

CUOTAS HIPOTECARIAS FRENTE A ALQUILERES EN LOS 110 MUNICIPIOS CON MÁS POBLACIÓN

9 de diciembre de 2022

Hace un año estudiamos la relación entre cuotas y alquileres en los 107 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 la mayor parte de 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 110 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 25 años y un tipo de interés del 3,5%. La elección del 3,5% ha resultado de sumar al Euribor en noviembre (el 2,8%) un diferencial del 0,7%; la mayor parte de las ofertas de tipo fijo superan ya el 3,5% por lo que nos parece adecuada la elección de este tipo de interés. 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.

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

Municipio	Cuota	Alquiler	% CvsA	Municipio	Cuota	Alquiler	% CvsA
MADRID	15,82	16,20	97,65%	ALCORCÓN	9,25	10,10	91,54%
BARCELONA	16,23	18,70	86,78%	SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	5,65	8,20	68,95%
VALENCIA	6,31	10,10	62,49%	LOGROÑO	6,39	7,60	84,08%
SEVILLA	8,43	10,60	79,56%	BADAJOS	5,40	6,70	80,64%
ZARAGOZA	6,81	8,80	77,41%	MARBELLA	16,09	15,10	106,58%
MÁLAGA	9,26	11,80	78,48%	SALAMANCA	6,83	8,20	83,27%
MURCIA	4,43	7,70	57,50%	HUELVA	4,67	7,70	60,65%
PALMA DE MALLORCA	14,23	12,70	112,08%	LLEIDA	4,36	7,50	58,18%
PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS	8,35	10,60	78,77%	DOS HERMANAS	6,27	7,85	79,83%
BILBAO	12,61	13,10	96,29%	TARRAGONA	4,51	9,20	49,02%
ALICANTE/ALACANT	4,87	9,40	51,76%	TORREJÓN DE ARDOZ	7,98	10,00	79,79%
CÓRDOBA	5,05	7,50	67,33%	PARLA	6,08	9,20	66,13%
VALLADOLID	6,35	7,50	84,73%	MATARÓ	8,39	10,50	79,93%
VIGO	6,79	9,20	73,79%	ALGECIRAS	4,12	7,00	58,87%
GIJÓN	6,76	8,40	80,44%	LEÓN	5,34	7,00	76,22%
HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	9,30	14,10	65,93%	SANTA COLOMA DE GRAMENET	7,47	11,90	62,80%
VITORIA-GASTEIZ	10,01	10,60	94,47%	ALCOBENDAS	15,62	13,90	112,40%
CORUÑA, A	9,06	8,70	104,16%	CÁDIZ	10,03	10,40	96,44%
ELCHE/ELX	5,69	7,30	77,94%	JAÉN	4,35	6,60	65,94%
GRANADA	7,93	8,50	93,26%	REUS	4,63	7,40	62,63%
TERRASSA	7,32	10,30	71,05%	OURENSE	5,78	6,50	88,94%
BADALONA	8,62	12,30	70,11%	TELDE	5,24	8,40	62,33%
OVIEDO	6,41	8,20	78,17%	GIRONA	9,03	11,00	82,13%
CARTAGENA	5,57	7,90	70,48%	BARAKALDO	9,71	10,90	89,05%
SABADELL	7,88	10,50	75,04%	ROQUETAS DE MAR	4,73	6,90	68,49%
JEREZ DE LA FRONTERA	4,75	7,60	62,55%	SANTIAGO DE COMPOSTELA	7,49	8,30	90,23%
MÓSTOLES	7,66	9,80	78,13%	LUGO	4,95	6,30	78,56%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	6,74	9,70	69,53%	LORCA	4,11	5,20	79,09%
PAMPLONA/IRUÑA	10,23	10,00	102,29%	CÁCERES	4,71	6,30	74,70%
ALMERÍA	5,06	7,60	66,59%	SAN FERNANDO	5,57	8,00	69,68%
ALCALÁ DE HENARES	7,75	9,80	79,06%	ROZAS DE MADRID, LAS	12,19	12,40	98,29%
FUENLABRADA	7,65	9,60	79,67%	SANT CUGAT DEL VALLÈS	16,13	14,60	110,45%
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	20,39	16,40	124,30%	RIVAS-VACIAMADRID	9,53	9,30	102,45%
LEGNÉS	8,69	10,20	85,21%	SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	11,10	11,80	94,03%
GETAFE	8,52	10,70	79,59%	CORNELLÀ DE LLOBREGAT	9,53	13,00	73,29%
BURGOS	6,40	7,90	80,99%	PUERTO DE SANTA MARÍA, EL	7,88	8,80	89,49%
ALBACETE	5,61	6,90	81,25%	POZUELO DE ALARCÓN	13,56	12,70	106,75%
CASTELLÓN DE LA PLANA/CASTELLÓ	4,71	6,80	69,27%	GUADALAJARA	5,96	7,70	77,46%
SANTANDER	7,78	9,30	83,70%	MIJAS	9,59	11,00	87,16%

