

## ¿ES MEJOR COMPRAR O ALQUILAR EN MI CIUDAD?

19 de febrero de 2024

Muchas personas se preguntan ¿es mejor comprar o alquilar en mi ciudad?

La evolución de los precios de venta, de las cuotas hipotecarias y de los alquileres es muy diferente dependiendo de la ciudad que se estudie y no hay una respuesta única para todas las ubicaciones, aunque, como veremos en este estudio, en la mayor parte de los casos la conclusión es la misma: casi siempre es mejor comprar.

### Consideraciones previas.

Antes de plantear la comparación entre las tres opciones de adquisición de vivienda (alquiler, compra al contado y compra con un crédito) es necesario hacer una serie de consideraciones previas.

La primera es el **plazo temporal** de la comparación. Teniendo en cuenta que la media de edad de emancipación en España está cercana a los 30 años, que la esperanza de vida es de 81,9 años para los hombres y de 87 años para las mujeres y que un número creciente de personas acaban su vida en una residencia hemos establecido un plazo de 50 años como plazo medio de ocupación como persona principal en vivienda.

La segunda es determinar **qué vamos a comparar**. Nosotros creemos que la forma más adecuada de comparar es estimar los flujos de caja diferenciales que se producirían en el caso de elegir cada opción.

Para el caso del alquiler en el año inicial tendríamos la renta de mercado anual actual y para cada año sucesivo la misma renta actualizada con el IPC (para este estudio a largo plazo hemos elegido un IPC del 2% anual porque es el objetivo explícito del BCE).

Para el caso de compra al contado, tendríamos un flujo inicial correspondiente al valor de mercado en venta más el 10% para reflejar los gastos e impuestos asociados a la compra, para el resto de años el flujo de caja sería el correspondiente a los gastos de los propietarios que en el caso del alquiler no paga el inquilino (en nuestro estudio hemos estimado estos gastos en 14,4 euros/m<sup>2</sup> año y los hemos actualizado cada año con el IPC (el 2%) y para el año final tendríamos un flujo de caja positivo (los demás son negativos) correspondiente al valor de mercado actual actualizado con el IPC menos los gastos de venta que hemos estimado en un 3%.

Para la compra con crédito tendríamos un flujo inicial del 32% del valor de mercado en venta (para reflejar la parte financiada del 80% y los gastos e impuestos asociados a la compra, para los años 1 a 25 cada flujo de caja es la cuota anual que corresponda a un crédito del 80% del valor de mercado al 4,276% de interés anual para una duración de 25 años más los gastos del propietario calculados como en el caso de la compra al contado, para los años 26 a 49 los gastos del propietario y para el año final el mismo flujo positivo que para el caso de la compra al contado.

Quizá la parte más discutible sea el cálculo del flujo de caja final para el caso de la compra: nosotros hemos supuesto que se mantiene el valor de la vivienda en moneda constante, pero podría ser que fuera algo mayor o menor.

La tercera consideración es **como comparamos** los flujos de caja calculados. Nosotros hemos hecho dos comparaciones: en la primera nos hemos limitado a sumar los flujos de caja con su signo en cada opción: los resultados son uniformes en todos los casos la compra al contado es la primera opción, la compra con crédito la segunda y la peor es siempre el alquiler.

Pero nosotros pensamos que esta comparación no es correcta porque no tiene en cuenta que los flujos de caja más cercanos en el tiempo tienen más peso que los muy alejados en el tiempo. Para corregir este defecto hemos actualizado los flujos de caja a una tasa del 6,18% anual que es la tasa media de que usamos en moneda nominal para el uso de vivienda en estos momentos. Los resultados de esta nueva comparación (la que consideramos correcta) se muestran a continuación.

## Resultados.

---

La tabla siguiente muestra los datos de precio de venta, cuota y alquiler y los resultados de actualizar los flujos de caja de las tres opciones para los municipios estudiados para un metro cuadrado de vivienda. Estos resultados se corresponden con la situación actual del mercado y variarán si estas condiciones cambian porque dependen de la situación relativa de cuotas y alquileres, de la tasa de actualización elegida y de las hipótesis sobre el valor en venta dentro de 50 años y, a su vez, las cuotas dependen del importe del crédito, de su duración y del tipo de interés.

A continuación, se muestran los resultados de las 127 ciudades de más de 50.000 habitantes para las que Idealista publica datos de alquiler. Todos los resultados del valor actual neto para las tres opciones dan resultados negativos porque están reflejando **el coste de habitar** (lo que cuesta por m2 acceder a una vivienda a largo plazo) para cada opción y para una vivienda media de cada ciudad. Para que sea más fácil de interpretar el resultado hemos añadido dos columnas con la diferencia en valor actual que se produciría en una vivienda media de 100 m2 entre comprar con financiación y comprar al contado y entre alquilar y comprar al contado. Los signos negativos significan ahorros respecto a la compra al contado y los positivos sobrecostes respecto a la compra al contado.

