

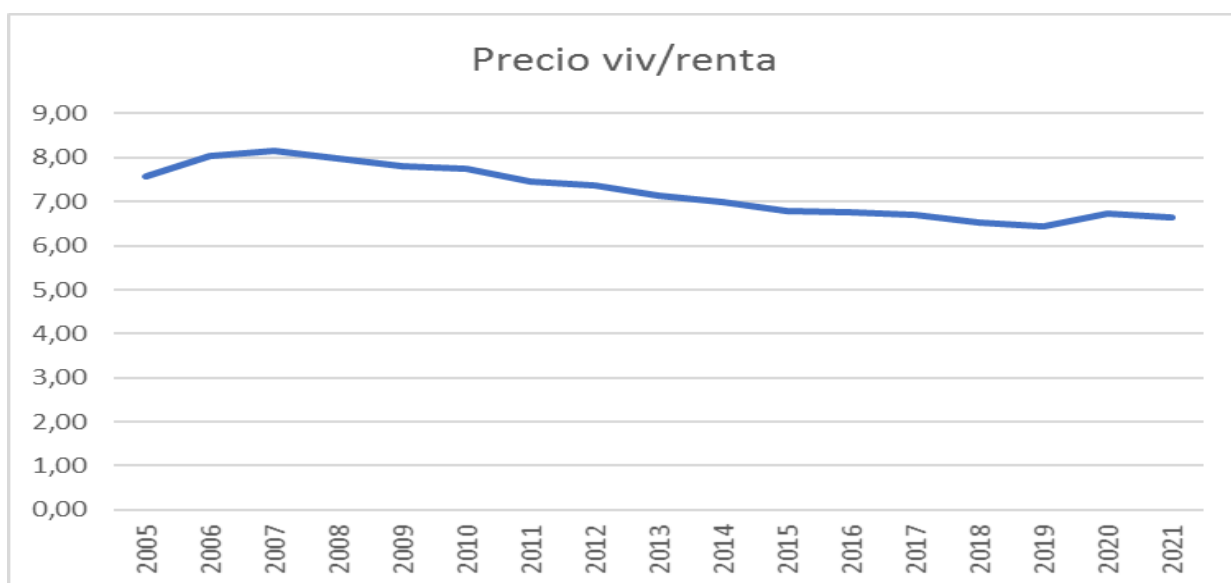
RENTAS POR HOGAR Y PRECIO MEDIO DE LAS VIVIENDAS. (Enero 2022)

Este artículo estudia la relación entre las rentas medias anuales por hogar y los precios medios de las viviendas en los 276 municipios de mayor población para los que el Ministerio de Fomento publica los precios medios unitarios por vivienda para los años comprendidos entre 2006 y 2021. 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 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 familiar.