Municipio	Cuota	Alquiler	% CvsA
CHICLANA DE LA FRONTERA	5,92	8,10	73,14%
MELILLA	7,54	9,00	83,74%
TOLEDO	5,82	7,80	74,58%
TORRENT	4,61	7,50	61,42%
EJIDO, EL	4,05	6,20	65,25%
SANT BOI DE LLOBREGAT	9,15	11,20	81,73%
TALAVERA DE LA REINA	3,16	5,70	55,39%
PONTEVEDRA	7,12	7,40	96,26%
VÉLEZ-MÁLAGA	7,59	8,63	87,86%
TORREVIEJA	7,08	8,20	86,33%
FUENGIROLA	10,90	11,10	98,17%
ARONA	9,74	13,30	73,25%
COSLADA	8,61	10,20	84,43%
ORIHUELA	8,46	8,50	99,58%
RUBÍ	7,94	10,60	74,94%
MANRESA	4,49	7,80	57,53%
VALDEMORO	7,13	9,50	75,06%
GETXO	14,59	12,60	115,78%
PALENCIA	5,11	6,50	78,65%
AVILÉS	4,79	6,60	72,57%
GANDIA	4,18	6,90	60,65%
ALCALÁ DE GUADAIRA	4,76	6,60	72,09%
CIUDAD REAL	4,64	6,00	77,31%
SANTA LUCÍA DE TIRAJANA	4,90	7,90	61,99%
MOLINA DE SEGURA	3,64	5,40	67,46%
MAJADAHONDA	13,97	13,30	105,05%
ESTEPONA	11,57	12,40	93,31%
PATERNA	5,85	8,00	73,11%
BENALMÁDENA	10,47	12,00	87,23%
SANLÚCAR DE BARRAMEDA	6,24	6,40	97,55%
BENIDORM	8,87	10,70	82,90%
TORREMOLINOS	9,66	12,40	77,93%
VILANOVA I LA GELTRÚ	9,19	10,70	85,84%
CASTELLDEFELS	14,31	15,80	90,57%

Los municipios en los que los precios medios de alquiler superan o igualan los 11 euros/m²/mes en 2022 se muestran en el cuadro siguiente:

Municipio	Alquiler
BARCELONA	18,70
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	16,40
MADRID	16,20
CASTELLDEFELS	15,80
MARBELLA	15,10
SANT CUGAT DEL VALLÈS	14,60
HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	14,10
ALCOBENDAS	13,90
MAJADAHONDA	13,30
ARONA	13,30
BILBAO	13,10
CORNELLÀ DE LLOBREGAT	13,00
PALMA DE MALLORCA	12,70
POZUELO DE ALARCÓN	12,70
GETXO	12,60
ROZAS DE MADRID, LAS	12,40
ESTEPONA	12,40
TORREMOLINOS	12,40
BADALONA	12,30
BENALMÁDENA	12,00
SANTA COLOMA DE GRAMENET	11,90
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	11,80
MÁLAGA	11,80
SANT BOI DE LLOBREGAT	11,20
FUENGIROLA	11,10
MIJAS	11,00
GIRONA	11,00