Las expectativas de revalorización de la vivienda a los 50 años influyen relativamente poco en los resultados. Si tomamos como ejemplo Madrid, suponer que el valor de la vivienda dentro de 50 años es la mitad de lo que correspondería a nuestra hipótesis (que se revaloriza de acuerdo con el IPC) modifica los resultados de la compra al contado y de la compra con financiación en -267 euros por m2 (aproximadamente el 6% del resultado anterior) mientras que la opción del alquiler no sufre cambios.

Las ciudades están ordenadas por el número de habitantes para que aparezcan antes las ciudades más grandes.

Municipio	Unitario Venta	Cuota	Unitario Alquiler	Compra Con Financiación	Alquiler	Compra Sin Financiación	Compra Sin Finan VAN	Compra Con Finan VAN	Alquiler VAN	Compra con financiación (ahorro o sobrecoste)	Alquiler (ahorro o sobrecoste)
MADRID	4.190,00	18,16	18,30	2.955,45	-18.610,24	5.136,08	-4.360,50	-3.831,44	-4.584,96	-52.905,44	22.446,56
BARCELONA	4.259,00	18,46	20,80	3.023,79	-21.152,62	5.240,32	-4.427,41	-3.889,65	-5.211,32	-53.776,67	78.391,10
VALENCIA	2.278,33	9,88	13,40	1.062,13	-13.627,17	2.247,85	-2.506,58	-2.218,91	-3.357,29	-28.767,59	85.071,34
SEVILLA	2.223,00	9,64	11,20	1.007,33	-11.389,87	2.164,25	-2.452,92	-2.172,23	-2.806,10	-28.068,92	35.317,75
ZARAGOZA	1.807,00	7,83	9,50	595,32	-9.661,05	1.535,74	-2.049,49	-1.821,32	-2.380,17	-22.816,26	33.068,47
MÁLAGA	2.687,00	11,65	13,70	1.466,87	-13.932,25	2.865,28	-2.902,90	-2.563,63	-3.432,46	-33.927,66	52.955,59
MURCIA	1.246,00	5,40	8,20	397,70	-8.339,01	688,16	-1.505,43	-1.348,11	-2.054,46	-15.732,74	54.902,92
PALMA DE MALLORCA	3.924,00	17,01	15,70	2.692,01	-15.966,16	4.734,19	-4.102,53	-3.607,06	-3.933,55	-49.546,76	-16.898,57
PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS	2.204,00	9,55	11,90	988,51	-12.101,74	2.135,55	-2.434,49	-2.156,20	-2.981,48	-27.829,02	54.698,46
BILBAO	3.264,00	14,15	13,80	2.038,34	-14.033,95	3.737,04	-3.462,47	-3.050,34	-3.457,51	-41.213,21	-495,86
ALICANTE/ALACANT	1.581,00	6,85	10,70	371,49	-10.881,40	1.194,29	-1.830,31	-1.630,69	-2.680,82	-19.962,65	85.051,05
CÓRDOBA	1.274,50	5,52	8,00	67,93	-8.135,62	731,22	-1.533,07	-1.372,15	-2.004,36	-16.092,60	47.128,13
VALLADOLID	1.634,00	7,08	7,80	423,98	-7.932,23	1.274,37	-1.881,71	-1.675,39	-1.954,25	-15.731,86	7.253,29
VIGO	2.107,00	9,13	9,70	892,44	-9.864,44	1.989,00	-2.340,42	-2.074,38	-2.430,28	-26.604,24	8.985,66
GIJÓN	1.862,00	8,07	9,00	649,79	-9.152,58	1.618,84	-2.102,83	-1.867,72	-2.254,90	-23.510,72	15.207,41
HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	2.353,00	10,20	16,20	1.136,08	-16.474,64	2.360,66	-2.578,99	-2.281,89	-4.058,82	-29.710,38	147.982,67
VITORIA-GASTEIZ	2.539,00	11,01	11,20	1.320,29	-11.389,87	2.641,68	-2.759,37	-2.438,78	-2.806,10	-32.058,93	4.672,38
CORUÑA, A	2.363,00	10,24	9,50	1.145,98	-9.661,05	2.375,77	-2.588,69	-2.290,32	-2.380,17	-29.836,65	-20.851,86
ELCHE/ELX	1.644,00	7,13	7,30	433,88	-7.423,76	1.289,48	-1.891,41	-1.683,83	-1.828,97	-20.758,12	-6.243,72
GRANADA	2.050,00	8,89	9,20	835,99	-9.355,97	1.902,88	-2.285,15	-2.026,30	-2.305,01	-25.884,52	1.986,24
TERRASSA	1.866,00	8,09	11,10	653,75	-11.288,18	1.624,88	-2.106,70	-1.871,09	-2.781,04	-23.561,23	67.433,81
BADALONA	2.207,00	9,57	14,80	991,48	-15.050,90	2.140,08	-2.437,40	-2.158,73	-3.708,06	-27.866,90	127.065,39
CARTAGENA	1.461,50	6,34	7,40	253,13	-7.525,45	1.013,75	-1.714,42	-1.529,89	-1.854,03	-18.453,77	13.960,40
SABADELL	1.944,00	8,43	11,30	731,00	-11.491,57	1.742,73	-2.182,35	-1.936,89	-2.831,15	-24.546,10	64.880,33
OVIEDO	1.675,00	7,26	8,70	464,58	-8.847,49	1.336,31	-1.921,47	-1.709,98	-2.179,74	-21.149,55	25.826,15
JEREZ DE LA FRONTERA	1.381,00	5,99	8,30	173,41	-8.440,71	892,13	-1.636,36	-1.461,98	-2.079,52	-17.417,33	44.316,20
MÓSTOLES	1.990,00	8,63	11,20	776,56	-11.389,87	1.812,23	-2.226,96	-1.975,69	-2.806,10	-25.126,93	57.913,86
