

eman ta zabal zazu



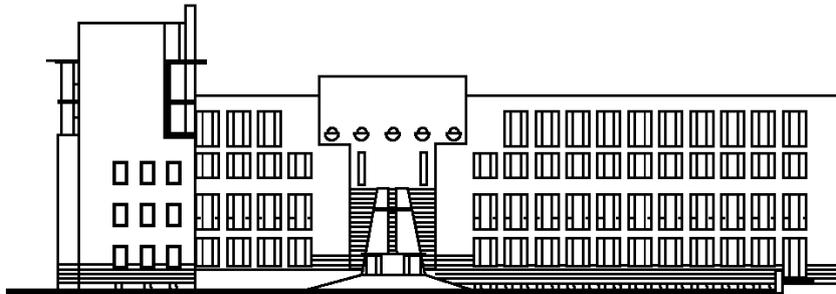
Universidad
del País Vasco

Euskal Herriko
Unibertsitatea

FACULTAD DE ECONOMÍA Y EMPRESA/DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN
GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS

TRABAJO DE FIN DE GRADO

ALQUILER O COMPRA DE VIVIENDA



Autora: Anne Lopez Eizaguirre

Tutora: Conchi Oruezabal

Año de defensa: 2022

ÍNDICE GENERAL

1.	Introducción.....	4
2.	Contexto histórico	6
2.1	Mercado inmobiliario	6
2.2	La importancia del mercado inmobiliario en España	6
3.	Compraventa de viviendas en España	8
3.1	Evolución.....	8
3.1.1	Demanda de las viviendas	8
3.1.2	Precio de las viviendas	11
3.1.3	Diferencias y similitudes: crisis de la burbuja inmobiliaria y la crisis del coronavirus.....	13
3.2	Características de la compraventa	14
3.2.1	Cambios tras el confinamiento	14
3.2.2	Perfil del comprador.....	17
3.3	Maneras de financiar la compraventa	18
3.3.1	Recursos propios.....	19
3.3.2.	Recursos ajenos	20
3.3.2.1	Préstamos hipotecarios.....	20
3.3.2.2	Evolución de los préstamos hipotecarios en los últimos años	20
3.3.2.3	Duración de los préstamos y métodos de amortización	22
3.3.2.4	Breve resumen de los pasos a recorrer al solicitar un préstamo hipotecario.....	22
3.3.2.5	Tipos de intereses.....	24
3.3.2.6	Esfuerzo inmobiliario de los compradores	27
3.3.3	Revalorización de la vivienda	29
3.3.4	Desgravaciones fiscales por compra de vivienda	30
4.	Alquiler de vivienda.....	33
4.1	Evolución.....	33
4.1.1	La demanda del alquiler	33
4.1.2	Precio del alquiler	35
4.1.3	Diferencias entre las comunidades autónomas y ciudades	36
4.2	Características del alquiler	38
4.2.1	Cambios tras el confinamiento	38
4.2.2	Perfil de los inquilinos	40
4.2.3	Comparación con el resto de países de Europa.....	42
4.2.4	Esfuerzo financiero para invertir en el alquiler	43

4.2.5 Desgravación fiscal por el alquiler	45
4.2.6 Gastos que conllevan la compra y el alquiler de una vivienda	47
5. Caso práctico: ¿Compra o alquiler de vivienda?.....	50
5.1 Datos del estudio.....	50
5.2 Opción de alquiler.....	50
5.3 Opción de compra.....	53
5.4 Comparación de las dos opciones estudiadas: Alquiler y Compra	59
6. Conclusiones	69
7. Bibliografía.....	72

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1: <i>Comparación de las compraventas realizadas en cada comunidad autónoma (2019-2020)</i> ..	9
TABLA 2: <i>Variación del precio en cada comunidad autónoma (2020-2021)</i>	12
TABLA 3: <i>Perfil más frecuente de comprador de vivienda (2021)</i>	17
TABLA 4: <i>Perfil más frecuente de vendedor de vivienda (2021)</i>	18
TABLA 5: <i>Media mensual del Euribor (2010-2021)</i>	26
TABLA 6: <i>Evolución del precio en venta y del salario medio bruto en cada CCAA (2020)</i>	28
TABLA 7: <i>Resumen de la desgravación por compra de vivienda</i>	31
TABLA 8: <i>Perfil del inquilino</i>	40
TABLA 9: <i>Evolución del precio por metro cuadrado del alquiler y del salario medio bruto por comunidades autónomas (2020)</i>	45
TABLA 10: <i>Resumen de la desgravación por alquiler de vivienda</i>	46
TABLA 11: <i>Gastos relacionados con la compra y el alquiler de vivienda</i>	49
TABLA 12: <i>Cuadro de amortización del préstamo</i>	55
TABLA 13: <i>Valor actual del alquiler</i>	59
TABLA 14: <i>Valor actual de la compra de la vivienda</i>	60
TABLA 15: <i>Diferencia de los valores actuales</i>	62
TABLA 16: <i>Valor capitalizado de la diferencia entre los valores actuales</i>	63
TABLA 17: <i>Diferencia con el valor actual ajustado (1 CASO: El precio de la vivienda se mantiene en 25 años)</i>	65
TABLA 18: <i>Diferencia con el valor actual ajustado (2. CASO: El precio de la vivienda varía en la misma proporción que en los últimos años)</i>	66

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1: <i>Compraventa de viviendas en España por meses (2007-2021)</i>	8
FIGURA 2: <i>La evolución del precio de la vivienda en España (2007-2021)</i>	11
FIGURA 3: <i>Porcentaje del tipo de vivienda preferido (2020)</i>	15
FIGURA 4: <i>Porcentaje de las necesidades no cubiertas en la cuarentena (2020)</i>	15
FIGURA 5: <i>Aspectos importantes a la hora de comprarse una vivienda (2020)</i>	16
FIGURA 6: <i>Razones para invertir en la comprar una vivienda (2020)</i>	16
FIGURA 7: <i>Número de hipotecas concedidas (2007-2020)</i>	21
FIGURA 8: <i>Índice del esfuerzo inmobiliario en España (2015-2020)</i>	27
FIGURA 9: <i>Evolución del precio de las viviendas en Guipúzcoa (2008-2021)</i>	29
FIGURA 10: <i>Evolución del porcentaje de hogares viviendo en alquiler (2004-2017)</i>	33
FIGURA 11: <i>Porcentaje de particulares que viven en alquiler (2018-2021)</i>	34
FIGURA 12: <i>Viviendas en régimen de alquiler en cada comunidad autónoma (2020)</i>	34
FIGURA 13: <i>Evolución del precio del alquiler en España (2006-2021)</i>	35
FIGURA 14: <i>Porcentaje de las razones por las que la población prefiere el alquiler</i>	38
FIGURA 15: <i>Porcentaje de las razones para cambiar de vivienda de alquiler</i>	39
FIGURA 16: <i>Porcentaje de la población en régimen de alquiler en la Unión Europea en 2019</i>	42
FIGURA 17: <i>Salario bruto destinado al pago del alquiler (2020)</i>	44
FIGURA 18: <i>Valores actuales del alquiler y de la compra</i>	63
FIGURA 19: <i>Comparación de los valores actuales del alquiler y de la compra (datos tabla 17)</i>	67
FIGURA 20: <i>Comparación de los valores actuales del alquiler y de la compra (datos tabla 18)</i>	67

1. Introducción

En los últimos años la situación del mercado inmobiliario ha sido inestable. Las consecuencias de la burbuja inmobiliaria afectaron especialmente al mercado inmobiliario, y cuando parecía que el mercado se estaba asentando, la crisis del coronavirus ha vuelto a trastocar la situación. Los años de inestabilidad y de variaciones en el mercado, han hecho que los ciudadanos interesados en acceder a una vivienda no tengan claro cuál es la mejor y más acertada opción pensando en un futuro.

Este trabajo está dirigido a todas aquellas personas que deseen cubrir la necesidad de vivienda en cualquiera de sus formas. Es quizás una de las cuestiones más importantes que la mayoría de los ciudadanos se plantean, puesto que, dependiendo del caso requiere de mucha financiación y de ahorro personal.

Como estudiante del Grado de Administración y Dirección de Empresas y por mi desinformación previa en una cuestión que algún día nos afectará a todos, he decidido profundizar en este tema, para poder adquirir conocimientos tanto a nivel académico como personal.

Este estudio está planteado para ayudar en el proceso de selección entre las dos opciones más populares: la compra de la vivienda y el alquiler de ella. Para tomar la decisión adecuada, es importante conocer el contexto, sector y las características de cada uno de los mercados, así como los procesos a seguir y la inversión que requiere cada una de las opciones. Puesto que son dos variantes que suponen gastos e inversiones diferentes.

Para poder decidir la mejor elección, comenzaremos en un primer apartado, punto dos, analizando brevemente la importancia que ha tenido el mercado inmobiliario en la economía española en los últimos años. Para continuar estudiando brevemente las causas por las que emergió la burbuja inmobiliaria, y las consecuencias que derivaron los siguientes años, a fin de poder llegar a entender la situación actual de mercado.

En una segunda parte, punto tres, nos centraremos únicamente en el mercado de compraventa de vivienda, para conocer en profundidad el mercado, analizando primero la evolución tanto de la demanda como del precio de las viviendas en venta desde la burbuja inmobiliaria hasta su situación actual, realizando una comparación entre las comunidades autónomas. Resulta interesante realizar una pequeña comparación entre la crisis de la burbuja inmobiliaria y la actual crisis del coronavirus, analizando sus diferencias y similitudes, para así poder diferenciar la situación del mercado inmobiliario en cada suceso.

Seguidamente en el mismo apartado, nos centraremos en las características de la compraventa, donde analizaremos como han variado las preferencias de los compradores de vivienda tras la crisis del coronavirus, ya que los meses de confinamiento han afectado en las necesidades de los ciudadanos. Asimismo, analizaremos brevemente el perfil del comprador en vivienda.

Analizaremos los métodos de financiación para la compra de una vivienda, haciendo una especial mención al método más empleado; los préstamos hipotecarios. En este mismo apartado estudiaremos en cuanto se podría revalorizar una vivienda en un futuro, el esfuerzo financiero que supone la compra, y los beneficios fiscales que otorga.

En la tercera parte del estudio, punto cuatro, volveremos a repetir un esquema parecido al del punto tres, analizando esta vez en profundidad el mercado de alquiler de vivienda. Donde estudiaremos la evolución de la demanda y el precio de las viviendas en alquiler en los últimos años, volviendo a contrastar la situación en cada comunidad autónoma. Continuaremos comentando las características del alquiler, analizando los cambios en el mercado del alquiler tras la crisis del Covid-19. El perfil del inquilino es bastante más joven al del comprador, por lo que haremos especial hincapié en las razones de que sea así. Realizaremos una pequeña comparación con el resto de países de Europa para poder contrastar la situación de España en el mundo.

En la última parte del tercer punto, analizaremos el esfuerzo financiero que deben hacer los inquilinos para el pago mensual del arrendamiento, y los beneficios fiscales que el alquiler otorga. Asimismo, vamos a volver a comparar el alquiler y la compra, esta vez en referencia a los gastos.

Para finalizar el trabajo en la cuarta parte, punto cinco, vamos a realizar el estudio práctico-financiero, donde nos centraremos en valorar cuál de las dos opciones es la más acertada en el caso concreto presentado. Centrándonos primero en simular la compra de una vivienda mediante préstamo hipotecario en San Sebastián, y continuando simulando el alquiler de la misma vivienda, con la finalidad de contrastar los gastos totales de ambas opciones a 25 años mediante el cálculo de los valores actuales (costes actuales en ambas alternativas).

Para que el estudio sea homogéneo y fiable, es necesario tomar en cuenta el valor de la vivienda en 25 años en la opción de compra, puesto que el comprador posee la opción de revenderla en un futuro. Donde representaremos dos casos que simulen la posible evolución del precio de la vivienda en 25 años; suponiendo en el primer caso que el valor de la vivienda no va a incrementarse, y en el segundo caso suponiendo que el precio de la vivienda experimentará una subida similar a la que se ha producido en años anteriores.

Una vez calculados los valores actuales totales en ambos casos, tomando en cuenta el valor de la vivienda en 25 años, podremos determinar la opción menos costosa y la que será la elegida.

No está de más comentar que el planteamiento de este estudio nos permitiría analizar casos diferentes empleando el mismo formato, alterando los datos personales y financieros para adecuarlos al nuevo caso a analizar.

Una vez tenemos conocimiento del mercado, su evolución en los últimos años, las diferencias entre las dos opciones planteadas, además del análisis de un caso práctico, podremos poner respuesta a la interrogante planteada durante todo el trabajo: cuál es la mejor opción entre la compra y el alquiler de vivienda.

2. Contexto histórico

2.1 Mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario se desarrolla fundamentalmente en las operaciones de compra y venta de inmuebles, que pueden tener naturalezas residenciales, mercantiles, industriales... Es un mercado esencial para sostener la economía de un país.

No está formado solamente por la oferta y demanda de bienes, sino que incluye muchos otros aspectos como la promoción inmobiliaria, las inversiones que realizan tanto sociedades como particulares en el sector, o la manera de financiar los proyectos inmobiliarios.

El mercado inmobiliario está sujeto a cambios y variaciones que pueden afectar a la propia economía, como se pudo observar en la burbuja inmobiliaria del año 2008. Estos cambios en el mercado también afectan por ejemplo al precio de las viviendas, que puede variar favorablemente o desfavorablemente para los ciudadanos. (*¿Qué es el mercado inmobiliario?*, Realia)

2.2 La importancia del mercado inmobiliario en España

Dentro de la economía española, el sector inmobiliario ha sido una pieza importante. Desde el año 1993 hasta el 2008, el país disfrutó de un crecimiento económico continuado que ayudó creando empleo, aumentando la población de inmigrantes, y elevando la compra de viviendas. Fue la etapa de mayor crecimiento y más duradera del país, 15 años en los que aumentó considerablemente la riqueza y bienestar de los ciudadanos, y parte del crecimiento fue gracias a la industria inmobiliaria. Sin embargo, el sector empezó a apreciarse desequilibradamente y la etapa de crecimiento se paralizó en el año 2008 por la crisis internacional hipotecaria.

La crisis se desarrolló en gran medida por el sector de la construcción y el sector inmobiliario. Las razones de la creación de la burbuja fueron la construcción masiva de viviendas, (se construían cerca de 570.000 viviendas por año) y el crecimiento de los precios de las viviendas, que se duplicaron en términos reales muy por encima de su valor. Asimismo, el aumento de la demanda de pisos en los años anteriores también contribuyó, al igual que la facilidad de acceso a préstamos como método de financiación, ya que los créditos concedidos para la compra de vivienda aumentaron desmesuradamente (250%), y en el caso de los créditos para la construcción un 513% (Portela, 2014) (Redpiso news, 2016). Todo esto ocurrió en el momento en el que la economía española se estaba adaptando a cambios, como el paso de la peseta al euro y el crecimiento demográfico, que pudieron imposibilitar la apreciación de los desequilibrios por los que estaba pasando la economía. La situación era insostenible, y la crisis estalló en España en el año 2008, arrastrando los siguientes años consigo. (*Cómo se originó la «burbuja inmobiliaria» en España*, 2017)

Las mayores consecuencias fueron el cierre de varias entidades financieras y bancos, y el incremento del desempleo del país, ya que el 26% de la población llegó a estar sin trabajo. Asimismo, el efecto de la crisis fue más feroz en los jóvenes, puesto que el paro juvenil llegó a ser del 55%. Otra secuela de la crisis, esta vez positiva, fue la implantación de una ley hipotecaria para regular la concesión de créditos y préstamos, y asegurar los pagos de los propietarios.

En el año 2013 la economía comenzó a superar la crisis poco a poco, y la inversión en vivienda de los hogares españoles empezó a recuperarse. Lo cierto es que el mercado no ha vuelto a los niveles en los que estaba antes de que estallara la crisis, y la importancia que el mercado inmobiliario tenía en la economía también se ha visto perjudicada. De acuerdo a la economista Jónsson (2020), que habla en nombre del *banco SeftBank*, entre los años 2005-2007 la inversión en vivienda representaba el 11,5% del PIB, una parte muy importante, mientras que en el primer trimestre del año 2020 era de un 5,7%. Igualmente, el sector inmobiliario siempre ha ayudado a generar muchos puestos de trabajo en la construcción, en el año 2007 se generaron 2,8 millones de puestos de trabajo, el 6,3% del empleo total de España, mientras que en el año 2020 se generaron 1,3 millones, menos de la mitad.

3. Compraventa de viviendas en España

3.1 Evolución

La compraventa de viviendas ha variado mucho durante los últimos 15 años en España, dado a las diferentes etapas que ha experimentado el mercado inmobiliario. A continuación, estudiaremos los cambios que han sufrido tanto la demanda como el precio de las compraventas durante estos últimos años. Analizaremos cronológicamente los sucesos que más han podido afectar a la economía, empezando por la burbuja inmobiliaria y continuando con la recuperación del mercado hasta la actual crisis del coronavirus. Asimismo, también analizaremos la situación de cada comunidad autónoma.

3.1.1 Demanda de las viviendas

La demanda de vivienda depende fundamentalmente de varios factores demográficos, sociales y económicos que afectan en el aumento o disminución de la misma. Los factores demográficos son los cambios en las estructuras familiares, que pueden hacer que el número de viviendas demandadas varíe. Los factores económicos, que igualmente afectan a la demanda, son la situación laboral, el nivel de renta o las posibilidades de financiación.

A continuación, analizaremos la evolución de la demanda de viviendas en dos tramos. En la primera parte, comentaremos la situación hasta el año 2019, y en el segundo tramo analizaremos la situación tras la crisis del coronavirus en el año 2020, analizando en ambos casos la evolución de cada comunidad autónoma.

FIGURA 1: Compraventa de viviendas en España por meses (2007-2021)



Elaboración propia a partir de los datos del INE ¹

¹ INE - Instituto Nacional de Estadística. (2022a). Compraventa de viviendas según régimen y estado. INE

Evolución 2007-2019

Comenzaremos analizando cómo ha variado la demanda de las viviendas desde el año 2007 en España (figura 1). Antes de la crisis, se vendieron tanto de viviendas nuevas como usadas cerca de 83.713 viviendas, solamente en el mes de enero. En el mes de diciembre del año 2013 se registran los peores datos, se vendieron cerca de 22.463 viviendas, muy por debajo de los números del año 2007. Debido a la crisis el desempleo en España aumentó, e invertir en la compra de una vivienda no entraba en los planes de los ciudadanos. A partir del año 2013 cuando el mercado se empezó a recuperar, la cantidad de compraventas también lo hizo. En el mes de enero del año 2019 se vendieron cerca de 48.202 viviendas, creciendo un 53,4% en comparación con los datos del año 2013.

Las razones económicas fundamentales por las que aumentó la demanda de viviendas tras la crisis son la disminución de los intereses y el aumento de créditos hipotecarios, además del incremento de los precios de las viviendas. Asimismo, también contribuyó el aumento de las inversiones, tanto de sociedades como de particulares, para lograr rentabilidad en el mercado inmobiliario. La tendencia al crecimiento de los precios de las viviendas ayuda a la demanda, ya que los inversores tienden a comprar viviendas en el momento más bajo (los precios en general suelen ir en aumento), por lo tanto, la búsqueda de viviendas aumenta. Todos estos cambios surgieron paulatinamente, y ayudaron a la recuperación económica del país y del mercado inmobiliario. Aunque algunos factores económicos como la situación laboral o el nivel de renta de las familias, entre muchos otros, frenaron que la mejora fuera mayor (*Aumento de la demanda de viviendas*, 2018).

A continuación, analizaremos las compraventas realizadas en cada comunidad autónoma, de acuerdo a los datos del INE². En el año 2019, la comunidad autónoma con más compraventas fue Andalucía con 100.104 compraventas, seguida de Cataluña con 81.006, Valencia con 75.431 compraventas, y Madrid con 71.795 operaciones. Las comunidades con menor número de compraventas fueron Extremadura, donde se realizaron 7.679 compraventas, Cantabria con 6.337, Navarra con 5.711 y 3.716 en La Rioja. El número de habitantes parece ser determinante a la hora de tener mayores o menores resultados.

TABLA 1: Comparación de las compraventas realizadas en cada comunidad autónoma (2019-2020)

	TOTAL 2019	TOTAL 2020	VARIACIÓN 2019-2020 (%)
Andalucía	100.104	83.688	-16,4
Aragón	13.374	11.687	-12,61
Asturias	8.337	7.563	-9,28
Baleares	13.925	10.659	-23,45
Canarias	21.316	16.661	-21,84
Cantabria	6.337	5.647	-10,89
Castilla la mancha	20.190	17.926	-11,3
Castilla y león	20.715	18.408	-11,14
Cataluña	81.006	65.251	-19,45
Valencia	75.431	59.046	-21,72
Extremadura	7.679	7.364	-4,1
Galicia	17.108	14.957	-12,57
Madrid	71.795	57.119	-20,44

² INE - Instituto Nacional de Estadística. (2022). Compraventa de viviendas según régimen y estado. INE

Murcia	16.673	14.763	-11,46
Navarra	5.711	4.625	-19.02
País Vasco	20.705	17.448	-15.73
Rioja	3.716	3.244	-12.7

Elaboración propia a partir de los datos del INE

*Los datos del año 2021 no están completos todavía.

