



# ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA COMPRA DE VIVIENDA CON HIPOTECA VS LA RENTA DE ALQUILER EN ESPAÑA



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF  
de Análisis del Mercado de la Vivienda

# OBJETIVOS DEL ESTUDIO

- Establecer un marco teórico de las implicaciones económicas de alquilar o comprar vivienda mediante hipoteca en una selección de poblaciones españolas (más de 670)\*.
- Se comparan la renta de alquiler y la cuota hipotecaria.
- Se realizan dos análisis:
  1. **Largo plazo.** Suponiendo una estancia continua en la vivienda durante 25 años (tiempo medio de las hipotecas).
  2. **Corto plazo.** Se considera una estancia de un año.

Dada la múltiple casuística por las que las personas acaban optando por alguna de las dos opciones de acceso a la vivienda, no realizamos un análisis a medio plazo. Este siempre debe realizarse de forma personalizada en función de la combinación de necesidades personales y posibilidades económicas.

\* Poblaciones de más de 10.000 habitantes. (Se han descartado las poblaciones con ausencia de datos de alquiler. Tampoco se han considerado poblaciones con desviación de la hipoteca sobre el alquiler superiores a la media en más del 90%).



# ESPACIO TEMPORAL Y FUENTES

Los dos análisis se han realizado teniendo en cuenta diferentes momentos temporales de especial relevancia a nivel de precio y de condiciones hipotecarias.



Datos de diferentes fuentes oficiales sobre las que se dispone de información a nivel de poblaciones.

- **Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda** - Explotación estadística de fuentes tributarias. Años 2015 a 2021. Los índices de 2023 han sido estimados de acuerdo a una revalorización media de las rentas a nivel nacional de un 10%.
- **INE** – Importe medio de la hipoteca por población (serie 2004 – 2023 T3). Poblaciones de más de 10.000 habitantes.
- **AHE** – Índices de Referencia del Mercado Hipotecario – Serie histórica (%).



# ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA COMPRA DE VIVIENDA CON HIPOTECA VS LA RENTA DE ALQUILER EN ESPAÑA