SANTA CRUZ DE TENERIFE	1.988,00	8,62	11,10	774,58	-11.288,18	1.809,21	-2.225,02	-1.974,00	-2.781,04	-25.101,67	55.602,37
PAMPLONA/IRUÑA	2.650,00	11,49	10,50	1.430,23	-10.678,00	2.809,38	-2.867,02	-2.532,42	-2.630,72	-33.460,48	-23.600,39
ALMERÍA	1.398,00	6,06	7,90	190,24	-8.033,93	917,81	-1.652,84	-1.476,32	-1.979,30	-17.651,98	32.645,78
ALCALÁ DE HENARES	2.084,00	9,03	10,50	869,66	-10.678,00	1.954,25	-2.318,12	-2.054,98	-2.630,72	-26.313,83	31.259,72
FUENLABRADA	1.995,00	8,65	10,20	781,51	-10.372,92	1.819,78	-2.231,81	-1.979,91	-2.555,55	-25.190,06	32.374,52
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	5.367,00	23,26	17,20	4.121,16	-17.491,59	6.914,34	-5.501,94	-4.824,27	-4.309,36	-67.766,94	-119.257,61
LEGANÉS	2.171,00	9,41	11,20	955,83	-11.389,87	2.085,69	-2.402,49	-2.128,37	-2.806,10	-27.412,34	40.360,66
GETAFE	2.284,00	9,90	11,60	1.067,74	-11.796,65	2.256,41	-2.512,08	-2.223,69	-2.906,31	-28.839,15	39.423,80
BURGOS	1.733,00	7,51	8,50	522,03	-8.644,10	1.423,94	-1.977,72	-1.758,90	-2.129,63	-21.881,89	15.190,48
ALBACETE	1.505,00	6,52	7,30	296,22	-7.423,76	1.079,47	-1.756,61	-1.566,58	-1.828,97	-19.003,03	7.236,37
CASTELLÓN DE LA PLANA/CASTE	1.223,50	5,30	7,60	17,42	-7.728,84	654,17	-1.483,61	-1.329,13	-1.904,14	-15.448,64	42.052,29
SANTANDER	2.155,00	9,34	10,30	939,98	-10.474,61	2.061,52	-2.386,97	-2.114,87	-2.580,61	-27.210,31	19.363,33
ALCORCÓN	2.354,00	10,20	11,70	1.137,07	-11.898,35	2.362,17	-2.579,96	-2.282,73	-2.931,37	-29.723,01	35.140,72
MARBELLA	4.510,00	19,55	16,20	3.272,38	-16.474,64	5.619,55	-4.670,83	-4.101,37	-4.058,82	-56.945,95	-61.201,04
BADAJOS	1.423,00	6,17	7,30	215,00	-7.423,76	955,58	-1.677,09	-1.497,41	-1.828,97	-17.967,65	15.188,64
LOGROÑO	1.743,00	7,56	8,20	531,93	-8.339,01	1.439,05	-1.987,42	-1.767,34	-2.054,46	-22.008,16	6.704,36
SALAMANCA	1.764,00	7,65	8,60	552,73	-8.745,79	1.470,78	-2.007,79	-1.785,05	-2.154,68	-22.273,32	14.689,57
HUELVA	1.314,00	5,70	8,20	107,05	-8.339,01	790,90	-1.571,38	-1.405,47	-2.054,46	-16.591,35	48.308,35
LLEIDA	1.193,00	5,17	8,50	-12,79	-8.644,10	608,09	-1.454,04	-1.303,40	-2.129,63	-15.063,53	67.559,14
DOS HERMANAS	1.691,00	7,33	8,90	480,43	-9.050,88	1.360,49	-1.936,99	-1.723,48	-2.229,84	-21.351,57	29.285,37
TARRAGONA	1.303,00	5,65	10,10	96,15	-10.271,22	774,28	-1.560,71	-1.396,19	-2.530,50	-16.452,45	96.978,55
TORREJÓN DE ARDOZ	2.062,00	8,94	11,00	847,87	-11.186,48	1.921,01	-2.296,78	-2.036,42	-2.755,99	-26.036,04	45.920,48
PARLA	1.595,00	6,91	9,90	385,35	-10.067,83	1.215,45	-1.843,89	-1.642,50	-2.480,39	-20.139,42	63.649,79
MATARÓ	1.983,00	8,60	12,00	769,63	-12.203,43	1.801,65	-2.220,17	-1.969,78	-3.006,53	-25.038,54	78.636,26
ALGECIRAS	1.153,00	5,00	7,10	-52,41	-7.220,37	547,65	-1.415,24	-1.269,66	-1.778,87	-14.558,47	36.362,09
LEÓN	1.378,00	5,97	7,30	170,43	-7.423,76	887,59	-1.633,45	-1.459,45	-1.828,97	-17.399,45	19.552,70
SANTA COLOMA DE GRAMENET	1.984,00	8,60	14,90	770,62	-15.152,60	1.803,16	-2.221,14	-1.970,63	-3.733,11	-25.051,17	151.197,15
ALCOBENDAS	4.050,50	17,56	15,55	2.817,29	-15.813,62	4.925,31	-4.225,21	-3.713,77	-3.895,97	-51.144,03	-32.924,57
CÁDIZ	2.815,00	12,20	11,10	1.593,65	-11.288,18	3.058,67	-3.027,04	-2.671,60	-2.781,04	-35.543,87	-24.599,26
JAÉN	1.145,00	4,96	6,80	-60,33	-6.915,28	535,57	-1.407,49	-1.262,91	-1.703,70	-14.457,45	29.621,59
REUS	1.292,00	5,60	8,30	85,26	-8.440,71	757,66	-1.550,05	-1.386,91	-2.079,52	-16.313,56	52.947,33
OURENSE	1.476,00	6,40	7,10	267,49	-7.220,37	1.035,66	-1.728,49	-1.542,12	-1.778,87	-18.636,86	5.037,87
ROQUETAS DE MAR	1.278,00	5,54	7,50	71,39	-7.627,15	736,51	-1.536,47	-1.375,10	-1.879,08	-16.136,79	34.261,49
GIRONA	2.509,00	10,88	11,70	1.290,58	-11.898,35	2.596,35	-2.730,28	-2.413,48	-2.931,37	-31.680,13	20.108,97
TELDE	1.430,00	6,20	10,00	221,93	-10.169,53	966,16	-1.683,88	-1.503,32	-2.505,44	-18.056,03	82.156,77
BARAKALDO	2.471,00	10,71	12,00	1.252,95	-12.203,43	2.538,94	-2.693,43	-2.381,42	-3.006,53	-31.200,32	31.310,51

