

## CUOTAS HIPOTECARIAS FRENTE A ALQUILERES EN LOS 107 MUNICIPIOS CON MÁS POBLACIÓN

15 de noviembre de 2021

El proyecto de ley de vivienda ha generado un amplio debate sobre las medidas para abaratar el alquiler. Somos escépticos sobre la eficacia de regulaciones administrativas sobre los mercados, pero creemos que, para los potenciales inquilinos, puede ser de utilidad analizar en que municipios es más viable la compra como alternativa al alquiler.

Hemos utilizado los datos de Idealista sobre precios de oferta en venta y alquiler en los 107 municipios con más población de España para calcular la cuota hipotecaria que correspondería a un crédito del 80% del valor de la oferta con duración de 24,58 años y un tipo de interés del 1,52% (dato medio para junio de 2021 publicado por la AHE). Hemos comparado la cuota resultante con el alquiler correspondiente (en euros/m<sup>2</sup> y mes) obteniendo el porcentaje que resulta de dividir la cuota unitaria por el alquiler unitario.

Los resultados se muestran en el cuadro siguiente ordenado en función de la población de cada municipio:

Municipio	Cuota Unitaria Idealista	Precio Unitario Alquiler Idealista	%cuota/alq
MADRID	12,17	14,6	83,36%
BARCELONA	12,89	14,67	87,87%
VALENCIA	4,5	8,15	55,21%
SEVILLA	6,42	9,83	65,31%
ZARAGOZA	5,27	8,3	63,49%
MÁLAGA	7,05	9,5	74,21%
MURCIA	3,45	7,27	47,46%
PALMA DE MALLORCA	9,98	11,07	90,15%
PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS	6,59	9,9	66,57%
BILBAO	9,79	12,17	80,44%
ALICANTE/ALACANT	4	7,43	53,84%
CÓRDOBA	3,99	7,3	54,66%
VALLADOLID	4,79	7,17	66,81%
VIGO	5,4	8,83	61,16%
GIJÓN	5,43	7,83	69,35%
HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	7,54	12,53	60,18%
VITORIA-GASTEIZ	7,85	10	78,50%
CORUÑA, A	6,88	7,9	87,09%
ELCHE/ELX	4,34	6,76	64,20%
GRANADA	5,99	8	74,88%
TERRASSA	5,89	9,53	61,80%
BADALONA	7,03	11,2	62,77%

OVIEDO	5,05	7,77	64,99%
SABADELL	6,58	9,67	68,05%
CARTAGENA	4,37	8,07	54,15%
JEREZ DE LA FRONTERA	3,59	6,77	53,03%
MÓSTOLES	5,86	9,17	63,90%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	4,9	8,63	56,78%
PAMPLONA/IRUÑA	7,5	9,4	79,79%
ALMERÍA	3,84	6,63	57,92%
ALCALÁ DE HENARES	5,94	9,07	65,49%
FUENLABRADA	5,88	8,63	68,13%
LEGANÉS	6,47	9,43	68,61%
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	16,18	14,67	110,29%
GETAFE	6,54	10,03	65,20%
BURGOS	5,2	7,5	69,33%
ALBACETE	4,4	6,5	67,69%
CASTELLÓN DE LA PLANA/CASTELLÓ DE LA PLANA	3,62	6,23	58,11%
SANTANDER	6,21	8,53	72,80%
ALCORCÓN	6,78	9,67	70,11%
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	4,03	7,87	51,21%
LOGROÑO	5,09	7,1	71,69%
BADAJOS	4,09	6,27	65,23%
MARBELLA	10,82	11,73	92,24%
SALAMANCA	5,51	8	68,88%
HUELVA	3,55	6,7	52,99%
LLEIDA	3,47	7,03	49,36%
TARRAGONA	3,61	8,07	44,73%
DOS HERMANAS	4,82	7,13	67,60%
PARLA	4,8	8,33	57,62%
TORREJÓN DE ARDOZ	6,29	8,93	70,44%
MATARÓ	6,88	10,4	66,15%
LEÓN	4,34	6,5	66,77%
ALGECIRAS	3,38	6,4	52,81%
SANTA COLOMA DE GRAMENET	6,1	10,13	60,22%
ALCOBENDAS	11,64	12,98	89,68%
CÁDIZ	7,7	9,37	82,18%
JAÉN	3,62	5,97	60,64%
REUS	3,54	6,87	51,53%
OURENSE	4,76	5,9	80,68%
GIRONA	7,23	9,17	78,84%
TELDE	4,32	7,37	58,62%
BARAKALDO	7,63	10,7	71,31%
LUGO	3,72	5,83	63,81%
ROQUETAS DE MAR	3,6	6,47	55,64%

