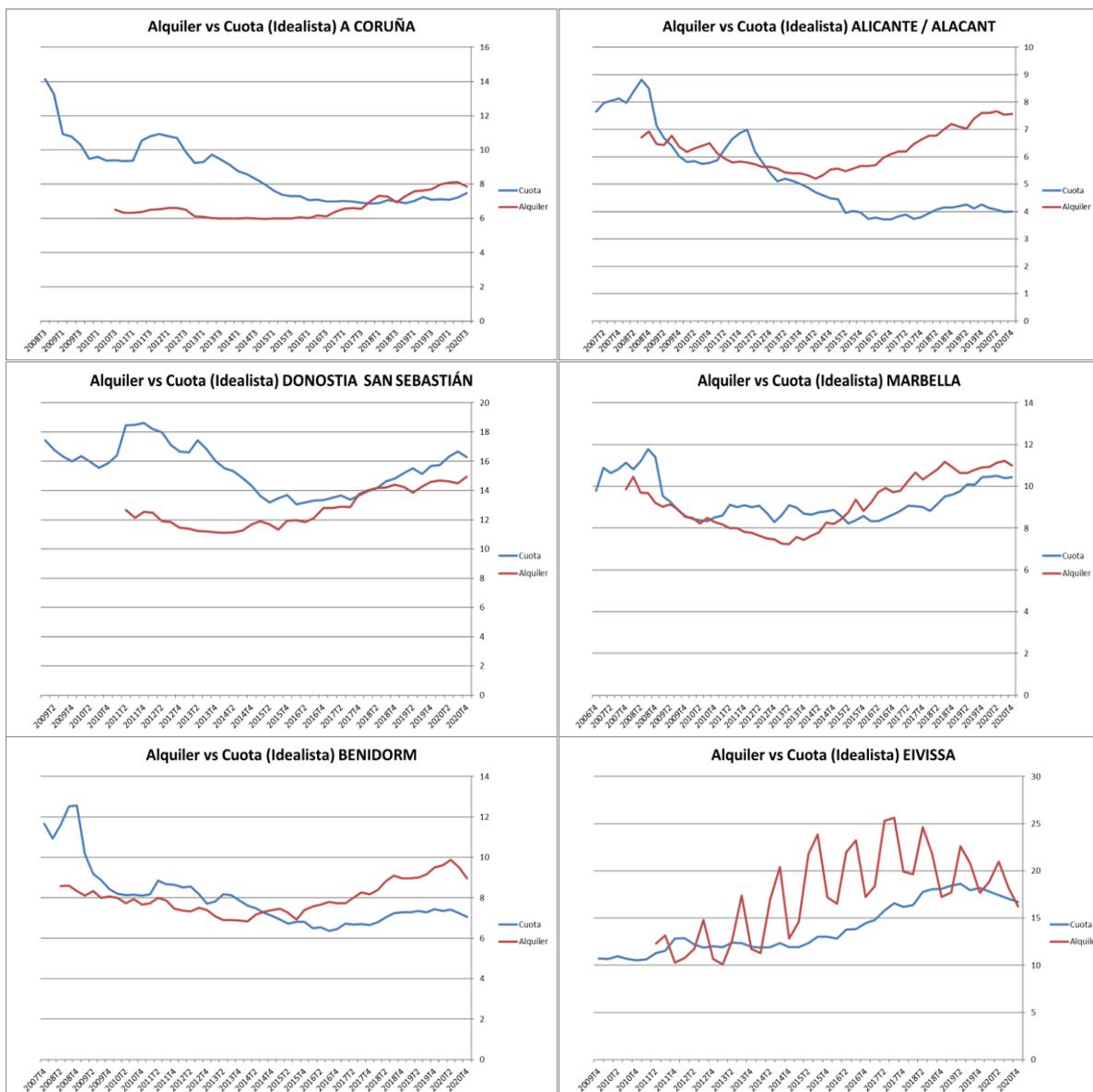
Hoy las familias no pueden ayudar en todos los casos y sería necesario arbitrar fórmulas que ayuden a los jóvenes a obtener mayor financiación (con avales del estado sobre la parte financiada que supere el 80%, por ejemplo).