Municipio	Unitario Venta	Cuota	Unitario Alquiler	Compra Con Financiación	Alquiler	Compra Sin Financiación	Compra Sin Finan VAN	Compra Con Finan VAN	Alquiler VAN	Compra con financiación (ahorro o sobrecoste)	Alquiler (ahorro o sobrecoste)
SANTIAGO DE COMPOSTELA	1.945,00	8,43	8,90	731,99	-9.050,88	1.744,24	-2.183,32	-1.937,73	-2.229,84	-24.558,73	4.652,70
LUGO	1.263,00	5,47	6,90	56,54	-7.016,97	713,85	-1.521,92	-1.362,45	-1.728,76	-15.947,39	20.683,51
LORCA	1.090,00	4,72	5,80	-114,80	-5.898,33	452,47	-1.354,15	-1.216,52	-1.453,16	-13.762,99	9.900,99
RIVAS-VACIAMADRID	2.475,00	10,73	11,10	1.256,91	-11.288,18	2.544,99	-2.697,31	-2.384,80	-2.781,04	-31.250,82	8.373,60
ROZAS DE MADRID, LAS	3.235,00	14,02	12,90	2.009,62	-13.118,69	3.693,22	-3.434,35	-3.025,88	-3.232,02	-40.847,04	-20.232,46
SANT CUGAT DEL VALLÈS	4.264,00	18,48	15,60	3.028,74	-15.864,46	5.247,88	-4.432,26	-3.893,86	-3.908,49	-53.839,80	-52.376,87
CÁCERES	1.258,00	5,45	6,90	51,59	-7.016,97	706,29	-1.517,07	-1.358,23	-1.728,76	-15.884,26	21.168,40
SAN FERNANDO	1.520,00	6,59	8,50	311,07	-8.644,10	1.102,13	-1.771,16	-1.579,23	-2.129,63	-19.192,43	35.847,01
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	2.808,67	12,17	13,00	1.587,37	-13.220,39	3.049,10	-3.020,89	-2.666,25	-3.257,08	-35.463,90	23.618,37
MIJAS	2.779,00	12,05	12,40	1.557,99	-12.610,21	3.004,28	-2.992,12	-2.641,23	-3.106,75	-35.089,31	11.462,75
PUERTO DE SANTA MARÍA, EL	2.047,00	8,87	10,20	833,01	-10.372,92	1.898,35	-2.282,24	-2.023,77	-2.555,55	-25.846,64	27.331,61
CORNELLÀ DE LLOBREGAT	2.481,00	10,75	14,60	1.262,85	-14.847,51	2.554,05	-2.703,13	-2.389,86	-3.657,95	-31.326,58	95.482,25
POZUELO DE ALARCÓN	3.784,00	16,40	14,60	2.553,35	-14.847,51	4.522,68	-3.966,76	-3.488,97	-3.657,95	-47.779,04	-30.881,39
GUADALAJARA	1.602,00	6,94	8,50	392,28	-8.644,10	1.226,02	-1.850,68	-1.648,40	-2.129,63	-20.227,81	27.894,73
MELILLA	1.939,00	8,41	9,40	726,05	-9.559,36	1.735,18	-2.177,50	-1.932,67	-2.355,12	-24.482,97	17.761,80
TORRENT	1.268,00	5,50	9,00	61,49	-9.152,58	721,40	-1.526,77	-1.366,66	-2.254,90	-16.010,52	72.812,93
TOLEDO	1.506,00	6,53	8,50	297,21	-8.644,10	1.080,98	-1.757,58	-1.579,23	-2.129,63	-19.192,43	37.204,71
VÉLEZ-MÁLAGA	2.154,20	9,34	9,90	939,19	-10.067,83	2.060,31	-2.386,20	-2.114,20	-2.480,39	-27.200,21	9.419,13
TORREVIEJA	1.952,50	8,46	9,75	739,42	-9.915,29	1.755,57	-2.190,59	-1.944,06	-2.442,81	-24.653,43	25.221,63
SANT BOI DE LLOBREGAT	2.260,00	9,80	13,20	1.043,97	-13.423,78	2.220,15	-2.488,80	-2.203,44	-3.307,19	-28.536,11	81.838,40
TALAVERA DE LA REINA	897,00	3,89	6,30	-305,95	-6.406,80	160,88	-1.166,98	-1.053,72	-1.578,43	-11.326,06	41.145,16
FUENGIROLA	3.232,00	14,01	12,70	2.006,65	-12.915,30	3.688,69	-3.431,44	-3.023,35	-3.181,91	-40.809,16	-24.952,41
PONTEVEDRA	1.890,00	8,19	8,10	677,52	-8.237,32	1.661,14	-2.129,98	-1.891,34	-2.029,41	-23.864,27	-10.057,00
ORIHUELA	2.199,00	9,53	9,70	983,56	-9.864,44	2.127,99	-2.429,64	-2.151,99	-2.430,28	-27.765,88	63,59
COSLADA	2.307,00	10,00	10,70	1.090,52	-10.881,40	2.291,16	-2.534,38	-2.243,09	-2.680,82	-29.129,56	14.644,29
VALDEMORO	1.852,00	8,03	10,20	639,89	-10.372,92	1.603,73	-2.093,13	-1.859,28	-2.555,55	-23.384,46	46.242,52
MANRESA	1.236,00	5,36	7,90	29,80	-8.033,93	673,05	-1.495,74	-1.339,67	-1.979,30	-15.606,47	48.356,38
GETXO	3.747,00	16,24	13,60	2.516,70	-13.830,56	4.466,77	-3.930,88	-3.457,76	-3.407,40	-47.311,85	-52.347,60
PALENCIA	1.322,00	5,73	6,90	114,97	-7.016,97	802,99	-1.579,14	-1.412,22	-1.728,76	-16.962,36	14.961,75
ALCALÁ DE GUADAIRA	1.255,00	5,44	7,30	48,61	-7.423,76	701,76	-1.514,16	-1.355,70	-1.828,97	-15.846,38	31.481,12
AVILÉS	1.229,00	5,33	7,30	22,86	-7.423,76	662,48	-1.488,95	-1.333,77	-1.828,97	-15.518,09	34.002,57
