



EL COSTE DE HABITAR

22 de abril de 2021

Alquilar o comprar son las dos alternativas para habitar una vivienda. Cuando consideramos su efecto económico la mejor comparación entre las dos opciones es el cálculo de cuanto nos cuesta en cada caso disfrutar de una vivienda, lo que vamos a llamar "el coste de habitar". Este coste puede ser muy diferente dependiendo del momento en que se decide acceder al uso de una vivienda y la conveniencia de alquilar o comprar también depende de la coyuntura inmobiliaria correspondiente. Vamos a verlo con dos ejemplos de cálculo del coste de habitar en dos años pasados: 1996 año en que comenzó la fase expansiva del ciclo anterior al actual y 2006, 10 años después cuando dicha fase expansiva estaba terminando. Vamos a aprovecharnos de que sabemos lo que ocurrió para juzgar ambas situaciones desde la perspectiva de 2021.

Dos ejemplos para analizar si nos conviene más comprar o alquilar

María compró una vivienda de 100 m2 en 1996 por el precio medio de las viviendas en España en aquella fecha, es decir 69.230 euros con un crédito al 80% del su valor (55.384 euros) con un tipo de interés variable al Mibor (el 7,35% en el momento de la firma) más 2,09% (el tipo resultante era de 9,44% en el momento de la firma) y una duración de 25 años, lo que suponía una cuota de 486,72 euros al mes. En aquel momento, los alquileres medios, según el BdE, eran de 365,76 euros/mes. Al año siguiente los tipos de interés bajaron y las cuotas que tenía que pagar María de acuerdo con las condiciones de su crédito también bajaron hasta 408,14 euros/mes mientras que los alquileres subieron hasta 394,37 euros/mes. En 1998 las cuotas sólo eran de 367,8 euros al mes mientras que los alquileres subieron a 427,92 euros mes y desde entonces las cuotas del crédito de Maria siempre fueron inferiores a los alquileres de mercado.

En 2021, María ha terminado de pagar el crédito y su situación futura es ya, con seguridad, mucho mejor que si hubiera optado por el alquiler. Tras calcular los flujos de caja que pagó en realidad con los que hubiera pagado si hubiera optado por el alquiler, nos encontramos lo siguiente:

- María ha pagado un total de 177.693,64 euros desde que compró la vivienda. Esta cifra incluye el precio de compra con todos los impuestos y gastos menos el crédito recibido, las cuotas pagadas y los gastos completos de comunidad, contratos de suministro (luz, agua, gas y teléfono) y el IBI.
- Si hubiera optado por el alquiler habría pagado un total de 172.112,77 euros, pero no sería propietaria de una vivienda. Esta cifra incluye las rentas de alquiler de mercado de cada año más los gastos de los contratos de suministro (no incluimos los gastos de comunidad ni el IBI porque suelen ser por cuenta del propietario).
- Por una diferencia de sólo 5.580,87 euros ahora es propietaria de una vivienda cuyo valor de mercado asciende a 162.230 euros.
- Para estar seguros de que comparamos correctamente pagos que se realizan en diferentes años, lo mejor es calcular el VAN (Valor Actual Neto) descontando al 4% anual los flujos de caja calculados y considerar como flujo de caja por ser propietario de la vivienda el que se obtendría por su venta (el valor de mercado menos los gastos de venta y menos el IRPF por la diferencia entre el precio de venta y el de compra). Haciendo esta operación nos sale un VAN de -69.797,01 euros para la compra y un VAN de -107.223,70 euros para el alquiler. Ahora podemos decir con rotundidad que la decisión de comprar le ha ahorrado a María 37.426,69 euros de 1996 sobre lo que le hubiera costado el alquiler.

Juan compró una vivienda de 100 m2 en 2006 por el precio medio de las viviendas en España en aquella fecha, es decir 194.428 euros con un crédito al 80% del su valor (155.542 euros) con un tipo



de interés variable al Mibor (el 3,43% en el momento de la firma) más 0,73% (el tipo resultante era de 4,16% en el momento de la firma) y una duración de 25 años, lo que suponía una cuota de 843,41 euros al mes. En aquel momento, los alquileres medios, según el BdE, eran de 505,51 euros/mes. Las cuotas se han mantenido durante todos los años por encima de los alquileres, aunque se han ido acercando ambas cifras. En 2020 las cuotas ascienden a 605,16 euros/mes y los alquileres a 500,45 euros/mes

En 2021, Juan debe todavía al banco 70.877,14 euros. Tras calcular los flujos de caja que pagó en realidad con los que hubiera pagado si hubiera optado por el alquiler, nos encontramos lo siguiente:

- Juan ha pagado un total de 223.563,13 euros desde que compró la vivienda. Esta cifra incluye el precio de compra con todos los impuestos y gastos menos el crédito recibido, las cuotas pagadas y los gastos completos de comunidad, contratos de suministro (luz, agua, gas y teléfono) y el IBI.
- Si hubiera optado por el alquiler habría pagado un total de 109.797,53 euros, pero no sería propietario de una vivienda. Esta cifra incluye las rentas de alquiler de mercado de cada año más los gastos de los contratos de suministro (no incluimos los gastos de comunidad ni el IBI porque suelen ser por cuenta del propietario).
- Por una diferencia de 113.765,60 euros ahora es propietario de una vivienda cuyo valor de mercado asciende a 162.230 euros, pero mantiene una deuda con el banco de 70.877,14.
- Para estar seguros de que comparamos correctamente pagos que se realizan en diferentes años, lo mejor es calcular el VAN al 4% anual como en el caso anterior. Haciendo esta operación nos sale un VAN de -137.774,90 euros para la compra y un VAN de -82.530,35 euros para el alquiler. Ahora podemos decir con rotundidad que la decisión de comprar le ha costado a Juan 55.244,55 euros de 2006 adicionales sobre lo que le hubiera costado el alquiler.
- El único consuelo que le queda a Juan es que dentro de 10 años habrá terminado de pagar el crédito y su situación será mucho mejor desde entonces.

Conclusiones.

La decisión de comprar o alquilar debería tomarse analizando las circunstancias y, sobre todo, las expectativas realistas del mercado. Los ciclos inmobiliarios presentan épocas en las que comprar resulta muy favorable respecto a alquilar (los años 1994 a 2000, por ejemplo) mientras que, en otras, la decisión correcta sería el alquiler (los años 2003 a 2009, por ejemplo). Los años finales de las fases de auge suelen ir acompañados de precios muy altos que podrían no mantenerse en el medio y largo plazo. En general, el mejor indicador de la conveniencia de comprar es la relación entre las cuotas y los alquileres. Si las cuotas están por debajo de los alquileres, e incluso si estando por encima no superan en más de un 15% los alquileres, la mejor decisión sería comprar, especialmente con tipos de interés tan bajos. Eso sí, si quiere evitarse sorpresas, contrate un crédito a tipo fijo por si acaso.