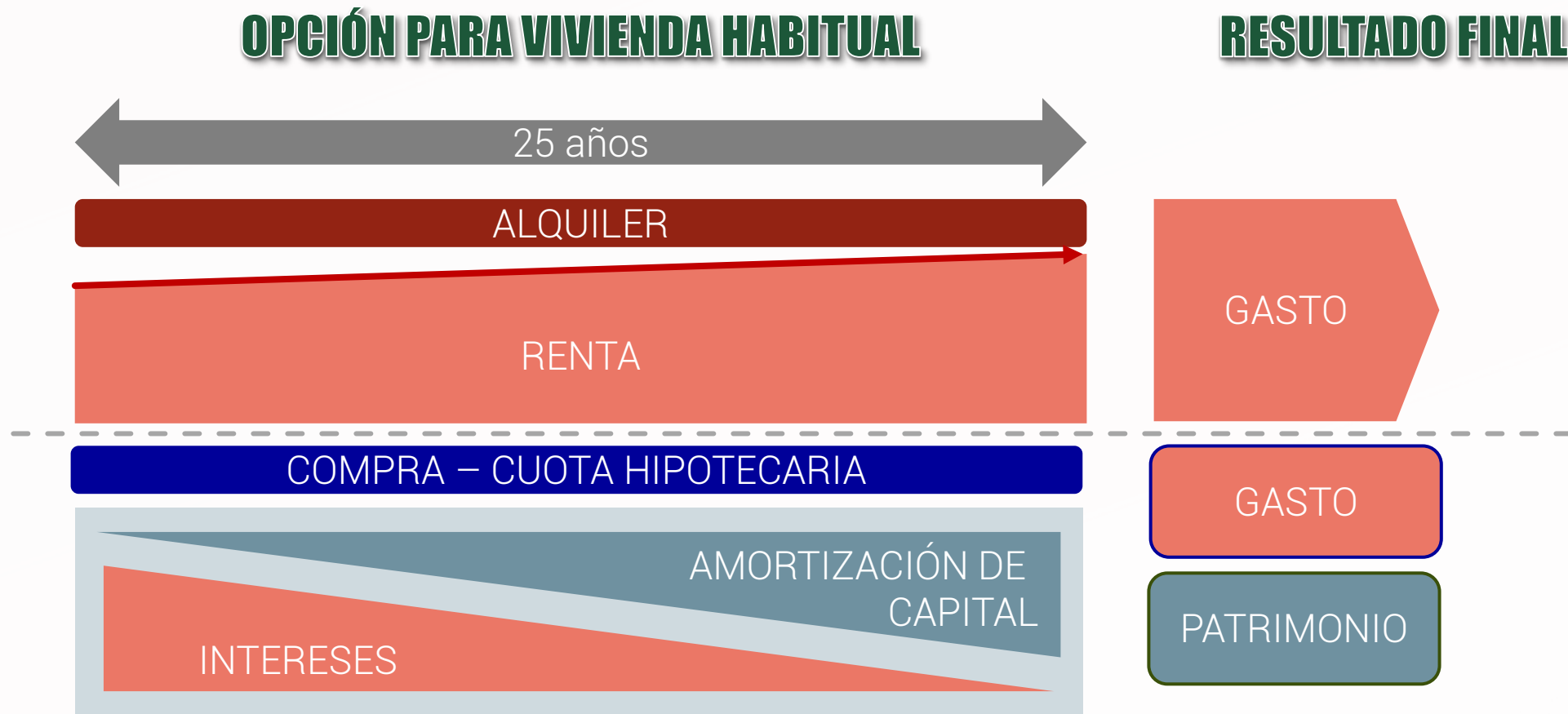


CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF  
de Análisis del Mercado de la Vivienda

**LARGO PLAZO  
25 AÑOS**

# ANÁLISIS – CUOTA vs RENTA DE ALQUILER

LARGO PLAZO (25 AÑOS)



Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).