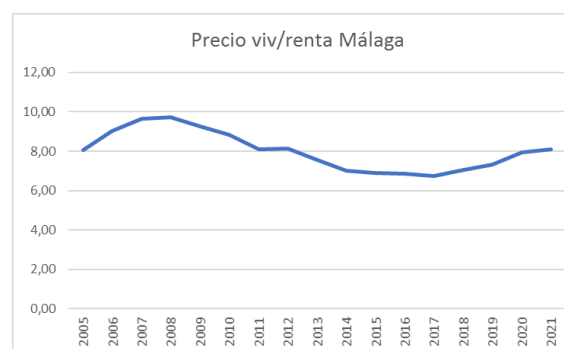
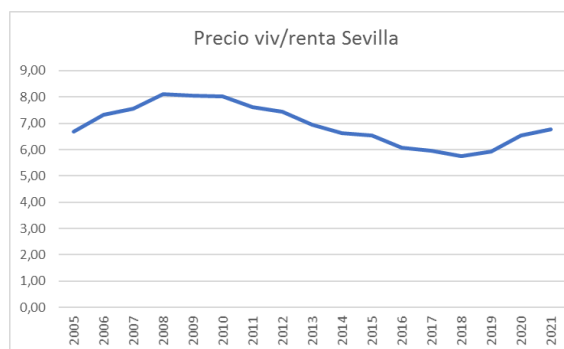
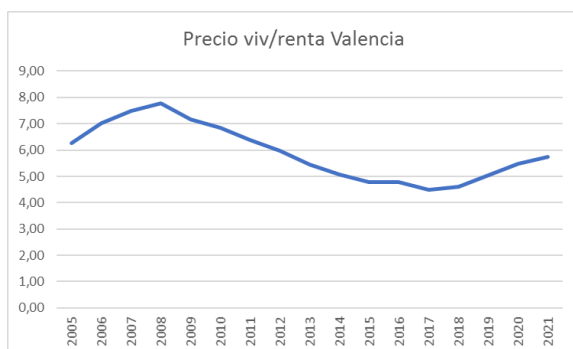
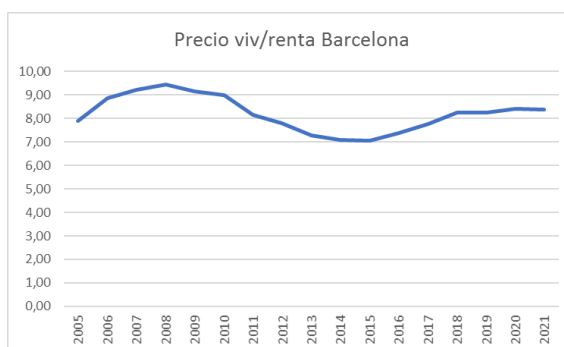
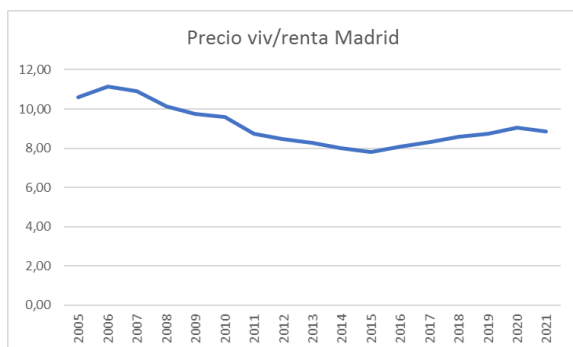
Para el conjunto de España hemos calculado la ratio precio medio/renta familiar como medida de esfuerzo para comprar una vivienda. La evolución del número de años medio para comprar vivienda se muestra en el gráfico siguiente:

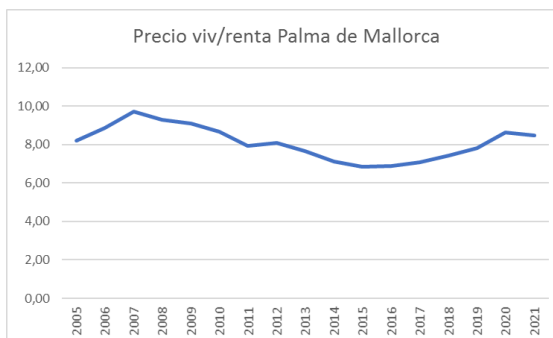
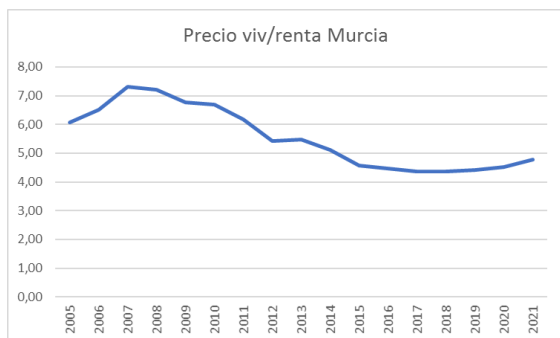


El máximo esfuerzo se alcanzó en 2007 (8,15 años) y el mínimo en 2019 (6,43 años). En 2021 el esfuerzo estaba en 6,63 años de media. A continuación, se muestra el cuadro con los datos utilizados para el gráfico:

Año	Renta del Hogar	Valor de mercado	Valor/renta
2005	26.150	198.041	7,57
2006	27.219	218.632	8,03
2007	28.384	231.347	8,15
2008	29.166	232.923	7,99
2009	27.576	215.594	7,82
2010	26.751	207.267	7,75
2011	26.221	195.678	7,46
2012	24.253	178.574	7,36
2013	23.533	168.109	7,14
2014	23.505	164.171	6,98
2015	24.467	165.859	6,78
2016	25.030	169.010	6,75
2017	25.802	173.060	6,71
2018	27.445	178.912	6,52
2019	28.707	184.538	6,43
2020	27.145	182.512	6,72
2021	27.994	185.550	6,63

La evolución general del esfuerzo es muy diferente según el municipio elegido. A continuación, se muestran los gráficos con la evolución en las principales capitales:





Mientras que el mínimo de esfuerzo se puede fechar en 2015 para Madrid, Barcelona y Palma en el resto el mínimo es posterior y se alcanza en 2017 o 2018. También se observan grandes diferencias en el incremento del esfuerzo desde el mínimo al actual variando en un incremento en el número de años del 28,04% en Valencia al 9,72% en Murcia.

Los resultados de los distritos y municipios estudiados para 2021 se muestran a continuación:

Distrito	Renta del Hogar	Valor de mercado	Valor/renta
Arganzuela	34.007	308.378	9,07
Barajas	46.869	318.780	6,80
Carabanchel	24.566	151.386	6,16
Centro	48.063	344.282	7,16
Chamartín	78.893	492.404	6,24
Chamberí	60.806	443.150	7,29
Ciudad Lineal	28.887	225.382	7,80
Fuencarral	47.358	313.858	6,63
Hortaleza	62.339	358.795	5,76
Latina	26.925	159.579	5,93
Moncloa-Aravaca	70.338	338.539	4,81
Moratalaz	33.134	216.529	6,53
Puente De Vallecas	20.050	122.241	6,10
Retiro	51.299	484.777	9,45
Salamanca (D)	68.890	568.817	8,26
San Blas	35.077	197.118	5,62
Tetuán	42.922	257.076	5,99
Usera	25.233	138.225	5,48
Vicálvaro	32.827	167.056	5,09
Villa De Vallecas	30.016	173.887	5,79
Villaverde	18.004	127.134	7,06

Distrito	Renta del Hogar	Valor de mercado	Valor/renta
Ciutat Vella	20.671	273.233	13,22
Eixample	39.885	399.116	10,01
Gràcia	41.194	342.064	8,30
Horta Guinard	30.326	229.815	7,58
Les Corts	54.186	498.424	9,20
Nou Barris	22.260	166.911	7,50
Sant Andreu	28.513	245.181	8,60
Sant Martí	32.752	255.883	7,81
Sants-Montjuïc	30.506	265.670	8,71
Sarrià-Sant gervasi	76.648	602.606	7,86