SANTIAGO DE COMPOSTELA	6,16	7,23	85,20%
CÁCERES	3,79	5,57	68,04%
ROZAS DE MADRID, LAS	8,71	11,57	75,28%
LORCA	3,28	5,55	59,10%
SAN FERNANDO	4,16	7,33	56,75%
SANT CUGAT DEL VALLÈS	12,41	12,97	95,68%
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	7,61	10,17	74,83%
RIVAS-VACIAMADRID	7,28	8,73	83,39%
CORNELLÀ DE LLOBREGAT	7,74	11,63	66,55%
PUERTO DE SANTA MARÍA, EL	5,68	8,53	66,59%
GUADALAJARA	4,46	7,27	61,35%
POZUELO DE ALARCÓN	10,54	11,93	88,35%
MELILLA	5,94	9,07	65,49%
TOLEDO	4,62	7,37	62,69%
MIJAS	6,79	8,67	78,32%
CHICLANA DE LA FRONTERA	4,64	9	51,56%
TORREVIEJA	5,23	6,92	75,58%
SANT BOI DE LLOBREGAT	7,29	10,1	72,18%
CEUTA	6,62		
TORRENT	3,63	6,63	54,75%
EJIDO, EL	3,3	6,4	51,56%
TALAVERA DE LA REINA	2,43	5,27	46,11%
PONTEVEDRA	5,35	6,73	79,49%
FUENGIROLA	7,97	9,5	83,89%
ARONA	7,43	9,93	74,82%
VÉLEZ-MÁLAGA	5,5	7,1	77,46%
COSLADA	6,53	9,53	68,52%
RUBÍ	6,3	9,63	65,42%
ORIHUELA	5,93	7,07	83,88%
MANRESA	3,88	7,4	52,43%
PALENCIA	4,36	6,23	69,98%
AVILÉS	3,96	6,47	61,21%
GETXO	11,43	11,57	98,79%
VALDEMORO	5,71	8,63	66,16%
GANDIA	3,39	6,23	54,41%
ALCALÁ DE GUADAIRA	3,66	6,53	56,05%
CIUDAD REAL	3,64	5,5	66,18%
SANTA LUCÍA DE TIRAJANA	3,77	7,07	53,32%
MOLINA DE SEGURA	2,98	5,23	56,98%
MAJADAHONDA	10,7	12,03	88,94%
PATERNA	4,19	7,3	57,40%
BENIDORM	6,9	9,13	75,58%
ESTEPONA	7,87	9,6	81,98%

Los municipios en los que los precios medios de alquiler superan o igualan los 10 euros/m<sup>2</sup>/mes y los municipios en los que la cuota hipotecaria supera o iguala los 7,5 euros/m<sup>2</sup>/mes se muestran en los dos cuadros siguientes:

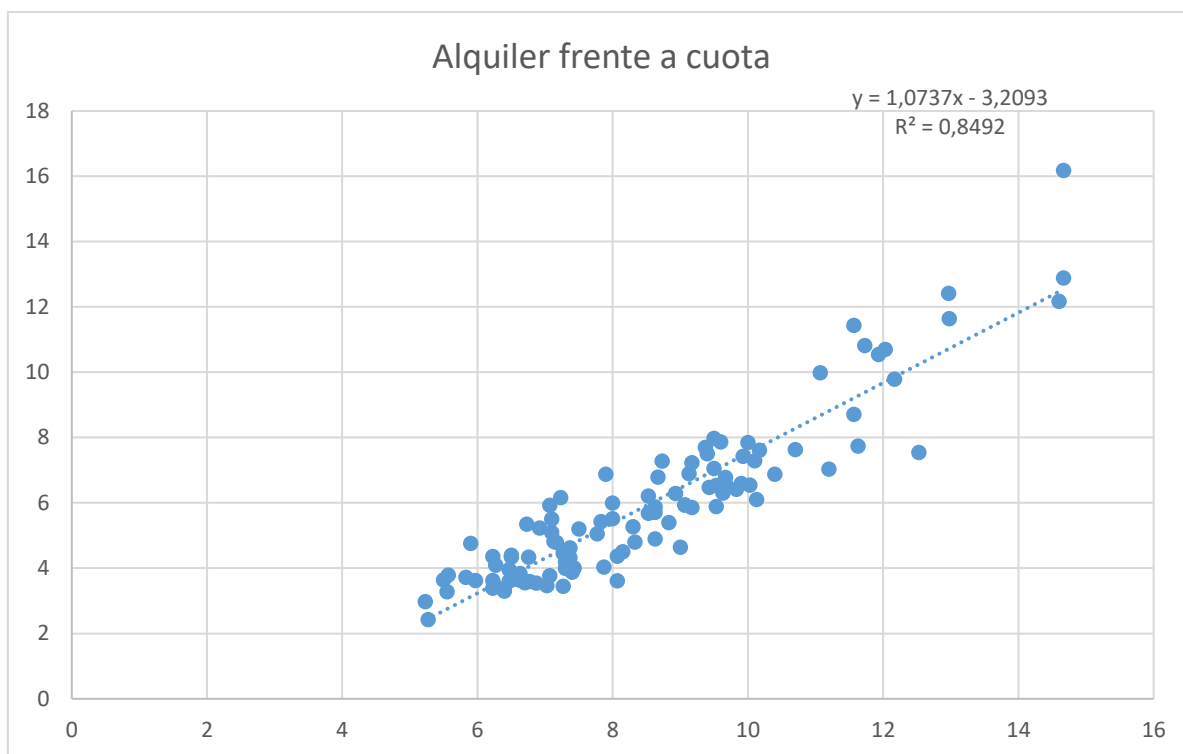
Municipio	Precio Unitario Alquiler Idealista	Municipio	Cuota Unitaria dealista
BARCELONA	14,67	DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	16,18
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	14,67	BARCELONA	12,89
MADRID	14,6	SANT CUGAT DEL VALLÈS	12,41
ALCOBENDAS	12,98	MADRID	12,17
SANT CUGAT DEL VALLÈS	12,97	ALCOBENDAS	11,64
HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	12,53	GETXO	11,43
BILBAO	12,17	MARBELLA	10,82
MAJADAHONDA	12,03	MAJADAHONDA	10,70
POZUELO DE ALARCÓN	11,93	POZUELO DE ALARCÓN	10,54
MARBELLA	11,73	PALMA DE MALLORCA	9,98
CORNELLÀ DE LLOBREGAT	11,63	BILBAO	9,79
ROZAS DE MADRID, LAS	11,57	ROZAS DE MADRID, LAS	8,71
GETXO	11,57	FUENGIROLA	7,97
BADALONA	11,2	ESTEPONA	7,87
PALMA DE MALLORCA	11,07	VITORIA-GASTEIZ	7,85
BARAKALDO	10,7	CORNELLÀ DE LLOBREGAT	7,74
MATARÓ	10,4	CÁDIZ	7,70
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	10,17	BARAKALDO	7,63
SANTA COLOMA DE GRAMENET	10,13	SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	7,61
SANT BOI DE LLOBREGAT	10,1	HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	7,54
GETAFE	10,03	PAMPLONA/IRUÑA	7,50
VITORIA-GASTEIZ	10		

Para los potenciales inquilinos tiene más interés identificar la relación entre las cuotas hipotecarias y los alquileres. Los municipios en los que la cuota supone más del 75% del alquiler son:

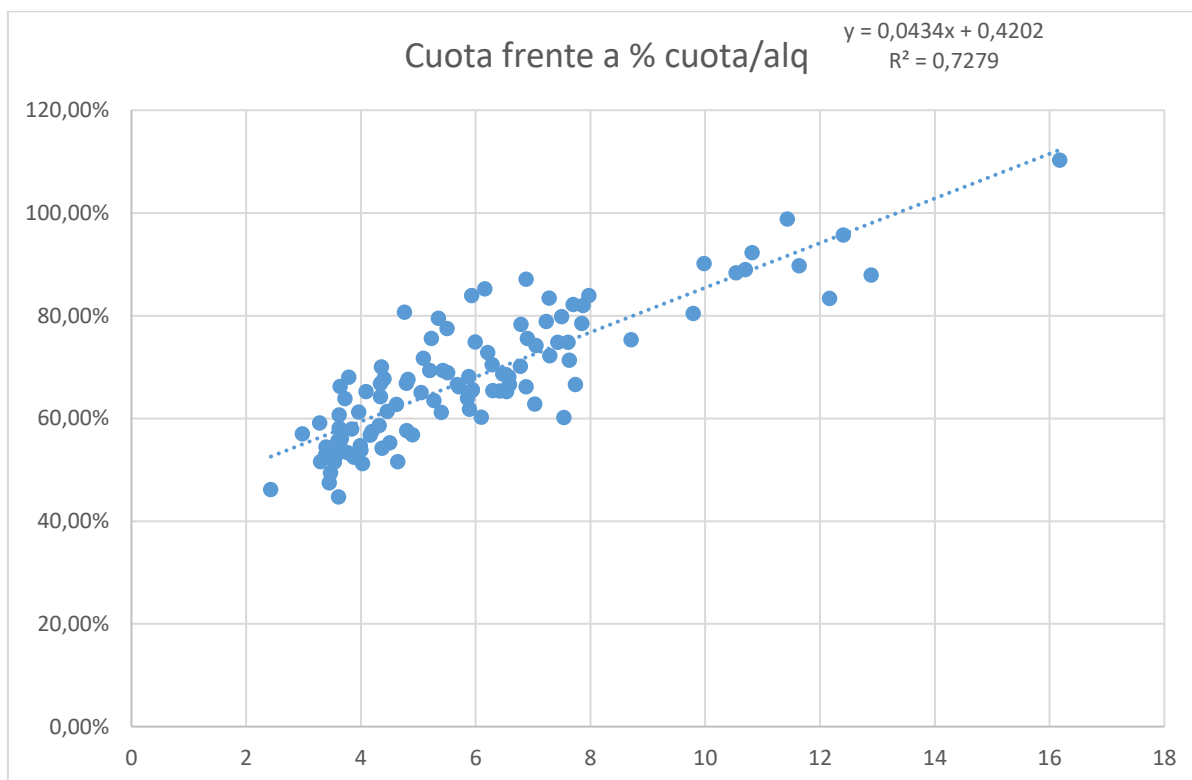
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	110,29%	MADRID	83,36%
GETXO	98,79%	CÁDIZ	82,18%
SANT CUGAT DEL VALLÈS	95,68%	ESTEPONA	81,98%
MARBELLA	92,24%	OURENSE	80,68%
PALMA DE MALLORCA	90,15%	BILBAO	80,44%
ALCOBENDAS	89,68%	PAMPLONA/IRUÑA	79,79%
MAJADAHONDA	88,94%	PONTEVEDRA	79,49%
POZUELO DE ALARCÓN	88,35%	GIRONA	78,84%
BARCELONA	87,87%	VITORIA-GASTEIZ	78,50%
CORUÑA, A	87,09%	MIJAS	78,32%
SANTIAGO DE COMPOSTELA	85,20%	VÉLEZ-MÁLAGA	77,46%
FUENGIROLA	83,89%	TORREVIEJA	75,58%
ORIHUELA	83,88%	BENIDORM	75,58%
RIVAS-VACIAMADRID	83,39%	ROZAS DE MADRID, LAS	75,28%

En estos municipios no es tan obvio que sea más interesante comprar que alquilar, en el resto sí parece concluyente que comprar es preferible a alquilar.