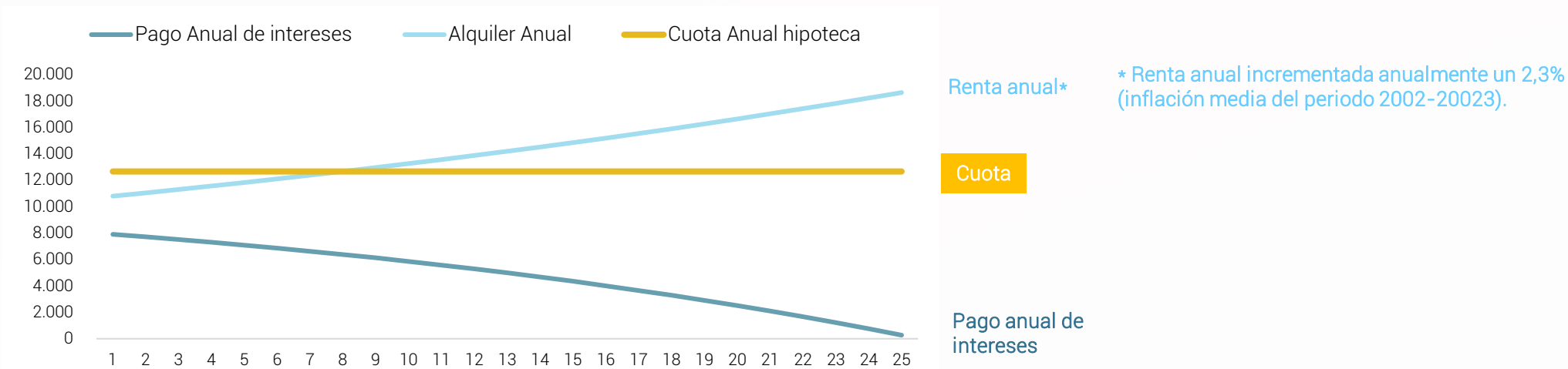


**CÁTEDRA GRUPO TECNO CASA - UPF**  
de Análisis del Mercado de la Vivienda

# ANÁLISIS – CUOTA vs RENTA DE ALQUILER

## LARGO PLAZO (25 AÑOS) - EJEMPLO

Precio de venta y alquiler		Financiación	
Renta alquiler mensual	900	Importe del préstamo	200.000
Precio de la vivienda	250.000	Hipoteca (%)	80%
		Interés Anual	4%
		Plazo en años	25

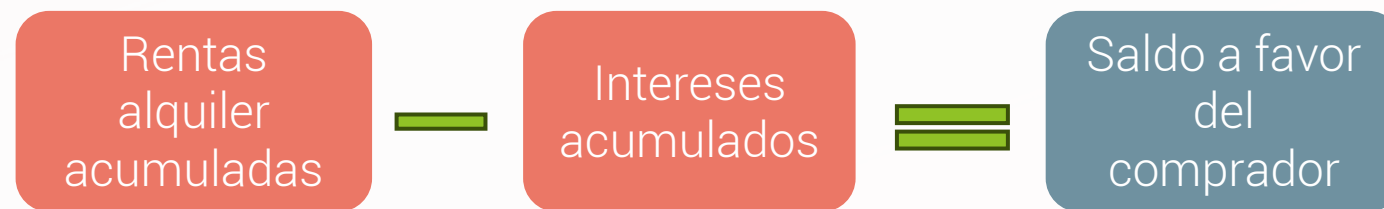


Gasto en Renta Alquiler (A)	Cuota hipotecaria	Capital amortizado	Gasto en Intereses (B)	Diferencia (A)-(B)
<b>359.496</b>	<b>316.702</b>	<b>200.000</b>	<b>116.702</b>	<b>242.794</b>

# ANÁLISIS – COMPRAR vs ALQUILAR

## LARGO PLAZO (25 AÑOS)

Comparación del gasto en rentas acumuladas durante los 25 años respecto al gasto en intereses por cuota hipotecaria.



Saldo Renta - Interés Acumulado	2015	2021	2023
1-Entre 50.000 y 100.000€	24,3%	1,5%	18,3%
2-Entre 100.000 y 150.000€	48,1%	45,2%	50,1%
3-Entre 150.000 y 200.000€	21,6%	29,7%	22,8%
4-Entre 200.000 y 250.000€	5,0%	17,7%	7,0%
5-Entre 250.000 y 300.000€	1,1%	4,2%	1,8%
Mayor a 300.000€	0,0%	1,5%	0,0%

Resultan saldos a favor del comprador en todas las poblaciones en los tres periodos.

Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).

# SALDO A FAVOR DEL COMPRADOR

## PRINCIPALES POBLACIONES EN 2023

Poblaciones con un parque de viviendas superior a 150.000 unidades.

Población	Franjas Saldo
Murcia	2-Entre 100.000 y 150.000€
Valladolid	
Córdoba	
Zaragoza	
Las Palmas de Gran Canaria	3-Entre 150.000 y 200.000€
València	
Alicante/Alacant	
Málaga	
Palma	
Sevilla	4-Entre 200.000 y 250.000€
Madrid	
Barcelona	5-Entre 250.000 y 300.000€
Bilbao	

Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).



# ANÁLISIS – CUOTA VS RENTA DE ALQUILER

## LARGO PLAZO (25 AÑOS)

- A largo plazo (proyección 25 años) es más interesante económicamente la compra que el alquiler en la totalidad de las poblaciones para los tres periodos analizados.
- La compra con hipoteca permite generar un valor patrimonial que va *'in crescendo'* cada año. En el modelo de alquiler, al final del periodo analizado el gasto permanece.





# ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA COMPRA DE VIVIENDA CON HIPOTECA VS LA RENTA DE ALQUILER EN ESPAÑA



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF  
de Análisis del Mercado de la Vivienda

**CORTO PLAZO**  
**1 AÑO**

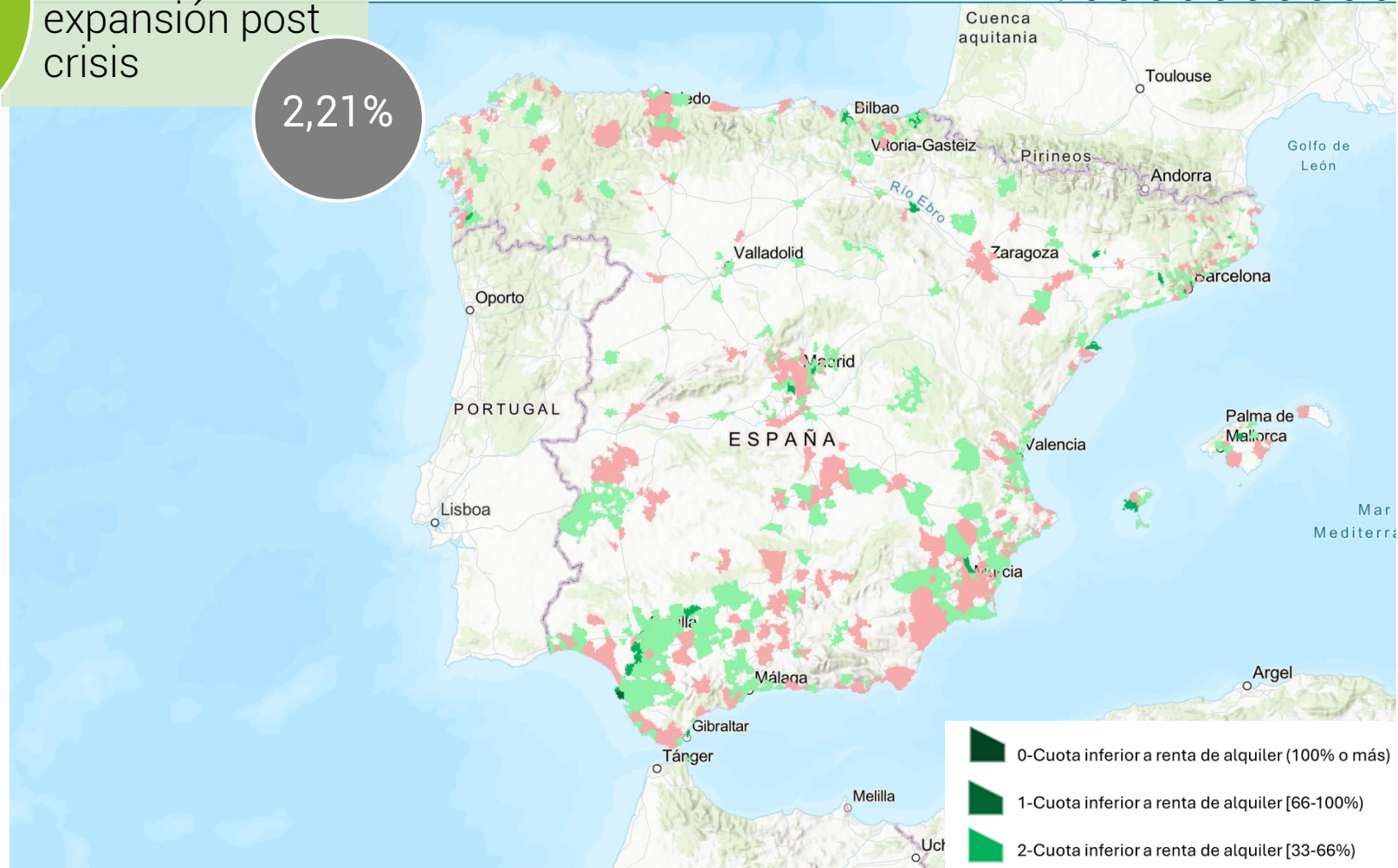
# 2015

Comienzo de la expansión post crisis

2,21%

## COMPRAR vs ALQUILAR

Cuota hipotecaria superior a renta de alquiler	262	39%
Cuota hipotecaria inferior a renta de alquiler	409	61%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>671</b>	<b>100%</b>



