

CUOTAS HIPOTECARIAS FRENTE A ALQUILERES EN LOS 63 MUNICIPIOS CON MÁS DE 100.000 HABITANTES

25 de enero de 2024

Hace un año estudiamos la relación entre cuotas y alquileres en los 110 municipios más poblados de España. Los rápidos cambios en los tipos hipotecarios han modificado considerablemente las cuotas a pagar por la adquisición de vivienda y, por otro lado, los alquileres han seguido evolucionando al alza en la mayor parte de los municipios, lo que ha llevado a un cambio en la relación entre cuotas hipotecarias y alquileres en muchos los municipios. Por esta razón nos ha parecido conveniente repetir un año después el estudio de la relación entre alquileres y cuotas.

Hemos utilizado los datos de Idealista sobre precios de oferta en venta y alquiler en los 63 municipios con más de 100.000 habitantes para calcular la cuota hipotecaria que correspondería a un crédito del 80% del valor de la oferta con duración de 24,5 años y un tipo de interés del 4,276%. La elección del 4,276% se debe a que es el último dato publicado por la AHE. Hemos comparado la cuota resultante con el alquiler correspondiente (en euros/m² y mes) obteniendo el porcentaje que resulta de dividir la cuota unitaria por el alquiler unitario.

Sólo hay 9 municipios de más de 100.000 habitantes en los que las cuotas superan a los alquileres:

Municipio	Cuota por m ²	Alquiler por m ²	cuota/alquiler
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	23,38	16,80	1,39
MARBELLA	19,44	16,20	1,20
ALCOBENDAS	17,60	15,65	1,12
PAMPLONA/IRUÑA	11,63	10,50	1,11
CÁDIZ	12,14	11,00	1,10
PALMA DE MALLORCA	16,90	15,40	1,10
CORUÑA, A	10,19	9,40	1,08
BILBAO	14,13	13,60	1,04
MADRID	17,95	17,90	1,00

Los resultados del resto de municipios se muestran en los cuadros siguientes ordenados en función de la ratio cuota/alquiler.

Municipio	Cuota por m2	Alquiler por m2	cuota/alquiler	Municipio	Cuota por m2	Alquiler por m2	cuota/alquiler
VITORIA-GASTEIZ	10,98	11,20	0,98	VALENCIA	9,79	11,95	0,82
GRANADA	8,80	9,10	0,97	LEÓN	5,98	7,30	0,82
ELCHE/ELX	7,01	7,30	0,96	SANTA CRUZ DE TENERIFE	8,90	10,90	0,82
LOGROÑO	7,52	8,00	0,94	TORREJÓN DE ARDOZ	9,06	11,10	0,82
BARAKALDO	10,86	11,80	0,92	VIGO	7,53	9,40	0,80
GIRONA	10,71	11,70	0,92	MÓSTOLES	8,64	11,10	0,78
SANTANDER	9,31	10,20	0,91	ROQUETAS DE MAR	5,54	7,20	0,77
OURENSE	6,44	7,10	0,91	ALMERÍA	6,02	7,90	0,76
GETAFE	10,06	11,10	0,91	TERRASSA	8,12	11,00	0,74
VALLADOLID	7,10	7,90	0,90	SABADELL	8,46	11,50	0,74
GIJÓN	8,05	9,00	0,89	JAÉN	5,01	6,90	0,73
BURGOS	7,45	8,40	0,89	MATARÓ	8,61	11,90	0,72
BARCELONA	18,16	20,50	0,89	HUELVA	5,61	7,80	0,72
ALCORCÓN	10,27	11,60	0,89	JEREZ DE LA FRONTERA	5,96	8,30	0,72
SALAMANCA	7,67	8,70	0,88	CASTELLÓN DE LA PLANA/CASTELL	5,32	7,50	0,71
SEVILLA	9,64	11,00	0,88	PARLA	6,90	9,90	0,70
ALBACETE	6,53	7,50	0,87	CÓRDOBA	5,50	7,90	0,70
CARTAGENA	6,37	7,40	0,86	ALGECIRAS	5,04	7,30	0,69
BADAJOS	6,08	7,10	0,86	MURCIA	5,37	8,10	0,66
MÁLAGA	11,63	13,60	0,86	REUS	5,51	8,40	0,66
LEGANÉS	9,38	11,10	0,85	BADALONA	9,55	14,70	0,65
ALCALÁ DE HENARES	9,02	10,70	0,84	HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	10,27	15,90	0,65
OVIEDO	7,28	8,70	0,84	TELDE	6,37	10,00	0,64
ZARAGOZA	7,85	9,40	0,84	ALICANTE/ALACANT	6,83	10,80	0,63
FUENLABRADA	8,67	10,40	0,83	LLEIDA	5,09	8,30	0,61
DOS HERMANAS	7,33	8,90	0,82	SANTA COLOMA DE GRAMENET	8,63	14,10	0,61
PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS	9,59	11,70	0,82	TARRAGONA	5,73	10,00	0,57

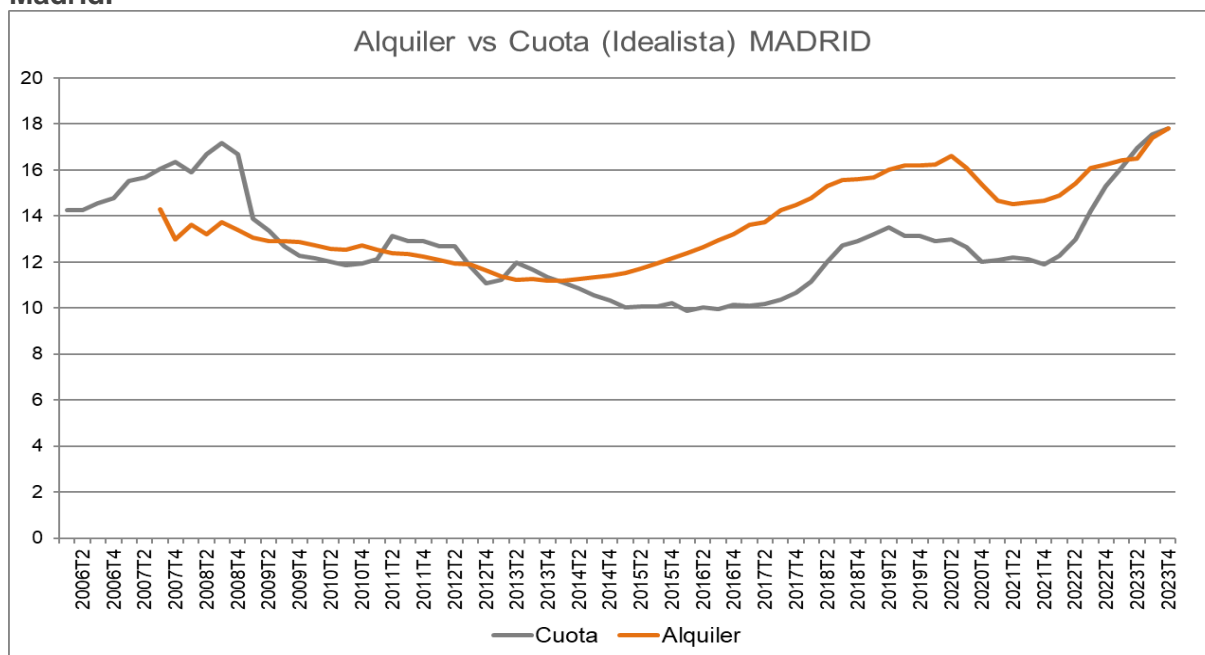
Los municipios en los que los precios medios de alquiler superan o igualan los 11 euros/m2/mes en diciembre de 2023 se muestran en el cuadro siguiente:

Municipio	Alquiler por m2
BARCELONA	20,50
MADRID	17,90
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	16,80
MARBELLA	16,20
HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	15,90
ALCOBENDAS	15,65
PALMA DE MALLORCA	15,40
BADALONA	14,70
SANTA COLOMA DE GRAMENET	14,10
BILBAO	13,60
MÁLAGA	13,60
VALENCIA	11,95

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 44 (el 70% del total) en diciembre de 2013. En noviembre de 2022 eran sólo el 64% del total. El aumento de las cuotas ha sido muy superior al aumento de los alquileres durante el último año.

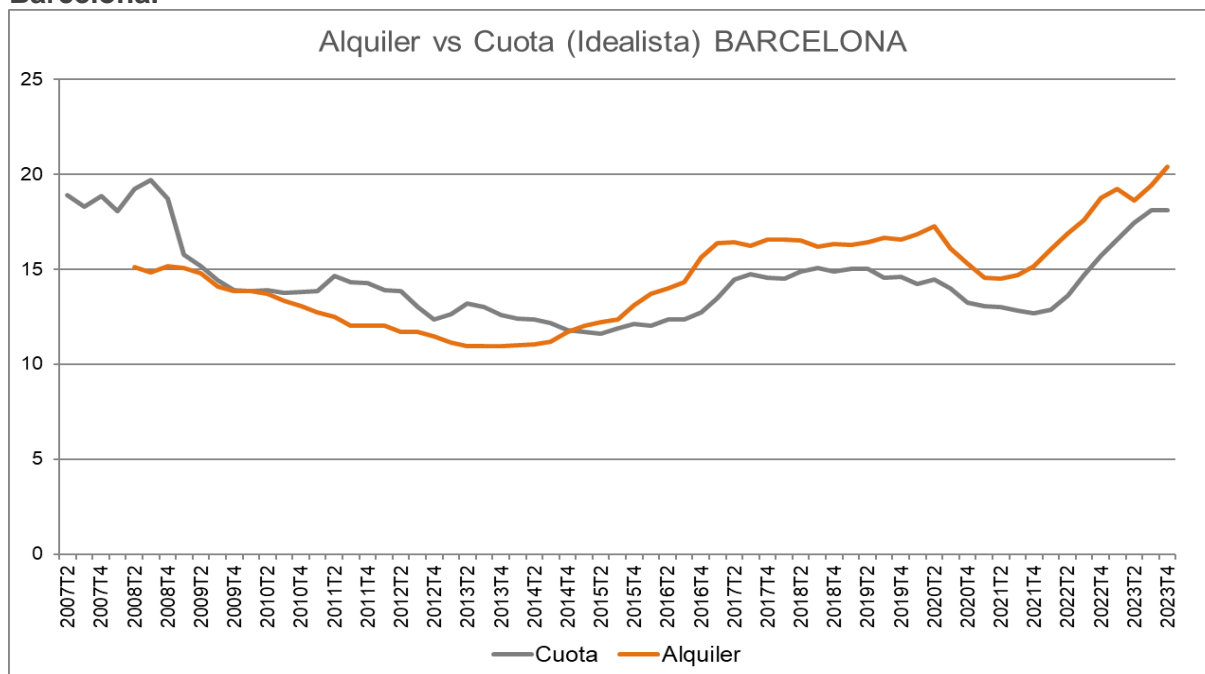
La evolución en algunos municipios significativos

Madrid.



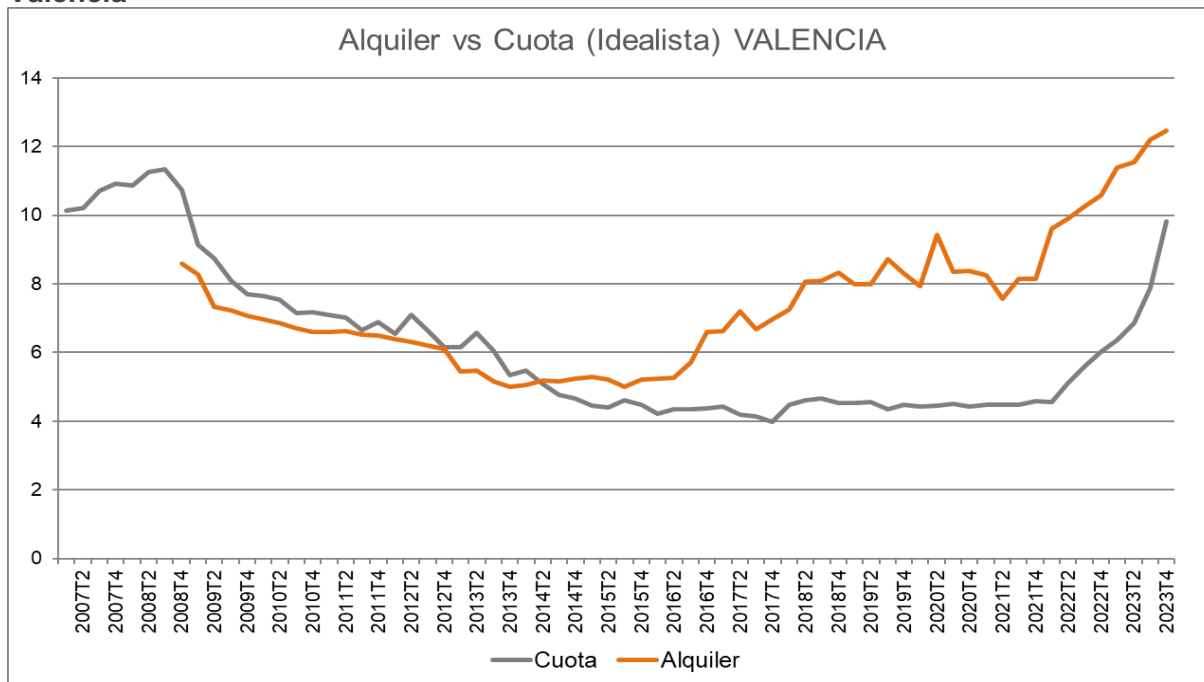
Las cuotas han igualado a los alquileres durante 2023 a pesar de que la subida de los alquileres ha sido alta.