A continuación, mostramos la situación relativa de alquileres y cuotas de algunos municipios de España.

### La relación entre cuotas y alquileres en algunos municipios

Los gráficos muestran la evolución, en 14 ciudades, de los alquileres según idealista y de las cuotas calculadas por UVE a partir de los precios medios de ofertas de venta de idealista para un crédito del 80% de dicho precio con la duración media de contratación y tipo de interés medio de los créditos en cada fecha correspondiente:





Las ciudades se han elegido para mostrar diferentes realidades en diferentes zonas geográficas. En general, en las grandes ciudades (Madrid, Barcelona, Valencia, Bilbao, Zaragoza, Sevilla, Málaga, Alicante y Murcia) los alquileres están significativamente por encima de las cuotas (especialmente notable la diferencia en Valencia, Alicante y Murcia y mucho menor en Barcelona y Bilbao). En A Coruña alquileres y cuotas están casi igualadas y Donostia es uno de los pocos casos en los que las cuotas superan a los alquileres. En las ciudades turísticas (Eivissa, Marbella y Benidorm) los alquileres superan a las cuotas por poca diferencia o están a la par.

Los alquileres muestran una clara tendencia a la baja en Madrid, Barcelona, Eivissa y Benidorm y una bajada más moderada en Sevilla, Málaga y A Coruña. No hay señales de bajada en el resto.

Si analizamos las compras de vivienda y las ofertas de venta, en las mismas 14 ciudades, encontramos que, en todos los casos, las transacciones han bajado por efecto de la pandemia, pero la evolución de las ofertas desde 2017 ha sido muy diferente: Se mantienen con oscilaciones en Madrid, Málaga y Benidorm, suben considerablemente en Barcelona Eivissa y Marbella y bajan considerablemente en Zaragoza, Valencia, Sevilla, Murcia, Alicante, Bilbao, A Coruña y Donostia. No tenemos explicación para un comportamiento tan divergente de las ofertas de venta especialmente si las comparamos con



La evolución de las ofertas de alquiler desde 2017: en todos los casos han subido y, con especial intensidad a partir de la pandemia, en Madrid, Barcelona, Sevilla, Málaga e Eivissa.

## Conclusiones.

La diferencia entre alquileres y cuotas da una oportunidad a muchos inquilinos para comprar una vivienda en un momento propicio para hacerlo obteniendo un considerable ahorro en sus gastos mensuales.

Entre las ciudades analizadas, la oportunidad es mayor en Valencia, Zaragoza, Sevilla, Málaga, Alicante y Murcia porque allí los alquileres son muy superiores a las cuotas. La reducción de la oferta de viviendas en venta en Valencia, Zaragoza, Sevilla, Murcia y Alicante invita a tomar la decisión antes de que los precios de venta empiecen a subir como consecuencia de dicha reducción.

En Madrid la diferencia entre alquileres y cuotas es menor y los alquileres muestran tendencia a bajar, pero la bajada de las transacciones por la pandemia puede ayudar a negociar a un potencial comprador.

En Barcelona la diferencia entre alquileres y cuotas es muy pequeña y los alquileres bajan con fuerza, pero el gran aumento de las ofertas de venta combinado con la bajada de las transacciones parece presagiar una disminución de los precios de venta que puede ensanchar las diferencias entre alquileres y cuotas y hacer atractiva la compra.

En Donostia y Eivissa no parece recomendable comprar hoy y Marbella o Benidorm son mercados más orientados al inversor que al usuario propietario.

Los tipos de interés de los créditos están en mínimos históricos lo que favorece la decisión de comprar hoy. Adicionalmente, el componente de inversión de la compra de vivienda supone un aliciente añadido: se está generando un patrimonio a la vez que se soluciona la habitación.

La gran barrera que puede impedir que se materialicen las compras en las ciudades en las que sería más favorable hacerlo sigue siendo la necesidad de tener ahorrado el 30% del valor de mercado de la vivienda. Cualquier iniciativa que ayude a neutralizar dicha barrera llevará seguramente a un incremento significativo del número de transacciones.