- 0-Cuota inferior a renta de alquiler (100% o más)
- 1-Cuota inferior a renta de alquiler [66-100%)
- 2-Cuota inferior a renta de alquiler [33-66%)
- 3-Cuota inferior a renta de alquiler (0-33%)
- 4-Cuota superior a renta de alquiler (0-33%)
- 5-Cuota superior a renta de alquiler [33%-66%)
- 6-Cuota superior a renta de alquiler [66%-100%)

Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).

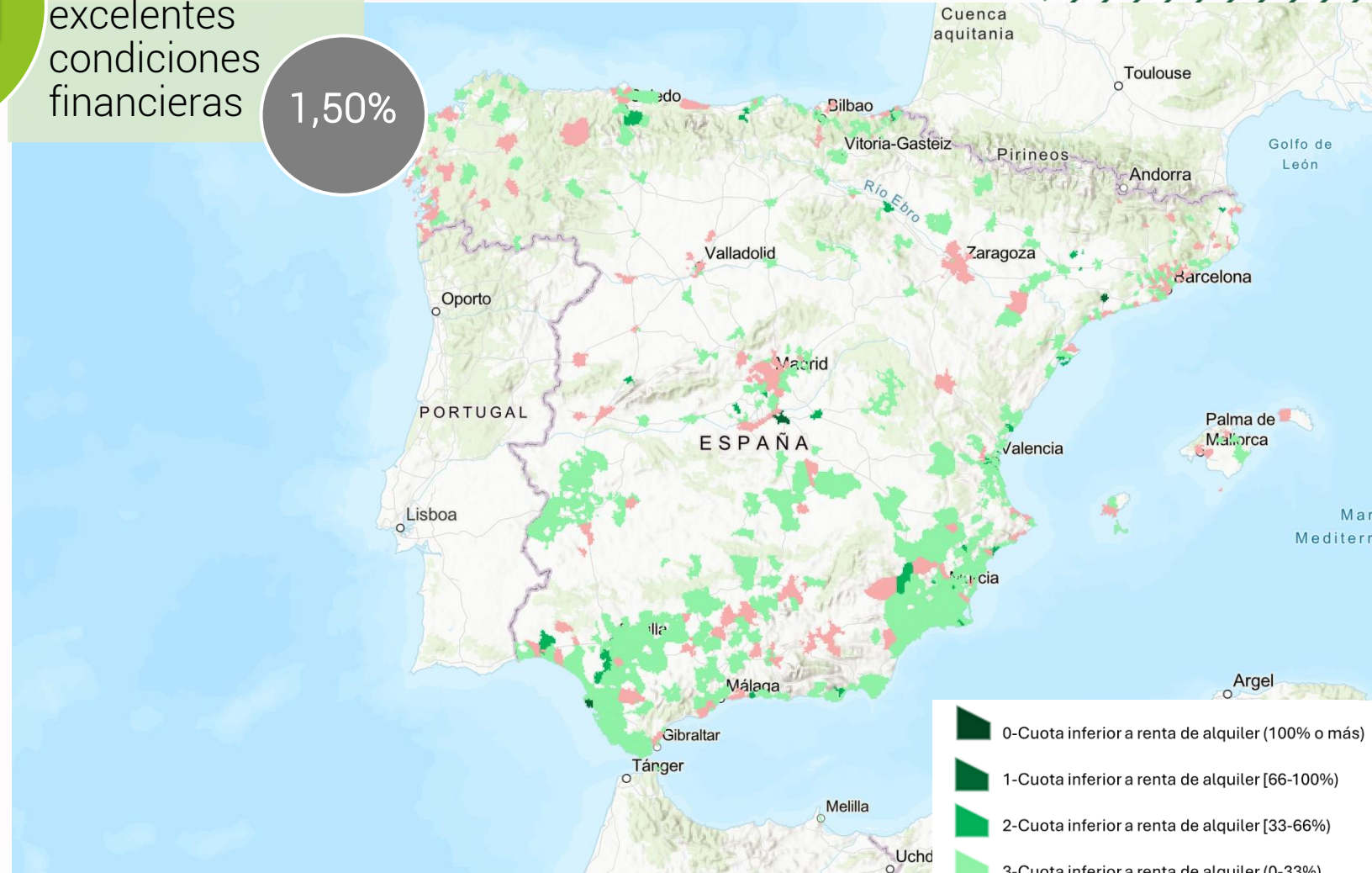
# 2021

Año con excelentes condiciones financieras

1,50%

## COMPRAR VS ALQUILAR

		%
Cuota hipotecaria superior a renta de alquiler	187	27,8%
Cuota hipotecaria inferior a renta de alquiler	485	72,2%
<b>Total general</b>	<b>672</b>	<b>100%</b>



- 0-Cuota inferior a renta de alquiler (100% o más)
- 1-Cuota inferior a renta de alquiler [66-100%)
- 2-Cuota inferior a renta de alquiler [33-66%)
- 3-Cuota inferior a renta de alquiler (0-33%)
- 4-Cuota superior a renta de alquiler (0-33%)
- 5-Cuota superior a renta de alquiler [33%-66%)
- 6-Cuota superior a renta de alquiler [66%-100%)

Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).

# CAMBIOS – 2015 / 2021

COMPRAR VS ALQUILAR	Número	Variación
Siempre cuota hipotecaria superior a renta de alquiler	101	16%
Siempre cuota hipotecaria inferior a renta de alquiler	333	52,9%
Cambio de verde a rojo	64	10,2%
Cambio de rojo a verde	132	21%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>630</b>	<b>100%</b>

Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).