CIUDAD REAL	1.232,00	5,34	6,70	25,83	-6.813,58	667,01	-1.491,86	-1.336,30	-1.678,65	-15.557,97	18.678,97
MOLINA DE SEGURA	970,00	4,20	6,30	-233,65	-6.406,80	271,17	-1.237,77	-1.115,29	-1.578,43	-12.247,80	34.065,69
BENALMÁDENA	3.017,00	13,08	13,90	1.793,71	-14.135,64	3.363,86	-3.222,93	-2.841,99	-3.482,57	-38.094,44	25.963,40
MAJADAHONDA	3.612,00	15,66	13,70	2.383,00	-13.932,25	4.262,81	-3.799,96	-3.343,89	-3.432,46	-45.607,26	-36.749,99
PATERNA	1.653,00	7,17	9,10	442,80	-9.254,27	1.303,07	-1.900,14	-1.691,42	-2.279,95	-20.871,76	37.981,46
TORREMOLINOS	2.850,00	12,35	14,40	1.628,31	-14.644,12	3.111,55	-3.060,98	-2.701,12	-3.607,84	-35.985,80	54.686,11
SAGUNTO/SAGUNT	1.409,67	6,11	8,00	201,80	-8.135,62	935,44	-1.664,16	-1.486,16	-2.004,36	-17.799,29	34.019,80
CASTELLDEFELS	3.668,00	15,90	17,80	2.438,46	-18.101,76	4.347,42	-3.854,27	-3.391,12	-4.459,69	-46.314,35	60.542,38
COLLADU VILLALBA	2.099,00	9,10	10,80	884,52	-10.983,09	1.976,91	-2.332,67	-2.067,63	-2.705,88	-26.503,22	37.321,37
FERROL	876,00	3,80	6,00	-326,75	-6.101,72	129,15	-1.146,61	-1.036,00	-1.503,27	-11.060,90	35.665,39
LÍNEA DE LA CONCEPCION, LA	1.279,00	5,54	9,20	72,38	-9.355,97	738,02	-1.537,44	-1.375,94	-2.305,01	-16.149,42	76.757,05
PONFERRADA	757,00	3,28	5,60	-444,61	-5.694,94	-50,64	-1.031,21	-935,62	-1.403,05	-9.558,33	37.184,11
BOADILLA DEL MONTE	2.921,00	12,66	11,70	1.698,63	-11.898,35	3.218,82	-3.129,83	-2.761,01	-2.931,37	-36.882,29	-19.846,38
GRANOLLERS	2.024,00	8,77	10,80	810,24	-10.983,09	1.863,60	-2.259,93	-2.004,37	-2.705,88	-25.556,23	44.594,79
ZAMORA	1.108,00	4,80	6,30	-96,98	-6.406,80	479,67	-1.371,60	-1.231,70	-1.578,43	-13.990,27	20.682,59
MÉRIDA	951,00	4,12	6,30	-252,47	-6.406,80	242,46	-1.219,35	-1.099,27	-1.578,43	-12.007,89	35.908,29
SAN VICENTE DEL RASPEIG/SAN	1.466,00	6,35	8,40	257,59	-8.542,40	1.020,55	-1.718,79	-1.533,68	-2.104,57	-18.510,59	38.578,43
ALCOY/ALCOI	876,00	3,80	6,10	-326,75	-6.203,41	129,15	-1.146,61	-1.036,00	-1.528,32	-11.060,90	38.170,83
ÁVILA	1.262,00	5,47	6,90	55,55	-7.016,97	712,34	-1.520,95	-1.361,60	-1.728,76	-15.934,76	20.780,49
ARGANDA DEL REY	1.860,00	8,06	9,30	647,81	-9.457,66	1.615,82	-2.100,89	-1.866,03	-2.330,06	-23.485,47	22.917,69
CERDANYOLA DEL VALLÈS	2.523,00	10,94	12,10	1.304,45	-12.305,13	2.617,51	-2.743,86	-2.425,29	-3.031,59	-31.856,90	28.773,04
LINARES	703,00	3,05	4,80	-498,09	-4.881,37	-132,22	-978,84	-890,07	-1.202,61	-8.876,50	22.377,43
PINTO	2.087,00	9,05	10,40	872,63	-10.576,31	1.958,78	-2.321,03	-2.057,51	-2.605,66	-26.351,71	28.463,34
COLMENAR VIEJO	2.216,00	9,61	9,80	1.000,39	-9.966,14	2.153,68	-2.446,13	-2.166,33	-2.455,33	-27.980,54	920,39
CUENCA	1.333,00	5,78	7,40	125,87	-7.525,45	819,61	-1.589,81	-1.421,49	-1.854,03	-16.831,25	26.422,20
HUESCA	1.698,00	7,36	8,10	487,36	-8.237,32	1.371,06	-1.943,78	-1.729,38	-2.029,41	-21.439,96	8.562,97
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	3.720,00	16,13	18,50	2.489,96	-18.813,63	4.425,98	-3.904,70	-3.434,99	-4.635,07	-46.970,94	73.037,58
CALVIÀ	6.050,00	26,23	19,40	4.797,61	-19.728,88	7.946,24	-6.164,31	-5.400,40	-4.860,56	-76.390,90	-130.374,50
UTRERA	1.139,00	4,94	6,40	-66,27	-6.508,50	526,50	-1.401,67	-1.257,85	-1.603,48	-14.381,69	20.181,69
TORRELAVEGA	1.175,00	5,09	8,20	-30,62	-8.339,01	580,89	-1.436,58	-1.288,22	-2.054,46	-14.836,25	61.788,43
SEGOVIA	1.798,00	7,79	10,90	586,40	-11.084,79	1.522,15	-2.040,76	-1.813,73	-2.730,93	-22.702,62	69.017,49
RINCÓN DE LA VICTORIA	2.588,00	11,22	10,60	1.368,82	-10.779,70	2.715,71	-2.806,89	-2.480,12	-2.655,77	-32.677,63	-15.112,25
TRES CANTOS	3.197,00	13,86	11,40	1.971,98	-11.593,26	3.635,81	-3.397,50	-2.993,82	-2.856,21	-40.367,23	-54.128,91