Evolución 2020-2021

A continuación, analizaremos la compraventa de viviendas en España desde el momento en el que estalló la crisis del coronavirus. En el año 2020 nuevamente la situación en todo el país cambió, y tanto la compra como venta de pisos se rebajaron. Previamente ya se esperaba un decrecimiento en el año 2020, pero se acentuó por el Covid-19. Como podemos observar en la figura 1, en el año 2020 las compraventas de viviendas bajaron drásticamente. En el mes de enero se realizaron 47.017 compraventas, mientras que en el mes de mayo la cantidad de compraventas bajó a 22.394, menos de la mitad. Una de las razones de la bajada, además de la incertidumbre que generó la crisis, podría ser que los Registros de la Propiedad durante los meses de confinamiento (marzo, abril y mayo), se realizaron mediante email o teléfono, lo que pudo afectar a los datos (Jónsson, 2020).

En referencia a la venta de viviendas en todo el país, debido a la incertidumbre de la pandemia, la oferta de las viviendas también parece haber disminuido. De acuerdo al estudio *“El impacto de la pandemia en el mercado de la vivienda en España: diagnóstico y políticas”* realizado por Raya (2020), el 87% de las viviendas en venta en el año 2020 se pusieron a la venta antes de que comenzara la pandemia.

No obstante, parece que la situación progresa a principios del año 2021, ya que en febrero el número de compraventas aumenta a 43.185, y en el mes de julio se alcanza un máximo de 53.410 compraventas. Igualmente, varios expertos coinciden en ello; Quelart (2021) opina lo siguiente en *La Vanguardia* *“Los principales portales inmobiliarios coinciden en que la caída en la compraventa de vivienda ha sido menor de la esperada”*.

Asimismo, en el artículo se cita a Anaïs López, directora de *Fotocasa*, que expresa que después de la gran caída durante los meses de confinamiento los datos de compraventa en España comenzaron a progresar, especialmente durante el segundo semestre del año. Francisco Iñáeta también es citado en el artículo, donde opina que el mercado prospera por la llegada de la vacuna contra el Covid-19, quien no descarta que si la vacuna continúa administrándose sin sobresaltos podría haber un aumento mayor en las operaciones de compraventa.

Analizando la situación nuevamente en cada comunidad autónoma, la crisis del coronavirus ha afectado a toda la nación, pero el efecto no ha sido el mismo en todas las comunidades. En general, como podemos apreciar en la tabla 1, el número de compraventas ha disminuido en todas las comunidades autónomas, sin embargo, las comunidades Baleares, Canarias y Valencia han experimentado una disminución mayor al resto (-23,45%, -21,84 % y -21,72%).

3.1.2 Precio de las viviendas

A continuación, antes de analizar la evolución del precio de las viviendas en los últimos años, puntualizaremos brevemente las razones por las que el precio varía principalmente. Las principales causas de la variación de los precios de bienes y servicios son la oferta y la demanda. Es decir, cuando el precio de un producto, o en este caso de una vivienda, aumenta o disminuye es debido al cambio sufrido por la oferta o la demanda. Cuando esto ocurre, se busca un equilibrio entre el precio que se ofrece y el que se está dispuesto a pagar. De acuerdo a un artículo publicado por Utilizar (2020), el aumento de los precios puede ser resultado de tres situaciones:

- Aumenta la demanda y la oferta se conserva:
En esta situación, manteniéndose la misma cantidad de productos, aumenta la demanda y más personas desean comprar el producto. Las razones de que ocurra esto son muchas; el aumento de la población, de la renta de los ciudadanos o que el producto que se ofrece se haga conocido. Este hecho hace que los precios aumenten, ya que el número total de los productos no cambia y al ser más deseado, su valor crece.
- La oferta cae y la demanda se mantiene:
La disminución de la oferta hace que los precios de las unidades aumenten, aunque la demanda se conserve. En el caso de las viviendas, la disminución de la cantidad de viviendas a la venta hace que el precio de las mismas aumente, ya que aumenta el valor de las pocas viviendas que se ofrecen. Las razones de que ocurra esta situación son varias, desde la disminución de la oferta por la reducción de la fabricación del producto, o porque algunos aspectos se han quedado anticuados.
- La oferta cae y la demanda aumenta:
Esta situación es la combinación de las dos anteriores, la oferta disminuye y a la vez aumenta la demanda. El valor de los productos vuelve a aumentar, ya que disminuye la cantidad de ellos y además más personas desean el producto. (*Por qué cambian los precios*, s. f.)

FIGURA 2: La evolución del precio de la vivienda en España (2007-2021)



Elaboración propia a partir de los datos de idealista³

³ Idealista. (2022c). Evolución del precio de la vivienda en venta en España.

Evolución 2008-2019

Seguidamente, analizaremos la evolución del precio de venta de las viviendas en España (€/m²). Al igual que la demanda de viviendas, el precio de ellas también se vio afectado tras la crisis de la burbuja inmobiliaria, después de una época de grandes subidas de precios desmesuradas. Como podemos observar en la figura 2, en el mes de abril del año 2008 el precio por m² era de 2023€/m², de los niveles más altos registrados. A partir de ese mismo año podemos advertir el descenso de los precios, la bajada representa la inestable situación en la que estaba el país. En el mes de febrero del año 2010 se registra uno de los precios por metro cuadrado más bajos hasta entonces, 1871€/m². A partir de ese punto los precios vuelven a aumentar lentamente hasta volver a disminuir en el año 2011. Aunque en el año 2014 se puede observar el segundo repunte de los precios de las viviendas, signo de que el mercado iba recuperándose. Hasta el último mes del 2019 el precio continuó incrementándose, donde el precio por m² era de 1763€.

Evolución 2020-2021

Observando el índice de variación de precios medido por el portal *Idealista* (figura 2), podemos apreciar el descenso del precio de las viviendas a partir del primer trimestre del 2020 hasta el mes de Julio. Al igual que en la evolución de la demanda de viviendas, la pandemia ha acelerado el parón esperado. No obstante, podemos apreciar una ligera subida desde los últimos meses del 2020, específicamente de un 1,5%. En el mes de noviembre del año 2021 el índice de precios de *idealista* ha sido de 1831€/m², el precio más alto registrado desde antes de la crisis del coronavirus. En el artículo se cita a Francisco Iñareta, portavoz de Idealista, donde opina que el Covid-19 no ha tenido tanto efecto como se esperaba en el mercado inmobiliario, los precios se han mantenido constantes con pequeños ajustes que han alzado como bajado los niveles (*El precio de la vivienda en venta sube un 1,5% durante el año de la pandemia, 2021*).

Sin embargo, los datos son dudosos, ya que todavía se están ajustando a la situación. Las expectativas de lo que pasará en el futuro son muy diferentes en el caso de los propietarios y compradores, los propietarios están evitando bajar los precios, ya que prefieren retrasar la venta a una época donde la situación sea mejor. Mientras que los compradores esperan bajadas de precios muy grandes, esta situación está dificultando el cierre de operaciones (Raya, 2020).

Diferencias entre las comunidades autónomas y provincias

Es sabido que en España el coste de vida y los precios varían dependiendo de la comunidad autónoma. A continuación, analizaremos el efecto que ha tenido la crisis del coronavirus en el precio por metro cuadrado en cada comunidad autónoma. Actualmente, la comunidad autónoma más costosa es Baleares, con una media de 3113€/m², seguido de Madrid (2900 €/m²), Euskadi (2673 €/m²) y Cataluña (2301€/m²). Por el contrario, las comunidades más económicas son Castilla La Mancha con una media 862 €/m², Extremadura con una media de 928 €/m² y Murcia con 1050 €/m²

TABLA 2: Variación del precio en cada comunidad autónoma (2020-2021)

COMUNIDADES AUTÓNOMAS	PRECIO MARZO 2021	VARIACIÓN 2020-2021
Andalucía	1661 €/m ²	0,6 %
Aragón	1316 €/m ²	-0,8 %
Asturias	1360 €/m ²	0,3 %
Baleares	3113 €/m ²	1,4 %
Cantabria	1451 €/m ²	-0,6 %
Castilla La Mancha	862€/m ²	-1 %
Cataluña	2301 €/m ²	1,1 %

Comunidad Valenciana	1424 €/m ²	3,3 %
Extremadura	928 €/m ²	2,7 %
Madrid	2900 €/m ²	3,5 %
Murcia	1050 €/m ²	-0,6 %
País Vasco	2673 €/m ²	2,9 %

Elaboración propia a partir de los datos de idealista (El precio de la vivienda en venta sube un 1,5% durante el año de la pandemia, 2021)

La pandemia ha afectado desigualmente a cada territorio, según *idealista*. 7 de las 17 comunidades autónomas han registrado una disminución de precios en el último año. Como podemos apreciar en la tabla 2, la mayor caída de precios se ha registrado en Castilla La Mancha con una disminución del 1%, seguido de Aragón con un descenso del 0,8% y Cantabria con una bajada del 0,6%. Las comunidades que, por lo contrario, han experimentado los mayores aumentos de precios han sido la Comunidad de Madrid, con un incremento del 3,5%, seguido de la Comunidad Valenciana con un aumento de 3,3% de los precios y el País Vasco con un incremento del 2,9 %.

3.1.3 Diferencias y similitudes: crisis de la burbuja inmobiliaria y la crisis del coronavirus

Seguidamente comentaremos las similitudes y diferencias de ambas crisis de acuerdo a un estudio realizado por Canfranc (2020). La crisis de la burbuja inmobiliaria y la crisis del coronavirus son distintas principalmente por su origen. De acuerdo a lo citado en el artículo, Enrique Marazuela expresa lo siguiente, director de inversiones de *BBVA Banca Privada*, “*La primera fue una crisis financiera; se habían alcanzado niveles de endeudamiento poco sostenibles en el tiempo, así como una falta de calidad crediticia en muchos activos que no era totalmente conocida por gran parte del público inversor. Esto hizo que el sistema financiero colapsara con las consecuencias sistémicas que conocemos*”. En resumen, la burbuja inmobiliaria y financiera explotó debido a la cantidad de desequilibrios de muchas economías que sucedieron en el mismo momento, teniendo como consecuencia el aumento del endeudamiento, tanto de los ciudadanos como de las empresas y entidades financieras, apalancando gran parte del sistema financiero.

La crisis del coronavirus se ha originado en consecuencia a una crisis sanitaria, produciendo un evento imprevisto y con un alcance mundial. Por lo tanto, el portal asegura que tiene un origen concreto, no ha sido resultado de una cadena de desequilibrios como la crisis del año 2008. El artículo vuelve a citar a *Enrique Marazuela*, expresando que la última ha sido más abrupta: “*No ha existido una experiencia colectiva global tan traumática como la actual desde la II Guerra Mundial (1939-1945)*”.

Igualmente, la situación previa al desastre ha sido diferente en ambos casos, siendo la situación en el año 2020 mejor a la del 2008; con menores desequilibrios, menos endeudamiento por parte de los ciudadanos, y con un sistema financiero más capitalizado y en mejores circunstancias.

No obstante, existen similitudes entre las dos épocas de recesión económica. Las consecuencias en ambas crisis han afectado al empleo; aumentando el desempleo y el endeudamiento de las familias, además de producir una fuerte contracción a la economía española.

Asimismo, ambas han sido crisis de demanda. Dependiendo de las circunstancias, las crisis pueden ser calificadas de demanda o de oferta. Si las consecuencias afectan directamente a la oferta de bienes y servicios, se califica como una crisis de oferta, y si las consecuencias afectan a la demanda, de demanda. La actual crisis empezó siendo una crisis de oferta, ya que, dado al cierre de las fábricas chinas por la expansión del virus, las empresas occidentales se quedaron sin materiales y la oferta se vio reducida. A pesar de ello, la crisis actual también se ha calificado como crisis de demanda, puesto que la disminución del consumo ha disminuido considerablemente la demanda. Al igual que la crisis del año 2008, la desconfianza hizo que la demanda se viera considerablemente afectada, calificándose como crisis de demanda.

Los economistas coinciden en que la recesión creada por la actual crisis podría ser más profunda y tener consecuencias más importantes a corto plazo. De acuerdo al Fondo Monetario Internacional (Cortés, 2020), el PIB mundial podría disminuir un 3%, mientras que en el año 2009 disminuyó un 0,1%. El artículo cita a Rafael Doménech, donde expresa que, si la bajada del PIB ocurre, la crisis del coronavirus sería la mayor crisis económica desde la depresión de 1929.

3.2 Características de la compraventa

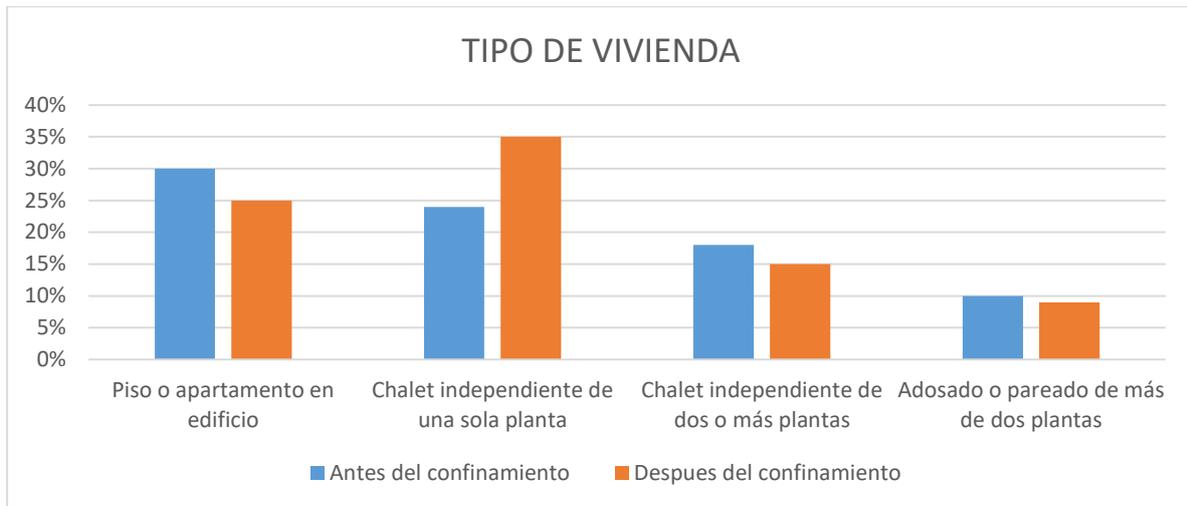
Parece que la gran mayoría de los ciudadanos prefiere vivir en propiedad, puesto que en el año 2021 el porcentaje de viviendas en propiedad es del 74%⁴. Sin embargo, los expertos aseguran que en un futuro la proporción de ciudadanos propietarios disminuirá.

3.2.1 Cambios tras el confinamiento

En el año 2020 una crisis mundial azotó a todo el mundo paralizándolo inicialmente y frenando su avance posteriormente. Durante unos meses, muchos países tuvieron que paralizar todo para controlar el virus y la población se confinó. En España el confinamiento duró 2 meses aproximadamente, en los que la población no pudo salir de sus viviendas, lo que hizo que estos fueran mucho más críticos y echaran en falta ciertos aspectos de ellas. La satisfacción de los españoles con su vivienda antes del confinamiento era de un 8,2 sobre 10, tras la crisis del coronavirus, la satisfacción cayó a un 6,2. A continuación, analizaremos cómo han variado las preferencias de los ciudadanos a partir de un estudio realizado por *Century 21 (2020)*, con datos recogidos antes y después del confinamiento.

⁴ Fotocasa. (2021, 10 junio). Incrementa el porcentaje de españoles que vive en alquiler.

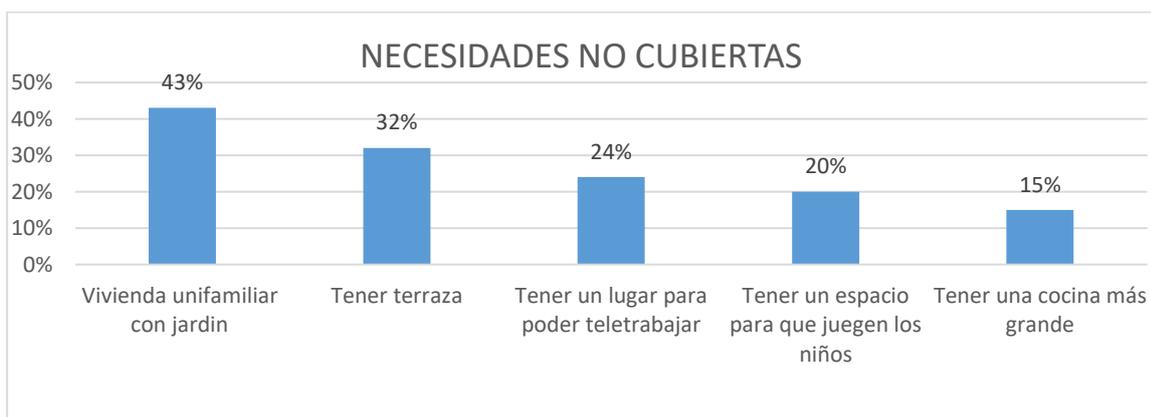
FIGURA 3: Porcentaje del tipo de vivienda preferido (2020)



Elaboración propia a partir de los datos de Century 21

Respecto al tipo de vivienda más solicitado, como podemos observar en la figura 3, anteriormente los pisos o los apartamentos en edificios eran para 30% de los encuestados la mejor opción. Sin embargo, tras los meses de confinamiento, los chalets independientes de una sola planta se han convertido en la mejor alternativa para el 35% de los encuestados, situándose por encima de los apartamentos. Acerca del interior de la vivienda, al igual que antes del confinamiento la mayoría de los encuestados votaron por viviendas de 3 habitaciones, y el número de baños también se ha mantenido en 2. Respecto a los metros cuadrados de la vivienda, la preferencia por las residencias pequeñas de entre 76-100 m² ha disminuido, y aumenta la inclinación por viviendas de mayor tamaño (101-125 m²).

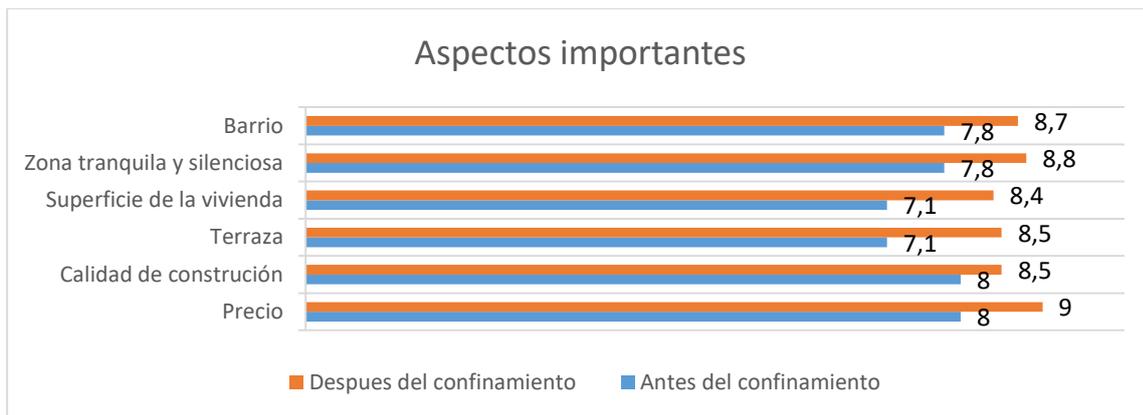
FIGURA 4: Porcentaje de las necesidades no cubiertas en la cuarentena (2020)



Elaboración propia a partir de los datos de Century 21

Tras los meses de confinamiento, en los que no se pudo salir de casa más que para hacer la compra, 9 de cada 10 encuestados manifestaron que sus viviendas no satisfacían todas sus necesidades. En resumen, los encuestados desean viviendas más espaciaosas para poder teletrabajar y con espacio para que jueguen sus hijos, al igual que tener acceso al exterior para poder desconectar. Quizás por ello, el 10% de los encuestados, que antes no se planteaban cambiar de vivienda, piensa en hacerlo. Un 30% expresó que le gustaría cambiar de vivienda, pero que no podría hacer frente a la compra.

FIGURA 5: Aspectos importantes a la hora de comprarse una vivienda (2020)

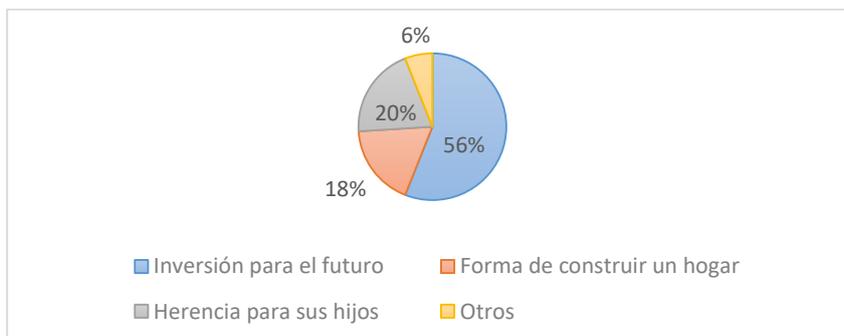


Elaboración propia a partir de los datos de Century 21

Acerca de los aspectos a los que los encuestados daban importancia a la hora de comprar una vivienda, la pandemia también ha afectado en las prioridades de los ciudadanos. La encuesta se midió en un ranking del 1 al 10, siendo el 10 de vital importancia y el 1 de una mínima. Antes del confinamiento, el precio tenía una importancia de 8 puntos, al igual que la calidad de la construcción. Tras el confinamiento, la importancia del precio ha subido a 9 puntos y la calidad de la construcción a un 8,5. Podemos apreciar que la posible consecuencia de la crisis en las economías familiares ha hecho que el precio de las viviendas tome más importancia. Continuando con la encuesta, la terraza tenía una importancia de 7,1 puntos, al igual que los metros cuadrados de la vivienda. Previamente se ha comentado que la terraza es uno de los aspectos más echados en falta los últimos meses, y su importancia ha subido 1,4 puntos, al igual que la superficie de la casa, que ha subido un 1,3. La calidad de la construcción, el aumento de la demanda de terrazas, y el querer vivir en mayores superficies, son consecuencia de los meses de confinamiento.