Si los comparamos con los municipios que en 2021 superaban los 10 euros/m2/mes (ver nuestro artículo de noviembre de 2021), los tres primeros de la lista coinciden y, en todos los casos los alquileres son superiores a los de hace un año. De la lista de 2021 han desaparecido Barakaldo, Getafe, Vitoria-Gasteiz y Mataró y han entrado Castelldefels, Arona, Estepona, Torremolinos, Benalmádena, Málaga, Fuengirola, Mijas y Girona lo que parece indicar que los alquileres se han disparado en las zonas turísticas y especialmente en la provincia de Málaga.

Los municipios en los que el alquiler supera los 9,5 euros/m2/mes son los siguientes:

Municipio	Cuota
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	20,39
BARCELONA	16,23
SANT CUGAT DEL VALLÈS	16,13
MARBELLA	16,09
MADRID	15,82
ALCOBENDAS	15,62
GETXO	14,59
CASTELLDEFELS	14,31
PALMA DE MALLORCA	14,23
MAJADAHONDA	13,97
POZUELO DE ALARCÓN	13,56
BILBAO	12,61
ROZAS DE MADRID, LAS	12,19
ESTEPONA	11,57
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	11,10
FUENGIROLA	10,90
BENALMÁDENA	10,47
PAMPLONA/IRUÑA	10,23
CÁDIZ	10,03
VITORIA-GASTEIZ	10,01
ARONA	9,74
BARAKALDO	9,71
TORREMOLINOS	9,66
MIJAS	9,59
RIVAS-VACIAMADRID	9,53
CORNELLÀ DE LLOBREGAT	9,53

Si los comparamos con los municipios que en 2021 superaban los 7,5 euros/m2/mes (ver nuestro artículo de noviembre de 2021), los tres primeros de la lista coinciden y, en todos los casos las cuotas son muy superiores a las de hace un año. De la lista de 2021 ha desaparecido Hospitalet de Llobregat y han entrado Castelldefels, Palma de Mallorca, Benalmádena, Arona, Torremolinos, Mijas y Rivas-Vaciamadrid lo que parece indicar que también los precios de venta han aumentado más en zonas turísticas y especialmente en Málaga. Lo más significativo es que las cuotas han crecido desde finales de 2021, en general, considerablemente más que los alquileres.

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 71 (el 64% del total) en noviembre de 2022. En noviembre de 2021 eran sólo 28 (el 26% del total). Por simplificar, los cuadros siguientes muestran sólo los municipios en los que las cuotas superan el 85% de los alquileres:

Municipio	% CvsA
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	124,30%
GETXO	115,78%
ALCOBENDAS	112,40%
PALMA DE MALLORCA	112,08%
SANT CUGAT DEL VALLÈS	110,45%
POZUELO DE ALARCÓN	106,75%
MARBELLA	106,58%
MAJADAHONDA	105,05%
CORUÑA, A	104,16%
RIVAS-VACIAMADRID	102,45%
PAMPLONA/IRUÑA	102,29%
ORIHUELA	99,58%
ROZAS DE MADRID, LAS	98,29%
FUENGIROLA	98,17%
MADRID	97,65%
SANLÚCAR DE BARRAMEDA	97,55%
CÁDIZ	96,44%
BILBAO	96,29%