Municipio	Renta del Hogar	Valor de mercado	Valor/renta
Adeje	17.143	203.829	11,89
Águilas	19.923	104.957	5,27
Agüimes	21.506	149.153	6,94
Alaquàs	21.280	96.291	4,52
Albacete	28.047	143.178	5,11
Alcalá de Gu	21.146	119.535	5,65
Alcalá de He	31.754	158.179	4,98
Alcantarilla	19.143	85.092	4,45
Alcázar de Se	23.705	90.362	3,81
Alcobendas	62.980	347.569	5,52
Alcorcón	29.527	193.073	6,54
Alcoy/Alcoi	20.080	79.681	3,97
Aldaia	20.602	104.383	5,07
Algeciras	23.124	112.469	4,86
Algemesi	23.764	80.929	3,41
Alhaurín de l	27.235	224.832	8,26
Alicante/Ala	22.277	131.553	5,91
Almendralej	18.783	89.400	4,76
Almería	24.963	121.459	4,87
Alzira	25.139	91.025	3,62
Andújar	18.859	85.635	4,54
Antequera	22.170	121.197	5,47
Aranda de D	27.687	106.913	3,86
Aranjuez	27.565	150.993	5,48
Arcos de la fi	16.923	88.444	5,23
Arganda del	28.724	166.087	5,78
Arona	16.340	170.979	10,46
Arrecife	21.460	137.687	6,42
Arteixo	31.204	116.922	3,75
Arucas	23.832	150.690	6,32
Ávila	30.400	112.722	3,71
Avilés	24.848	104.883	4,22
Badajoz	25.240	140.544	5,57
Badalona	26.954	184.221	6,83
Barakaldo	35.092	180.091	5,13
Barberà del l	29.812	233.022	7,82
Barcelona	37.251	311.786	8,37
Basauri	35.661	179.419	5,03
Benalmáden	20.627	199.766	9,68
Benidorm	17.658	167.632	9,49
Bilbao	40.869	248.761	6,09
Blanes	22.470	161.965	7,21
Boadilla del	76.183	478.149	6,28
Burgos	31.766	138.373	4,36
Burjassot	19.589	102.547	5,23
Burriana	23.483	86.808	3,70
Cáceres	27.950	122.612	4,39
Cádiz	26.121	202.673	7,76
Calvià	31.412	392.332	12,49
Camargo	25.272	138.296	5,47
Camas	18.345	111.091	6,06
Cambrils	28.873	166.116	5,75
Caravaca de	20.021	94.199	4,70
Carballo	22.420	98.379	4,39
Carmona	19.333	147.113	7,61
Cartagena	24.397	117.226	4,80
Castelldefel	40.813	339.765	8,32
Castellón de	27.671	112.592	4,07
Castro-Urdia	25.050	182.222	7,27
Cerdanyola c	35.686	247.559	6,94
Chiclana de l	20.061	169.937	8,47
Ciudad Real	28.486	107.924	3,79
Ciudadella de	24.604	229.105	9,31
Collado Villa	29.844	177.883	5,96
Colmenar Vi	39.688	233.554	5,88
Córdoba	24.676	141.559	5,74
Coria del Río	16.674	102.578	6,15
Cornellà de l	26.448	199.082	7,53
Coruña (A)	29.293	188.518	6,44
Coslada	33.170	185.716	5,60
Crevillent	16.344	83.058	5,08
Cuenca	28.053	124.988	4,46
Culleredo	27.481	138.343	5,03
Dénia	20.492	175.996	8,59
Don Benito	22.431	95.755	4,27
Dos Herman.	24.064	148.992	6,19
Durango	47.599	217.592	4,57
Écija	18.567	116.373	6,27
Eivissa	32.390	402.492	12,43
Ejido (El)	21.927	100.983	4,61
Elche/Elx	18.665	114.799	6,15
Elda	16.663	65.806	3,95
Errenteria	38.768	186.378	4,81
España	27.994	185.550	6,63
Esplugues de	36.987	220.565	5,96
Estepona	20.243	206.607	10,21
Ferrol	23.642	90.065	3,81
Figueres	22.157	135.154	6,10
Fuengirola	16.904	198.792	11,76
Fuenlabrada	27.223	157.635	5,79
Galapagar	40.237	223.953	5,57
Galdakao	43.786	215.086	4,91