Otro de los aspectos a tener en cuenta es el entorno de la casa, antes del confinamiento vivir en una zona tranquila y silenciosa tenía una importancia de 7,8 puntos sobre diez. Tras el confinamiento, la puntuación ha subido a un 8,8, un punto. Al igual que la importancia del barrio en el que residir, que ha subido de 7,8 puntos a 8,7. Los aspectos que ya no son tan fundamentales son la cercanía al puesto de trabajo, la ubicación de la nueva vivienda en la misma zona, y la cercanía a bares y restaurantes. El hecho de que muchas personas trabajen desde casa ha hecho que algunos aspectos, que antes eran cruciales, hayan perdido importancia, y parece que los encuestados cada vez valoran más el bienestar dentro de la vivienda, ya que anteponen vivir en zonas más silenciosas y tranquilas lejos de bares y restaurantes.

FIGURA 6: Razones para invertir en la comprar una vivienda (2020)



Elaboración propia a partir de los datos de Century 21

Respecto a la decisión de comprar una vivienda o alquilarla, el 92% de los encuestados expresó su deseo de invertir en la compra. Es necesario puntuar que esta encuesta se refiere al deseo de los encuestados, no a su actual situación. De acuerdo a la figura 6, los encuestados expresaron que priorizan la compra de vivienda al alquiler puesto que divisan la compra como una inversión para su futuro. Asimismo, creen que la vivienda es la mejor herencia para sus hijos, y perciben la propiedad de una vivienda como una manera de construir un hogar. En general, en España poseer una vivienda otorga tranquilidad y seguridad a los propietarios, convirtiéndose en el hogar donde vivir el resto de su vida, por ello comúnmente los ciudadanos prefieren la compra al alquiler.

En conclusión y tras analizar la situación antes y después del confinamiento, las preferencias de los ciudadanos han variado mucho. En un futuro uno de los efectos que podría tener la crisis del coronavirus podría ser la de modificar el tipo de viviendas que se construyan, al igual que hacer que una parte de los ciudadanos decida volver a vivir en zonas más tranquilas, fuera de los centros de las ciudades.

3.2.2 Perfil del comprador

A continuación, comentaremos el perfil del comprador de vivienda de acuerdo al estudio “*Perfil sociológico sobre compradores de vivienda, vendedores, propietarios e inquilinos*” realizado por la *Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI)* (2021). Comentaremos los datos tanto de los compradores de vivienda como de los vendedores.

Perfil del comprador de vivienda

A continuación, mostramos los datos resultantes del estudio sobre el perfil del comprador de vivienda resumidos en la siguiente tabla:

TABLA 3: *Perfil más frecuente de comprador de vivienda (2021)*

EDAD	20-30 años (1,9%)	50-60 años (6%)
	30-40 años (44,1%)	60-70 años (0,3%)
	40-50 años (47,7%)	70-80 años (0,0%)
GÉNERO	Mujer (40,3%)	Hombre (59,7%)
PERFIL MÁS FRECUENTE	Persona individual (7,9%)	Con hijo/a(s) (63,8%)
	Pareja sin hijo (28,1%)	Empresa (0,3%)
MOTIVO MÁS FRECUENTE	Perfil residencia (79,0%)	Inversión (6,3%)
	Segunda residencia (14,7%)	
MODO DE PAGO	Ahorro + hipoteca (49,1 %)	Ahorro + familiar (8,2%)
	Solo hipoteca (22,9%)	Solo ahorro personal (6,8%)
	Familiar + hipoteca (5,5%)	Solo aportación familiar (1,6%)
	Ahorro + familiar + hipoteca (6,0%)	

Elaboración propia a partir de los datos de la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI) (2021)

Tras analizar todos los datos recogidos, y de acuerdo al estudio, el perfil promedio del comprador de vivienda es un adulto varón de 42 años con familia e hijos, buscando su primera vivienda que financiará mediante ahorro personal e hipoteca.

Perfil del vendedor de vivienda

Seguidamente estudiaremos el perfil del vendedor de vivienda resumido en la siguiente tabla:

TABLA 4: *Perfil más frecuente de vendedor de vivienda (2021)*

EDAD	20-30 años (0,0%)	50-60 años (48,2%)
	30-40 años (5,5%)	60-70 años (12,3%)
	40-50 años (33,5%)	70-80 años (0,5%)
MOTIVO MÁS FRECUENTE	Cambio de 1ª o 2ª residencia (60,8%)	Necesidad económica (4,6%)
	Liquidación de herencia (27,3%)	Recuperación de inversión (7,4%)
PERFIL MÁS FRECUENTE	Con hijo/a(s) (64,0%)	Hermanos/as (20,2%)
	Persona individual (8,7%)	Pareja sin hijo (5,7%)
	Empresa (0,03%)	
PROCEDENCIA MÁS FRECUENTE	Primeras residencias (59,07%)	Segundas residencias (13,4%)
	Herencias (21%)	Ejecuciones hipotecarias (1,1%)
	Grandes propietarios, promotoras o fondos (4,9%)	

Elaboración propia a partir de los datos de la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI) (2021)

Una vez analizados todos los datos y de acuerdo al estudio, el perfil promedio de vendedor son parejas con hijos de una edad media de 51,8 años, que venden su vivienda para comprar una primera o segunda vivienda.

3.3 Maneras de financiar la compraventa

La compra de una vivienda es quizás la mayor inversión que muchas personas realizan en su vida, el problema que surge es la cuestión de cómo hacer frente al pago de la vivienda. A continuación, analizaremos los métodos de financiación a los que pueden acudir los interesados para la compra de una vivienda.

3.3.1 Recursos propios

Los interesados que compran una vivienda al contado, con recursos propios, son aquellos que tienen la posibilidad de adquirir una vivienda sin necesidad de financiación externa, con sus propios ingresos. Pagar al contado implica pagar en efectivo la suma acordada por el inmueble, y se suele realizar en el momento de la firma de las escrituras. Tener ahorros o ayuda de familiares y amigos es vital para poder pagar una vivienda al contado. Como previamente hemos analizado en el apartado *perfil del comprador de vivienda*, en el año 2021 el 8,2% de los compradores adquirió su vivienda al contado, mediante ahorro personal y familiar, mientras que el 6,8% solamente con ahorro personal. Esta tendencia de compra tiene ventajas y desventajas, a continuación las analizaremos.

El principal beneficio del pago al contado es evitar la carga financiera que supone el pago de una hipoteca, las cuotas mensuales e intereses, al igual que evitar el posible abuso de las entidades bancarias con pagos de seguros, comisiones... Todo esto supone prescindir de grandes gastos en nuestra vida diaria, que de no ser gestionados adecuadamente, podrían convertirse en deudas difíciles de hacer frente. Asimismo, eludiríamos la burocracia que genera contraer acuerdos con una entidad financiera. Es necesario puntuar que actualmente los intereses de las hipotecas están más bajos que nunca, por lo que el coste del pago de una hipoteca es mucho menor de lo que solía ser. Observando diferentes ofertas en el mercado, EVOBanco (2022) ofrece una hipoteca a tipo fijo a 25 años sin bonificaciones de TIN 1,59% y TAE de 1,84%, un coste significativamente bajo. Por lo que contratar una hipoteca e invertir parte de nuestro capital restante en un depósito podría salir más rentable, ya que es posible continuar ganando un extra de dinero.

Sin embargo, a día de hoy, también existe la posibilidad de emplear nuestros ahorros en la compra de una vivienda para después alquilarla o venderla por un precio mayor. Hay una parte de la población que se dedica a ello; los inversores apuestan por la compra de viviendas ya que entienden que es un activo seguro, que puede ser fuente de alta rentabilidad. Esto está ligado a la frase “los pisos nunca bajan”, lo cierto es que no siempre ha sido así, como ya hemos visto en la *figura 2 sobre la evolución del precio de las viviendas*. Pero es cierto que en épocas de estabilidad económica los precios tienden al alza, por ello, se convierten en una fuente de rentabilidad para muchas personas a base de alquileres o venta tras un notable incremento de precios.

Pero el pago al contado mediante recursos propios también tiene inconvenientes, entre ellos, la descapitalización. La descapitalización supone emplear gran parte de nuestros ahorros para hacer frente al pago, lo que en muchas ocasiones deja al comprador sin un “colchón” al que acudir ante cualquier imprevisto. Puede ser un error desprenderse del capital que tanto nos ha costado ahorrar, ya que es difícil que volvamos a reunirlo, además de perder la posibilidad de invertirlo. Por consiguiente, es importante analizar la situación financiera en la que estamos, el puesto de trabajo que tengamos, la posibilidad de aumento de sueldo, los futuros gastos que puedan aparecer... Son factores esenciales a tener en cuenta antes de decidir invertir en una vivienda.

Es necesario resaltar los beneficios fiscales que la compra de una vivienda conlleva, ya que mediante la compra de una vivienda es posible desgravar impuestos. De acuerdo a la *Diputación Foral de Gipuzkoa*, es posible desgravar impuestos tanto si se adquiere la vivienda mediante un préstamo hipotecario, como pagandola al contado. Sin embargo, la cantidad a desgravar será diferente, ya que al pagar una vivienda al contado solamente se podría desgravar en el año en el que se realice la compra, mientras que las personas con un contrato de hipoteca podrían tener la posibilidad de desgravar durante toda la duración del contrato, sin superar el máximo establecido a deducir. Se tratará en mayor profundidad el tema en el apartado de *deducciones por adquisición de vivienda*.

En definitiva, es necesario meditar cuál será el método de pago empleado, al contado o mediante recursos ajenos. La decisión dependerá de varios factores. Por un lado, es necesario tomar en cuenta el uso que podríamos hacer del capital restante, en caso de ser un inversor y querer invertir el capital restante para lograr rentabilidad, contratar una hipoteca podría ser la mejor opción. Sin embargo, si no nos aventuramos a invertir el dinero restante, la decisión más acertada podría ser la de pagar al contado, ya que nos evitaremos los pagos de intereses, que aunque actualmente sean bajos, continúan siendo gastos.

Por otro lado, es necesario tomar en cuenta la desgravación fiscal. En las dos opciones es posible desgravar, pero la cantidad deducida puede llegar ser mucho mayor mediante una hipoteca que mediante la compra al contado. Es por ello que la desgravación puede ser un factor importante a la hora de tomar la decisión. (*Pagar al contado una vivienda | Beneficios e inconvenientes*, 2019) (*Al contado o financiación*, s. f.)

3.3.2. Recursos ajenos

En el supuesto de que los recursos propios que tengamos no sean suficientes, o que simplemente no queramos invertir todos nuestros ahorros en la compra de una vivienda, podríamos optar por la opción de la financiación ajena. Generalmente se suele acudir a una entidad bancaria, los métodos más habituales son el préstamo personal y el préstamo hipotecario. A continuación analizaremos el préstamo hipotecario.

3.3.2.1 Préstamos hipotecarios

El préstamo hipotecario, de acuerdo al banco *BBVA*⁵, es un acuerdo entre una entidad bancaria y un interesado, en el que el interesado recibe una determinada cantidad de dinero con la obligación de devolverlo en un determinado periodo a la entidad bancaria. Además de devolver el dinero recibido, el interesado deberá pagar los intereses correspondientes mediante el pago de cuotas, que suelen ser en su mayoría mensuales. La entidad bancaria, para garantizar la devolución completa del pago, pedirá un aval; el inmueble. En caso de que el interesado no pudiera hacer frente al pago de la hipoteca, la entidad bancaria se apoderaría del inmueble.

Generalmente, la entidad bancaria financia el 80% de la cantidad solicitada si es la primera vivienda, y el 70% en caso de ser la segunda. El dinero restante (20%) será entregado por el interesado a la entidad bancaria como primer pago, de esta manera, el banco garantiza al menos una parte del pago y no asume todo el riesgo. No obstante, en algunas ocasiones, la entidad bancaria financia el 100% de la compra del inmueble, cuando el cliente muestra solvencia y estabilidad económica, o cuando la vivienda es de la propiedad del banco. Es necesario comentar que para obtener un préstamo hipotecario al 100% poseer una segunda vivienda es decisivo.

3.3.2.2 Evolución de los préstamos hipotecarios en los últimos años

Como previamente se ha puntualizado, a la hora de financiar la compra de una vivienda la hipoteca es la opción más recurrente desde hace varios años. Seguidamente analizaremos la evolución que ha tenido la concesión de hipotecas en los últimos años.

⁵ BBVA. (2021, 14 octubre). Cómo funciona una hipoteca

Evolución 2007-2019

En enero del año 2007 se firmaron alrededor de 124.826 hipotecas (figura 7). Antes del estallido de la burbuja inmobiliaria se concedían más hipotecas de las que se debía, siendo esta entre muchas otras, una de las razones por las que se produjo la crisis ese mismo año. La situación era insostenible, y tras entrar el país en crisis la cantidad de hipotecas concedidas decreció drásticamente. En el mes de agosto del año 2013 se registraron los mínimos históricos, 12.146 hipotecas. El descenso comparado con los datos del año 2007 es abismal, un 90,27% menos de hipotecas concedidas.

La burbuja inmobiliaria, además de frenar la venta de viviendas y de hipotecas concedidas, impactó en el mercado laboral y los ciudadanos no estaban preparados para hacer frente a una hipoteca, y los que poseían ahorros prefirieron pagar al contado. Una vez la situación empezó a mejorar, también lo hizo el número de hipotecas concedidas aumentando levemente. En la figura 7 apreciamos la leve recuperación del mercado a partir del año 2013 hasta el año 2019, donde las hipotecas concedidas iban en aumento lentamente, pero con altibajos.

FIGURA 7: *Número de hipotecas concedidas (2007-2020)*



Elaboración propia a partir de los datos de INE (Instituto Nacional de Estadística)⁶

Evolución 2020-2021

En el año 2020, dado a la irrupción de la pandemia del coronavirus, los datos volvieron a disminuir. En el mes de enero se firmaron 40.217 hipotecas, mientras que en diciembre de ese mismo año 26.128, se registró una caída interanual del 14,8% en el año 2020.

Sin embargo, en el año 2021 parece que la situación prospera, ya que desde el mes de enero las hipotecas concedidas han ido en aumento, llegando en septiembre a un máximo de 42.547 hipotecas firmadas aproximadamente, un dato positivo. Las posibles razones del aumento de las hipotecas podrían ser, por una parte, la mejora de la situación de la pandemia del coronavirus, lo que aumenta la seguridad en el mercado. Por otro lado, las personas que debido al impacto del confinamiento y del teletrabajo desean cambiar de vivienda. Como podemos apreciar parece que los datos están mejorando y en consecuencia también lo harán la economía y el mercado inmobiliario, pero está por ver.

⁶ INE - Instituto Nacional de Estadística. (2022b). Hipotecas constituidas sobre viviendas - Marzo 2022. INE.

3.3.2.3 Duración de los préstamos y métodos de amortización ⁷

La duración de los préstamos hipotecarios es el periodo que el interesado tarda en devolver el capital prestado con los intereses correspondientes a la entidad bancaria. En general, la duración del préstamo varía entre los 20-30 años en España, aunque también pueden concederse hipotecas de 5 o 40 años. La duración dependerá, principalmente, de la cantidad prestada y de la manera en la que el interesado desee abonar las cuotas. Si desea acabar lo antes posible con la hipoteca, en cada cuota pagará una mayor parte del capital, pero si desea vivir más ligeramemente y con menos carga mensual, decidirá alargar el periodo de pago.

Lo cierto es que generalmente cuanto mayor sea la duración del préstamo, mayores serán los intereses a pagar, puesto que cada mes se deberá abonar el porcentaje de intereses, dependiendo del tipo de método de amortización pactado junto con la entidad bancaria. A continuación, analizaremos el método de amortización más empleado:

- Método francés (el sistema progresivo o normal):

En este método de amortización la cuota a devolver en cada mensualidad es constante. Al inicio el interesado pagará en mayor medida intereses, y el resto de la cuota será la cantidad destinada a la amortización en menor medida. Sin embargo, a medida que transcurre el tiempo la proporción varía, y al final del préstamo el interesado estará abonando en gran medida la cantidad a la amortización, y los intereses serán una muy pequeña parte de la cuota. Como ya hemos comentado, este es el método más importante y el más utilizado. (También será el utilizado en el caso práctico más adelante)

3.3.2.4 Breve resumen de los pasos a recorrer al solicitar un préstamo hipotecario. ⁸

A continuación, analizaremos los pasos a recorrer para solicitar un préstamo, además del proceso que sigue la entidad bancaria para decidir si la persona solicitante es adecuada para el préstamo. El proceso tiene tres fases:

A. LA ENTIDAD COMPRUEBA LA VIABILIDAD DE LA OPERACIÓN.

Una vez el interesado ha solicitado un préstamo a la entidad bancaria, esta valorará si es viable o no. Para la concesión de la hipoteca, es importante que el solicitante posea dos características.

1- **VIABILIDAD:** Capacidad de devolver el importe prestado y los respectivos intereses.

Para poder calcular la viabilidad del solicitante, se realiza un estudio del ratio de endeudamiento. El ratio, de acuerdo a la ley hipotecaria LCCI, se calcula como el cociente entre las cuotas de financiación (cuotas antiguas + nueva cuota de préstamo que solicita) dividido entre los ingresos netos de los titulares del préstamo (rendimientos del trabajo-seguridad social-retenciones). El ratio no podrá ser superior al 30-35%. Para poder calcular el ratio de endeudamiento del solicitante, es necesario obtener la siguiente documentación:

- Trabajadores por cuenta ajena: la declaración de la renta del año anterior y las últimas 6 nóminas (en caso de nóminas variables) o 3 nóminas (en caso de nóminas estables).
- Trabajadores por cuenta propia (autónomos): la declaración de la renta del año anterior, IVA trimestral del año en curso, y Balance y Cuenta P&G del año en curso elaborado por una gestoría.

⁷ Oruezabal, C. (s. f.). Matemáticas de las Operaciones Financieras.

⁸ Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. (Boletín Oficial del Estado, núm. 65, 16 de marzo de 2019) <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3814>

2- **GARANTÍA:** El bien a hipotecar

En general, cuando se concede un préstamo, la entidad bancaria suele reclamar una garantía. La garantía debe cubrir las posibles oscilaciones del valor del bien a hipotecar, además de los costes e intereses de retraso en caso de ejecución y subasta del bien. Por ello es difícil que la entidad bancaria conceda el 100% del valor del precio de compraventa del inmueble en el préstamo. En principio y normalmente, el importe del préstamo se calculará como máximo en el 80% del menor valor entre la tasación y el precio de compraventa de la vivienda. La tasación es imprescindible, ya que la entidad no determinará el importe a conceder hasta que se realice. En el suceso de que el interesado necesite un valor mayor al 80%, es posible que la entidad requiera una garantía extra complementaria en el préstamo (otra vivienda, garaje...)

B.- VALORACIÓN Y ELECCIÓN DE LA OFERTA POR PARTE DEL SOLICITANTE

Tras analizar la viabilidad mediante la documentación presentada, la entidad emite una oferta personalizada al solicitante. Como previamente hemos comentado, los tipos de intereses variables (vinculados con un tipo referencial) sufren modificaciones pequeñas continuamente, por lo que es fundamental que no haya mucho margen de tiempo desde que se solicita el préstamo, hasta el día en el que se realiza la escritura o firma. Ya que, si transcurre mucho tiempo entre ambos, es posible que la oferta inicial no coincida con la propuesta final del préstamo. Las ofertas emitidas por parte de las entidades deben tener validez de 25 días.

Una vez el solicitante haya recibido la oferta, deberá analizarla. Los aspectos principales a examinar son:

- Tipo de interés: tipo fijo, variable o mixto.
- Comisiones: apertura, amortización parcial, amortización total o cancelación, compensación por riesgo de tipo de interés en cancelación o amortización (que se aplica en caso de haber pérdida financiera, es decir, si se amortiza en un momento que el tipo de interés está por debajo del existente en el momento de partida).
- Gastos: coste de tasación, coste de cuenta asociada, etc.
- Productos combinados: la nueva ley hipotecaria (LCCI) prohíbe la venta vinculada con el préstamo⁹, no obstante, las entidades pueden ofrecer ventas combinadas con préstamos, siempre que se realice la oferta de forma combinada y separada, a fin de que el solicitante diferencie ambas ofertas. En este sentido, por tanto, el solicitante deberá entonces analizar cuáles son los productos combinados y qué porcentaje de bajada del tipo de interés podría suponer su contratación en la misma entidad financiera que concede el préstamo. (Aunque sí está el solicitante obligado por ley a tener seguro de la casa, pero no tiene que ser con la entidad, pero en muchos casos te bajan el tipo de interés si contratas el seguro mediante la entidad)

El interesado analizará las ofertas emitidas por la entidad bancaria y se decantará por la que mejor se ajuste a sus necesidades, notificándoselo a la entidad.