Barcelona.



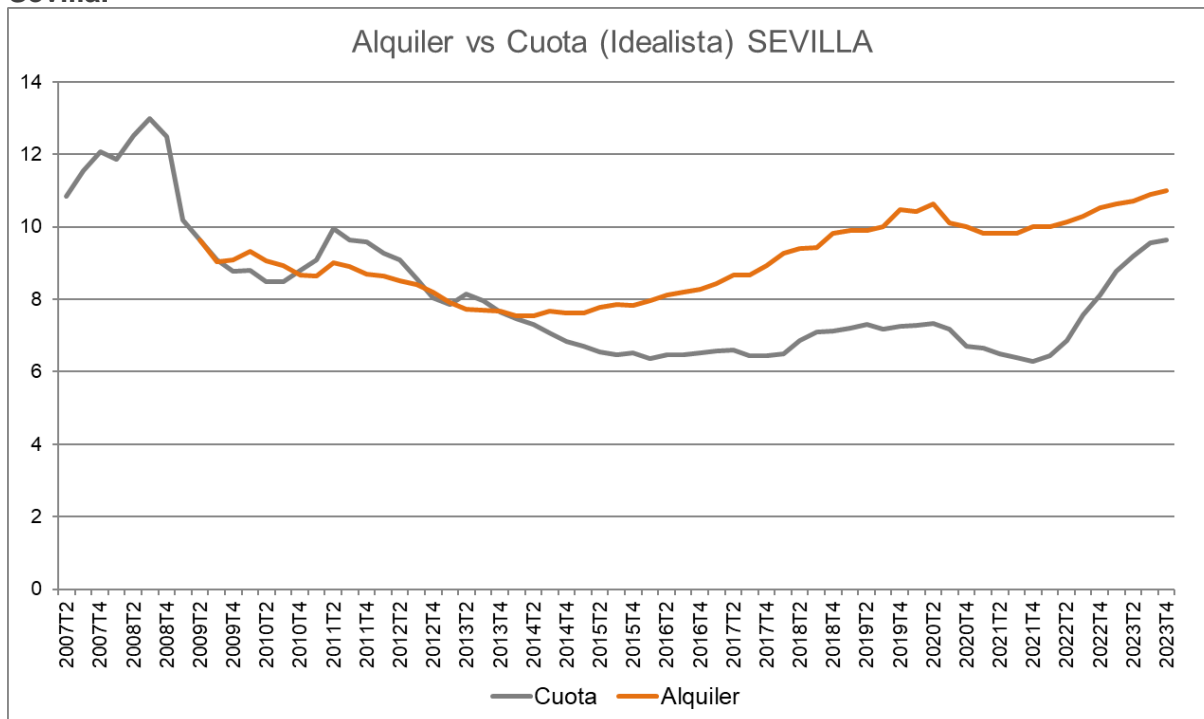
Tras un periodo de estancamiento tras el “proces” y la bajada por la pandemia las rentas han subido muy deprisa superando los 20 euros/m2 mes (la renta más alta de los municipios estudiados) y las cuotas no han podido alcanzarlas a pesar de su rápida subida.

Valencia



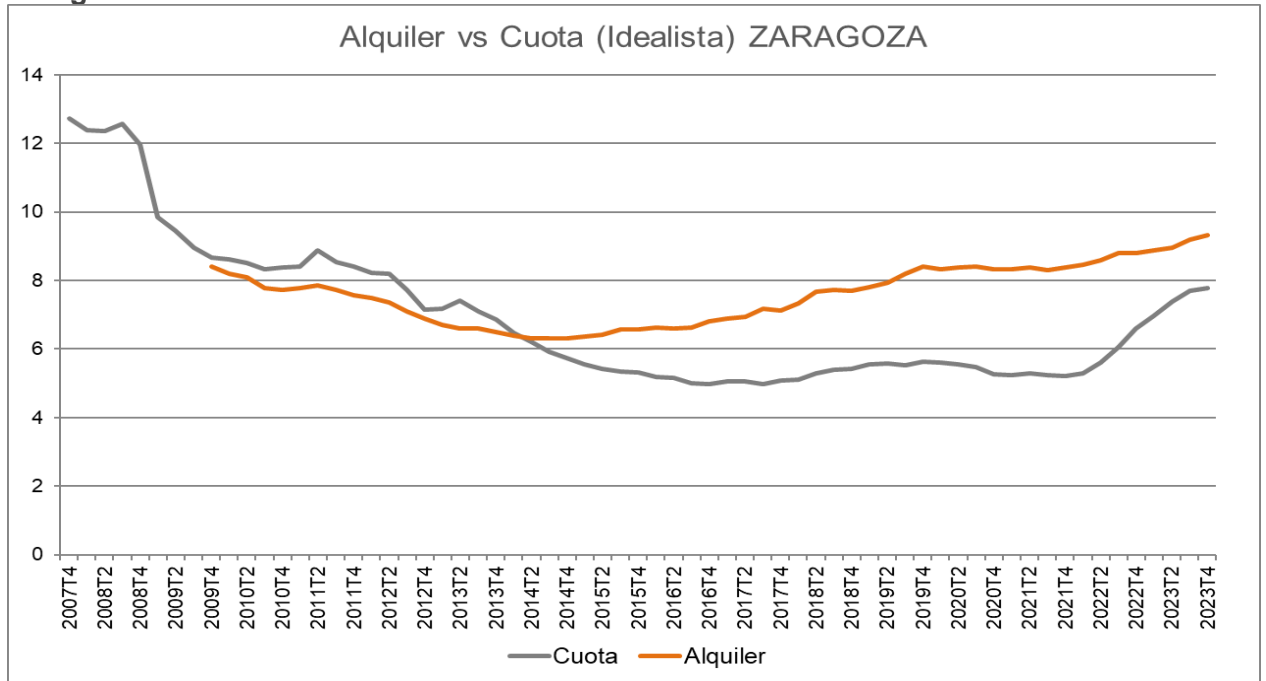
Las cuotas suben extraordinariamente por la combinación de subidas muy fuertes en los precios de venta y en los tipos de interés, pero los alquileres también suben con enorme fuerza.