Municipio	Renta del Hogar	Valor de mercado	Valor/renta
Gandia	23.467	107.664	4,59
Gavá	31.930	266.726	8,35
Getafe	32.011	181.941	5,68
Getxo	58.830	381.249	6,48
Gijón	25.527	147.988	5,80
Girona	31.796	191.479	6,02
Granada	27.291	180.110	6,60
Granadilla de	18.317	138.433	7,56
Granollers	30.587	189.629	6,20
Guadalajara	29.977	135.262	4,51
Hellín	18.653	87.005	4,66
Hospitalet de	22.831	159.354	6,98
Huelva	24.808	101.761	4,10
Huesca	30.391	125.292	4,12
Igualada	28.697	153.958	5,37
Inca	24.609	169.258	6,88
Ingenio	21.631	143.893	6,65
Irun	40.166	203.480	5,07
Jaén	27.436	124.641	4,54
Jávea/Xàbia	18.134	283.003	15,61
Jerez de la F	20.050	111.499	5,56
Jumilla	18.777	80.966	4,31
Langreo	22.092	74.241	3,36
Leganés	27.428	172.714	6,30
Leioa	46.850	263.281	5,62
León	28.158	128.439	4,56
Linares	20.754	86.309	4,16
Línea de la C	18.441	116.387	6,31
Lleida	26.838	107.007	3,99
Lloret de Ma	19.057	175.847	9,23
Llucmajor	29.322	280.685	9,57
Logroño	27.817	136.465	4,91
Lorca	22.605	102.272	4,52
Lucena	17.976	95.143	5,29
Lugo	27.018	119.737	4,43
Madrid	34.138	302.769	8,87
Mahón	28.292	229.038	8,10
Mairena del	30.801	181.164	5,88
Majadahond	63.246	449.403	7,11
Málaga	23.406	189.806	8,11
Manacor	25.756	194.021	7,53
Manises	21.184	93.092	4,39
Manresa	27.803	129.454	4,66
Marbella	23.347	343.879	14,73
Marratxí	38.082	328.891	8,64
Martorell	29.064	190.426	6,55
Mataró	25.328	191.943	7,58
Mazarrón	16.117	97.969	6,08
Mérida	23.151	95.324	4,12
Mieres	23.066	71.582	3,10
Mijas	16.937	208.573	12,31
Miranda de t	26.921	88.859	3,30
Mislata	22.839	110.361	4,83
Molina de Se	27.675	114.757	4,15
Mollet del V	28.277	190.943	6,75
Montcada i F	26.906	179.366	6,67
Morón de la	18.285	98.095	5,36
Móstoles	26.636	166.190	6,24
Motril	20.691	111.883	5,41
Murcia	26.108	124.956	4,79
Narón	23.916	97.233	4,07
Novelda	20.361	87.088	4,28
Oleiros	39.884	202.349	5,07
Oliva	21.230	110.015	5,18
Olot	28.086	151.834	5,41
Ontinyent	22.799	84.657	3,71
Orihuela	17.373	125.887	7,25
Orotava (La)	21.634	140.755	6,51
Ourense	27.626	119.819	4,34
Oviedo	29.181	132.404	4,54
Palacios y Vi	18.040	123.415	6,84
Palencia	29.569	118.358	4,00
Palma de Me	30.472	258.275	8,48
Palmas de G	26.242	173.333	6,61
Pamplona/Ir	33.158	192.560	5,81
Parla	21.853	129.881	5,94
Paterna	27.680	129.927	4,69
Petrer	18.232	83.851	4,60
Pinto	30.510	186.535	6,11
Plasencia	23.219	97.216	4,19
Ponferrada	24.025	83.657	3,48
Pontevedra	27.348	139.844	5,11
Portugalete	36.462	195.858	5,37
Pozuelo de A	97.611	578.713	5,93
Prat de Llob	28.462	204.833	7,20
Premià de M	30.225	224.363	7,42
Puente Géni	17.558	103.396	5,89
Puerto de la	19.590	150.357	7,68
Puerto de Sa	23.789	181.790	7,64
Puerto del R	24.194	126.334	5,22
Puerto Real	22.443	124.106	5,53
Puertollano	23.391	61.012	2,61