Hemos encontrado, como parece lógico porque ambos dependen del dinamismo de cada mercado, una fuerte correlación entre alquileres y cuotas:



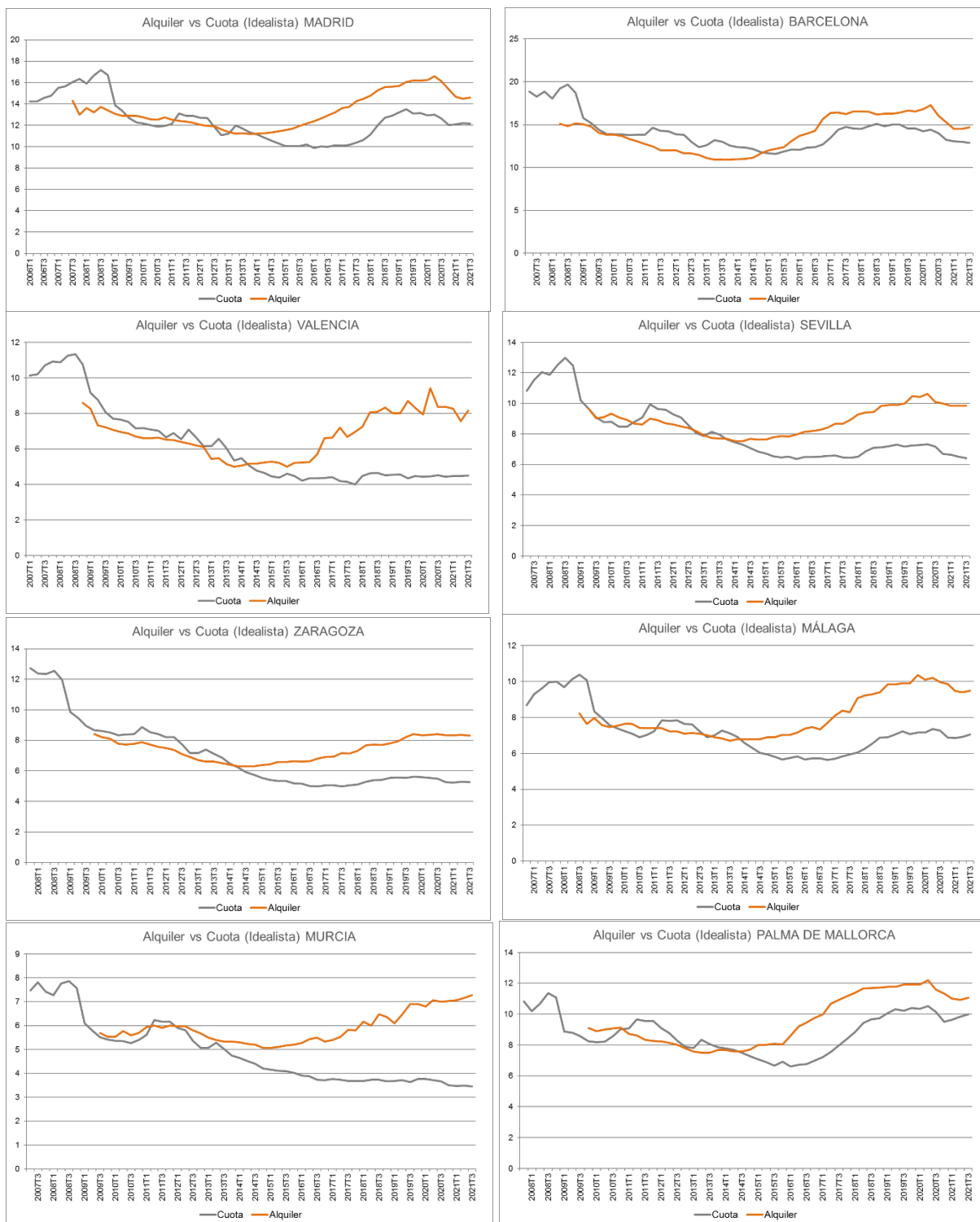
También hemos encontrado una fuerte correlación entre las cuotas y el porcentaje que supone la cuota frente al alquiler:

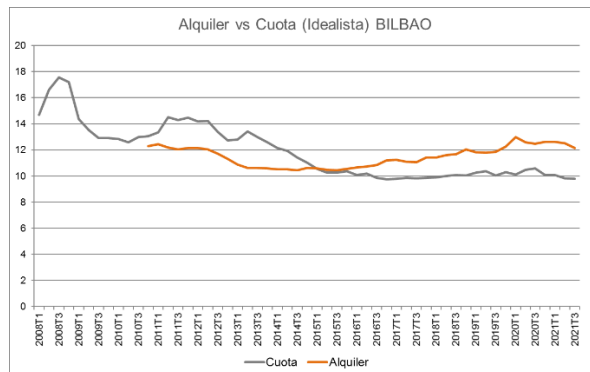
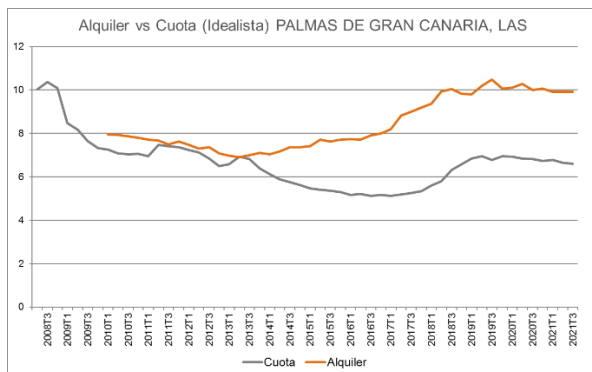


Es decir, en los mercados con los precios de compra más altos el porcentaje de cuota respecto al alquiler tiende a ser más alto también (lo que hace menos aconsejable comprar frente a alquilar)

Sin embargo, no hemos encontrado una correlación significativa entre alquileres y porcentaje de cuota frente al alquiler.

A continuación, mostramos los gráficos con la evolución de alquileres y cuotas en los 10 municipios con más población:





## Conclusiones

Los municipios con precios de venta más altos tienen, en general, porcentajes de cuota frente al alquiler también más altos. Un porcentaje superior al 85 % es un indicador bastante fiable de que, probablemente, es preferible alquilar a comprar en el municipio. Entre el 75% y el 85% habría que estudiar cada caso y, por debajo del 75%, casi siempre será preferible comprar a alquilar.

En todo caso, la fuerte disminución de ofertas de alquiler desde junio de 2021 en las ciudades con más población anuncia fuertes subidas en el alquiler que pueden cambiar el porcentaje de cuota frente al alquiler en un plazo muy breve de tiempo. En el caso de Barcelona, Madrid, Bilbao, Getxo, Sant Cugat, Alcobendas, Majadahonda, Pozuelo, Marbella y Las Rozas, la previsible subida de los alquileres podría hacer que la compra fuera, de nuevo, más interesante que el alquiler. También podría ocurrir, aunque quizá en menor medida, en Palma de Mallorca, Pamplona y Vitoria dejando sólo un número muy escaso de ciudades en las que el alquiler será más interesante que la compra.

Por último, aunque la comparación entre cuotas hipotecarias y alquileres pueda ser favorable a la compra de la vivienda, no hay que olvidar que el principal obstáculo para quien compra por vez primera es la necesidad de tener ahorrado el equivalente al 31%-32% del precio de compra de la vivienda para hacer frente a la parte no financiada por las entidades financieras (el 20%) y los impuestos y gastos asociados a la compra (entre el 11% y el 12% dependiendo de la zona). Este es el principal obstáculo para los jóvenes y la razón por la que se propugnan medidas alternativas a la regulación del alquiler basadas en facilitar la compra mediante avales del Estado que permitan una financiación superior al 80% del precio de compra.

Puede encontrar más artículos sobre temas inmobiliarios en nuestra web [www.v-valoraciones.es](http://www.v-valoraciones.es)