Sevilla.



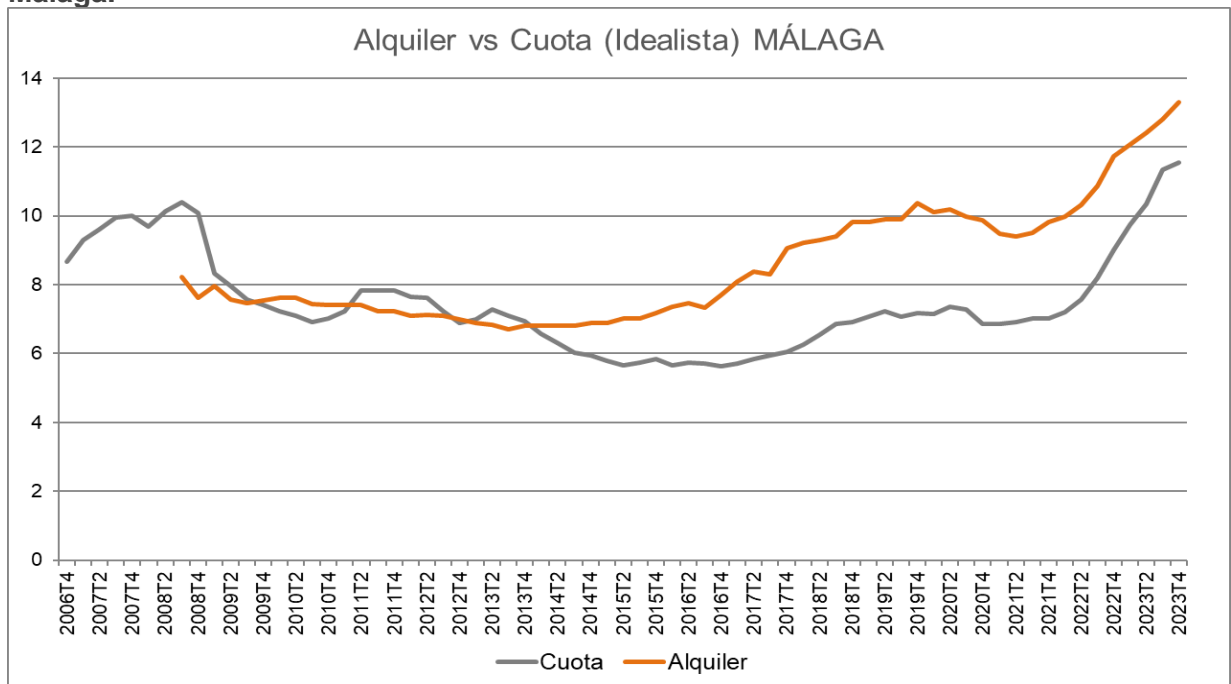
Los alquileres han subido con moderación y las cuotas se han acercado mucho a los alquileres

Zaragoza.



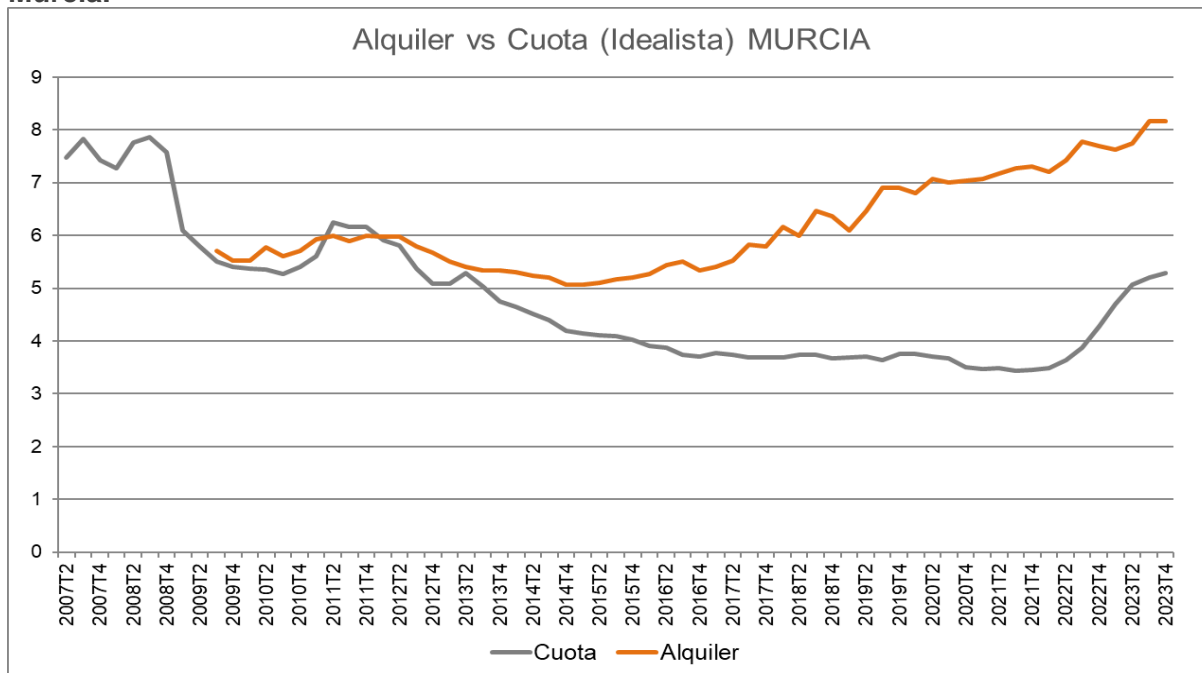
El mismo caso que Sevilla.

Málaga.



