

NUEVO ESTUDIO  
ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA COMPRA DE VIVIENDA CON HIPOTECA  
vs LA RENTA DE ALQUILER EN ESPAÑA

# El precio de la vivienda se estabiliza, mientras que el alquiler sigue subiendo

La oferta de alquiler disminuye un 57% en tres años.

Con los precios de alquiler de los últimos años, la compra de una vivienda es una inversión a largo plazo que genera un saldo a favor del comprador en todas las poblaciones.

Madrid, 13 de febrero de 2024.- El precio de la vivienda usada en España se estabiliza en el segundo semestre de 2023, con una ligera variación del 1,69% respecto al dato del segundo semestre de 2022, y con un crecimiento por debajo de la inflación (3,03%). Así, en el segundo semestre de 2023, el precio de la vivienda de segunda mano alcanza los 2.564€ el metro cuadrado a nivel nacional, 36€ más que hace un año (2.528€ en el segundo semestre de 2022).

Por su parte, la hipoteca media se sitúa en 117.788€, con una variación del -2,01% en relación al dato del segundo semestre de 2022 (120.206€). Finalmente, el alquiler sube en mayor proporción en 2023. Lo hace un 5,45% a nivel nacional, con importantes subidas en las ciudades de Barcelona (9,7%), Madrid (7,82%), Sevilla (8,04%) y Valencia (7,84%). A nivel nacional, el metro cuadrado de alquiler está en 12,58€.

Esta información se desprende del XXXVIII Informe sobre el mercado de la vivienda, estudio elaborado semestralmente por el Grupo Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona, cuya última edición ha sido presentada esta mañana en rueda de prensa en el Círculo de Bellas Artes de Madrid.

Jose García-Montalvo, director del estudio, ha destacado la importancia del Informe sobre el mercado de la vivienda y su diferencia respecto a otros estudios del sector. Según García-Montalvo: 'El Informe sobre el mercado de la vivienda es un referente para el seguimiento del mercado inmobiliario residencial en un contexto de falta de estadísticas fiables sobre el sector'.

Además, García-Montalvo ha destacado la larga colaboración entre ambas instituciones, una unión que este año cumple su 20 aniversario y que en 2022 se amplió con la creación de la Cátedra Grupo Tecnocasa - UPF de Análisis del mercado de la vivienda.

## SECTOR FINANCIERO

El Informe sobre el mercado de la vivienda también analiza los principales datos relativos a la concesión de hipotecas. En el segundo semestre de 2023, la hipoteca en Madrid es de 124.551€ (-5,3%) y en Barcelona de 148.141€ (-2,4%).

Paolo Boarini, consejero delegado del Grupo Tecnocasa, ha repasado los principales indicadores de riesgo de una hipoteca. La evolución de estos indicadores durante el segundo semestre de 2023 muestra estabilidad y está en línea con los estándares crediticios que los bancos llevan aplicando los últimos años.

Así, por ejemplo, la ratio préstamo a valor se sitúa en el segundo semestre de 2023 en el 69%, mientras que la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado está en el 32%. Otro dato que está en línea con la actual política conservadora de los bancos es que el 83% de los nuevos hipotecados cuenta con un contrato laboral indefinido y, de media, el plazo de la hipoteca no supera los 28 años, lejos de los 35 años de 2007.



Boarini ha destacado el importante cambio que han sufrido las hipotecas a tipo de interés fijo en los últimos semestres. Mientras que en el segundo semestre de 2021 el 84% de los nuevos préstamos era a tipo de interés fijo, en 2023 han bajado al 36%. Por su parte, las hipotecas a tipo mixto (51%) y variable (13%) ganan protagonismo. Finalmente, en el semestre analizado, la cuota mensual según la tipología de hipoteca es de 663€/mes para una hipoteca variable y 551€/mes para una hipoteca fija.

## NUEVO ESTUDIO ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA COMPRA DE VIVIENDA CON HIPOTECA vs LA RENTA DE ALQUILER EN ESPAÑA

El nuevo estudio quiere establecer un marco teórico de análisis de las implicaciones económicas que supone alquilar o comprar una vivienda con hipoteca en una selección de poblaciones españolas (más de 670).

Se comparan la renta de alquiler y la cuota hipotecaria en dos supuestos: largo plazo (25 años) y corto plazo (el primer año), y en tres momentos temporales de especial relevancia a nivel de precio y de condiciones hipotecarias (años 2015, 2021 y 2023). Para el estudio se han utilizado fuentes oficiales.

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha comentado: *'A largo plazo, la compra de una vivienda es más interesante que el alquiler en la totalidad de las poblaciones estudiadas y en los tres periodos analizados'*. Además, *'la compra permite generar un valor patrimonial que va creciendo cada año, hecho que no pasa con el alquiler, pues al final del periodo analizado, el gasto permanece mes tras mes'*.

Después de 25 años, con la compra se generan saldos positivos a favor del comprador en todas las poblaciones y en los tres supuestos estudiados. Si analizamos las rentas de alquiler acumuladas y los intereses acumulados, en los tres periodos analizados, en más del 45% de los casos, el saldo positivo es de entre 100.000€ y 150.000€. En las ciudades de Madrid y Barcelona es incluso mayor, de entre 200.000€ y 250.000€.

A corto plazo, vemos una mayor variabilidad, dependiendo del periodo analizado, de la población y de los tipos de interés que había en ese momento. Sin embargo, Cubero ha puntualizado: *'Podemos destacar que, en el primer año de compra, la renta de alquiler es superior a la cantidad pagada de intereses en todas las poblaciones y en los tres periodos estudiados'*.

Además, y en relación al alquiler, ha añadido: *'Algunos perfiles de población optan por el alquiler de vivienda, ya sea por una cuestión temporal o una decisión personal. Ahora, estos perfiles encuentran un mercado del alquiler altamente tensionado y con la proporción de oferta más baja de los últimos años'*.

Así, según los datos del Grupo Tecnocasa, la oferta de alquiler ha disminuido un 57% a nivel nacional en tres años. El dato de las ciudades de Madrid y Barcelona es incluso superior, del -70% y del -67,4%, respectivamente. Por otro lado, el 21% de las ventas actuales corresponde a viviendas que anteriormente estaban en alquiler. Este hecho, puntualiza Cubero, *'aumentará las dificultades de muchas personas para acceder a una vivienda en alquiler'*.

### SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). En 1986 adopta la fórmula de franquicia, la misma que utiliza en España. Con una innovadora estrategia comercial basada en la exclusividad de servicios para la red de oficinas, el Grupo Tecnocasa es el grupo inmobiliario y de intermediarios de crédito líder en España y en Europa, con presencia en 10 países de todo el mundo y más de 4.000 oficinas franquiciadas.

El Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España hace justo 30 años, en 1994. Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y de intermediarios de crédito líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con más de 900 oficinas franquiciadas.

Más información en: [www.tecnocasa.es](http://www.tecnocasa.es) y en <https://prensa.tecnocasa.es>.