⁹ De acuerdo a La Ley 5/2019 de 15 de marzo las ventas vinculadas se refieren a “toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario por separado “

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. (Boletín Oficial del Estado, art. 17.3, 16 de marzo de 2019) <https://www.ga-p.com/wp-content/uploads/2019/04/Las-ventas-vinculadas-del-17.3-de-la-Ley-de-Cr%C3%A9dito-Inmobiliario.pdf>

C.- PARA CONSEGUIR LA APROBACIÓN DEFINITIVA LA ENTIDAD DEBE COMPLETAR LA DOCUMENTACIÓN (SANCIÓN DEFINITIVA)

Una vez el solicitante notifica a la entidad la oferta seleccionada, deberá entregar la siguiente documentación:

- Realizar la tasación que realmente ratifique los valores de la vivienda planteados.
- Nota simple: para comprobar que el bien adquirido no tiene cargas o embargos, que no está fuera de operación, etc. En definitiva, para comprobar que el bien es susceptible de ser hipotecado.
- Contrato de compraventa o arras.
- Justificante de entrega realizadas por el comprador a la hora de firmar el contrato de arras.

Cuando la entidad posea toda la documentación determinará su aprobación definitiva del préstamo.

D.- FIRMAS

Después de sancionar favorablemente la operación, se puede poner en marcha el proceso de la firma del préstamo y compraventa. Dado a la nueva ley hipotecaria reguladora de contratos de crédito inmobiliario (5/2019 del 15 de marzo), este proceso ha sido modificado y está estructurado en 3 citas.

1. **CITA EN LA ENTIDAD BANCARIA:** Lectura, explicación y firma de la documentación relativa al préstamo hipotecario. “DÍA 0”.
 - FEIN (Ficha Europea de Información Normalizada)
 - FIAE (Ficha de Advertencias Estandarizadas).
 - Escenario de Evolución de Tipos de Interés (si la hipoteca es a tipo variable).
 - Ficha de gastos asociados al préstamo.
 - Advertencia de recibir asesoramiento gratuito y personalizado del notario.
 - Proyecto de Contrato.
 - Manifestación firmada.
 - Condiciones de seguros en caso de que haya productos combinados.
2. **CITA EN NOTARÍA PARA EL ACTA:** En esta cita se procederá a la lectura y explicación de la documentación del préstamo en presencia del notario. El notario deberá determinar que el solicitante comprende y ha recibido la documentación del préstamo hipotecario en el tiempo y la forma que dicta como positiva el acta, para que el interesado pueda firmar el préstamo. “A elegir entre un día después del día 0 y un día antes de la firma de la escritura”. (Días-0-10 mínimo)
3. **CITA EN NOTARÍA PARA FIRMAR ESCRITURA Y COMPRAVENTA:** “Entre el día 11 y el día 25, normalmente ese suele ser el periodo.

3.3.2.5 Tipos de intereses

En un préstamo hipotecario, la entidad bancaria obtiene beneficio económico mediante el interés pagado por el interesado. Recordemos que el interés forma parte de la cuota que abona el prestatario para liquidar su deuda con la entidad bancaria. En función del tipo de interés, podemos distinguir tres tipos de préstamos hipotecarios: los préstamos hipotecarios con intereses a tipo fijo, a tipo variable y a tipo mixto.

Interés a tipo fijo

Los préstamos con intereses de tipo fijo, mantienen el mismo tipo de interés establecido por la entidad bancaria durante todo el proceso, por lo que, el interés y la cuota se mantienen constantes durante toda la vida del préstamo, independientemente de la situación del mercado. De esta manera, el prestatario desde el inicio del contrato establece la cantidad que deberá abonar mensualmente durante el periodo decretado.

Sin embargo, los préstamos a tipo fijo también suponen inconvenientes; al mantenerse el interés constante, el interesado no podrá beneficiarse de las posibles caídas de precios que las fluctuaciones del mercado podrían causar, rebajando el importe de la cuota. Igualmente, las mensualidades que el interesado debe abonar suelen ser, generalmente, mayores con intereses de tipo fijo que con préstamos de interés variable. Asimismo, de acuerdo a un artículo de *La vanguardia*, "*Hipotecas a tipo fijo o variable: ¿qué diferencias y ventajas tienen?*" (2021), los préstamos con un tipo de interés fijo, se suelen amortizar en un tiempo menor a los préstamos a tipo variable, generalmente en 20 años. Lo que supondría soportar una mayor carga mensual.

En consecuencia, los préstamos de tipo fijo son recomendables para personas que puedan atender las mensualidades, y quieran mantener la tranquilidad de saber cuál es la cantidad que deberán abonar al final de cada mes.

Interés a tipo variable

En lo que respecta a los préstamos hipotecarios de tipo variable, el interés se calcula mediante dos índices; el índice referencial y el diferencial, la suma de ambos compondría el interés a pagar. El índice referencial indica la evolución del precio del dinero, y dependiendo de la situación, modifica la cantidad que el interesado deberá abonar en cada cuota. Generalmente, el índice referencial más utilizado es el Euribor; tipo de interés promedio que las entidades financieras emplean en el mercado europeo. El Euribor varía cada día, pero los intereses de los préstamos hipotecarios se actualizan en general anualmente, tomando el valor del Euribor en ese momento. Cuanto menor sea el Euribor, menor será la cuota a pagar mensualmente. Por otro lado, el índice diferencial es el que establece el banco particularmente al cliente, por asumir el riesgo del préstamo. La suma de ambos índices establece el interés a aplicar en el préstamo.

Los préstamos con intereses a tipo variable suelen resultar más bajos que los intereses de tipo fijo, y normalmente a corto plazo suelen ser más económicos. Sin embargo, la duración del periodo de amortización pactado puede llegar a ser mayor, puesto que se conceden hipotecas a tipo variable de hasta 40 años. Igualmente, los préstamos hipotecarios variables suelen tener comisiones habitualmente más bajas, en ciertas ocasiones incluso nulas.

No obstante, como el interés varía dependiendo del índice referencial, generalmente el Euribor, el interesado corre el riesgo de que las variaciones jueguen en su contra, creando inestabilidad en las cuotas y encareciendo el importe a abonar. En consecuencia, dependiendo de la situación, puede que un préstamo hipotecario de tipo variable acabe siendo mucho más costoso que uno de tipo fijo (*¿Hipoteca a tipo fijo o variable?: ventajas e inconvenientes*, 2021).

Interés de tipo mixto

Por último, estudiaremos los préstamos hipotecarios de tipo mixto. En este tipo de préstamos, durante los primeros años se utiliza un tipo de interés fijo, y posteriormente un tipo de interés variable. El interesado correrá los mismos riesgos que en los préstamos de tipo fijo los primeros años y con los del tipo variable los siguientes.

Evolución histórica del tipo de interés

De acuerdo a un artículo de idealista¹⁰, antes del “boom” de la burbuja inmobiliaria, el tipo de interés que más se aplicaba era el variable, siendo solamente el 3% de los préstamos a tipo fijo. Sin embargo, tras la crisis el mercado experimentó el “tirón a tipo fijo” y las hipotecas a tipo fijo empezaron a aumentar, experimentando en el año 2016 un crecimiento no visto hasta el momento. La inestabilidad y el miedo que generó la crisis podría haber afectado en el tipo de interés a elegir, ya que es siempre más seguro optar por un interés de tipo fijo si el futuro del mercado es incierto.

En el año 2020 los datos volvieron a decaer. No obstante, en el año 2021 las hipotecas de tipo fijo están volviendo a tener la misma importancia que tenían antes de que comenzara la crisis. En el primer trimestre se recogieron datos habituales, siendo las hipotecas de interés fijo el 40% del total. No obstante, en el mes de septiembre las hipotecas a tipo fijo concedidas han sido el 63,5%, uno de los máximos hasta la fecha. Probablemente el mercado esté experimentando una evolución similar a la que se vivió tras la crisis de la burbuja inmobiliaria.

Evolución histórica del Euríbor

Otro apartado a comentar es la evolución del Euríbor en los últimos años, que empezó a contabilizarse en el año 1999. El máximo histórico del Euríbor se marcó en julio del 2008 (5,393%). A partir del máximo el porcentaje descendió progresivamente, llegando a cumplir 12 años de disminuciones. Las caídas más significativas fueron en los años 2008 y 2009, en el “boom inmobiliario”. Como podemos apreciar en la tabla 5, durante los últimos 10 años el nivel ha ido decreciendo hasta llegar en febrero del año 2016 a los niveles negativos por primera vez en la historia (-0,008%). Desde entonces, el Euríbor ha continuado en números negativos. Sin embargo, dado a la crisis del coronavirus, durante los meses de abril, mayo y junio se detuvieron los recortes del Euríbor, ya que el Banco de España implantó medidas de política monetaria para controlar el impacto que la crisis estaba originando en la economía. No obstante, a partir del mes de julio, el Euríbor prosiguió disminuyendo en los siguientes meses hasta febrero del año 2021 (-0,501%). Actualmente, en el mes de abril del año 2022 el Euríbor es positivo (0,013%) (*Evolución del Euríbor en los 10 últimos años. Impacto en hipotecas, 2021*).

TABLA 5: Media mensual del Euríbor (2010-2021)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Enero	1,550	1,837	0,575	0,562	0,298	0,042	-0,095	-0,189	-0,116	-0,253	-0,505
Febrero	1,714	1,678	0,594	0,549	0,255	-0,008	-0,106	-0,191	-0,108	-0,288	-0,501
Marzo	1,924	1,499	0,545	0,577	0,212	-0,012	-0,110	-0,191	-0,109	-0,266	-0,487
Abril	2,086	1,368	0,528	0,604	0,180	-0,010	-0,119	-0,190	-0,112	-0,108	-0,484
Mayo	2,147	1,266	0,484	0,592	0,165	-0,013	-0,127	-0,188	-0,134	-0,081	-0,481
Junio	2,144	1,219	0,507	0,513	0,163	-0,028	-0,149	-0,181	-0,190	-0,147	-0,484
Julio	2,183	1,061	0,525	0,488	0,167	-0,056	-0,154	-0,180	-0,283	-0,279	-0,491
Agosto	2,097	0,877	0,542	0,469	0,161	-0,048	-0,156	-0,169	-0,356	-0,359	-0,498
Septiembre	2,067	0,740	0,543	0,362	0,154	-0,057	-0,168	-0,166	-0,339	-0,415	-0,492
Octubre	2,110	0,650	0,541	0,338	0,128	-0,069	-0,180	-0,154	-0,304	-0,466	-0,477
Noviembre	2,044	0,588	0,506	0,335	0,080	-0,074	-0,189	-0,147	-0,272	-0,481	-0,487
Diciembre	2,004	0,549	0,543	0,329	0,059	-0,080	-0,190	-0,129	-0,261	-0,497	-0,502

Conseguido de Euríbor Diario (2022)

¹⁰Idealista. (2021b, septiembre 29). Las hipotecas fijas se acercan al récord de 2020 en solo siete meses.

3.3.2.6 Esfuerzo inmobiliario de los compradores

El esfuerzo inmobiliario es un índice que muestra los años de sueldo íntegro necesarios para la compra de una vivienda media. A continuación, analizaremos el estudio realizado por López y Pérez (2021). El estudio se centra en el periodo 2015-2020. Como podemos observar en la figura 8, de media el esfuerzo inmobiliario aumenta anualmente, puesto que desde el año 2015 al 2018 ha ido incrementándose levemente cada año. Sin embargo, en el año 2019 el índice disminuyó 0,2 años (6,2 años) y continuó reduciéndose en el año 2020 a 6 años.

El índice se calcula mediante el precio de las viviendas en venta en €/m² y el salario medio bruto. En el mes de diciembre del año 2020 el precio medio era de un 1.876€/m² de media. El salario medio bruto en el mismo año fue de 25.173€, que dividiéndolo en 12 meses resulta en un salario medio mensual de 2.098€. Mediante estos datos podemos confirmar que un ciudadano español destina 6 años de sueldo íntegro al pago de una hipoteca de una vivienda de 80m²(vivienda media).

FIGURA 8: Índice del esfuerzo inmobiliario en España (2015-2020)



Elaboración propia a partir de los datos del estudio de López y Pérez (2021)

De acuerdo a un estudio realizado por López (2020b) llamado “*Los españoles tienen que destinar el sueldo de 6 años a comprar su vivienda, según InfoJobs y Fotocasa*”, la causa de la reducción del esfuerzo inmobiliario en el año 2019, tras 38 meses de incrementos anuales, es el descenso del precio de la vivienda de segunda mano (-1,3%).

Sin embargo, en el año 2020 los precios de las viviendas han experimentado un incremento anual del 1,6%, pese a eso el esfuerzo inmobiliario ha vuelto a descender, lo que es una muy buena noticia de acuerdo a *María Matos* (directora de Estudios y Portavoz de Fotocasa) que es citada en el artículo, ya que significa que el acceso a la compra de una vivienda es cada vez más sencillo para los ciudadanos españoles. No obstante, también expresa que “*Aun así, estas cifras indican que todavía estamos alejados de los niveles adecuados y que previsiblemente nos queda recorrido por hacer. De todas formas, este es el primer descenso que detectamos desde hace dos años, por lo que puede ser un indicador de que vamos hacia un equilibrio entre los salarios y el coste de la vivienda. Aunque de ello no solo depende la moderación en el precio de la vivienda, sino de la recuperación económica y la mejora en las condiciones de los trabajadores*”

Desde otra perspectiva, *Mónica Pérez* también es citada en el artículo, directora de comunicación del portal *InfoJobs*, donde manifiesta que el salario bruto medio de los españoles ha aumentado un 4,9%, al igual que el salario mínimo interprofesional (5,5%), y que es lo que ha ayudado a contrarrestar la subida del precio de las viviendas en el año 2020. Asimismo, añade “*La situación de crisis actual no permite sin embargo estimar cómo va a ser la evolución de los salarios en lo que queda de año, teniendo en cuenta que la principal prioridad es la recuperación de la economía del país y la solución de problemáticas como, por ejemplo, la reincorporación a la actividad de todos los trabajadores en ERTE*”.

En el año 2022 se acaba de aprobar la subida del salario mínimo interprofesional (SMI) a 1000€ aproximadamente, en un futuro parece que el índice podría continuar reduciéndose (Almendros, 2022).

La situación es muy diferente en cada comunidad autónoma. Como podemos observar en la tabla 6, las comunidades autónomas que más años de salario bruto destinan a la compra de una vivienda son Baleares (9,1 años), Madrid (9,0 años) y el País Vasco (8,9 años). Es necesario puntuar que en estas tres comunidades autónomas es donde el precio por metro cuadrado es más costoso, pero igualmente donde el salario medio bruto anual es más alto.

En el otro extremo están Castilla la Mancha, Extremadura y Murcia, que son las comunidades que menos años tienen que destinar al pago de la hipoteca, con 3,9, 4 y 4 años respectivamente. Entre Baleares y Castilla la Mancha hay una diferencia de 5,2 años, gran diferencia en término de años. Al contrario que en el caso anterior, en estas comunidades el precio por metro cuadrado es el más económico, y aunque el salario medio mensual no sea tan alto como el de Madrid o el del País vasco, está casi a la altura de las demás comunidades, razón por la que destinan menos años.

TABLA 6: Evolución del precio en venta y del salario medio bruto en cada CCAA (2020)

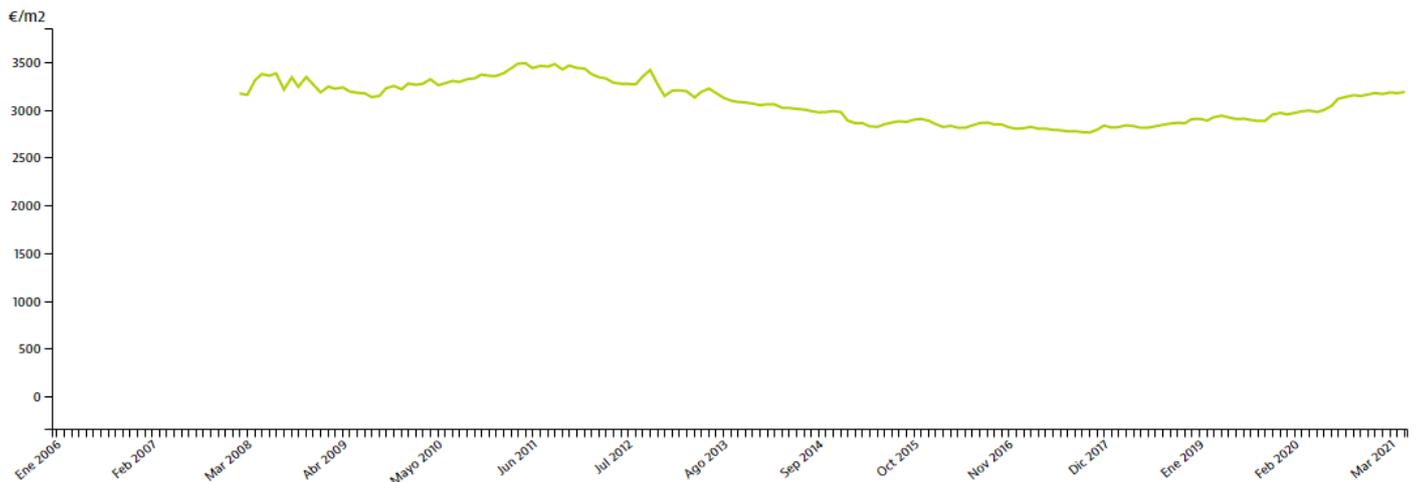
CCAA	Precio venta €/m ² (Dic. 2020)	Vivienda venta 80m ² (Dic. 2020)	Salario medio bruto mensual 2020 (12 pagas)	Salario medio bruto anual 2020	Años de salario bruto para comprar una vivienda 2019	Años de salario bruto para comprar una vivienda 2020
Andalucía	1.649 €	131.936 €	1.996 €	23.949 €	5,7	5,5
Aragón	1.543 €	123.412 €	1.913 €	22.957 €	5,6	5,4
Asturias	1.576 €	126.093 €	1.953 €	23.434 €	5,3	5,4
Baleares	2.794 €	223.502 €	2.039 €	24.463 €	9,5	9,1
Canarias	1.766 €	141.295 €	2.064 €	24.764 €	6,5	5,7
Cantabria	1.744 €	139.528 €	1.807 €	21.686 €	6,6	6,4
Castilla y León	1.431 €	114.464 €	1.903 €	22.839 €	5,2	5,0
Castilla-La Mancha	1.127 €	90.194 €	1.926 €	23.108 €	3,9	3,9
Cataluña	2.480 €	198.426 €	2.104 €	25.252 €	8,0	7,9
Comunitat Valenciana	1.437 €	114.932 €	1.980 €	23.761 €	5,0	4,8
Extremadura	1.169 €	93.530 €	1.930 €	23.154 €	3,8	4,0
Galicia	1.589 €	127.114 €	1.876 €	22.507 €	5,6	5,6
La Rioja	1.407 €	112.523 €	1.939 €	23.267 €	5,1	4,8
Madrid	3.059 €	244.687 €	2.276 €	27.316 €	9,5	9,0
Navarra	1.690 €	135.182 €	2.134 €	25.604 €	5,4	5,3
País Vasco	2.891 €	231.263 €	2.155 €	25.865 €	9,2	8,9
Región de Murcia	1.158 €	92.614 €	1.943 €	23.313 €	4,3	4,0
España	1.876 €	150.073 €	2.098 €	25.173 €	6,2	6,0

Conseguido de el estudio realizado por López y Pérez (2021)

3.3.3 Revalorización de la vivienda

Una vez el comprador ha abonado el precio total de la vivienda, ya sea porque ha pagado al contado o porque ha terminado de abonar las mensualidades de su hipoteca, existe la posibilidad de que quiera volver a venderla. Para conocer la cantidad que podría recuperar el comprador, es necesario estudiar el valor de la vivienda pasados unos años, es decir, cuál puede que sea el precio de la vivienda en un futuro. Para el estudio, vamos a observar la evolución que ha tenido el precio de la vivienda en Guipúzcoa en los últimos años, de acuerdo a *idealista*.

FIGURA 9: Evolución del precio de las viviendas en Guipúzcoa (2008-2021)



Conseguido de *idealista*¹¹

Como podemos observar en la figura 9, el precio de las viviendas en Guipúzcoa se parece a la figura 2, donde se muestra la evolución del precio de las viviendas en España. De acuerdo a un estudio realizado por Rosell (2020), en los últimos 25 años el precio de las viviendas ha subido un 148%, mientras que el precio de las viviendas de segunda mano ha aumentado un 123%, de acuerdo a los datos de la tasadora. Sin embargo, el artículo también cita datos de el “Ministerio de Fomento”, donde cita que el aumento ha sido del 138,53%. Podemos concluir que en los últimos años los precios han aumentado considerablemente, por lo que, si suponemos que los precios sufrirán la misma evolución en un futuro, dentro de 25 años los precios continuarán en línea ascendente. Al aumentar los precios en un futuro, la reventa de la vivienda será rentable, ya que el vendedor tendrá la oportunidad de vender el piso a un precio más costoso y ganar dinero en el proceso.