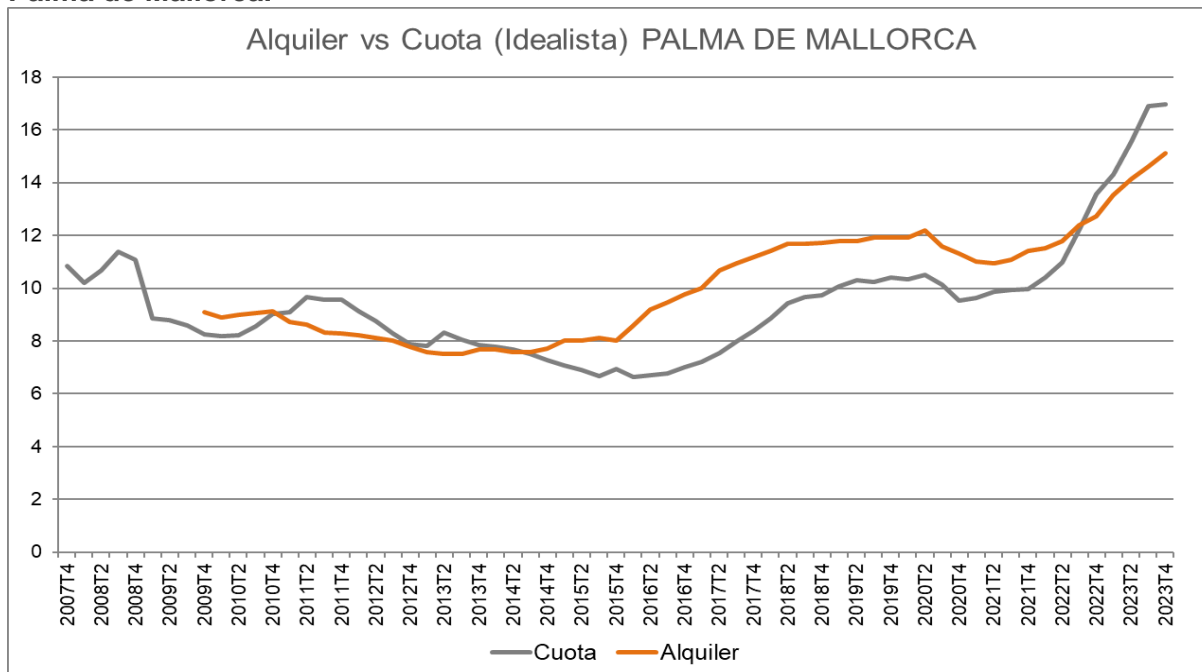
Tanto cuotas como alquileres han subido muchísimo en 2023.

Murcia.



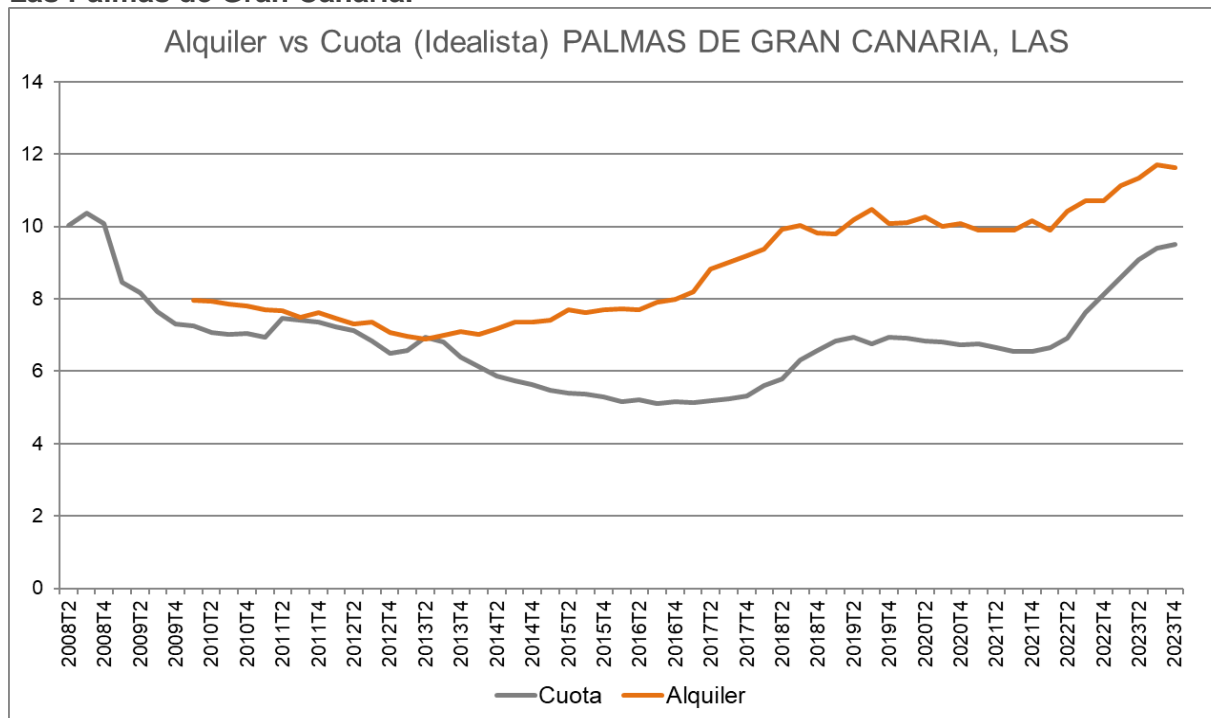
La subida de cuotas no ha podido compensar la enorme brecha entre alquileres y cuotas que se ha ido generando a lo largo del ciclo actual.

Palma de Mallorca.



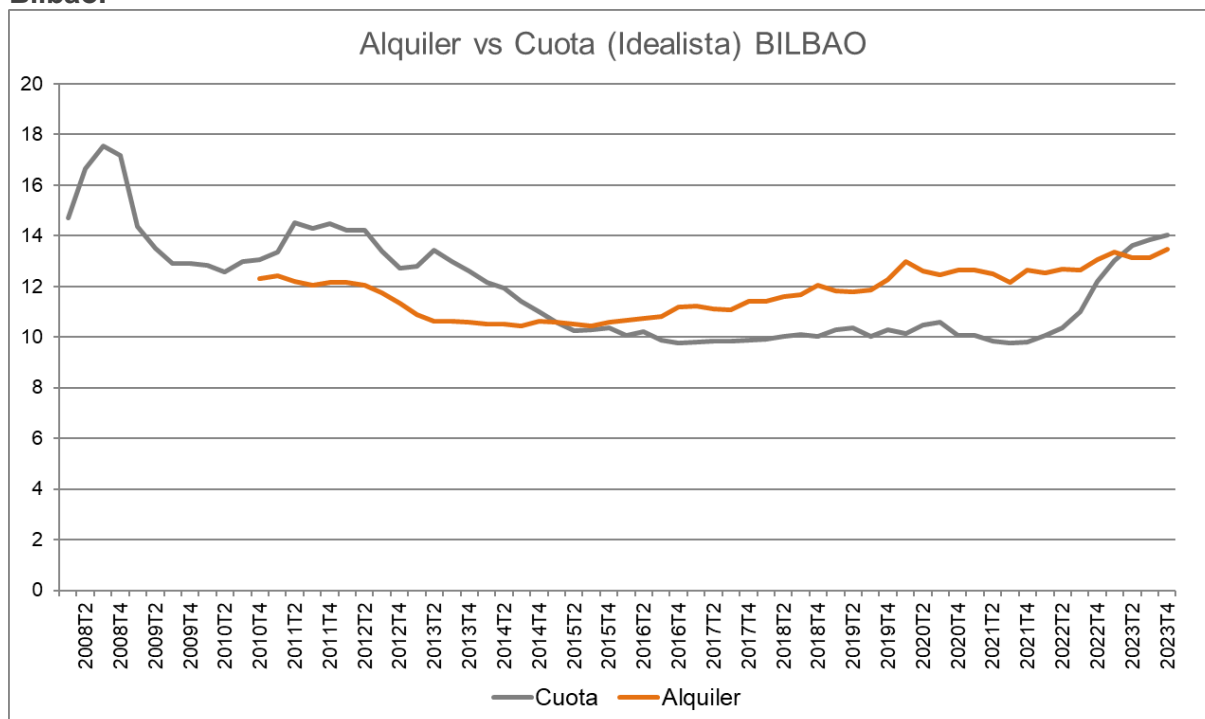
Los alquileres han subido mucho en 2023 pero las cuotas han subido más y se encuentran sensiblemente por encima.