Municipio	Renta del Hogar	Valor de mercado	Valor/renta
Realejos (Lo)	20.789	129.284	6,22
Redondela	22.664	123.259	5,44
Reus	26.649	127.703	4,79
Ribeira	26.209	118.673	4,53
Rincón de la	28.534	198.846	6,97
Rinconada (L	19.729	126.207	6,40
Ripollet	26.427	192.591	7,29
Rivas-Vacian	42.563	266.218	6,25
Ronda	22.615	116.018	5,13
Roquetas de	22.102	106.861	4,83
Rota	22.982	168.938	7,35
Rozas de Ma	61.750	408.143	6,61
Rubí	27.452	189.193	6,89
Sabadell	27.916	194.848	6,98
Sagunto/Sag	24.076	91.652	3,81
Salamanca	27.051	145.980	5,40
Salt	19.990	117.509	5,88
San Andrés	22.580	94.474	4,18
San Bartolon	20.999	252.090	12,01
San Cristóba	23.331	139.446	5,98
San Fernand	23.306	121.708	5,22
San Fernand	30.780	171.896	5,58
San Javier	23.197	116.992	5,04
San Roque	23.853	239.399	10,04
San Sebastián	41.776	274.334	6,57
San Sebastián	49.861	400.341	8,03
San Vicente	21.329	124.760	5,85
Sanlúcar de l	16.506	144.084	8,73
Sant Adrià de	21.908	173.812	7,93
Sant Boi de l	28.103	193.431	6,88
Sant Cugat d	62.309	481.591	7,73
Sant Feliu de	35.369	248.272	7,02
Sant Joan De	36.826	260.054	7,06
Sant Pere de	30.174	223.241	7,40
Sant Vicenç	29.178	210.661	7,22
Santa Colom	21.367	145.677	6,82
Santa Cruz de	26.131	147.842	5,66
Santa Eulalia	30.877	408.774	13,24
Santa Lucia d	20.057	119.213	5,94
Santa Pola	17.330	119.720	6,91
Santander	26.548	168.052	6,33
Santiago de	31.716	188.965	5,96
Santurtzi	36.828	195.233	5,30
Segovia	29.211	145.867	4,99
Sestao	31.436	138.665	4,41
Sevilla	27.524	186.496	6,78
Siero	26.274	116.842	4,45
Soria	33.167	108.779	3,28
Sueca	24.514	101.120	4,12
Talavera de l	20.956	88.562	4,23
Tarragona	29.095	130.810	4,50
Telde	22.413	145.193	6,48
Terrassa	28.215	185.900	6,59
Teruel	32.513	125.725	3,87
Toledo	34.484	164.130	4,76
Tomelloso	19.633	78.724	4,01
Torrejón de	28.881	173.575	6,01
Torrelavega	21.127	95.318	4,51
Torremolino	19.599	174.476	8,90
Torrent	23.607	106.799	4,52
Torre-Pache	22.344	94.884	4,25
Torreveja	12.179	88.712	7,28
Tortosa	25.503	92.850	3,64
Totana	22.156	88.526	4,00
Tres Cantos	57.486	332.083	5,78
Tudela	28.965	119.502	4,13
Úbeda	23.382	114.545	4,90
Utrera	19.809	114.350	5,77
Valdemoro	31.908	181.741	5,70
Valdepeñas	22.242	93.981	4,23
Valencia	29.160	167.544	5,75
Valladolid	31.223	142.869	4,58
Vélez Málaga	21.150	158.930	7,51
Vendrell (El)	23.868	136.980	5,74
Vic	31.691	187.218	5,91
Vigo	26.412	171.751	6,50
Viladecans	29.904	238.013	7,96
Vilafranca de	29.946	160.034	5,34
Vilagarcía de	21.597	113.900	5,27
Vilanova i la	28.397	191.179	6,73
Villajoyosa/	19.693	129.700	6,59
Villarreal/Vi	25.863	89.439	3,46
Villarrobledo	20.694	76.236	3,68
Villaviciosa	53.013	363.154	6,85
Villena	18.595	75.907	4,08
Vinaròs	21.534	113.726	5,28
Vitoria	41.204	218.457	5,30
Xàtiva	24.536	83.776	3,41
Xirivella	19.271	90.596	4,70
Yecla	19.444	86.875	4,47
Zamora	27.762	110.177	3,97
Zaragoza	29.495	143.697	4,87

Si ordenamos los municipios por años necesarios para comprar, los treinta primeros de más a menos años son los siguientes:

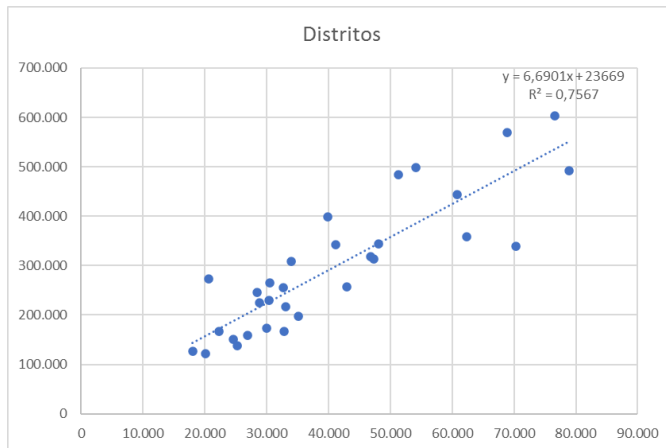
Ambito	Renta del Hogar	Valor de mercado	Valor/renta
Jávea/Xàbia	18.134	283.003	15,61
Marbella	23.347	343.879	14,73
Santa Eulalia	30.877	408.774	13,24
Calvià	31.412	392.332	12,49
Eivissa	32.390	402.492	12,43
Mijas	16.937	208.573	12,31
San Bartolomé	20.999	252.090	12,01
Adeje	17.143	203.829	11,89
Fuengirola	16.904	198.792	11,76
Arona	16.340	170.979	10,46
Estepona	20.243	206.607	10,21
San Roque	23.853	239.399	10,04
Benalmádena	20.627	199.766	9,68
Llucmajor	29.322	280.685	9,57
Benidorm	17.658	167.632	9,49
Ciutadella de Menorca	24.604	229.105	9,31
Lloret de Mar	19.057	175.847	9,23
Torremolinos	19.599	174.476	8,90
Madrid	34.138	302.769	8,87
Sanlúcar de Barrameda	16.506	144.084	8,73
Marratxí	38.082	328.891	8,64
Dénia	20.492	175.996	8,59
Palma de Mallorca	30.472	258.275	8,48
Chiclana de Marsh	20.061	169.937	8,47
Barcelona	37.251	311.786	8,37
Gavà	31.930	266.726	8,35
Castelldefels	40.813	339.765	8,32
Alhaurín de la Torre	27.235	224.832	8,26
Málaga	23.406	189.806	8,11
Mahón	28.292	229.038	8,10

Aparte de Madrid y Barcelona y quizá Málaga y Palma de Mallorca, todos ellos son municipios en los que la actividad turística es dominante. Esto sugiere que los precios de las viviendas en zonas turísticas podrían estar relacionados con la renta familiar de sus poblaciones de una forma diferente a la del resto.

Los 15 municipios con menor esfuerzo de compra son:

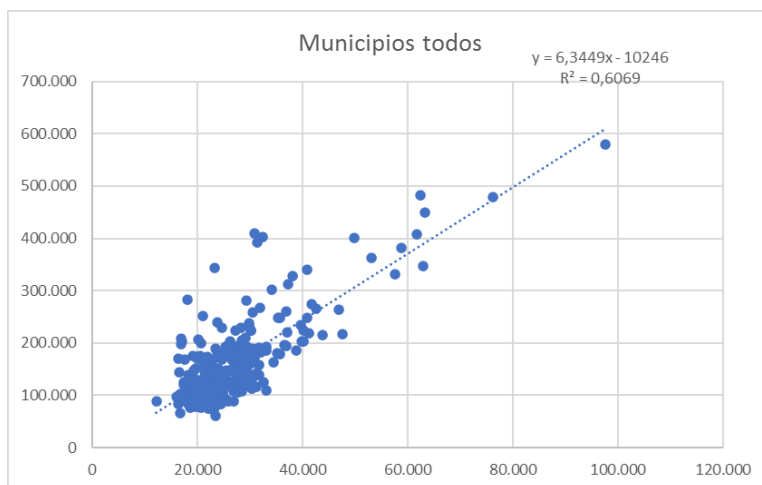
Ambito	Renta del Hogar	Valor de mercado	Valor/renta
Puertollano	23.391	61.012	2,61
Mieres	23.066	71.582	3,10
Soria	33.167	108.779	3,28
Miranda de Ebro	26.921	88.859	3,30
Langreo	22.092	74.241	3,36
Algemesí	23.764	80.929	3,41
Xàtiva	24.536	83.776	3,41
Villarreal/Vielva	25.863	89.439	3,46
Ponferrada	24.025	83.657	3,48
Alzira	25.139	91.025	3,62
Tortosa	25.503	92.850	3,64
Villarrobledo	20.694	76.236	3,68
Burriana	23.483	86.808	3,70
Ávila	30.400	112.722	3,71
Ontinyent	22.799	84.657	3,71