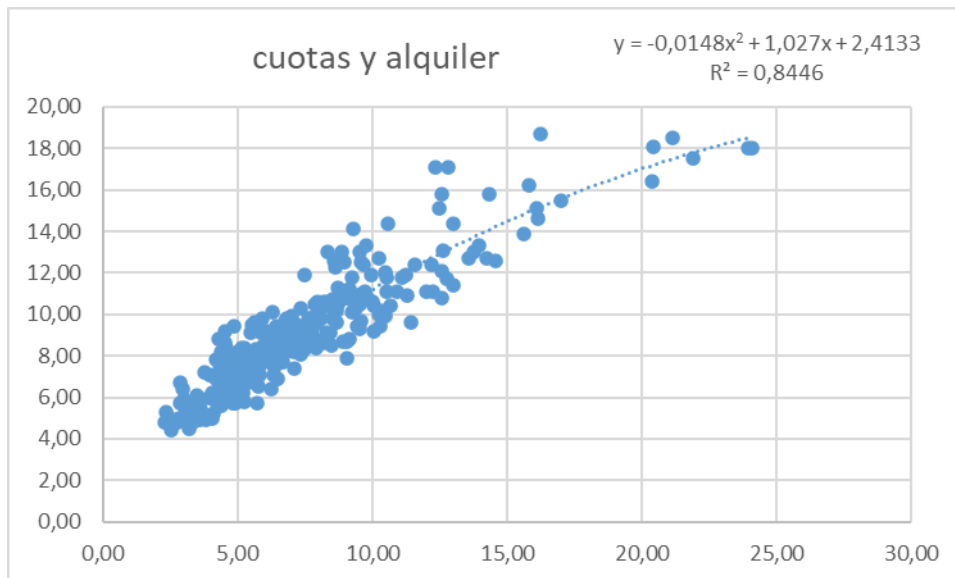
Municipio	% CvsA
PONTEVEDRA	96,26%
VITORIA-GASTEIZ	94,47%
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	94,03%
ESTEPONA	93,31%
GRANADA	93,26%
ALCORCÓN	91,54%
CASTELLDEFELS	90,57%
SANTIAGO DE COMPOSTELA	90,23%
PUERTO DE SANTA MARÍA, EL	89,49%
BARAKALDO	89,05%
OURENSE	88,94%
VÉLEZ-MÁLAGA	87,86%
BENALMÁDENA	87,23%
MIJAS	87,16%
BARCELONA	86,78%
TORREVIEJA	86,33%
VILANOVA I LA GELTRÚ	85,84%
LEGANÉS	85,21%

Hay 11 municipios en los que las cuotas son superiores a los alquileres (en 2021 sólo había 1). En los municipios de esta lista, probablemente, es mejor alquilar que comprar, aunque debe estudiarse cada caso individualmente. Lo que es seguro es que el aumento de las cuotas ha sido muy superior al aumento de los alquileres durante el último año. En el cuadro siguiente se muestra para los 20 municipios de mayor población los incrementos en cuota, alquiler y proporción entre ambos desde noviembre de 2021:

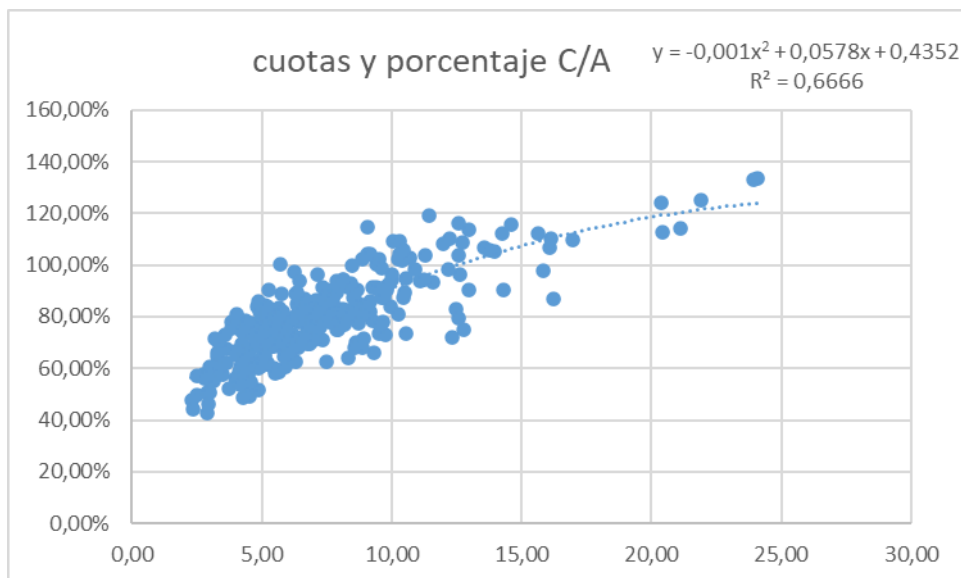
Municipio	Cuota 2022	Alquiler 2022	% CvsA 2022	Cuota 2021	Alquiler 2021	%cuota/alq 2021	Var Cuota	Var alquiler	Var % C A
MADRID	15,82	16,20	97,65%	12,17	14,6	83,36%	29,98%	10,96%	17,14%
BARCELONA	16,23	18,70	86,78%	12,89	14,67	87,87%	25,90%	27,47%	-1,24%
VALENCIA	6,31	10,10	62,49%	4,5	8,15	55,21%	40,25%	23,93%	13,18%
SEVILLA	8,43	10,60	79,56%	6,42	9,83	65,31%	31,35%	7,83%	21,81%
ZARAGOZA	6,81	8,80	77,41%	5,27	8,3	63,49%	29,27%	6,02%	21,93%
MÁLAGA	9,26	11,80	78,48%	7,05	9,5	74,21%	31,36%	24,21%	5,76%
MURCIA	4,43	7,70	57,50%	3,45	7,27	47,46%	28,33%	5,91%	21,15%
PALMA DE MALLORCA	14,23	12,70	112,08%	9,98	11,07	90,15%	42,62%	14,72%	24,32%
PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS	8,35	10,60	78,77%	6,59	9,9	66,57%	26,70%	7,07%	18,32%
BILBAO	12,61	13,10	96,29%	9,79	12,17	80,44%	28,84%	7,64%	19,70%
ALICANTE/ALACANT	4,87	9,40	51,76%	4	7,43	53,84%	21,64%	26,51%	-3,86%
CÓRDOBA	5,05	7,50	67,33%	3,99	7,3	54,66%	26,56%	2,74%	23,18%
VALLADOLID	6,35	7,50	84,73%	4,79	7,17	66,81%	32,66%	4,60%	26,82%
VIGO	6,79	9,20	73,79%	5,4	8,83	61,16%	25,71%	4,19%	20,65%
GIJÓN	6,76	8,40	80,44%	5,43	7,83	69,35%	24,43%	7,28%	15,99%
HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	9,30	14,10	65,93%	7,54	12,53	60,18%	23,30%	12,53%	9,56%
VITORIA-GASTEIZ	10,01	10,60	94,47%	7,85	10	78,50%	27,56%	6,00%	20,34%
CORUÑA, A	9,06	8,70	104,16%	6,88	7,9	87,09%	31,71%	10,13%	19,60%
ELCHE/ELX	5,69	7,30	77,94%	4,34	6,76	64,20%	31,10%	7,99%	21,40%
GRANADA	7,93	8,50	93,26%	5,99	8	74,88%	32,34%	6,25%	24,55%

De los 20 municipios con más población, sólo en Barcelona y Alicante ha evolucionado la proporción cuota/alquiler a favor de las cuotas y eso ha sido porque los alquileres han subido muchísimo.

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.

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.

Aunque los alquileres han subido mucho durante este año, la subida de los tipos de interés ha disparado las cuotas hipotecarias muy por encima de los alquileres. Sólo en 12 municipios de los 110 estudiados los alquileres han subido más que las cuotas correspondientes. Son los siguientes ordenados de mayor a menor subida de alquiler frente a cuota:

Municipio	Var % C A
SANTA COLOMA DE GRAMENET	-29,97%
MOLINA DE SEGURA	-24,15%
LEGANÉS	-22,74%
REUS	-22,37%
MANRESA	-17,79%
TARRAGONA	-14,93%
BADAJOS	-12,58%
PATERNA	-10,82%
ALICANTE/ALACANT	-3,86%
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	-3,82%
BARCELONA	-1,24%
PARLA	-0,03%

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