Las Palmas de Gran Canaria.



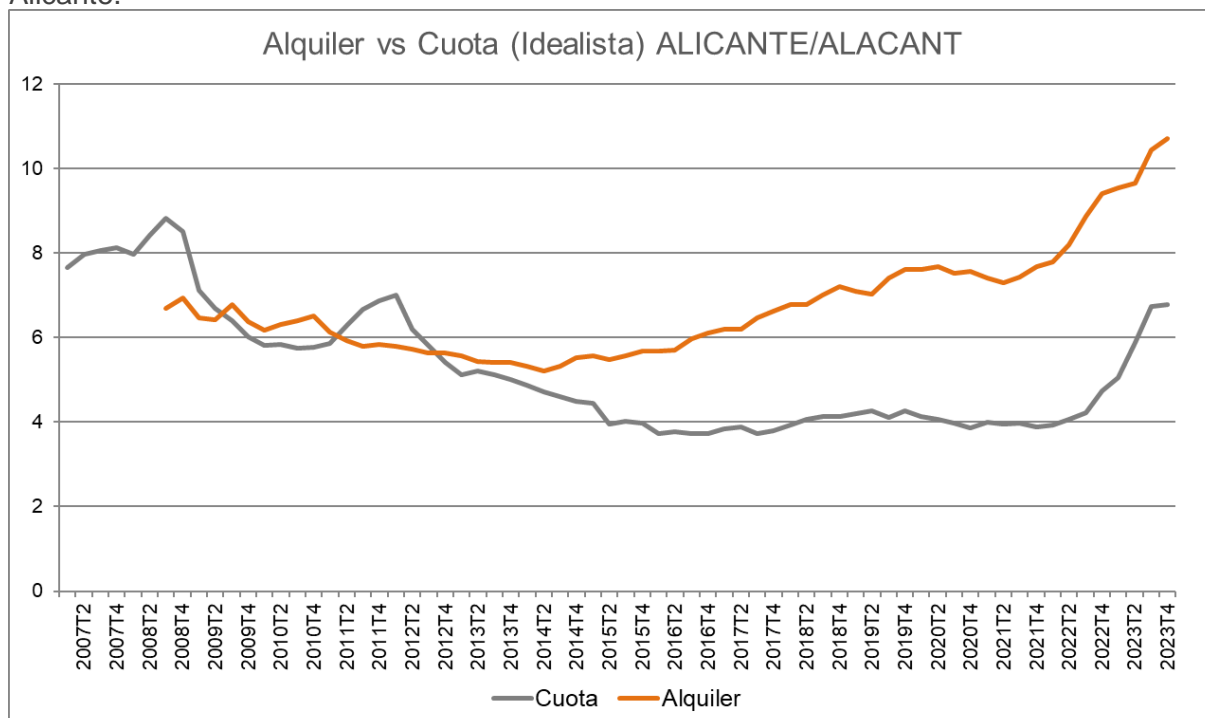
Los alquileres han subido con fuerza y las cuotas aún más pero los alquileres siguen siendo claramente superiores.

Bilbao.



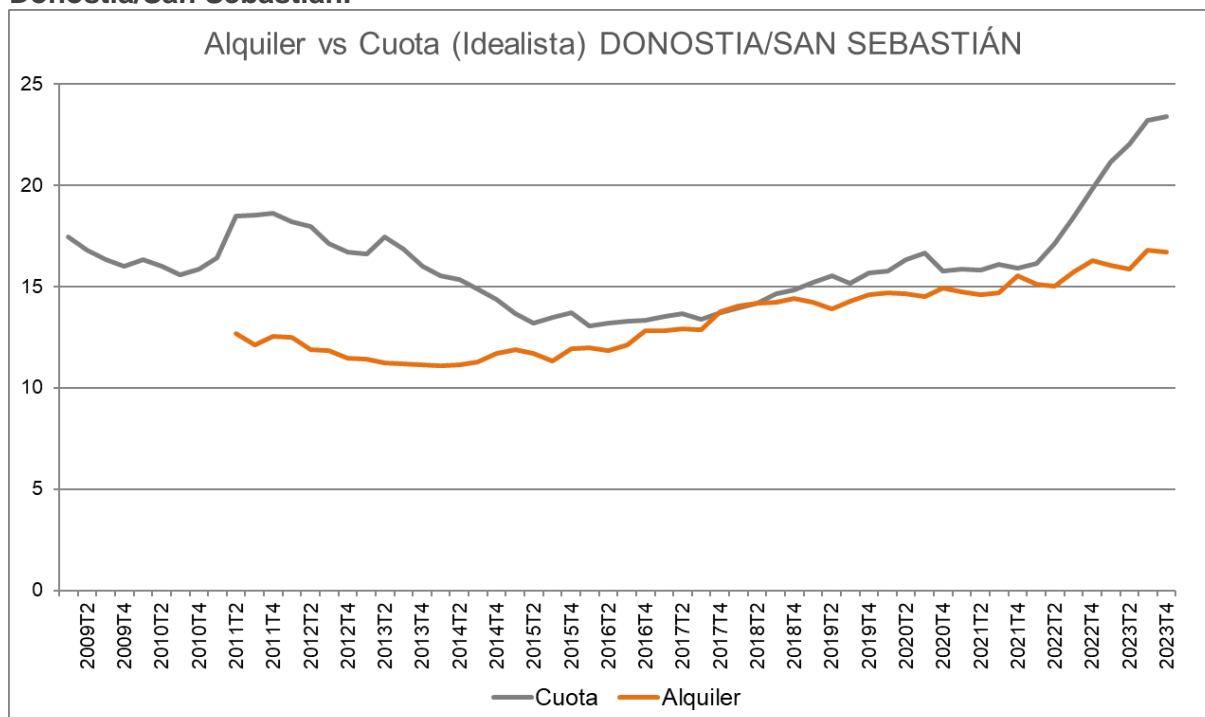
Los alquileres han subido con mucha moderación y las cuotas los han superado levemente.