No obstante, es necesario tomar en cuenta la posibilidad de que la evolución que han sufrido los precios de las viviendas en las últimas dos décadas no se vaya a repetir en un futuro. Por lo que también comentaremos las previsiones de los siguientes años de diferentes expertos y medios.

Un artículo de Alarcos y Pareja (2021) en *idealista* recopila las opiniones de varios expertos en el mercado inmobiliario sobre la posible evolución del precio de las viviendas en el año 2022. El texto cita a Raymond Torres, director de Funcas (*Fundación de las Cajas de Ahorros*), quien expresa que los precios de las viviendas continuarán aumentando. Las principales razones son los intereses bajos y la mayor atracción del mercado español en comparación con los demás países, ya que los precios no han sufrido subidas tan elevadas.

¹¹ Idealista. (2022d). Evolución del precio de la vivienda en venta en Guipúzcoa.

La opinión de Carlos Smerdou, director de *“Foro Consultores Inmobiliarios”* también es expresada en el artículo, asegura que en el año 2022 los precios continuarán incrementándose debido a la carencia de oferta, el incremento del precio del suelo, y de los gastos de construcción. Daniel Lacalle, economista de la firma de inversión de Tressis, asegura que el incremento de los precios será parecido a la evolución del PIB nominal, es decir, que irá en línea con la mejora de la economía. En general la mayoría de los expertos coinciden en que a partir del año 2022 los precios continuarán en aumento.

De acuerdo a Lozano (2020) los precios han disminuido en el año 2021 dado al impacto de la pandemia. Sin embargo, aseguran que a partir del segundo semestre los datos serán positivos y continuarán aumentando. Finalmente, el artículo manifiesta que en el año 2024 la situación podría llegar a recuperarse hasta los niveles de antes de la crisis del coronavirus, y continuar su evolución. Asimismo, opinan que el periodo de ajuste será menor a la vivida con la burbuja inmobiliaria.

Como podemos observar, las previsiones de los expertos y los medios son diversas y es difícil determinar lo que ocurrirá en un futuro. Generalmente, la mayoría de ellos coincide en que los precios continuarán al alza en los siguientes años, sin especificar cuánto.

3.3.4 Desgravaciones fiscales por compra de vivienda

Uno de los beneficios de la compra de vivienda es que los interesados pueden tener la opción de poder desgravar impuestos. De acuerdo a González (2021), la definición de desgravación fiscal es la siguiente, *“La desgravación es la disminución de la base imponible de un tributo, que viene causada por alguna circunstancia personal o un incentivo económico que puede aplicar el sujeto pasivo.”* Dado a la inversión en vivienda, es posible reducir legalmente el impuesto de la Declaración de la Renta (IRPF). La declaración de la renta es un tributo que deben abonar todas las personas físicas, la cantidad dependerá de los ingresos anuales de cada uno. La compra de la vivienda permite reducir el pago de la declaración. No obstante, actualmente no es posible reducir impuestos por la inversión en vivienda en España, con carácter general. La ley en gran parte del país se modificó en el año 2013.

Sin embargo, en algunas comunidades autónomas hay excepciones, por ejemplo, en Andalucía los beneficiarios de ayudas a viviendas protegidas y las inversiones realizadas por menores de 35 años tienen opción de desgravar. En el artículo de *El Economista de De la Cruz (2021)*, se narran las excepciones de cada comunidad autónoma. Más adelante comentaremos el caso de Gipuzkoa, ya que su situación es diferente.

Si nos centramos en la gran mayoría de los casos, de acuerdo a la *Agencia Tributaria de España*, *“La deducción que a continuación se expone no es aplicable cuando la adquisición, construcción o las cantidades satisfechas por obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, o para la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de personas con discapacidad se hubiesen iniciado a partir del 1 de enero de 2013”*. Lo que significa que solamente a las personas que adquirieron su vivienda antes del 1 de enero del 2013 se les permite deducir. Sin embargo, se especifica que los interesados que deseen deducir deben haber aplicado la deducción de la vivienda en el año 2012 o en los años anteriores. La desgravación se aplica tanto a las personas que han adquirido su vivienda mediante un préstamo hipotecario, como a los que lo han abonado al contado. (*Agencia Tributaria: 9.1.1. Adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, 2021*)

El porcentaje de la deducción se aplica por la inversión realizada en la vivienda, y está formada por una parte estatal y otra parte autonómica o complementaria. En el tramo estatal se aplica un porcentaje del 7,50%, y después se aplica el porcentaje establecido en cada comunidad autónoma, en caso de que no existiera, se aplicaría un 7,50%. No se permiten deducir más de 9.040€ anuales. Para la constitución de la base se tomará en cuenta, en caso de haber adquirido la vivienda al contado, la cantidad abonada y los gastos adicionales que se le hayan aplicado al comprador. Y si el adquirente ha recurrido a financiación ajena para el pago, se incluirán tanto la amortización como todos los gastos aplicados al comprador, como por ejemplo los intereses.

Es importante resaltar que no se podrá deducir por la adquisición de una vivienda si previamente se ha deducido por la compra de otra, y si el importe de la misma es menor a la primera.

A continuación, nos centraremos en el territorio histórico de Gipuzkoa, ya que cada provincia tiene su propia legislación. La normativa sobre la desgravación en España se cambió en el año 2013, no obstante, continuó vigente en Navarra y en el País Vasco. En Navarra mediante la *Ley Foral 23/2015, de 28 de diciembre (quinto tramo)*¹², se restringió el beneficio de deducción fiscal por vivienda, con excepción de las viviendas protegidas con una limitación del precio de venta.

Sin embargo, en el País Vasco continua vigente. De acuerdo al apartado “*Bonificaciones, reducciones, deducciones y la tabla de gravamen*” de la hacienda de Gipuzkoa, la deducción fiscal a aplicar en la compra de vivienda es del 18%, tanto si se compra la vivienda mediante recursos propios o por financiación ajena. Asimismo, el artículo expresa que la cantidad máxima deducible cada año será de 1.530€ y que la suma total del importe deducido durante el periodo no podrá superar los 36.000€.

No obstante, existen excepciones para los interesados menores de 30 años o que sean titulares de familias numerosas. En su caso el porcentaje a aplicar será del 23%, y la deducción máxima anual será de 1955€. A continuación, mostramos una tabla para resumir los datos expuestos:

TABLA 7: Resumen de la desgravación por compra de vivienda

	ESPAÑA	GUIPUZCOA
LEGISLACIÓN	<p>Generalmente, solamente pueden desgravar aquellos que compraron una vivienda antes del año 2013. Sin embargo, en algunas comunidades autónomas hay excepciones, por ejemplo, en Andalucía los beneficiarios de ayudas a viviendas protegidas y las inversiones realizadas por menores de 35 años tienen opción de desgravar.</p> <p>En el artículo de <i>El Economista de De la Cruz (2021)</i> publicado este año, se narran las excepciones de cada comunidad autónoma.</p>	Es posible desgravar

¹² Ley Foral 23/2015, de 28 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias, (Boletín Oficial de Navarra, 5 tramo, 30 de diciembre 2015). <https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2015/258/0/>

PORCENTAJE	<p>Para aquellos que compraron su vivienda antes del año 2013 la desgravación se compone por dos tramos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tramo estatal: 7,5% • Tramo autonómico: cada comunidad establece el suyo (en caso de no haber se aplicaría un 7,5%) <p>Sin embargo, como ya hemos comentado, en algunas comunidades autónomas hay excepciones con diferentes porcentajes.</p>	<p>Porcentaje de 18%</p> <p>Porcentaje de 23% (para menores de 30 años o titulares de familias numerosas)</p>
MÁXIMO ANUAL	9.040€ anuales	<p>1.530€ anuales</p> <p>1.955€ anuales (para menores de 30 años o titulares de familias numerosas)</p>
MÁXIMO TOTAL	No consta	36.000€

Elaboración propia a partir de los datos de la agencia tributaria y la hacienda de Guipúzcoa

4. Alquiler de vivienda

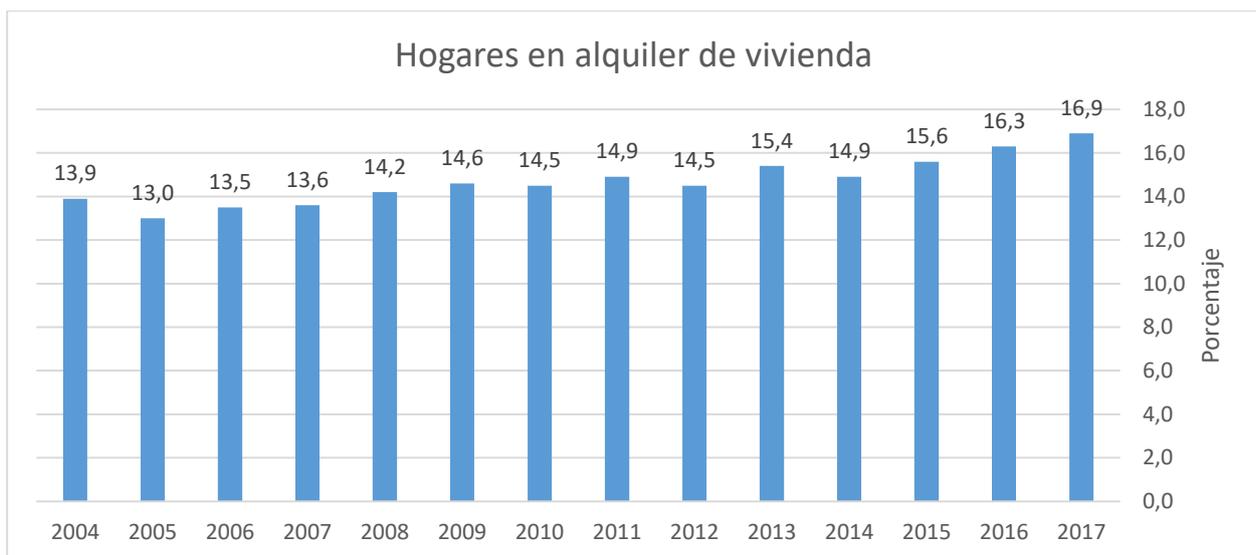
4.1 Evolución

4.1.1 La demanda del alquiler

De acuerdo a Galán (2021) el alquiler se conoce como “*al proceso mediante el cual dos partes efectúan la cesión temporal de un bien o servicio a cambio de una contraprestación que generalmente es de tipo económico.*” El pago del alquiler se suele realizar mensualmente hasta el fin del contrato, que firman el propietario y el inquilino.

A continuación, vamos a analizar el porcentaje de viviendas en alquiler en comparación con las viviendas en propiedad. Es necesario puntuar que hasta el año 2017 comentaremos la figura 10, formado por los datos del INE, y a partir del año 2018 analizaremos la figura 11, donde aparecen los datos hasta el año 2021 de *fotocasa*. La razón de ello es porque no hemos logrado una gráfica que tenga en común los datos desde el año 2008 al 2021.

FIGURA 10: Evolución del porcentaje de hogares viviendo en alquiler (2004-2017)



Elaboración propia a partir de los datos del INE¹³

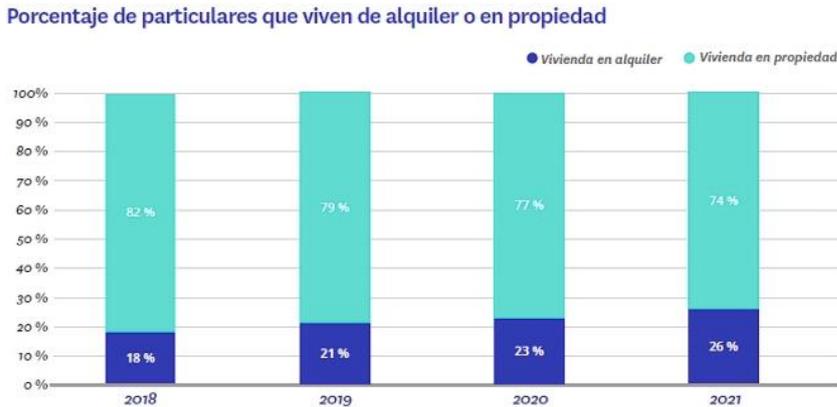
Aunque el porcentaje de españoles que deciden comprar una vivienda es mayor a los que deciden alquilar, podemos apreciar un pequeño movimiento a favor del mercado del alquiler en los últimos años (figura 10).

Si analizamos el porcentaje de alquiler por etapas, los niveles de alquiler no variaron mucho antes de la crisis del 2008, no obstante, después de ella podemos observar una tendencia al alza del porcentaje de las viviendas en alquiler. Puesto que, en el año 2008 el porcentaje de viviendas en régimen de alquiler era del 14,2%, y en el año 2017 el porcentaje aumentó hasta el 16,9%, mientras que la compra de viviendas continuó reduciéndose desde ese mismo año.

¹³ INE - Instituto Nacional de Estadística. (2017). Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y CCAA. INE

Las principales razones del aumento de la demanda del alquiler podrían haber sido, por un lado, los ciudadanos que no podían acceder a la compra de una vivienda, dado a las consecuencias de la burbuja inmobiliaria, y por el otro lado el aumento de los inversores en vivienda.

FIGURA 11: Porcentaje de particulares que viven en alquiler (2018-2021)

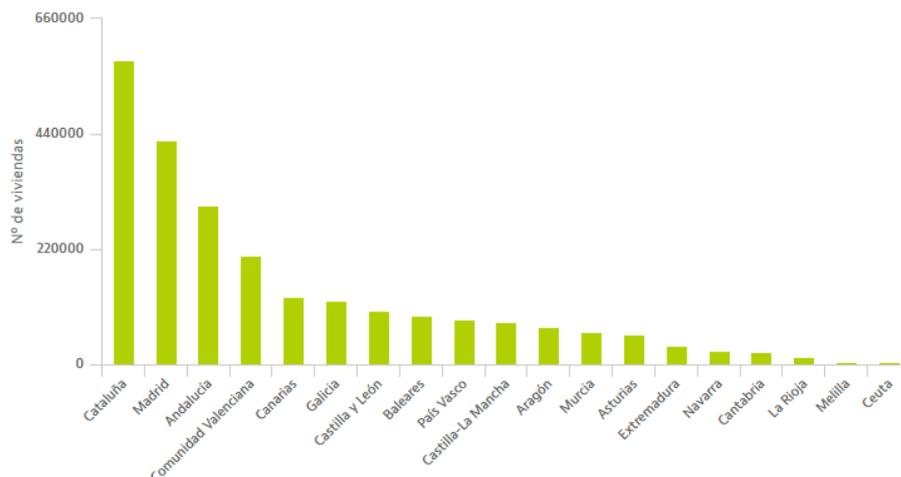


Conseguido de Fotocasa ¹⁴

Como podemos observar en la figura 11, desde el año 2018 al 2021 hay una subida del porcentaje del alquiler de 8 puntos, siendo en el año 2021 un 26% los mayores de 18 años que residen en alquiler. De acuerdo al estudio de Fotocasa, el crecimiento de la demanda del alquiler en los últimos cuatro años podría ser por “el encarecimiento de este mercado, la inestabilidad socioeconómica y la falta de ahorro”, en consecuencia, los interesados se ven obligados a optar por el alquiler.

En cuando a la posible evolución del mercado del alquiler, el artículo cita a María Matos (*Directora de Estudios y Portavoz de Fotocasa*) “Lo cierto es que siempre hemos sido un país de propietarios, pero detectamos que cada año se va incrementando el porcentaje de ciudadanos que vive de alquiler y, además, lo hace de forma muy rápida. En tan solo 3 años ha aumentado casi 10 puntos porcentuales. Pero esto no quiere decir que vayamos a dejar de tener propietarios, sino que los niveles de los diferentes modelos habitacionales se están equilibrando.”

FIGURA 12: Viviendas en régimen de alquiler en cada comunidad autónoma (2020)



Recogido de Alarcos (2021) un artículo de Idealista

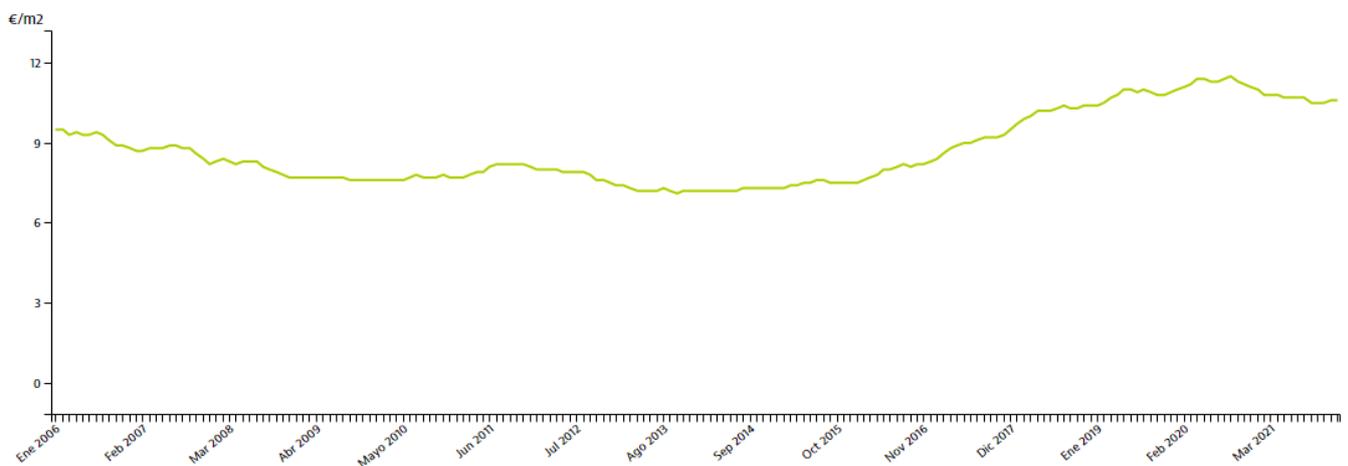
¹⁴ Fotocasa. (2021b, 10 junio). Incrementa el porcentaje de españoles que vive en alquiler. Fotocasa Life

Analizando la situación en cada comunidad autónoma, los territorios históricos con más viviendas en alquiler son Cataluña, Madrid y Andalucía con diferencia. El tamaño y la población de las comunidades parece ser determinante, puesto que las tres son de las comunidades más grandes y con mayor población de España. Asimismo, son el centro de muchas universidades y empresas. Por consiguiente, muchas viviendas en alquiler estarán habitadas por estudiantes que se han mudado de sus ciudades y por personas viviendo en la ciudad por motivos laborales.

4.1.2 Precio del alquiler

A continuación, analizaremos la evolución del precio del alquiler en los últimos años, y estudiaremos los diferentes desarrollos que ha habido en cada comunidad autónoma.

FIGURA 13: *Evolución del precio del alquiler en España (2006-2021)*



Conseguido de Idealista (2022a), del artículo “Evolución del precio de la vivienda en alquiler en España”

Evolución hasta el año 2019

En referencia al precio del alquiler, tras la crisis de la burbuja inmobiliaria, los precios bajaron levemente y se mantuvieron con pequeñas variaciones, como podemos observar en la figura 13. En el año 2014 el mercado inmobiliario se empezó a recuperar paulatinamente, y es en el año 2017 donde podemos apreciar el aumento de precios en las viviendas destinadas al alquiler, con incrementos anuales del 9%. El aumento de los precios del alquiler, a partir del año 2017, podría haber sido dado a la “turistificación” de los centros urbanos, como explica Rodríguez López (2017): “La creciente presencia de los pisos turísticos disminuye la oferta, lo que refuerza la elevación de tales precios”. Este proceso unido al aumento de la demanda de alquiler, y a la ausencia de viviendas sociales y de políticas estatales de vivienda, podrían ser las razones de la subida de precios de los alquileres.

Evolución a partir del año 2020

Antes de la llegada de la pandemia, se esperaba una moderada subida del 5% de los precios, como asegura López (2021) del portal *Fotocasa* en el estudio de *La vivienda en alquiler en el año 2020*. Durante la pandemia del Covid-19, en los meses de abril y mayo los precios del alquiler llegaron a incrementarse un 12% anualmente. López, directora de Comunicación de *Fotocasa*, asegura que la razón de la subida de los precios, al contrario de lo que ocurrió en el año 2017, es la entrada en el mercado del alquiler residencial de pisos destinados al alquiler vacacional, que suelen tener precios superiores, ya que están amueblados y con todas las comodidades necesarias.

Un estudio elaborado por el mismo portal asegura que el 64% de los propietarios que tenían una vivienda destinada al alquiler vacacional optó por alquilarla de manera residencial durante la pandemia, y que de esos propietarios el 49% continuará de esta manera.

El problema que el mercado del alquiler sufría desde hacía varios años era la falta de oferta de pisos en alquiler; con más oferta de alquiler los precios se podrían regular naturalmente. Por lo tanto, que el alquiler vacacional sea parte del alquiler residencial es una muy buena noticia. Sin embargo, los expertos creen que no será suficiente para regular los precios, y que es necesaria una ayuda extra de políticas para que el mercado tenga suficiente oferta de alquiler de calidad.