La compra con financiación es la mejor opción en la mayor parte de los casos y, en todos, financiarse es mejor que comprar al contado. Sólo hay cinco ciudades de más de 50.000 habitantes en las que (en las circunstancias de mercado actuales) sería más conveniente alquilar que comprar con o sin financiación. Estas ciudades se muestran en la tabla siguiente:

Municipio	Unitario Venta	Cuota	Unitario Alquiler	Compra Sin Finan VAN	Compra Con Finan VAN	Alquiler VAN	Compra con financiación (ahorro o sobrecoste)	Alquiler (ahorro o sobrecoste)
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	5.367,00	23,26	17,20	-5.501,94	-4.824,27	-4.309,36	-67.766,94	-119.257,61
MARBELLA	4.510,00	19,55	16,20	-4.670,83	-4.101,37	-4.058,82	-56.945,95	-61.201,04
GETXO	3.747,00	16,24	13,60	-3.930,88	-3.457,76	-3.407,40	-47.311,85	-52.347,60
CALVIÀ	6.050,00	26,23	19,40	-6.164,31	-5.400,40	-4.860,56	-76.390,90	-130.374,50
TRES CANTOS	3.197,00	13,86	11,40	-3.397,50	-2.993,82	-2.856,21	-40.367,23	-54.128,91