Alicante.



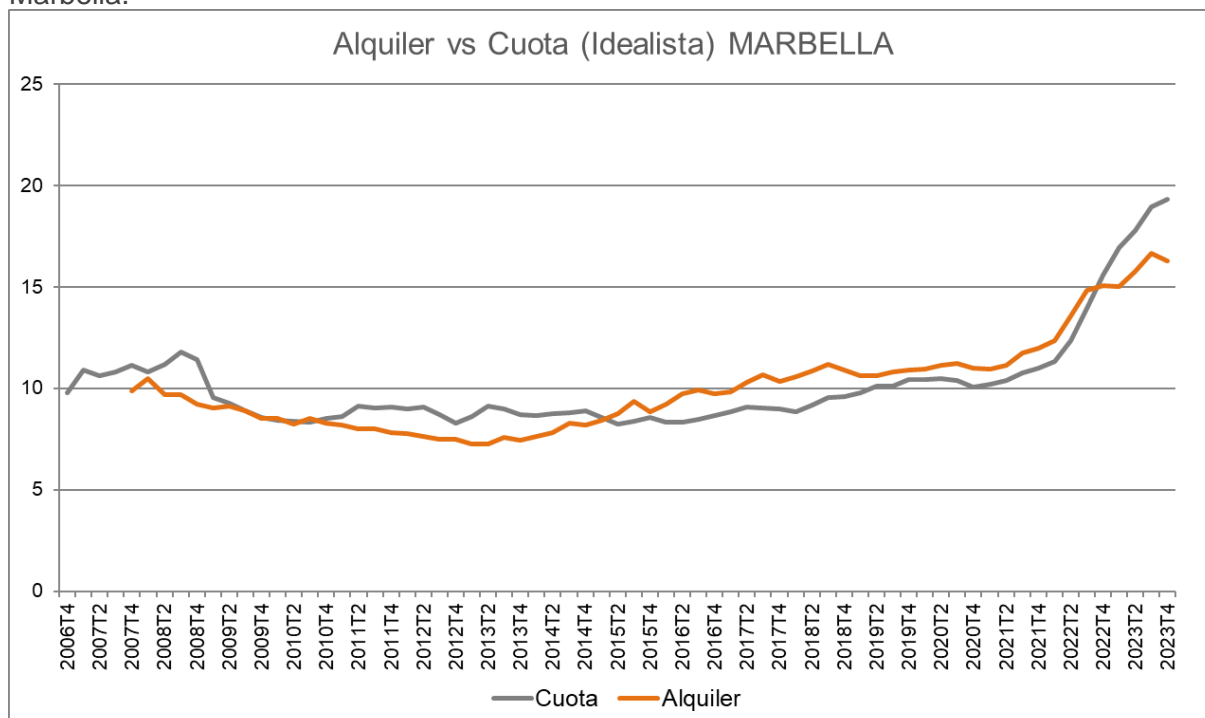
Los alquileres han subido tanto como las cuotas y se mantiene la brecha entre alquileres y cuotas.

Donostia/San Sebastián.



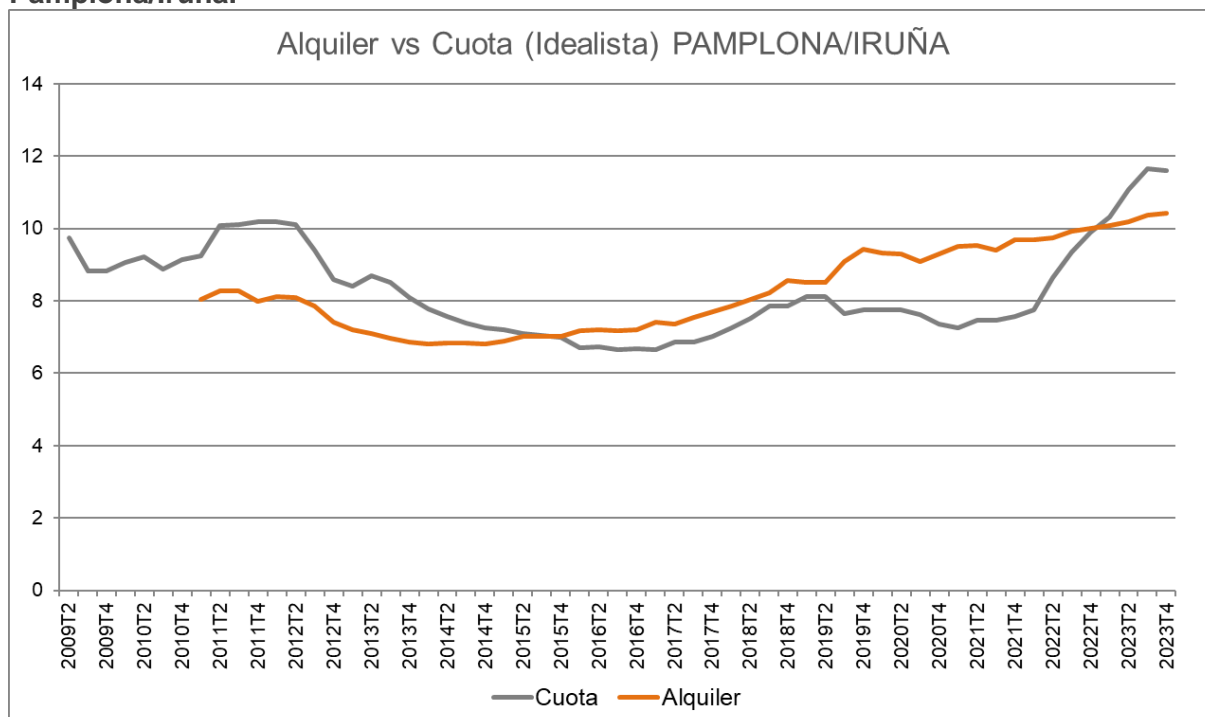
En esta ciudad las cuotas siempre han estado por encima de los alquileres pero en 2023 la diferencia ha aumentado considerablemente.

Marbella.