A finales del año 2020, el precio del alquiler parece volver a los números de la época pre-covid. Sin embargo, de acuerdo a Matos (2022) del portal *fotocasa*, en el año 2021 el precio de alquiler de las viviendas vuelve a descender desde febrero, y así lo podemos observar en la figura 14. La fuente expresa que *“Esta tendencia a la baja en los precios del mercado de las rentas es consecuencia directa de la transformación del mercado ocasionada por el impacto de la pandemia, donde la demanda por alquilar ha descendido en varios puntos porcentuales, debido a la baja participación de los ciudadanos mayores de 35 años que antes interactuaban más con este mercado.”*

En el año 2022 el gobierno ha implantado una nueva ley de vivienda *“Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025”*¹⁵ donde una de las principales medidas es establecer precios máximos de alquiler en algunas zonas y viviendas. Gracias a ello puede que en un futuro la situación mejore.

4.1.3 Diferencias entre las comunidades autónomas y ciudades

A continuación, para analizar la situación de las comunidades autónomas y de las diferentes ciudades de España, agruparemos las comunidades autónomas y ciudades que han seguido evoluciones similares en los años 2020 y 2021.

¹⁵ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, (*Boletín Oficial del Estado*, núm. 16, 19 de enero de 2022)
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2022-802>

Evolución hasta el año 2020

Unas de las comunidades en las que el precio del alquiler decreció en el año 2020 son las Islas Canarias y Baleares, tras alcanzar precios máximos en 2019 y 2020. López (2021) del portal *Fotocasa* asegura en el artículo "*La vivienda en alquiler en el año 2020*" que en la comunidad de Baleares el precio decreció un 10% anual, mientras que en Canarias la bajada fue del 5%. Asimismo, en las ciudades de Barcelona y Madrid los precios sufrieron descensos, analizaremos su situación más adelante.

En el otro extremo están las comunidades autónomas en las que el precio continuó elevándose, al igual que antes de la crisis del coronavirus. Las comunidades son Murcia (10%), Cantabria (8%), Asturias (7%) y Castilla la Mancha (7%). Estas comunidades no han alcanzado máximos históricos desde los años 2007-2008, y el portal cree que es muy probable que los precios sigan aumentando moderadamente.

Es preciso analizar especialmente la evolución de las ciudades de Madrid y Barcelona. Tras la burbuja inmobiliaria, ambas ciudades marcaron máximos históricos, y en el año 2019 y a principios del 2020 pudimos apreciar como los precios volvían a llegar a máximos, con precios nunca registrados previamente. Era de suponer que los precios descenderían tras haber tocado techo.

En la ciudad de Barcelona, en otoño del año 2020, ya se podían observar bajadas de 5%, asimismo entró en vigor una nueva ley para regular los precios de los alquileres en 60 municipios de Cataluña. A finales del año 2020 el precio continuaba descendiendo un 12%. El motivo de la disminución, además de la entrada en vigor de la nueva ley, podría ser la falta de demanda en la comunidad, en especial de los estudiantes y jóvenes que podrían haber vuelto a vivir bajo el techo de sus progenitores. Lo que ha supuesto la bajada de los precios de las viviendas, puesto que hay más oferta que demanda.

En el otro extremo está la ciudad de Madrid, donde en el año 2020 no se implantaron leyes para regular la situación del precio del alquiler y la bajada fue del 8% anual. El descenso ya se esperaba en el año 2020, pero se ha visto acelerado dado a la pandemia del coronavirus. En el año 2021 el gobierno promete implantar nuevas leyes que regulen los precios en las zonas donde hay más tensiones, por lo que la situación podría mejorar.

Evolución 2021

Sin embargo, en el año 2021 las ciudades previamente comentadas han tomado caminos separados tras sufrir variaciones parecidas en los últimos años. Los precios del alquiler de Madrid continúan descendiendo. Mientras que en Barcelona los precios han comenzado a incrementarse.

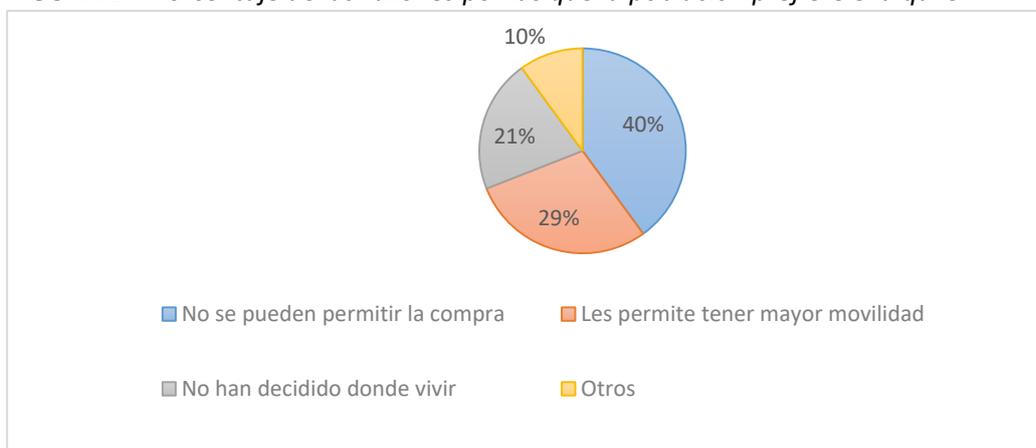
Respecto a las demás comunidades autónomas, las comunidades que continúan con incrementos de precios son 13, las que han experimentado mayores subidas con La Rioja (3%) y Extremadura (1.8%). En el otro extremo están las comunidades donde el precio del alquiler de las viviendas ha descendido tras cuatro años de incrementos, que son Cantabria (-0,8%), País Vasco (-0,7%), Navarra (-0,6%) y Aragón (-0,6%). (Matos, 2022)

4.2 Características del alquiler

Como ya hemos podido analizar, la mayoría de los ciudadanos de España viven en propiedad. Conforme a un artículo de Brualla (2021) de *El Economista* no hace demasiado la situación era distinta. En los años 20 solamente el 20% de las familias poseía una propiedad, tras la guerra civil se implementaron leyes que protegían a los inquilinos y los propietarios comenzaron a vender viviendas, en consecuencia, más de la mitad de la ciudadanía se hizo propietaria de su vivienda. El alquiler fue perdiendo peso en el mercado inmobiliario hasta llegar a situarse por debajo del 20% en el año 2001. No obstante, en los últimos años ha habido un repunte en el mercado del alquiler, puede que se haya dado fundamentalmente por el aumento de la población joven accediendo a viviendas en alquiler, al igual que el incremento de extranjeros y de trabajadores temporales. Los expertos aseguran que en un futuro la tendencia al alquiler continuará vigente, y que probablemente el 35-40% de la población vivirá en régimen de alquiler.

A continuación, analizaremos las posibles razones por las que la ciudadanía decide acceder al mercado del alquiler, de acuerdo a un estudio realizado por *Century 21 (2020)*. En el estudio se realizó una encuesta y una parte de los encuestados expresó que prefería el alquiler a la compra (8%). Como podemos apreciar en la figura 14, las principales razones que resaltaron fueron; la incapacidad de permitirse la compra de una vivienda (40%), las posibilidades de movilidad que les otorgaba el alquiler (29%) y el 21% manifestó no tener claro donde querían instalarse permanentemente, por lo que la compra de una vivienda no estaba entre sus planes. Es necesario resaltar que, aunque el 8% de los encuestados antepuso la opción del alquiler, entre ellos el 40% no eligió la opción de la compra por una cuestión económica. Podemos observar la preferencia de los ciudadanos españoles por la compra frente al alquiler.

FIGURA 14: Porcentaje de las razones por las que la población prefiere el alquiler



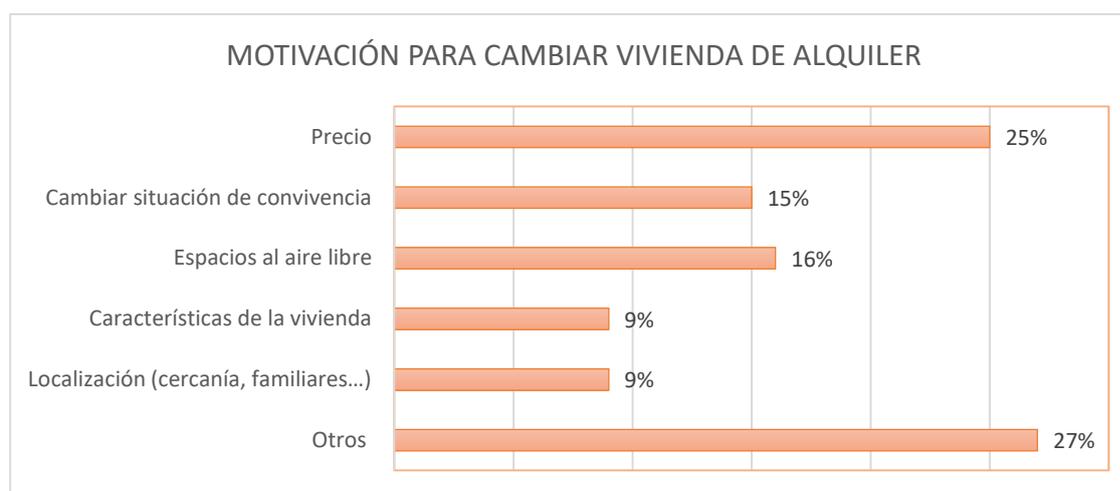
Elaboración propia a partir de los datos de Century 21

4.2.1 Cambios tras el confinamiento

Al igual que ha ocurrido en el mercado de la compraventa, tras los meses de confinamiento en casa, muchas personas que vivían en alquiler han decidido optar por una nueva vivienda. A continuación, estudiaremos un informe publicado en *Fotocasa* en el año 2020, llamado “*Análisis de la demanda de vivienda después de la COVID-19*” del año 2020.

De acuerdo al informe, la pandemia ha cambiado los planes de futuro de muchas personas, y así lo muestran los siguientes datos; el 13% de la población está buscando vivienda de alquiler tras la crisis del coronavirus, de ellos el 7% antes de la crisis no estaban buscando vivienda en alquiler. Asimismo, un 8% de los encuestados que antes buscaba una vivienda en alquiler nueva, ahora ha decidido seguir en la misma vivienda. Por lo que parece, la pandemia ha afectado de dos maneras diferentes a los inquilinos; por un lado, a algunos les ha hecho buscar una nueva vivienda, probablemente porque en los meses del confinamiento echarían de menos ciertas necesidades o por una cuestión económica, y por el otro lado, a muchos puede que les afectara la situación económica y por ello han decidido no cambiar de vivienda. A continuación, comentaremos cuales han podido ser los motivos por los que una parte de la ciudadanía ha decidido cambiar su vivienda en alquiler:

FIGURA 15: Porcentaje de las razones para cambiar de vivienda de alquiler



Elaboración propia a partir de los datos de Fotocasa¹⁶

En relación a las razones por las que los inquilinos deciden cambiar de vivienda, en primer lugar está el precio de las viviendas (25%), el informe asegura que *“es un rasgo del mercado anterior a la crisis del coronavirus y que tiene que ver con el creciente distanciamiento entre presupuestos y precios de mercado”*. El segundo motivo más popular para cambiar de vivienda para el 16% de los encuestados son los espacios al aire libre. Tras los meses en confinamiento, las terrazas, balcones y patios han adquirido una importancia que previamente no parecían tener. El tercer motivo por el que los inquilinos desean cambiar de vivienda (15%), es la intención de cambiar la situación en la que conviven, ya sea independizarse de la vivienda de sus progenitores o ir a vivir con su pareja.

Sin embargo, las motivaciones para cambiar de vivienda en alquiler varían dependiendo de la edad, previamente hemos comentado los resultados generales. Para los jóvenes de entre 24-34 años, el cambio de su situación de convivencia es más fundamental que el precio. Mientras que para los demás encuestados el precio parece ser la razón más importante, en especial para los encuestados entre 34 y 44 años (2 de cada 3 expresaron que el precio era el motivo más fundamental).

Asimismo, el informe resalta las diferencias territoriales en esta cuestión, las comunidades autónomas en las que la cuestión económica es más importante son Andalucía y Madrid. Sin embargo, en Cataluña las características de la vivienda parecen tener más importancia para los ciudadanos.

¹⁶ López, A. (2020a, junio). Análisis de la demanda de vivienda después de la COVID-1

4.2.2 Perfil de los inquilinos

A continuación, analizaremos el perfil del inquilino en España, mediante el estudio realizado por *Alquiler Seguro (2021)* en el año 2021. Examinaremos el género, la edad, la profesión, nacionalidad y la estructura familiar del inquilino en España, resumido en la siguiente tabla:

TABLA 8: *Perfil del inquilino*

GÉNERO	Mujer (49,16%)	Hombre (50,84%)
EDAD	16-25 (19,47%)	46-55 (11,06%)
	26-35 (40,39%)	56-65 (4,81%)
	36-45 (21,73%)	Más de 65 (2,75%)
NUMERO DE INQUILINOS EN CADA VIVIENDA	1 (15,58%)	4 (17,85%)
	2 (41,33%)	5 (2,06%)
	3 (21,29%)	Más de 5 (1,89%)
PROCEDENCIA	España (75,16%)	Reino Unido (3,02%)
	Rumania (4,19%)	Venezuela (2,61%)
	Marruecos (4,02%)	Otros (11%)
ESTADO CIVIL	Soltero (39,06%)	Divorciado (11,93%)
	Casado (32,04%)	Viudo (2,86%)
	Separado (14,11%)	
SITUACIÓN LABORAL	Contrato indefinido (26,69%)	Funcionario (12,26%)
	Autónomo (19,99%)	Obra y servicio (11,46%)
	Circunstancia producción (18,33%)	Otras (11,27%)
SALARIO ANUAL	0-10.000 (16,83%)	30.001-40.000 (17,02%)
	10.001-20.000 (37,62%)	40.001-50.000 (3,96%)
	20.001-30.000 (21,95%)	Más de 50.000 (2,62%)

Elaboración propia a partir de los datos de Alquiler Seguro (2021)

El perfil general del inquilino parece ser un joven español de entre 26-35 años, soltero y compartiendo piso con otra persona, y con un contrato de trabajo indefinido ganando entre 10.001-20.000€ al año.

¿Por qué la mayoría de los inquilinos son jóvenes hoy en día?

Tras haber analizado el perfil general de los inquilinos, es preciso estudiar por qué la gran mayoría de ellos son jóvenes (26-35 años). Un artículo del periódico ABC “¿Por qué tardamos cada vez más en acceder a una vivienda en propiedad?” publicado en el año 2021, explica las principales razones por las que la gran mayoría de los inquilinos tienen menos de 35 años. En el artículo aseguran que el desempleo juvenil es uno de los problemas, ya que el 40,45% de los jóvenes de entre 16 y 24 años está en paro, asimismo, de la población desempleada de todo el país, el 42% es joven (16-34 años). Igualmente, incluso los jóvenes que consiguen trabajar tienen impedimentos, dado a la temporalidad y a los bajos salarios. Muchos de los trabajos a los que acceden son temporales o los sueldos no son suficientes para ahorrar.

El periódico declara que el salario medio de los jóvenes es de 973€, en consecuencia, ni se plantean la compra de una vivienda. Incluso el acceso a una hipoteca es arduo, puesto que para conceder un préstamo hipotecario la gran parte de las entidades bancarias toman en cuenta la inestabilidad laboral y la tasa de esfuerzo de sus clientes.

Por estas cuestiones, y al no poder acceder a la compra de una vivienda, los jóvenes pueden recurrir a la ayuda de sus padres, económicamente o en modo de aval. La otra alternativa es que decidan alquilar una vivienda o retrasar su independencia. España es desde hace años uno de los países europeos con mayor porcentaje de jóvenes viviendo con sus familiares.

En resumen, es cada vez más difícil para los jóvenes comprar una vivienda, y más con la situación actual. Ya que, aunque trabajen y tengan opción de ahorrar, muchas entidades bancarias no están dispuestas a otorgar préstamos a ciudadanos que no cumplan los criterios previamente comentados, es por ello que la gran mayoría opta por opciones como el alquiler y compartir piso.

No obstante, en el año 2022 se han implantado medidas que podrían ayudar con la situación. En la última reforma laboral aprobada “*Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma laboral*”¹⁷, la finalidad es que se reduzcan los niveles de temporalidad en los contratos y haya más seguridad laboral para los trabajadores, por lo que la situación laboral de los jóvenes podría cambiar en un futuro. Asimismo, se ha aprobado la nueva ley de vivienda “*Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025*”¹⁸ donde las principales medidas son establecer precios máximos de alquiler en algunas zonas y viviendas, además de establecer bonificaciones para pequeños propietarios. Estas medidas podrían cooperar a que los jóvenes tengan mejores condiciones laborales, y que el gasto del arrendamiento se reduzca, lo que mejoraría favorablemente su situación financiera.

¹⁷ Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma laboral, la garantía de la estabilidad en el empleo y la transformación del mercado de trabajo, (*Boletín Oficial del Estado*, núm. 33, 8 de febrero del 2022). https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-1982

¹⁸ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, (*Boletín Oficial del Estado*, núm.16, 19 de enero de 2022). <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2022-802>

4.2.3 Comparación con el resto de países de Europa

En comparación con otros países de la Unión Europea, en España no es muy popular vivir en alquiler. Lo cierto es que tradicionalmente los ciudadanos prefieren ser propietarios a inquilinos, y todo aquel que puede, compra el piso en el que reside, además de que vivir de alquiler está relacionado con perder dinero. Por ello, en el año 2019 solamente el 23,8% de la población vivía en régimen de alquiler, sin embargo, no ocurre lo mismo en los demás países de Europa. A continuación, analizaremos las diferencias en los países de Europa mediante los datos de *Statista (2021)*, en el año 2019 (últimos datos publicados).

FIGURA 16: Porcentaje de la población en régimen de alquiler en la Unión Europea en 2019

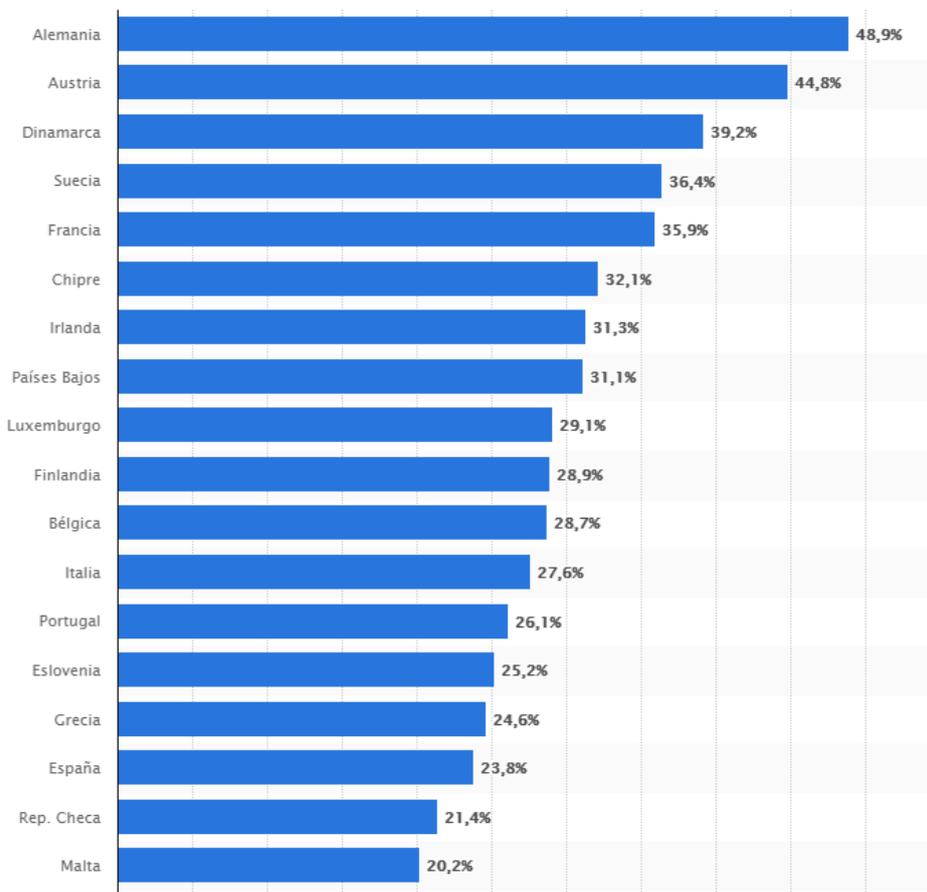


Figura y datos de Statista (2021)

Como podemos observar en la figura 16, España está muy por debajo de muchos países en régimen de alquiler. El país líder con más viviendas en alquiler es Alemania, con casi la mitad (48,9%) de las viviendas en alquiler. Seguido muy de cerca por Austria con un 44,8% y Dinamarca con un 39,2%, países del norte-centro de Europa. En el otro extremo están los países en los que el régimen de propiedad resalta por encima del alquiler; Rumanía (4,2%), Hungría (8,3%), Eslovaquia (9,1%) y Lituania (9,7%). Es notoria la gran diferencia entre ambos extremos, parece ser que en los países económicamente desarrollados como Alemania, Dinamarca o Suecia el alquiler es mucho más popular.