Las ciudades en las que el alquiler es mejor que comprar al contado (pero no necesariamente mejor que comprar con financiación) son las siguientes:

Municipio	Unitario Venta	Cuota	Unitario Alquiler	Compra Sin Finan VAN	Compra Con Finan VAN	Alquiler VAN	Compra con financiación (ahorro o sobrecoste)	Alquiler (ahorro o sobrecoste)
PALMA DE MALLORCA	3.924,00	17,01	15,70	-4.102,53	-3.607,06	-3.933,55	-49.546,76	-16.898,57
BILBAO	3.264,00	14,15	13,80	-3.462,47	-3.050,34	-3.457,51	-41.213,21	-495,86
CORUÑA, A	2.363,00	10,24	9,50	-2.588,69	-2.290,32	-2.380,17	-29.836,65	-20.851,86
ELCHE/ELX	1.644,00	7,13	7,30	-1.891,41	-1.683,83	-1.828,97	-20.758,12	-6.243,72
PAMPLONA/IRUÑA	2.650,00	11,49	10,50	-2.867,02	-2.532,42	-2.630,72	-33.460,48	-23.630,39
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	5.367,00	23,26	17,20	-5.501,94	-4.824,27	-4.309,36	-67.766,94	-119.257,61
MARBELLA	4.510,00	19,55	16,20	-4.670,83	-4.101,37	-4.058,82	-56.945,95	-61.201,04
ALCOBENDAS	4.050,50	17,56	15,55	-4.225,21	-3.713,77	-3.895,97	-51.144,03	-32.924,57
CÁDIZ	2.815,00	12,20	11,10	-3.027,04	-2.671,60	-2.781,04	-35.543,87	-24.599,26
ROZAS DE MADRID, LAS	3.235,00	14,02	12,90	-3.434,35	-3.025,88	-3.232,02	-40.847,04	-20.232,46
SANT CUGAT DEL VALLÈS	4.264,00	18,48	15,60	-4.432,26	-3.893,86	-3.908,49	-53.839,80	-52.376,87
POZUELO DE ALARCÓN	3.784,00	16,40	14,60	-3.966,76	-3.488,97	-3.657,95	-47.779,04	-30.881,39
FUENGIROLA	3.232,00	14,01	12,70	-3.431,44	-3.023,35	-3.181,91	-40.809,16	-24.952,41
PONTEVEDRA	1.890,00	8,19	8,10	-2.129,98	-1.891,34	-2.029,41	-23.864,27	-10.057,00
GETXO	3.747,00	16,24	13,60	-3.930,88	-3.457,76	-3.407,40	-47.311,85	-52.347,60
MAJADAHONDA	3.612,00	15,66	13,70	-3.799,96	-3.343,89	-3.432,46	-45.607,26	-36.749,99
BOADILLA DEL MONTE	2.921,00	12,66	11,70	-3.129,83	-2.761,01	-2.931,37	-36.882,29	-19.846,38
CALVIÀ	6.050,00	26,23	19,40	-6.164,31	-5.400,40	-4.860,56	-76.390,90	-130.374,50
RINCÓN DE LA VICTORIA	2.588,00	11,22	10,60	-2.806,89	-2.480,12	-2.655,77	-32.677,63	-15.112,25
TRES CANTOS	3.197,00	13,86	11,40	-3.397,50	-2.993,82	-2.856,21	-40.367,23	-54.128,91

A las cinco ciudades de la lista anterior se unen ahora 15 más.

Las 12 ciudades en las que se produce un ahorro mayor en términos absolutos por comprar con financiación son:

Municipio	Unitario Venta	Cuota	Unitario Alquiler	Compra Con Financiación Alquiler	Compra Sin Financiación Alquiler	Compra Sin Finan VAN	Compra Con Finan VAN	Alquiler VAN	Compra con financiación (ahorro o sobrecoste)	Alquiler (ahorro o sobrecoste)
CALVIÀ	6.050,00	26,23	19,40	4.797,61	-19.728,88	7.946,24	-6.164,31	-5.400,40	-4.860,56	-76.390,90
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	5.367,00	23,26	17,20	4.121,16	-17.491,59	6.914,34	-5.501,94	-4.824,27	-4.309,36	-67.766,94
MARBELLA	4.510,00	19,55	16,20	3.272,38	-16.474,64	5.619,55	-4.670,83	-4.101,37	-4.058,82	-56.945,95
SANT CUGAT DEL VALLÈS	4.264,00	18,48	15,60	3.028,74	-15.864,46	5.247,88	-4.432,26	-3.893,86	-3.908,49	-53.839,80
BARCELONA	4.259,00	18,46	20,80	3.023,79	-21.152,62	5.240,32	-4.427,41	-3.889,65	-5.211,32	-53.776,67
MADRID	4.190,00	18,16	18,30	2.955,45	-18.610,24	5.136,08	-4.360,50	-3.831,44	-4.584,96	-52.905,44
ALCOBENDAS	4.050,50	17,56	15,55	2.817,29	-15.813,62	4.925,31	-4.225,21	-3.713,77	-3.895,97	-51.144,03
PALMA DE MALLORCA	3.924,00	17,01	15,70	2.692,01	-15.966,16	4.734,19	-4.102,53	-3.607,06	-3.933,55	-49.546,76
POZUELO DE ALARCÓN	3.784,00	16,40	14,60	2.553,35	-14.847,51	4.522,68	-3.966,76	-3.488,97	-3.657,95	-47.779,04
GETXO	3.747,00	16,24	13,60	2.516,70	-13.830,56	4.466,77	-3.930,88	-3.457,76	-3.407,40	-47.311,85
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	3.720,00	16,13	18,50	2.489,96	-18.813,63	4.425,98	-3.904,70	-3.434,99	-4.635,07	-46.970,94
CASTELLDEFELS	3.668,00	15,90	17,80	2.438,46	-18.101,76	4.347,42	-3.854,27	-3.391,12	-4.459,69	-46.314,35

Las 12 ciudades en las que se produce mayor sobrecoste por alquilar son:

Municipio	Unitario Venta	Cuota	Unitario Alquiler	Compra Con Financiaci n	Alquiler	Compra Sin Financiaci n	Compra Sin Finan VAN	Compra Con Finan VAN	Alquiler VAN	Compra con financiación (ahorro o sobrecoste)	Alquiler (ahorro o sobrecoste)
SANTA COLOMA DE GRAMENET	1.984,00	8,60	14,90	770,62	-15.152,60	1.803,16	-2.221,14	-1.970,63	-3.733,11	-25.051,17	151.197,15
HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	2.353,00	10,20	16,20	1.136,08	-16.474,64	2.360,66	-2.578,99	-2.281,89	-4.058,82	-29.710,38	147.982,67
BADALONA	2.207,00	9,57	14,80	991,48	-15.050,90	2.140,08	-2.437,40	-2.158,73	-3.708,06	-27.866,90	127.065,39
TARRAGONA	1.303,00	5,65	10,10	96,15	-10.271,22	774,28	-1.560,71	-1.396,19	-2.530,50	-16.452,45	96.978,55
CORNELLÀ DE LLOBREGAT	2.481,00	10,75	14,60	1.262,85	-14.847,51	2.554,05	-2.703,13	-2.389,86	-3.657,95	-31.326,58	95.482,25
VALENCIA	2.278,33	9,88	13,40	1.062,13	-13.627,17	2.247,85	-2.506,58	-2.218,91	-3.357,29	-28.767,59	85.071,34
ALICANTE/ALACANT	1.581,00	6,85	10,70	371,49	-10.881,40	1.194,29	-1.830,31	-1.630,69	-2.680,82	-19.962,65	85.051,05
TELDE	1.430,00	6,20	10,00	221,93	-10.169,53	966,16	-1.683,88	-1.503,32	-2.505,44	-18.056,03	82.156,77
SANT BOI DE LLOBREGAT	2.260,00	9,80	13,20	1.043,97	-13.423,78	2.220,15	-2.488,80	-2.203,44	-3.307,19	-28.536,11	81.838,40
MATARÓ	1.983,00	8,60	12,00	769,63	-12.203,43	1.801,65	-2.220,17	-1.969,78	-3.006,53	-25.038,54	78.636,26
BARCELONA	4.259,00	18,46	20,80	3.023,79	-21.152,62	5.240,32	-4.427,41	-3.889,65	-5.211,32	-53.776,67	78.391,10
LINEA DE LA CONCEPCION, LA	1.279,00	5,54	9,20	72,38	-9.355,97	738,02	-1.537,44	-1.375,94	-2.305,01	-16.149,42	76.757,05

## Conclusiones

En las actuales circunstancias del mercado residencial es más conveniente desde el punto de vista del análisis de inversiones (por abrumadora mayoría de ciudades) comprar con financiación. Sólo en cinco ciudades resulta más conveniente alquilar.

Cuanto más suban los tipos de interés hipotecario más ciudades habrá en las que resulte interesante comprar al contado o alquilar. Parece que la tendencia esperada de los tipos es que bajen, por lo que resulta más probable que se mantenga el diagnóstico actual: en general es más conveniente comprar con financiación y sólo en un número muy reducido de ciudades el alquiler podría ser una opción preferible.

A pesar de que es mejor opción inversora comprar con financiación, no hay que olvidar que para ejercer esta opción es necesario tener ahorrado cerca del 32% del valor de mercado de la vivienda, circunstancia que constituye una barrera casi infranqueable para una parte no despreciable de la población.

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