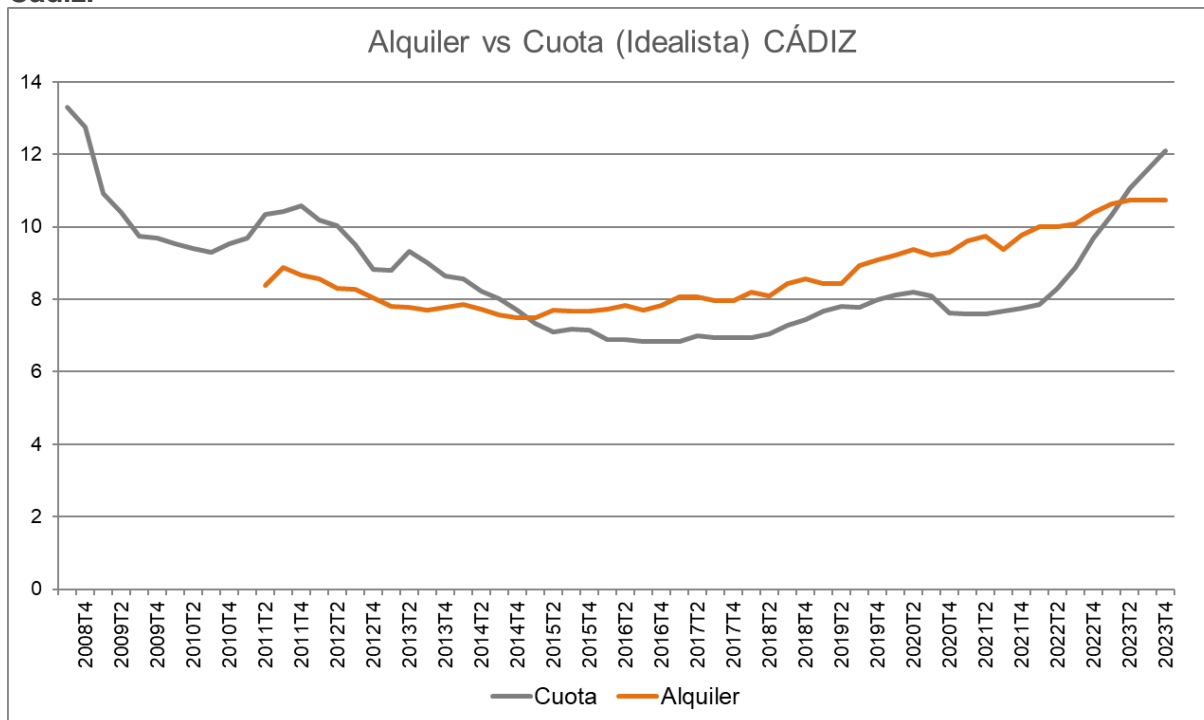
En Marbella cuotas y alquileres han evolucionado casi a la par desde 2006 pero en 2023 las cuotas han superado a los alquileres.

Pamplona/Iruña.



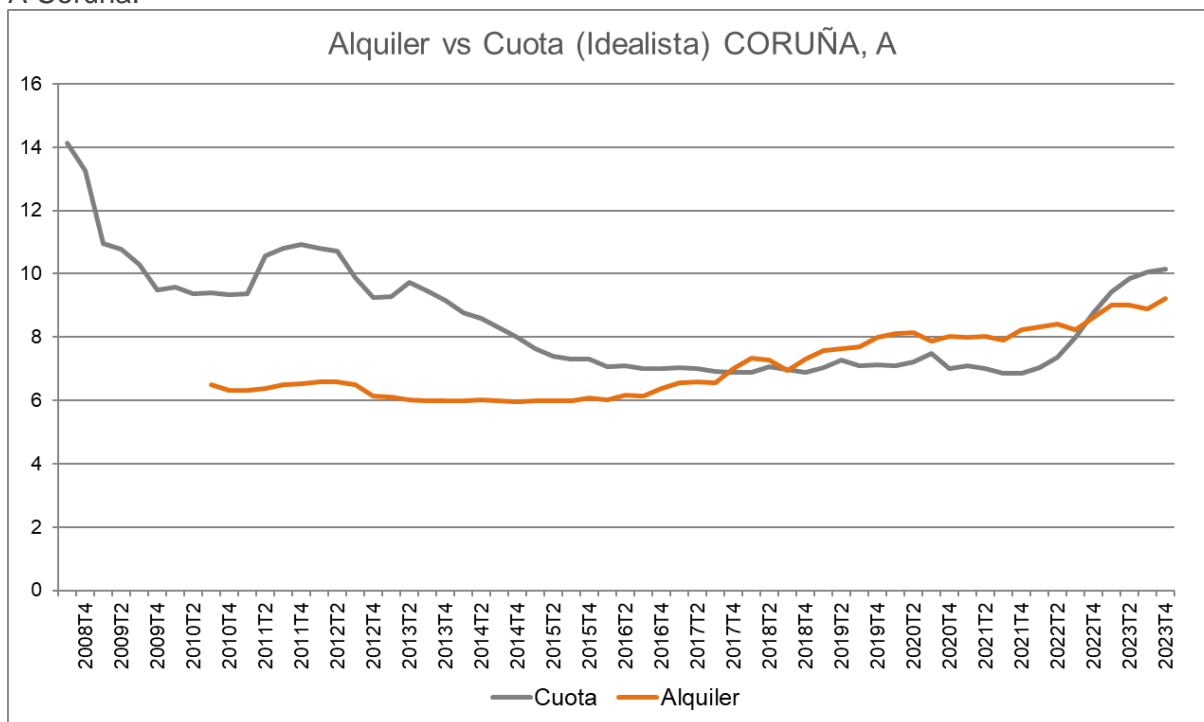
Los alquileres han subido con moderación y la gran subida de las cuotas las ha situado por encima.

Cádiz.



La misma evolución que en Pamplona.

A Coruña.



En A Coruña de nuevo una subida moderada de alquileres que ha propiciado que las cuotas los superen.

Conclusiones

Las cuotas han experimentado subidas muy fuertes en todos los municipios como consecuencia de la subida de los tipos de interés, pero ha habido subidas más fuertes en aquellos lugares en los que los precios han subido con fuerza.

La evolución de los alquileres ha sido muy dispar: en Barcelona, Valencia, Málaga, Palma de Mallorca, Las Palmas, Alicante y Marbella han subido con gran intensidad, pero las subidas han sido moderadas en Sevilla, Zaragoza, Murcia, Bilbao, San Sebastián, Pamplona, Cádiz y A Coruña. Madrid ha experimentado una subida intermedia.

El número de municipios con cuotas más altas que los alquileres ha aumentado desde el año anterior.

Como explicaremos en un artículo posterior, que las cuotas sean superiores a los alquileres no implica que sea mejor alquilar que comprar. En nuestros cálculos, sólo en Donostia es claramente preferible alquilar frente a la compra; el equilibrio entre comprar y alquilar se alcanza cuando las cuotas son cerca del 35% superiores a los alquileres.

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 28%-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 8% 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