Diferencia entre Alemania y España en régimen de alquiler

Seguidamente analizaremos las razones principales por las que Alemania y España tienen tendencias al alquiler diferentes. Conforme a los estudios realizados por Rouco (2018) y Fernández (2019), la mayor desigualdad entre los dos países es que poseen dos modelos de mercado muy diferentes. El modelo español invita a la ciudadanía a la compra, mientras que al alemán se le califica como “el paraíso del alquiler”.

Lo cierto es que en Alemania existe una brecha muy grande entre la compra y el alquiler, las viviendas en venta tienen mejor calidad y son más costosas, en comparación con las viviendas en alquiler. En España, sin embargo, la diferencia no es tan notoria.

Asimismo, la concesión de créditos en Alemania es muy limitada. En muchas ocasiones la entidad exige al futuro propietario el 40% del total del capital de la vivienda. Por consiguiente, se ha dividido con una línea invisible a los propietarios y a los inquilinos alemanes, mientras que los propietarios gozan de rentas altas, puesto que son los únicos que pueden optar a la compra, los inquilinos tienen rentas más modestas. En contraste, el acceso a la vivienda en España es más sencillo, los bancos suelen exigir alrededor del 20% del capital total, un porcentaje más asequible de lograr que el alemán, y los tipos de interés están muy bajos últimamente.

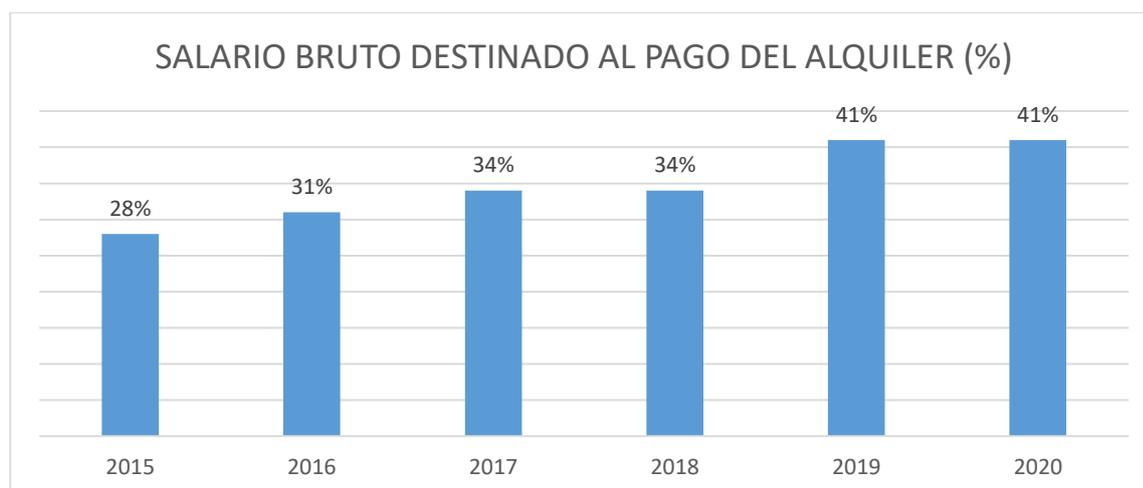
Otra diferencia entre los países, es que Alemania lleva controlando el precio de los alquileres 40 años. Adicionalmente, en el año 2015 se instaló el llamado “*Mietpreisbremse*” o como lo llama el artículo “*freno al precio de los alquileres*”, de esta forma el país controla la subida de precios de los alquileres, ya que la medida establece “*una subida máxima del 10 por ciento en el precio de la renta respecto a los alquileres de viviendas equivalentes en la zona.*” En contraste, en el año 2022 en España se han implantado regulaciones para controlar el precio de los alquileres, las políticas no son obligatorias, por lo que depende de cada comunidad autónoma el implantarlas o no.

Tras analizar ambos países, podemos concluir que en Alemania el alquiler en muchas ocasiones es la única salida, además de que la protección del precio del alquiler hace que la situación sea favorable para los inquilinos. Por el contrario, en España el acceso a la vivienda es mucho más sencillo y los precios de las viviendas son más económicos. Asimismo, el precio del alquiler no está tan controlado como en Alemania, por lo que no otorga tantos beneficios.

4.2.4 Esfuerzo financiero para invertir en el alquiler

Los inquilinos invierten una parte de su sueldo al pago de una renta de alquiler, generalmente mensual. A continuación, analizaremos el estudio llamado “*Los españoles cobran más y destinan el mismo dinero al pago del alquiler en 2020*” realizado por los portales *Fotocasa* e *InfoJobs*, publicado en el año 2021. De acuerdo al estudio, un ciudadano español destinaba un 41% de su sueldo bruto al pago mensual de su vivienda en alquiler en el año 2020, al igual que en el 2019. Para calcular el porcentaje, es necesario tener en cuenta tanto el salario bruto medio de los ciudadanos, como el precio por cada metro cuadrado; el salario bruto medio anual en el año 2020 fue de 25.173€, y el precio de la vivienda en alquiler a finales del mismo año fue de 10,65€/m², con un incremento del 4,6%. En consecuencia, para pagar un piso de 80 metros cuadrados, un español invierte el 41% de su sueldo íntegro.

FIGURA 17: Salario bruto destinado al pago del alquiler (2020)



Elaboración propia a partir del estudio “Los españoles cobran más y destinan el mismo dinero al pago del alquiler en 2020” realizado por los portales Fotocasa e InfoJobs (2021)

Como observamos en la figura 17, el porcentaje ha ido en aumento anualmente. En los dos últimos años el esfuerzo económico no ha variado, aunque los números se sitúan lejos de los recomendados. Se sugiere destinar una media de entre el 30 y el 35% del salario bruto al pago del alquiler. El artículo cita a *María Matoz*, “Directora de estudios y portavoz del portal Fotocasa”, quien expresa que la causa del incremento del porcentaje que se experimenta prácticamente cada año, es debido al aumento de los precios del alquiler en los últimos años. Sin embargo, en el año 2021 se han observado, especialmente en las ciudades de Madrid y Barcelona, descensos en los precios del alquiler, lo que podría posibilitar que el porcentaje volviera a los datos en los años 2016 (31%), 2017 (34%) y 2018 (34%).

Asimismo, *Mónica Pérez*, directora de comunicación de *InfoJobs*, expresa en el artículo que el salario bruto medio ha crecido un 4,9% respecto al año pasado, acomodándose en 25.173€, y que el salario mínimo interpersonal se ha vuelto a incrementar a 950€, una subida del poder adquisitivo del 5,5%, lo que ayudaría a disminuir el esfuerzo financiero de los inquilinos. En el año 2022 el salario mínimo interprofesional (SMI) ha vuelto a aumentar, por lo que la situación podría mejorar en un futuro.

La situación en cada comunidad autónoma es distinta, las comunidades donde más porcentaje del salario bruto se destina al pago del alquiler son Cataluña con un 53%, siguiéndole muy de cerca Madrid con un 50%, y el País Vasco con un 49%. Asimismo, son las tres comunidades donde los precios del alquiler son más altos, en Cataluña el precio medio es de 14€/m², mientras que en Madrid es de 14,10€/m² y en el País vasco 13,18€/m². Sin embargo, los salarios medios brutos son más altos en Cataluña (2.104€), Madrid (2.276€) y País Vasco (2.155€). Igualmente, hay comunidades en las que el salario medio bruto es igual de alto, pero los precios de las viviendas en alquiler son más bajos, como es el caso de Navarra, donde el salario medio es de 2.134€ y el precio medio de las viviendas en alquiler 10€/m². De esta manera en la comunidad de Navarra, los ciudadanos no tienen que emplear tanto porcentaje de su salario para el pago del alquiler (37%).

En el otro extremo están las comunidades autónomas de Murcia (28%), Castilla-La Mancha (25%) y Extremadura (22%). Al contrario que en el caso anterior, en estas comunidades los precios por metro cuadrado son los más bajos, al igual que los salarios, como podemos observar en la tabla. Pero en proporción destinan mucho menos porcentaje que Cataluña, Madrid y el País Vasco.

TABLA 9: Evolución del precio por metro cuadrado del alquiler y del salario medio bruto por comunidades autónomas (2020)

CCAA	Salario medio bruto anual 2019	Salario medio bruto anual 2020	Variación anual del sueldo (%) 2020	Precio alquiler €/m ² (Dic. 2019)	Precio alquiler €/m ² (Dic. 2020)	Variación anual de la vivienda (%) 2020
Andalucía	1.919 €	1.996 €	4,0%	8,33 €	8,59 €	3,1%
Aragón	1.870 €	1.913 €	2,3%	8,18 €	8,35 €	2,1%
Asturias	1.935 €	1.953 €	0,9%	7,29 €	7,86 €	7,8%
Baleares	1.958 €	2.039 €	4,1%	12,19 €	11,25 €	-7,7%
Canarias	1.808 €	2.064 €	14,1%	9,74 €	9,40 €	-3,5%
Cantabria	1.747 €	1.807 €	3,4%	8,29 €	8,71 €	5,1%
Castilla y León	1.830 €	1.903 €	4,0%	6,62 €	7,09 €	7,1%
Castilla-La Mancha	1.870 €	1.926 €	3,0%	5,46 €	5,91 €	8,2%
Cataluña	2.003 €	2.104 €	5,1%	14,14 €	14,00 €	-1,0%
Comunitat Valenciana	1.880 €	1.980 €	5,3%	8,03 €	8,28 €	3,1%
Extremadura	1.925 €	1.930 €	0,2%	4,92 €	5,36 €	8,9%
Galicia	1.861 €	1.876 €	0,8%	6,75 €	7,20 €	6,7%
La Rioja	1.831 €	1.939 €	5,9%	6,54 €	6,95 €	6,3%
Madrid	2.135 €	2.276 €	6,6%	14,86 €	14,10 €	-5,1%
Navarra	1.981 €	2.134 €	7,7%	8,42 €	10,00 €	18,8%
País Vasco	2.038 €	2.155 €	5,8%	13,06 €	13,18 €	0,9%
Región de Murcia	1.818 €	1.943 €	6,9%	6,24 €	6,74 €	8,0%
España	2.000 €	2.098 €	4,9%	10,18 €	10,65 €	4,6%

Conseguido de “Los españoles cobran más y destinan el mismo dinero al pago del alquiler en 2020” realizado por los portales Fotocasa e InfoJobs (2021)

4.2.5 Desgravación fiscal por el alquiler

Anteriormente hemos comentado la posibilidad de desgravar impuestos mediante la inversión en vivienda. Este beneficio también se aplica en el alquiler, si una persona vive en régimen de arrendamiento tiene la posibilidad de desgravar el pago en la Declaración de la Renta (IRPF).

No obstante, la desgravación fiscal no está disponible para todos los inquilinos que viven en régimen de alquiler. De acuerdo a la *Agencia Tributaria de España*¹⁹, la ley de la deducción estatal se suprimió el 1 de enero de 2015. Sin embargo, se implantó un régimen de carácter transitorio para que los inquilinos que habían disfrutado de la desgravación hasta el momento, pudieran continuar deduciendo.

Por lo tanto, pueden continuar desgravando los contratos de alquiler constituidos antes del 1 de enero de 2015, siempre y cuando el inquilino haya abonado cantidades por el alquiler antes de esa misma fecha, y si poseía el derecho a deducir por las cantidades aportadas. Al igual que ocurría en las desgravaciones por compra de vivienda, en algunas comunidades autónomas determinados colectivos tienen opción de desgravar. Por ejemplo, en la comunidad de Andalucía los menores de 35 años pueden deducir un 15%. En el siguiente artículo de *El Economista escrito por De la Cruz (2021)* se narran las excepciones tanto de desgravación de vivienda como de alquiler.

¹⁹Agencia Tributaria: Deducción para el arrendatario por el alquiler de la vivienda habitual. (2022, 21 marzo). Agencia Tributaria.

Si nos centramos en la gran mayoría de los casos, el inquilino podrá proseguir deduciendo durante el tiempo en el que continúe vigente el contrato establecido antes del 1 de enero de 2015. El porcentaje a deducir es el 10,05%, siempre y cuando la base imponible sea menor a 24.107,20 € anuales. La base máxima anual se calcula de la siguiente manera:

- La base máxima anual a deducir son 9.040 €, cuando la base imponible sea igual o menor a 17.707,20 € anuales.
- Si la BI se encuentra entre 17.707,20 y 24.107,20 € anuales, la base máxima se calculará de la siguiente manera $9.040 - [1,4125 \times (BI - 17.707,20)]$.
- Si la BI es superior a 24.107,20 € anuales no podrá disfrutar de la deducción.

Se trata de una deducción estatal, la cual afecta a todo el estado, sin embargo, cada comunidad autónoma tiene la posibilidad de aprobar deducciones propias similares o compatibles con la deducción estatal.²⁰

A continuación, nos centraremos en la comunidad autónoma del País Vasco, más específicamente en la provincia de Guipúzcoa. Como expresa la agencia tributaria²¹ *“En el régimen foral (aplicable a la Comunidad Autónoma del País Vasco y a la Comunidad Foral de Navarra) el sistema de financiación se caracteriza porque los Territorios Históricos del País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra tienen potestad para mantener, establecer y regular su régimen tributario”*, es por ello que la provincia de Guipúzcoa tiene un régimen de deducción diferente al estatal.

De acuerdo al apartado de *“Bonificaciones, reducciones, deducciones y la tabla de gravamen”* de la hacienda de Gipuzkoa, los inquilinos podrán beneficiarse de una deducción del 20% con un máximo de 1.600€ anuales. Asimismo, los inquilinos que sean titulares de una familia numerosa podrán deducir un 25%, con un límite de 2.000€ anuales. Los inquilinos menores de 30 años, podrán deducir el 30% con un máximo de 2.400€ anuales. A continuación, mostramos una tabla para resumir los datos expuestos:

TABLA 10: Resumen de la desgravación por alquiler de vivienda

	ESPAÑA	GUIPÚZCOA
LEGISLACIÓN	<p>Generalmente, solamente pueden desgravar aquellos que constituyeron el contrato de alquiler antes del 1 de enero de 2015.</p> <p>Sin embargo, en algunas comunidades autónomas hay excepciones, en el siguiente artículo de El Economista escrito por De la Cruz (2021) se narran los colectivos que tienen la posibilidad de desgravar.</p>	Es posible desgravar

²⁰ Agencia Tributaria: 9.3. Deducción por alquiler de la vivienda habitual. (2021, 9 octubre). Agencia Tributaria.

²¹ Régimen foral: Ministerio de Hacienda. (s. f.). Ministerio de H

<p>PORCENTAJE</p>	<p>Para aquellos que constituyeron el contrato de alquiler antes del año 2015 la desgravación se compone por dos tramos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deducción estatal: 10,05% - Deducción autonómica: cada comunidad autónoma tiene la posibilidad de aprobar deducciones propias similares, o compatibles con la deducción estatal. <p>Sin embargo, como ya hemos comentado, en algunas comunidades autónomas hay excepciones con diferentes condiciones.</p>	<p>Porcentaje de 20%</p> <p>Porcentaje de 25% (titulares de familia numerosa)</p> <p>Porcentaje de 25% (menores de 30 años)</p>
<p>MÁXIMO ANUAL</p>	<p>El cálculo del máximo anual deducible depende de la base imponible:</p> <ul style="list-style-type: none"> • $BI \leq 17.707,20 \text{ €} = 9.040 \text{ €}$ • $17.707,20 \text{ €} < BI < 24.107,20 \text{ €} =$ $"9.040 - [1,4125 \times (BI - 17.707,20)]"$ • $BI \geq 24.107,20 \text{ €} =$ No es posible deducir 	<p>1.600 € anuales</p> <p>2.000€ anuales (titulares de familia numerosa)</p> <p>2.000€ anuales (menores de 30 años)</p>

Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia tributaria de España y la Hacienda de Gipuzkoa

4.2.6 Gastos que conllevan la compra y el alquiler de una vivienda

Tanto la compra como el alquiler de vivienda implican gastos, además del pago de la hipoteca o del alquiler. Antes de comenzar, vamos a suponer que tanto el pago del impuesto de basuras, gas, luz y agua, como el pago de los gastos de mantenimiento, son pagos a realizar tanto en la compra como en el alquiler de vivienda, por lo que no vamos a nombrarlos. Tampoco comentaremos la señal que hay que abonar en ambas situaciones y el pago de seguros.

A continuación, enumeraremos los principales gastos directos de acuerdo a los artículos de *Bau (2019)*, *finanzas.com (2018)* e *Idealista (2022d)* con un artículo llamado "Los gastos e impuestos por la compra de una vivienda en 2022. . . con o sin hipoteca".

Compra

- **El pago de la vivienda:** ya sea mediante una hipoteca o mediante ahorro.
- **Gastos de notaría:** de acuerdo a idealista, *“Los honorarios de los notarios, denominados aranceles, están regulados por el Estado y todos cobran lo mismo por idénticos servicios. En el caso del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, los precios están entre 600 y 875 euros, dependiendo del precio del inmueble.”*
- **El registro de la propiedad:** el gasto del registro de la propiedad se trata de inscribir las escrituras formadas por el notario. La cantidad depende directamente del precio del inmueble.
- **Impuesto del Valor Añadido (IVA):** si la vivienda es de nueva construcción debe pagarse el IVA (10% en las viviendas generales o un 4% en las viviendas protegidas). Asimismo, es necesario abonar el **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD)**, que dependerá de cada comunidad autónoma.
- **Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP):** si se compra una vivienda de segunda mano se debe abonar el ITP. A partir del año 2019 los compradores tienen que hacer frente al pago del impuesto, de acuerdo a la legislación de *Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler²²*. La cantidad dependerá de la comunidad autónoma en la que residan. En Gipuzkoa el impuesto es del 2,5% por la compraventa de vivienda habitual, de acuerdo a la Diputación Foral de Gipuzkoa (*Ondare Eskualdaketan gaineko zerga (OEZ) eta Ekintza Juridiko eta Dokumentatuen gaineko zerga (EJDZ) - ekonomiaetazergak - ekonomiaetazergak, s. f.*).
- **Gastos de gestoría:** si se contrata una gestoría es necesario pagar sus comisiones, es opcional.
- **Tasar la vivienda:** se tasa la vivienda en el momento de la concesión de la hipoteca, donde se calcula el valor de la vivienda en el mercado. (250-600€ dependiendo de la entidad)
- **Comisión de apertura:** la comisión puede llegar a ser el 2% del capital prestado, no obstante, se reduce directamente de la hipoteca, e incluso hay entidades que no la aplican.
- **Contrato de arras:** el contrato está regulado en el Código Civil y es una reserva legal. La cantidad suele ser del 5 al 15% del valor de la vivienda, aunque luego se descuenta del pago total, por lo tanto, no lo consideraremos como gasto.
- **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI):** EL IBI suele ser el 0,4% y el 1,1% del valor catastral de la vivienda, y es el vendedor quien lo abona.

*Desde el año 2019, los gastos vinculados con la contratación de la hipoteca como la notaría, el registro, la gestoría y el IAJD son asumidos por el banco.

²² Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, (Boletín Oficial del Estado, núm. 55, 5 de marzo de 2019)
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/05/pdfs/BOE-A-2019-3108.pdf>

Alquiler

- **El pago mensual del alquiler.**
- **Gastos de la agencia inmobiliaria:** en caso de haber adquirido la vivienda mediante una agencia inmobiliaria, el inquilino deberá pagar una comisión. Dependiendo del contrato lo pagará en su totalidad el inquilino o a medias con el propietario.
- **Fianza:** se debe abonar la fianza al propietario o a la agencia inmobiliaria, es la suma de dinero que se guarda en caso de que el inquilino incumpla alguna parte del contrato, o si causa algún desperfecto en la vivienda. Se devuelve si no ha ocurrido nada, por lo que asumiremos que no ocurren desperfectos en el caso práctico. De acuerdo a la Ley 3/2015 de 18 de junio²³, “*Establece la obligación de las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas destinadas tanto a vivienda como a otros usos, de depositar en las delegaciones territoriales del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda la fianza establecida en el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre*”, por lo tanto el dueño de la vivienda que desee arrendarla deberá pagar la fianza, que una vez terminado el contrato se le devolverá. La cantidad de acuerdo a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos²⁴ se calcula de la siguiente manera “*cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda*”.
- **Aval bancario:** el propietario también puede pedir un aval bancario en caso de impago de vivienda.

Además de los gastos directos de la compra y el alquiler, también hay ciertos gastos que surgen a lo largo de la vida de la propiedad, como pueden ser los gastos de comunidad y contribución.

TABLA 11: Gastos relacionados con la compra y el alquiler de vivienda

GASTOS COMPRA	GASTOS ALQUILER
Pago de la vivienda	Pago del alquiler
Gastos de notaría	Gastos de agencia inmobiliaria
Gastos de registro	Aval bancario
IVA o Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP)	
Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD)	
Gastos de gestoría	
Tasar la vivienda	

Elaboración propia a partir de los datos de Bau (2019), finanzas.com (2018) e Idealista (2022e) con un artículo llamado “Los gastos e impuestos por la compra de una vivienda en 2022. . . con o sin hipoteca”

²³ DECRETO 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, (*Boletín Oficial del País Vasco*, núm. 58, 29 de marzo de 2016). <https://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2016/03/1601294a.pdf>

²⁴ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, (*Boletín Oficial del Estado*, núm. 282, 25 de noviembre de 1994). <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

5. Caso práctico: ¿Compra o alquiler de vivienda?

En esta última parte, procederemos a analizar de una manera práctica un caso concreto de decisión. Es decir, vamos a estudiar cuál es la mejor opción para cubrir la necesidad de vivienda, entre la compra de una vivienda o el alquiler de la misma. Para ello, compararemos las dos opciones, y valoraremos cuál de las dos elecciones es más beneficiosa para una persona que duda ante comprar o alquilar una vivienda concreta.