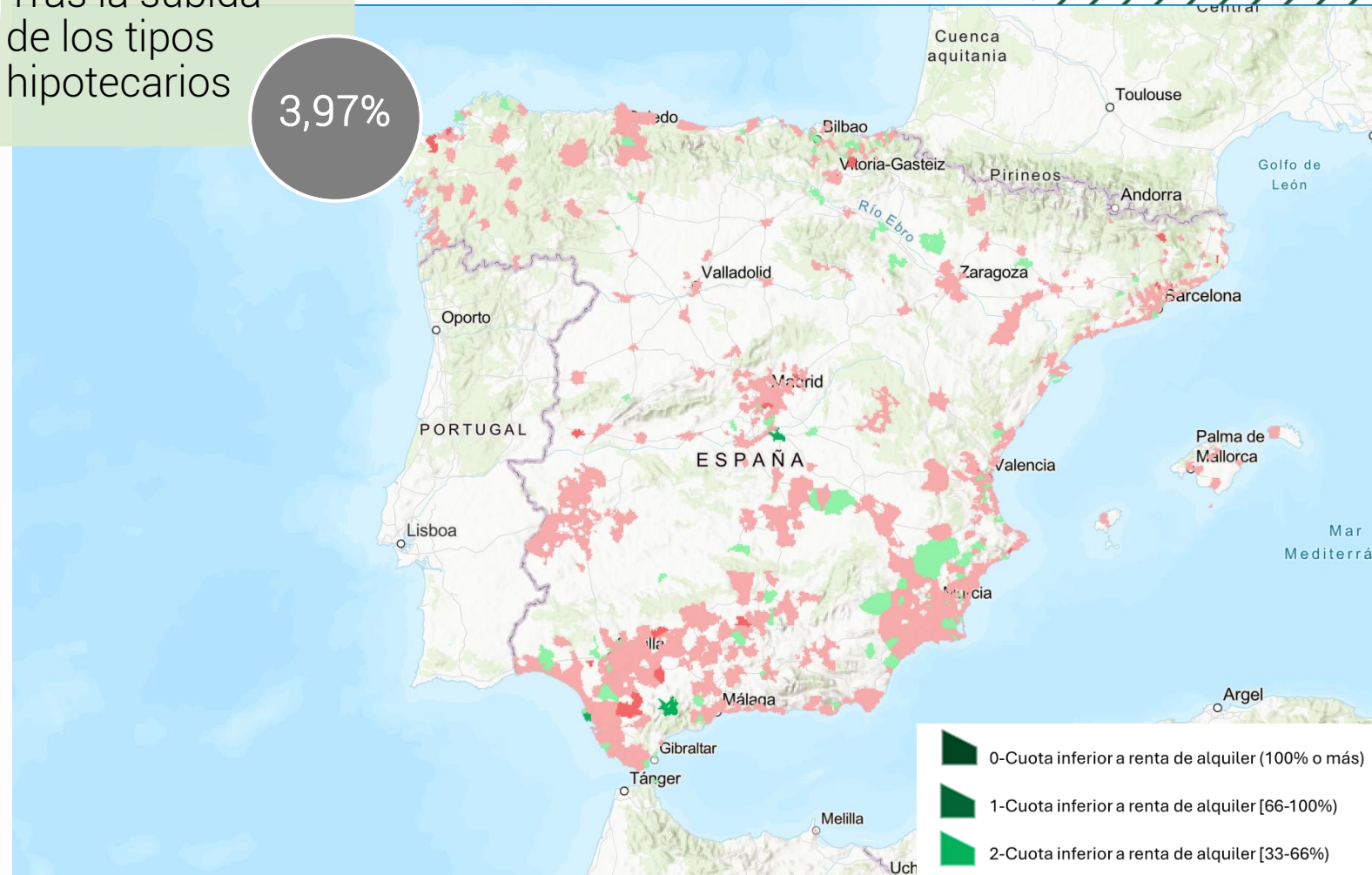
# 2023

Tras la subida de los tipos hipotecarios

3,97%

## COMPRAR VS ALQUILAR

		%
Cuota hipotecaria superior a renta de alquiler	557	82,3%
Cuota hipotecaria inferior a renta de alquiler	120	17,7%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>677</b>	<b>100%</b>



- 0-Cuota inferior a renta de alquiler (100% o más)
- 1-Cuota inferior a renta de alquiler [66-100%)
- 2-Cuota inferior a renta de alquiler [33-66%)
- 3-Cuota inferior a renta de alquiler (0-33%)
- 4-Cuota superior a renta de alquiler (0-33%)
- 5-Cuota superior a renta de alquiler [33%-66%)
- 6-Cuota superior a renta de alquiler [66%-100%)

Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).

# CAMBIOS – 2021 / 2023

COMPRAR VS ALQUILAR	Número	Variación
Siempre cuota hipotecaria superior a renta de alquiler	161	25%
Siempre cuota hipotecaria inferior a renta de alquiler	116	18%
Cambio de verde a rojo	363	56,4%
Cambio de rojo a verde	4	0,6%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>644</b>	<b>100%</b>

Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).