Si representamos la relación de las rentas familiares con los precios de las viviendas para 2021 en los distritos de Madrid y Barcelona obtenemos:

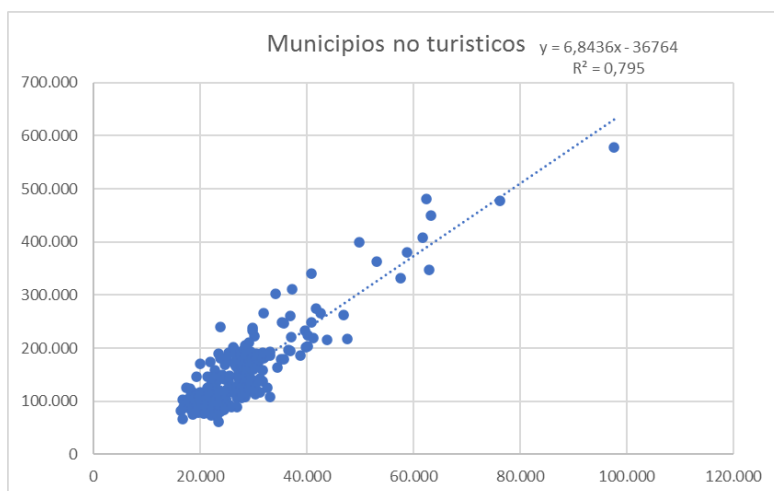


La correlación entre rentas y precios es bastante alta (0,7567) en los distritos estudiados.

Si representamos la relación entre estas dos variables para los 276 municipios estudiados obtenemos:



En este caso la correlación baja al 0,6069, pero si del conjunto de municipios quitamos los que tienen un fuerte componente turístico, el resultado es el siguiente:



La correlación sube al 0,795 y es superior incluso a la de los distritos.

Conclusiones.

La renta familiar es el factor que más se correlaciona con los precios de las viviendas a excepción de los municipios en los que el sector predominante de la economía es el turístico. Probablemente, los precios de los municipios turísticos tengan una correlación mayor con las rentas de los extranjeros que compran en ellos.

Encontramos grandes diferencias en la evolución de la ratio Precio de vivienda/renta familiar (o años de renta necesarios para comprar vivienda) dependiendo del municipio estudiado. Para los ocho municipios de mayor población, mientras que el mínimo de esfuerzo se puede fechar en 2015 para Madrid, Barcelona y Palma en el resto el mínimo es posterior y se alcanza en 2017 o 2018. También se observan grandes diferencias en el incremento del esfuerzo desde el mínimo al actual variando en un incremento en el número de años del 28,04% en Valencia al 9,72% en Murcia. En muchos municipios los incrementos desde el mínimo son inferiores a los de Murcia hasta el punto de que el incremento en esfuerzo para el conjunto de España es sólo del 3,11% desde el mínimo alcanzado en 2019.

El actual ciclo inmobiliario comenzado a finales de 2014 se caracteriza por la heterogeneidad de evolución en cada zona en contraste con una evolución relativamente más uniforme en el ciclo 1996 a 2014.

Germán Pérez Barrio
UVE VALORACIONES, S.A.