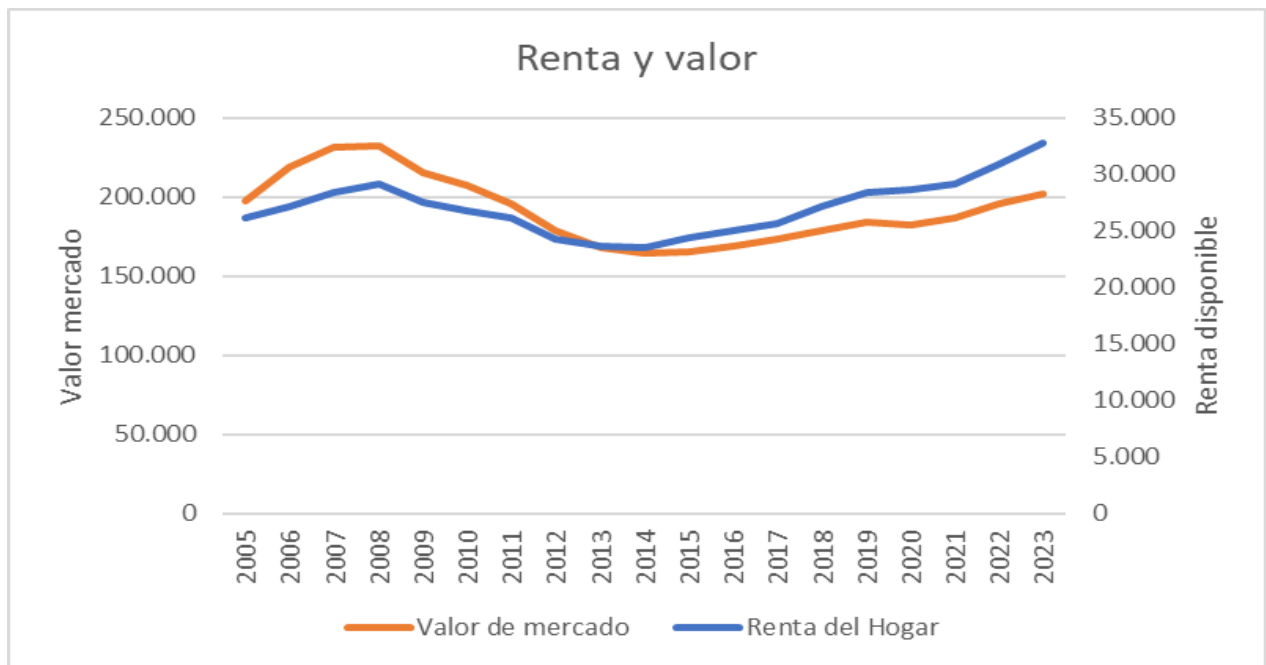


EVOLUCIÓN DEL ESFUERZO DE COMPRA DE LAS VIVIENDAS (marzo 2024)

