



Escaparate de una inmobiliaria el 11 de enero en Mahón. DAVID ARGUIMBAU SINTE (EFE)

Pagar hipoteca es siempre más rentable que alquilar, según un estudio de Tecnocasa

Aunque arrendar es al principio más barato, a la larga supone pagar miles de euros extra

JOSÉ LUIS ARANDA
Madrid

¿Es mejor comprar una casa o vivir de alquiler? Un estudio de la inmobiliaria Tecnocasa difundido ayer analiza los rendimientos de una u otra operación. En un contexto de abrupta subida de los tipos, puede que actualmente las cuotas del préstamo sean más caras que la renta mensual. Pero, a la larga, sale más rentable la compra. Y da igual en qué contexto macroeconómico o en qué ciudad esté el inmueble.

El análisis de la inmobiliaria se basa en datos de 670 ciudades españolas. Y parte de la hipótesis de que se alquila una casa por 900 euros al mes o se compra por 250.000 euros, para lo cual se pediría una hipoteca de 200.000 euros (el 80%, que es el tope que normalmente dan los bancos). Ese préstamo se extiende durante 25 años con un interés del 4%. Y en ese periodo el alquiler sube cada año un 2,3%, que es la media de inflación que ha tenido España desde 2002 hasta 2023. El resultado es que al final del periodo el inquilino ha pagado 359.496 euros. El propietario ha abonado, en capital amortizado e intereses, 316.702 euros. El primero ha pagado casi 43.000 euros más.

Esa cantidad podría quedar neutralizada si se tienen en cuenta los 50.000 euros de la casa que se pusieron de ahorro y algunos impuestos a la compra. Sin embargo, lo relevante para los autores del estudio, elaborado por la cátedra conjunta del Grupo Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra, es el saldo a favor del comprador. Como este tiene la casa en propiedad y, por tanto, a medida que paga, va consolidando un patrimonio, ese saldo sale de la diferencia entre las rentas y lo que se ha pagado de intereses. Y esa operación siempre favorece masivamente la compra. En el ejemplo, sería de cerca de 243.000 euros a favor del comprador, ya que habría abonado 116.702 euros de intereses y el resto sería la amortización de capital con la que obtiene ese patrimonio.

Puede parecer una diferencia grande, pero el estudio muestra que eso depende de los precios de venta y alquiler que haya en cada mercado. De entrada, en ninguna de las 670 localidades analizadas saldría ganando el inquilino. Y en

El inquilino no sale ganando en ninguna de las 670 localidades analizadas

El saldo a favor del comprador llega en Bilbao hasta los 250.000 euros

el caso de las 13 ciudades españolas de mayor tamaño, el saldo a favor del comprador no baja de los 100.000 euros. De hecho, en Madrid y Barcelona se eleva por encima de los 200.000. Y en Bilbao supera los 250.000.

El análisis también ha estudiado el saldo de un año. Es decir, si en el pago durante un ejercicio es más rentable alquilar o pagar la hipoteca. Y ha contemplado diferentes momentos: 2015, cuando el mercado inmobiliario empezó a recuperarse de la Gran Recesión; 2021, tras la pandemia, y 2023, tras la escalada de tipos. En los dos primeros ejercicios, las cuotas del primer año de hipoteca eran más baratas que el alquiler en la mayoría de ciudades. En la situación actual, sin embargo, puede que pedir una hipoteca salga más caro al principio. Sin embargo, como se ha demostrado, a la larga se paga más.

Esa no es la única desventaja que afrontan los inquilinos. Los datos de Tecnocasa apuntan a que en España se ofrecieron el año pasado un 57% menos de pisos en alquiler que tres años atrás. Una parte se explica por casas que pasan de arrendamiento a venta: un 21%. Tanto en Madrid como en Barcelona, la oferta se ha reducido en porcentajes próximos al 70% en tres años. Y las rentas crecieron el año pasado un 5,45%, con picos superiores en las grandes ciudades. Por el contrario, los precios de venta se quedaron mucho más planos y aumentaron un 1,69% en el conjunto de España.