# COMPARACIÓN DE RENTA vs INTERESES PAGADOS

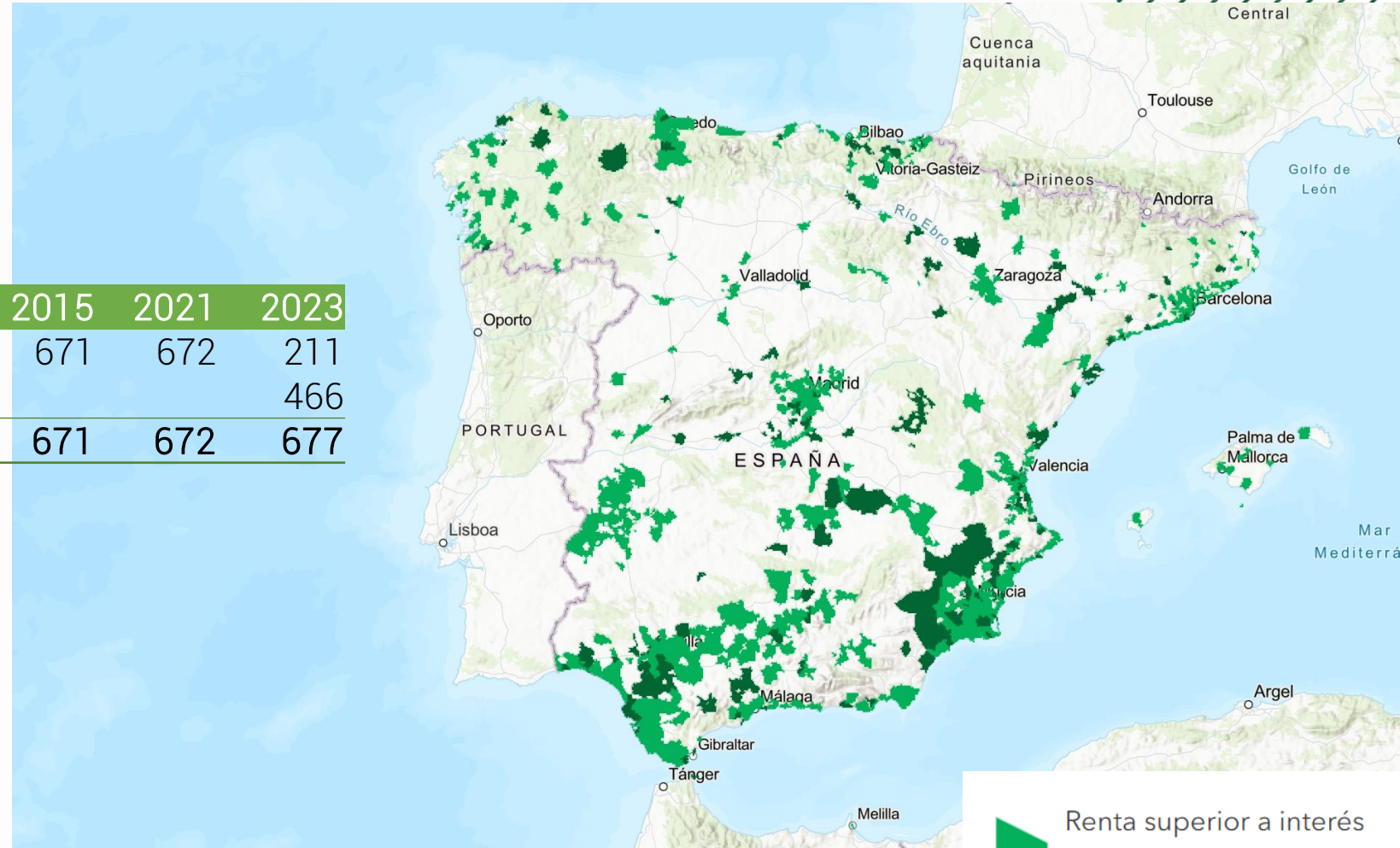
## PRIMER AÑO

La renta del alquiler es superior a la cantidad pagada de intereses en todas las poblaciones en los tres periodos analizados.

FRANJAS RENTA-INTERÉS PRIMER AÑO	2015	2021	2023
Renta superior a interés (más de 50%)	671	672	211
Renta superior a interés (0 a 50%)			466
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>671</b>	<b>672</b>	<b>677</b>



Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).







# ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA COMPRA DE VIVIENDA CON HIPOTECA VS LA RENTA DE ALQUILER EN ESPAÑA



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF  
de Análisis del Mercado de la Vivienda