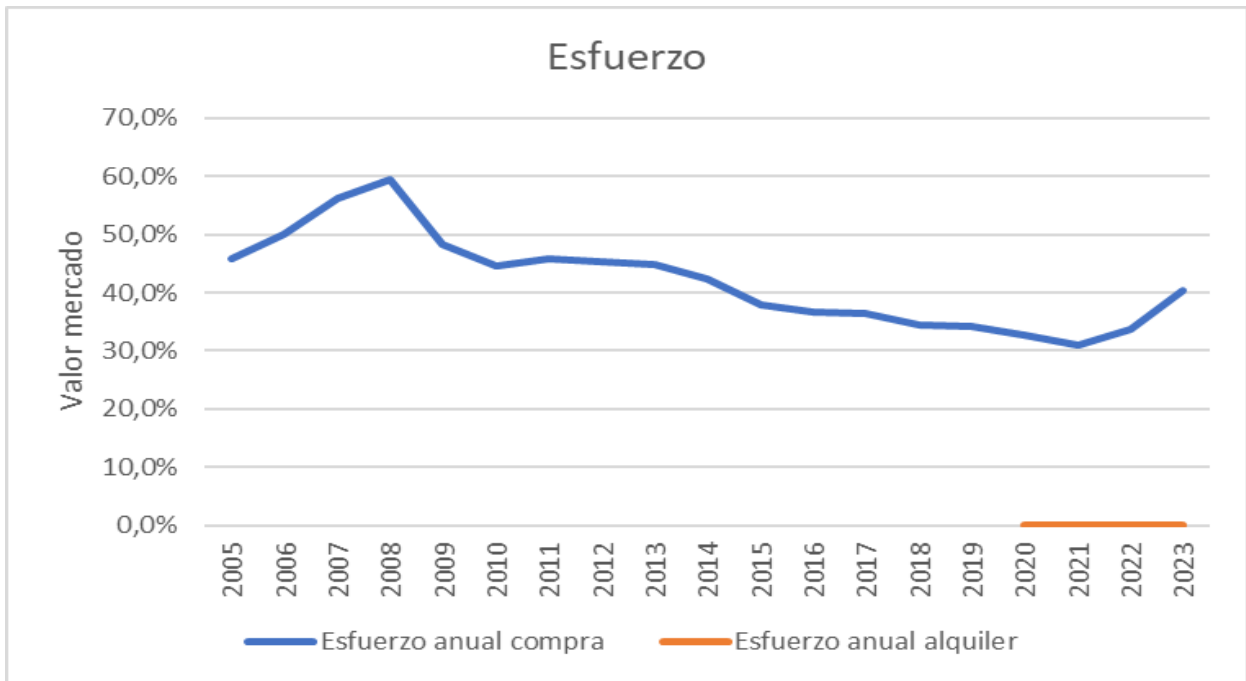
Este artículo estudia la evolución del esfuerzo de venta de las viviendas en los 276 municipios de mayor población para los que el MITMA publica los precios medios unitarios por vivienda para los años comprendidos entre 2006 y 2023. También se estudian los distritos de Madrid y Barcelona a partir de los datos publicados por los notarios.

Estos 276 municipios tienen más del 60% de la población total de España.

Hemos multiplicado los precios unitarios de venta por la superficie media de las viviendas de cada municipio (a partir de los datos del catastro) para obtener un precio medio por vivienda para cada municipio. Hemos multiplicado la renta media por habitante de cada municipio y distrito por el número medio de ocupantes de vivienda para obtener la renta neta familiar. La evolución de ambas variables se muestra a continuación:



Para el conjunto de España hemos calculado la evolución del esfuerzo de compra (cuota anual por un crédito al 80% del valor de mercado/renta familiar anual) desde 2005. La evolución se muestra en el cuadro siguiente:

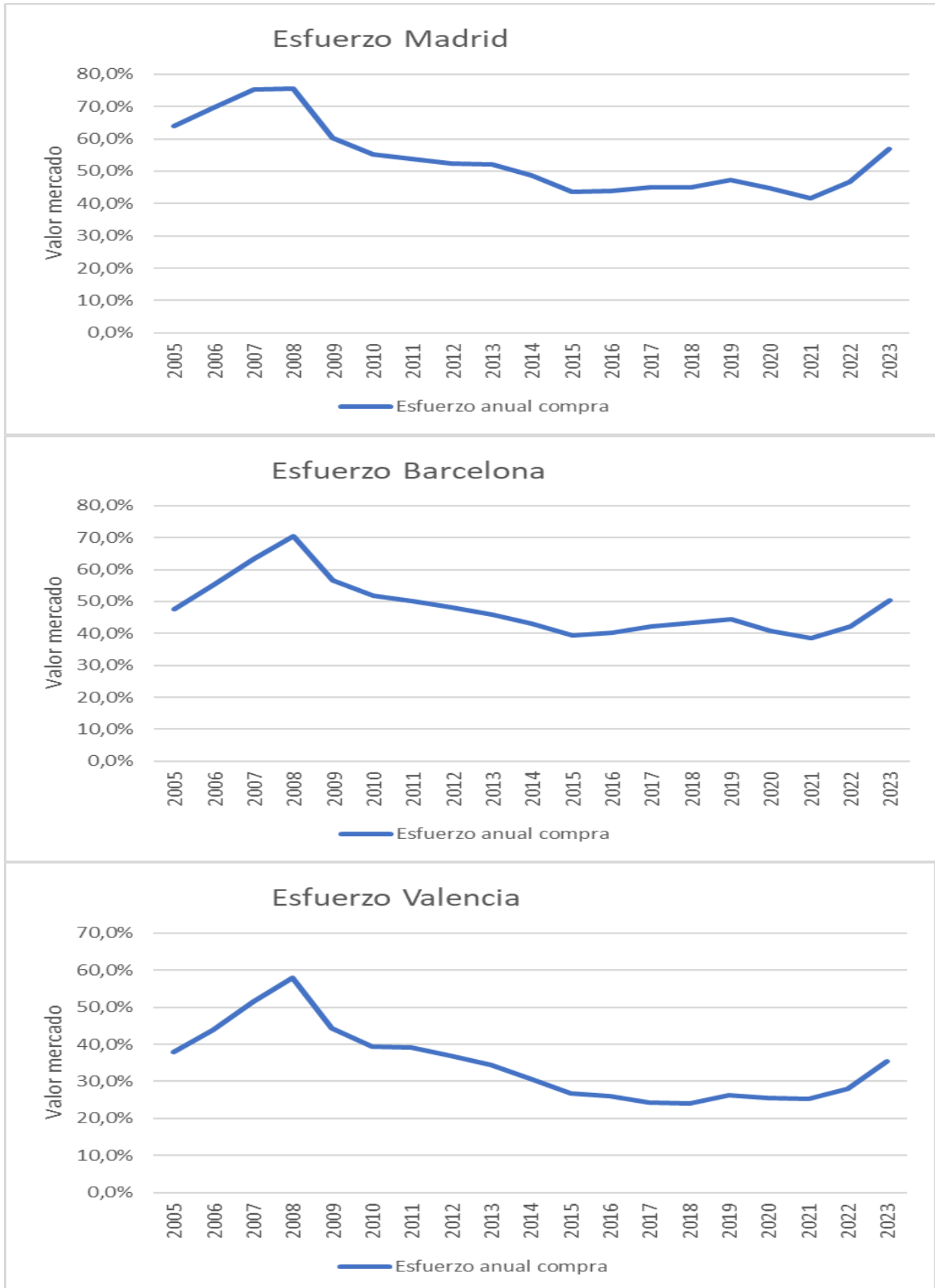


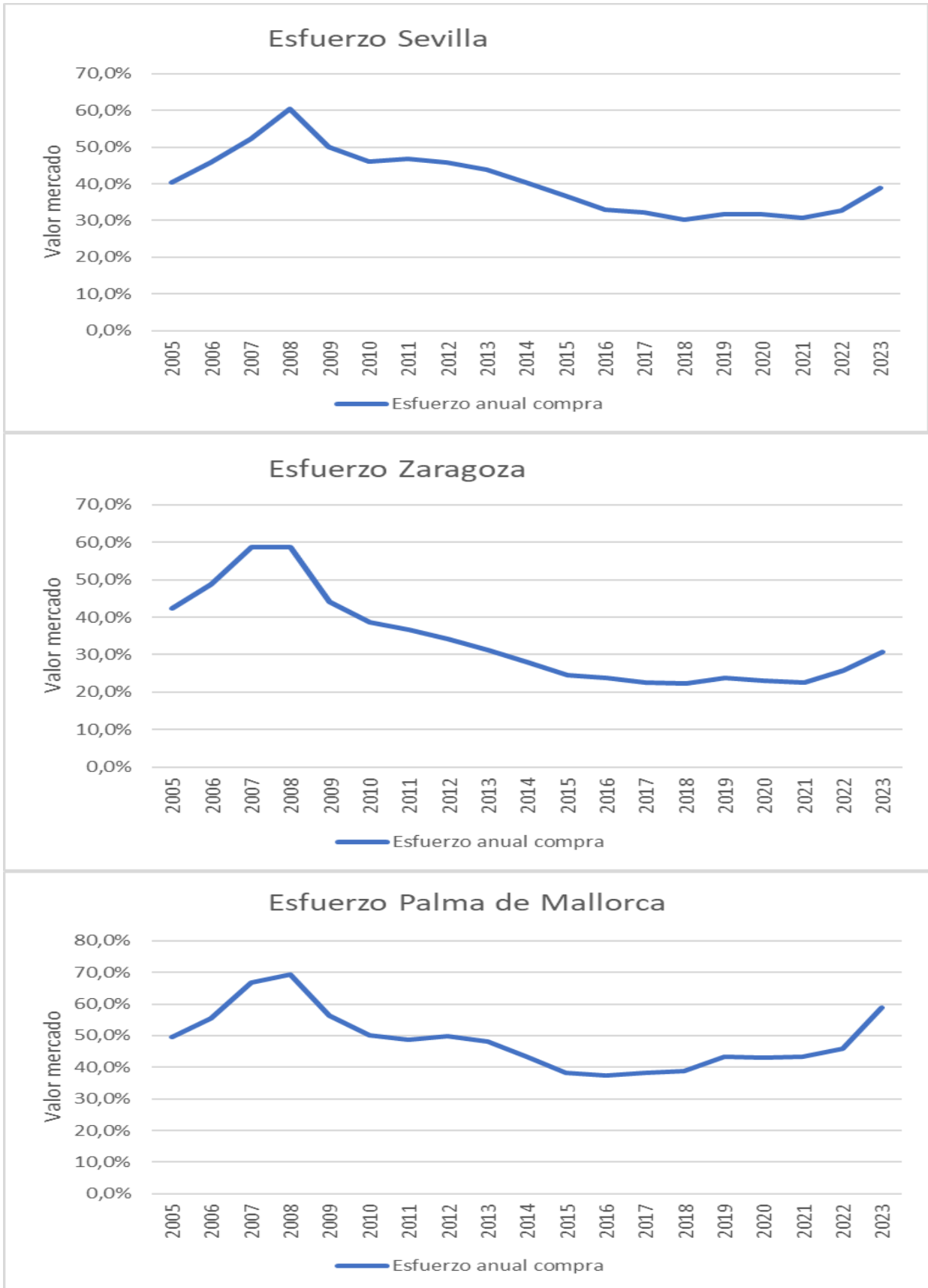
El máximo esfuerzo se alcanzó en 2007 (el 59,5% de la renta neta familiar) y el mínimo en 2021 (30,9% de renta neta familiar). A continuación, se muestra el cuadro con los datos utilizados para el gráfico:

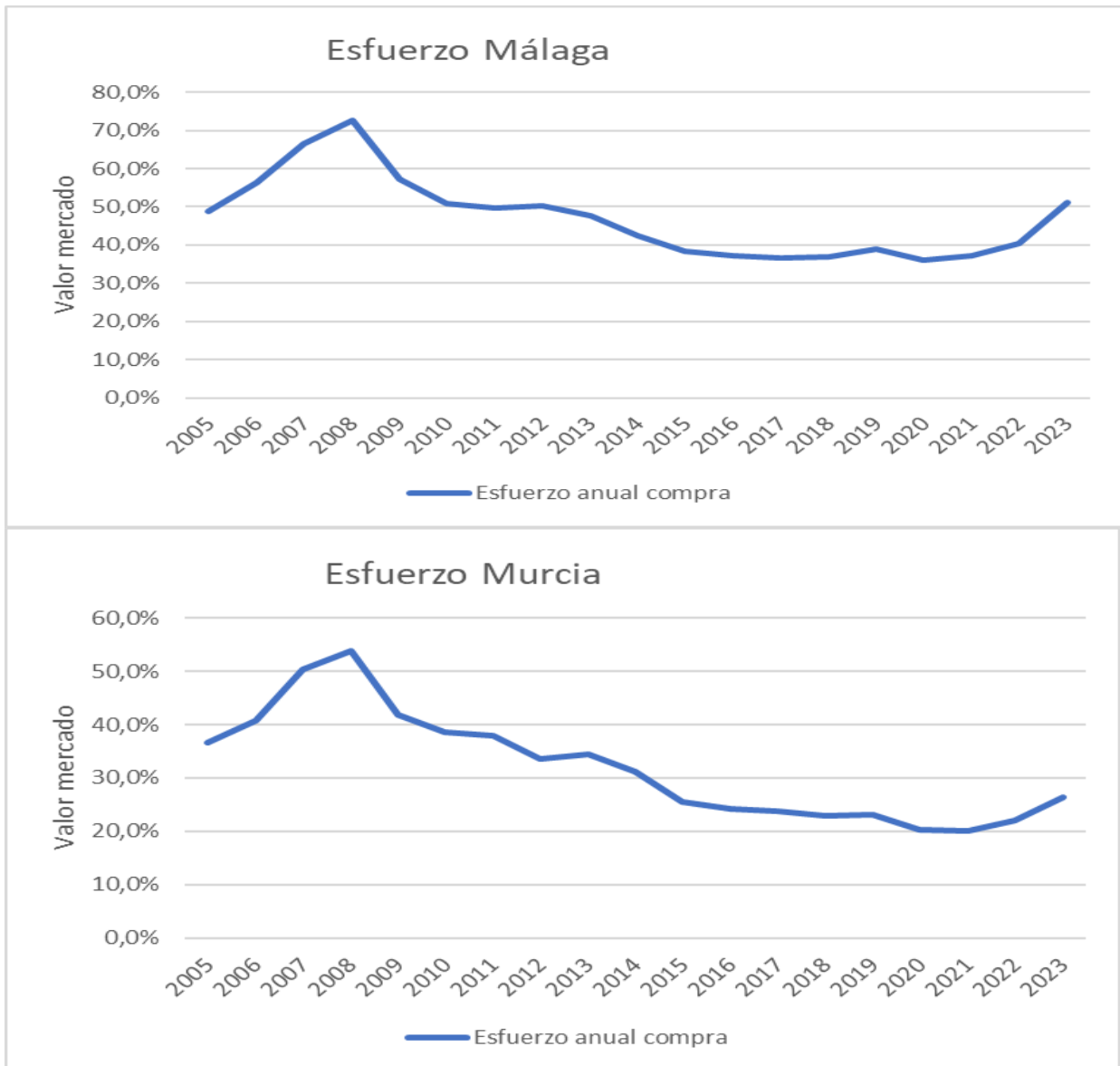
Año	Renta del Hogar	Valor de mercado	Cuota_m2 año	Esfuerzo anual compra
2005	26.150	198.041	106,3	45,7%
2006	27.219	218.632	121,3	50,1%
2007	28.384	231.347	141,7	56,2%
2008	29.166	232.923	154,1	59,5%
2009	27.576	215.594	118,5	48,4%
2010	26.751	207.267	106,1	44,6%
2011	26.221	195.678	107,0	45,9%
2012	24.253	178.574	98,0	45,4%
2013	23.603	168.109	94,2	44,9%
2014	23.528	164.171	88,8	42,4%
2015	24.446	165.859	82,5	38,0%
2016	24.987	169.010	81,7	36,8%
2017	25.693	173.060	83,3	36,5%
2018	27.226	178.912	83,3	34,4%
2019	28.391	184.650	86,1	34,1%
2020	28.686	182.625	83,2	32,6%
2021	29.118	186.563	80,0	30,9%
2022	30.923	195.903	92,7	33,7%
2023	32.746	202.204	117,9	40,5%

Hablar de esfuerzo a nivel nacional no refleja adecuadamente la realidad: el esfuerzo debería calcularse, al menos, a nivel municipal. La evolución general del esfuerzo es algo diferente según

el municipio elegido. A continuación, se muestran los gráficos con la evolución en las principales capitales:







Los máximos se alcanzan casi siempre en 2008 pero los mínimos corresponden a años comprendidos entre 2015 y 2021.

Si ordenamos los municipios por mayor esfuerzo de compra, los treinta primeros de más a menos porcentaje son los siguientes:

Municipio	Renta del Hogar	Esfuerzo compra	Municipio	Renta del Hogar	Esfuerzo compra
Santa Eulalia del Río	27.808	118,43%	Eixample	44.874	65,46%
Adeje	16.089	106,89%	Retiro	56.077	64,56%
Marbella	25.928	103,16%	Benalmádena	24.397	62,86%
Jávea/Xàbia	21.400	100,90%	Puerto de la Cruz	20.061	61,51%
Calvià	32.211	97,58%	Salamanca (Distrito)	79.152	61,08%
San Bartolomé de Tirajana	21.910	90,43%	San Roque	28.490	60,40%
Ciutat Vella	23.821	87,57%	Arganzuela	38.069	60,31%
Fuengirola	18.507	86,42%	Marratxí	42.496	59,77%
Arona	15.680	85,00%	Torremolinos	23.606	59,47%
Eivissa	32.389	84,11%	Lloret de Mar	20.600	59,18%
Mijas	21.449	76,34%	Palma de Mallorca	33.101	58,74%
Ciudadella de Menorca	26.218	75,07%	Madrid	39.826	56,97%
Estepona	24.302	72,07%	Chamberí	67.967	56,58%
Llucmajor	31.473	69,14%	Maó-Mahón	30.621	56,51%
Benidorm	18.015	67,26%	Granadilla de Abona	18.867	56,47%

Aparte de los distritos de Ciutat Vella, Eixample, Retiro, Salamanca, Arganzuela y Chamberí son todas ciudades turísticas

Los 30 municipios con menor esfuerzo de compra son:

Municipio	Renta del Hogar	Esfuerzo compra	Municipio	Renta del Hogar	Esfuerzo compra
Narón	27.720	23,39%	Ferrol	26.781	21,75%
Miranda de Ebro	29.024	23,37%	Alzira	29.469	21,42%
Palencia	34.279	23,10%	Yecla	25.225	21,29%
Totana	27.453	22,98%	Tomelloso	23.059	21,12%
Linares	24.761	22,89%	Ponferrada	28.404	20,73%
Sueca	30.243	22,84%	Villarrobledo	24.994	20,63%
Alcázar de San Juan	28.116	22,78%	Soria	38.517	20,63%
Valdepeñas	25.510	22,68%	Ontinyent	27.874	20,53%
Alcoy/Alcoi	22.872	22,63%	Villarreal/Vila-real	30.845	20,25%
Hellín	22.786	22,49%	Xàtiva	30.685	20,23%
Tortosa	28.994	22,49%	Langreo	24.275	19,93%
Burriana	27.185	22,46%	Novelda	29.446	19,23%
Ciudad Real	33.934	22,39%	Algemesí	29.610	18,19%
Ejido, El	30.537	22,38%	Mieres	25.295	17,61%
Ávila	36.173	22,11%	Puertollano	26.034	16,12%

Por último, los datos de esfuerzo de los 12 municipios con mayor población se muestran en el cuadro siguiente en el que hemos añadido el esfuerzo de alquiler (alquiler anual/renta familiar neta anual)

Municipio	Renta del Hogar	Esfuerzo compra	Esfuerzo en alquiler
Madrid	39.826	56,97%	47,31%
Barcelona	43.912	50,47%	49,31%
València	36.252	35,51%	41,73%
Sevilla	33.507	38,88%	38,23%
Zaragoza	33.750	30,81%	31,82%
Málaga	29.682	51,09%	52,75%
Murcia	34.082	26,44%	31,69%
Palma de Mallorca	33.101	58,74%	58,72%
Palmas de Gran Canaria, Las	29.727	41,07%	48,95%
Bilbao	43.984	39,30%	34,80%
Alicante/Alacant	26.609	39,96%	48,05%
Córdoba	29.757	32,16%	32,74%

Conclusiones.

La subida de los tipos de interés ha aumentado el esfuerzo de compra considerablemente desde 2021, año que para una gran cantidad de municipios marca valores mínimos de esfuerzo.

Para algunos municipios turísticos el esfuerzo de compra supera el 60% de la renta neta familiar. Este dato es el resultado de compras de una gran parte de las viviendas del municipio por personas que no viven permanentemente en el y que tienen un poder adquisitivo muy superior al de la media de sus habitantes.

En alguna de las grandes capitales españolas, el esfuerzo de compra supera con creces el 40% que se considera el límite máximo recomendable para obtener un crédito. Es el caso (por orden de esfuerzo) de Palma de Mallorca, Madrid, Málaga, Barcelona y Las Palmas de Gran Canaria. En estas grandes ciudades el esfuerzo en alquiler supera el 40% en Palma de Mallorca, Málaga, Barcelona, Las Palmas, Alicante, Madrid y Valencia (dos capitales más que en el caso de compra). Sólo en Sevilla, Zaragoza, Murcia, Bilbao y Córdoba tanto el esfuerzo de compra como el de alquiler están simultáneamente por debajo del 40%.

Germán Pérez Barrio
UVE VALORACIONES, S.A.