5.1 Datos del estudio

A continuación, se expondrán los datos generales del caso práctico. El caso se centra en una persona mayor de 30 años que desea independizarse. Tras analizar la situación del mercado actual, el interesado está indeciso, y no sabe si aventurarse a comprar una vivienda o a alquilarla. En los últimos años, el mercado inmobiliario se ha encontrado en una situación inestable, y es difícil estimar la evolución que tendrá el mercado en los siguientes años. Por consecuencia, esta persona ha decidido hacer un estudio sobre las dos opciones con datos del año 2021, para así decidir cuál de las dos opciones puede llegar a ser más beneficiosa a largo plazo.

Esta persona ha estudiado varias opciones, y ha encontrado una vivienda que cumple con todos sus requisitos y deseos. Es una vivienda situada en San Sebastián en la zona de Aiete-Añorga-Ibaeta, con dos habitaciones, una cocina, un salón y un baño. El interesado no ha acudido a una agencia inmobiliaria para la búsqueda de la vivienda, y tiene la opción de comprar la vivienda o de alquilarla. El precio de venta es de 350.000€ y el del alquiler 1.100€/mes. El estudio se va a extender para un horizonte temporal de 25 años.

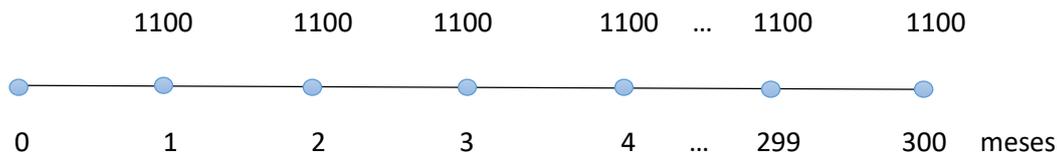
5.2 Opción de alquiler

Si esta persona decide acceder a la vivienda mediante el alquiler, la mensualidad a abonar sería de 1.100€, durante los 25 años que dura el estudio. El dueño de la vivienda ha asegurado que el precio de arrendamiento de la vivienda no variará en los siguientes años, por lo que se mantendrá durante todo el estudio.

Para calcular el gasto total que supondría la elección del alquiler, nos dispondremos a narrar todos los gastos e ingresos que vayan surgiendo. Analizando uno por uno, para después mostrar la ecuación que nos permita conseguir el valor coste actual de esta opción. Vamos a plantear el cálculo del coste actual utilizando diferentes tipos de interés de valoración (i_{12} = interés mensual de valoración a utilizar en los cálculos) con los que vamos a conseguir los diferentes valores de coste actual

A. Gasto de arrendamiento

A continuación, analizaremos el gasto que supondría el alquiler de la vivienda en los 25 años siguientes. El diagrama valor tiempo correspondiente al gasto de alquiler de la vivienda es el siguiente:



Para realizar el cálculo, emplearemos la siguiente expresión de renta constante entera, ya que el dueño de la vivienda ha asegurado que el importe no variará en los siguientes años.

$$V_0 = 1100 \times \frac{1 - (1 + i_{12})^{-300}}{i_{12}}$$

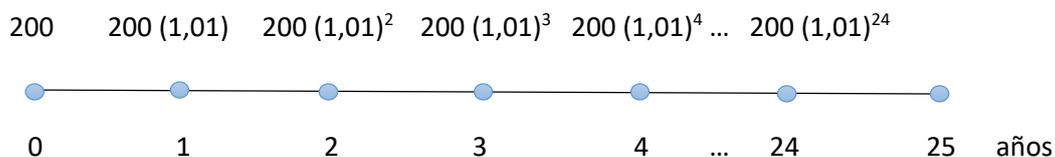
B. Gastos personales, gastos de mantenimiento y gastos de la comunidad

- **Gastos personales:** Tras reunirse con el dueño de la vivienda, se ha establecido que el inquilino, además del pago del alquiler, deberá soportar todos los gastos personales de luz, agua, gas...
- **Gastos de mantenimiento:** El inquilino también deberá hacerse cargo de los gastos de mantenimiento que vayan surgiendo.
- **Gastos de comunidad:** El inquilino no tendrá que abonar los gastos de comunidad.

* Sin embargo, por simplificar el estudio no vamos a realizar el cálculo matemático-financiero de los gastos personales ni tampoco de los gastos de mantenimiento, ya que realmente serán soportados por el interesado en cualquiera de las dos opciones que estamos comparando (compra o alquiler).

C. Gastos del seguro de hogar

Esta persona deberá pagar cada inicio de año un seguro de hogar con un precio inicial de 200€, que supondremos se incrementará un 1% anualmente. A continuación, mostramos el diagrama valor tiempo de los gastos del seguro de hogar:



Para calcular el gasto total actual del seguro de los siguientes 25 años, emplearemos la siguiente expresión de renta en progresión geométrica.

$$V_0 = 200 \times \frac{1 - (1'01)^{25} \times (1+i)^{-25}}{1+i - (1'01)} \times (1+i)^1$$

*En caso de que ocurra $q = 1 + i$ se emplea la siguiente expresión $V_0 = a \times n \times (1 + i)^{-1}$

D. Deducción fiscal por alquiler

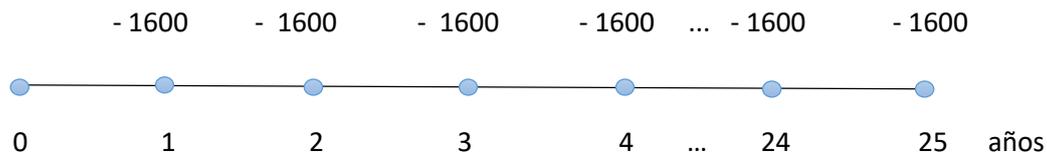
Al residir el inquilino en Gipuzkoa, tiene opción de beneficiarse de la deducción fiscal en el IRPF por alquiler. Para una persona mayor de 30 años la deducción fiscal por alquiler es del 20%, el máximo anual a deducir es de 1.600€. Para medir si la deducción del inquilino superaría la deducción anual máxima, lo calcularemos de la siguiente manera:

La mensualidad que el inquilino ha de abonar son 1.100€, calculamos el total de 12 meses, que son 13.200€. Después, aplicamos la deducción del 20% al total.

$$1100 \times 12 = 13200$$

$$13200 \times 0,2 = 2.640 > 1.600$$

Resulta que la deducción supera la deducción máxima posible. Por lo tanto, la deducción de cada año será de 1.600€. El diagrama valor tiempo que incluye las cantidades que consigue como deducción fiscal es el siguiente:



Una vez se sabe que la deducción anual será de 1.600€, calcularemos el ahorro fiscal actual equivalente que se podrá deducir en 25 años, mediante la siguiente expresión de renta constante anual.

$$V_0 = 1.600 \times \frac{1 - (1 + i)^{-25}}{i}$$

Valor actual global de la opción alquiler

Una vez hemos presentado individualmente todos los gastos e ingresos actuales de la opción alquiler, vamos a proceder a plantear la ecuación de coste actual general que incluya a todos ellos:

$$V_0 = \left[1100 \times \frac{1 - (1 + i_{12})^{-300}}{i_{12}} \right] + \left[200 \times \frac{1 - (1'01)^{25} \times (1 + i)^{-25}}{1 + i - (1'01)} \times (1 + i)^1 \right] - \left[1.600 \times \frac{1 - (1 + i)^{-25}}{i} \right]$$

5.3 Opción de compra

En esta segunda parte del estudio nos vamos a centrar en realizar los cálculos vinculados con la opción de compra de vivienda.

Si la persona interesada decide comprar la vivienda, el precio de compra de la vivienda sería de 350.000€. Para calcular el coste actual de la compra de vivienda, nos dispondremos además a narrar todos los gastos e ingresos que vayan surgiendo en esta opción. Se presentará individualmente cada uno de ellos y finalmente se planteará una ecuación de coste actual general con todos ellos que nos permita realizar los cálculos necesarios.

A. Préstamo hipotecario

Para hacer frente al pago de la vivienda, el interesado lleva varios años ahorrando y ha conseguido reunir 95.000€, (valor superior al 20% del valor de la vivienda). Asimismo, también ha ahorrado lo necesario para hacer frente a los gastos complementarios que puedan surgir por la compra. Para obtener el resto del dinero, requerirá de financiación externa. Por ello, optará por un préstamo hipotecario por valor de 255.000€. El interesado acudió al banco a negociar las condiciones del préstamo, teniendo en cuenta la cantidad prestada y la mensualidad a la que el interesado puede hacer frente, se ha fijado la duración del préstamo en 25 años.

1. Tipos de interés pactados para el préstamo

En relación al interés, se acuerda que el interés nominal del primer año será de 0,9%.

$$TIN^* = 0,9\% \text{ (primer año)} \cong i_{12} = \frac{0,009}{12} = 0,00075$$

*TIN= Tipo de interés nominal

Para recalcular las nuevas mensualidades a partir del primer año, se pacta un tipo de interés variable (Euribor +1,50 diferencial). Supondremos que el Euribor de los siguientes 25 años será de -0,4% (este valor realmente irá cambiando a lo largo de la duración de este préstamo y provocará cambios en las mensualidades, pero dada la imposibilidad real que se nos presenta en cuanto al conocimiento de este dato, se opta por suponer que se va a mantener en el valor que tiene en el momento de realizar este trabajo).

El interés variable que vamos a utilizar se calcula de la siguiente manera (Interés variable = Euribor + 1,50). Por lo tanto, el interés nominal a partir del segundo año será el siguiente (- 0,40 + 1,50 = 1,10 %).

Sin embargo, durante la negociación, el banco ofrece diferentes bonificaciones particulares al interesado que pueden reducir el tipo a aplicar:

- 0,6% por domiciliar nómina
- 0,1% si gasta más de 1200€ mediante la tarjeta de crédito durante un año
- 0,1% por contratar el seguro mediante el banco

El comprador cumple con todas las condiciones y entendemos que podrá beneficiarse de las bonificaciones. Tras hacer los cálculos, el interés a pagar termina siendo un 0,3%, el cual se mantiene durante todo el estudio (aunque en la realidad, como hemos comentado, iría variando de acuerdo a los cambios del Euribor).

$$1,10 - 0,8 = 0,3\%$$

$$TIN = 0,3\% \cong i_{12} = \frac{0,003}{12} = 0,00025$$

2. Cálculo de las mensualidades derivadas por el préstamo hipotecario

A continuación, calcularemos el gasto que supondría el préstamo hipotecario en su totalidad. Comenzaremos calculando la cantidad que tendrá que abonar el comprador cada mes para pagar el préstamo de 255.000€. Primero calculamos la mensualidad a pagar el primer año, ya que el tipo de interés el primer año es diferente al resto. Emplearemos la siguiente expresión de renta constante entera:

$$255.000 = a \times \frac{1 - (1 + 0,00075)^{-300}}{0,00075}$$

$$a = 949,53$$

*a= mensualidad durante el primer año

Después calcularemos cuanto nos queda por pagar del préstamo tras el primer año:

$$C1 = 949,53 \times \frac{1 - (1 + 0,00075)^{-288}}{0,00075}$$

$$C1 = 245.863,07$$

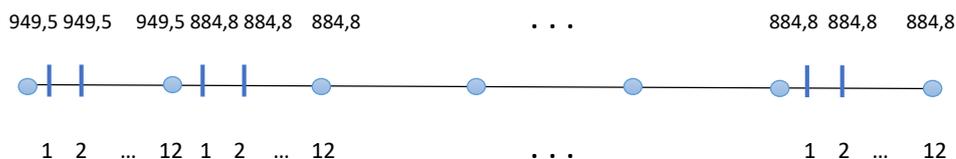
Una vez sabemos lo que nos queda por abonar, calcularemos cuánto tendremos que pagar a partir del segundo año mensualmente, mediante la misma fórmula:

$$245.863,07 = a' \times \frac{1 - (1 + 0,00025)^{-288}}{0,00025}$$

$$a' = 884,90$$

*a'= mensualidad a partir del segundo año

A continuación, mostramos el diagrama valor tiempo del préstamo hipotecario:



300 meses

Realmente, tal y como hemos comentado anteriormente, cada año se tendría que recalcular la nueva mensualidad de acuerdo a la cantidad del Euribor. Pero al desconocer el valor que irá tomando, hemos considerado que se mantiene en este valor durante el resto de años.

Una vez hemos calculado las mensualidades a abonar, mediante la siguiente expresión, plantearemos la ecuación de coste actual por el préstamo. Como podemos observar, durante los primeros 12 meses la mensualidad es de 949,53€ y a partir de entonces la mensualidad a abonar es de 884,90€.

$$V_0 = 949,53 \times \frac{1 - (1 + i_{12})^{-12}}{i_{12}} + [884,90 \times \frac{1 - (1 + i_{12})^{-288}}{i_{12}} \times (1 + i_{12})^{-12}]$$

A continuación, mostraremos el cuadro de amortización del préstamo:

TABLA 12: Cuadro de amortización del préstamo

Periodo (mes)	Cuota de interés	Término amortizativo	Cuota amortizativa	Amortización acumulada	Deuda
0					255000,00
1	191,25	949,53 €	758,28	758,28	254241,72
2	190,68	949,53 €	758,84	1517,12	253482,88
3	190,11	949,53 €	759,41	2276,53	252723,47
4	189,54	949,53 €	759,98	3036,52	251963,48
5	188,97	949,53 €	760,55	3797,07	251202,93
6	188,40	949,53 €	761,12	4558,19	250441,81
7	187,83	949,53 €	761,69	5319,88	249680,12
8	187,26	949,53 €	762,27	6082,15	248917,85
9	186,69	949,53 €	762,84	6844,99	248155,01
10	186,12	949,53 €	763,41	7608,40	247391,60
11	185,54	949,53 €	763,98	8372,38	246627,62
12	184,97	949,53 €	764,55	9136,93	245863,07
13	61,47	884,90 €	823,43	9960,37	245039,63
14	61,26	884,90 €	823,64	10784,01	244215,99
15	61,05	884,90 €	823,85	11607,85	243392,15
16	60,85	884,90 €	824,05	12431,90	242568,10
17	60,64	884,90 €	824,26	13256,16	241743,84
18	60,44	884,90 €	824,46	14080,62	240919,38
19	60,23	884,90 €	824,67	14905,29	240094,71
20	60,02	884,90 €	824,88	15730,17	239269,83

...

290	2,43	884,90 €	882,47	246163,16	8836,84
291	2,21	884,90 €	882,69	247045,85	7954,15
292	1,99	884,90 €	882,91	247928,76	7071,24
293	1,77	884,90 €	883,13	248811,89	6188,11
294	1,55	884,90 €	883,35	249695,25	5304,75
295	1,33	884,90 €	883,57	250578,82	4421,18
296	1,11	884,90 €	883,79	251462,61	3537,39
297	0,88	884,90 €	884,02	252346,63	2653,37
298	0,66	884,90 €	884,24	253230,86	1769,14
299	0,44	884,90 €	884,46	254115,32	884,68
300	0,22	884,90 €	884,68	255000,00	0,00

Elaboración propia

B. Gastos de la formalización de la compra

Además de las mensualidades, el comprador debe de hacer frente a ciertos gastos que la compra genera. Estos gastos se abonan en el momento 0.

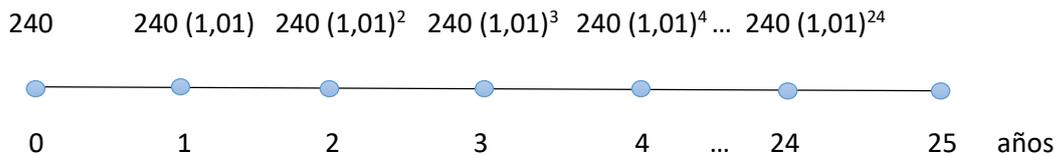
- Gatos de notaría= 800€
- Gastos de registro= 600€
- Impuesto de transmisiones *350.000 × 0,025 = 8750€
- Gastos de gestión= 350€
- Gastos de tasación= 400€

$$\text{Suma total de gastos} \rightarrow 800 + 600 + 8.750 + 350 + 400 = 10.900€$$

*En Gipuzkoa, el impuesto de transmisiones para la vivienda habitual es del 2,5% del precio de venta de la vivienda.

C. Gastos de seguro

El inquilino también deberá pagar un seguro anual y prepagable que le exige la entidad, cuya cuota es de 240€ al año. Sin embargo, el banco le ha asegurado que el importe aumentará un 1% anualmente. El diagrama valor tiempo correspondiente a los pagos es el siguiente:



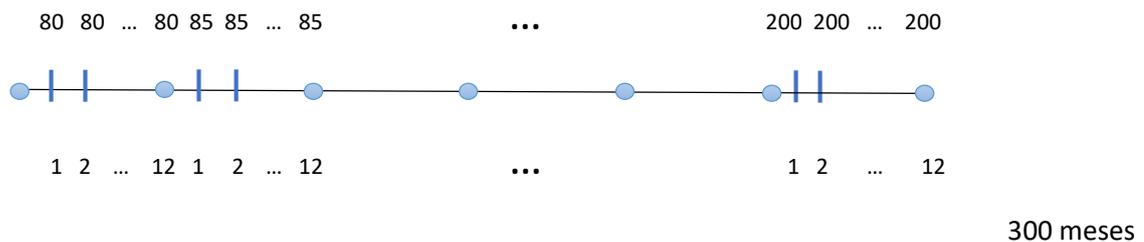
Para calcular el total del gasto del seguro utilizaremos la siguiente expresión de renta en progresión geométrica:

$$V_0 = 240 \times \frac{1 - (1,01)^{25} \times (1 + i)^{-25}}{(1 + i) - 1,01} \times (1 + i)^1$$

*En caso de que ocurra $q = 1 + i$ se emplea la siguiente expresión $V_0 = a \times n \times (1 + i)^{-1}$

D. Gastos de comunidad

El comprador también debe hacerse cargo de los gastos de la comunidad, supondremos que son 80€ al mes y que cada año se irán incrementando 5€. A continuación, mostramos el diagrama valor tiempo:



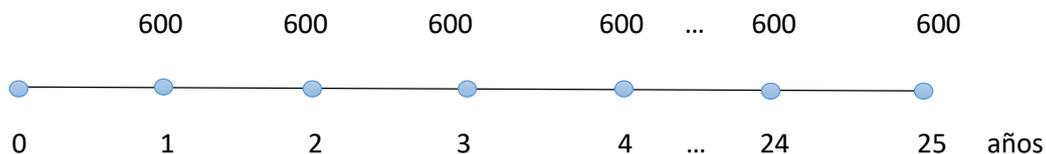
Mediante la siguiente expresión aritmética se calculan los gastos actualizados de los siguientes 25 años:

$$V_0 = \frac{i}{i_{12}} \times \left[\left(80 + \frac{5}{i} + 5 \times 25 \right) \times \frac{1 - (1 + i)^{-25}}{i} - \frac{5 \times 25}{i} \right]$$

*Al ser una renta variable aritmética fraccionada, multiplicamos al inicio de la fórmula $\frac{i}{im}$, para convertir una renta variable fraccionada en una renta variable anual.

E. Gastos de contribución

El comprador también deberá hacer frente a los gastos de contribución, que suelen ser 600€ al año. El diagrama valor tiempo correspondiente es el siguiente:



Mediante la siguiente expresión de renta constante entera, calcularemos los gastos de contribución de los siguientes 25 años:

$$V_0 = 600 \times \frac{1 - (1 + i)^{-25}}{i}$$

F. Dedución fiscal por compra de vivienda

Al residir el interesado en Gipuzkoa, tiene opción de beneficiarse de la deducción fiscal en el IRPF por compra de vivienda. Actualmente la deducción es del 18%, y la deducción máxima anual es de 1.530€, tanto si se accede a la vivienda mediante recursos propios o mediante financiación externa. En este caso, el interesado accede a la compra mediante financiación externa, específicamente, mediante un préstamo hipotecario. La desgravación se aplica durante los años que dure el contrato del préstamo, siempre y cuando, no se supere el máximo estipulado, 36.000€.

Para calcular la cantidad deducible por el interesado, comenzaremos calculando la cantidad deducida los dos primeros años:

$$949,4 \times 12 = 11.394^*$$

$$11.394 \times 0,18 = 2050,92 > 1530$$

$$884,8 \times 12 = 10.617,6$$

$$10.617,6 \times 0,18 = 1911,17 > 1530$$

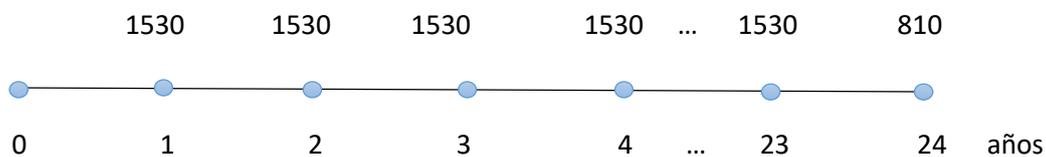
*Para calcular el importe deducible, se deben de tomar en cuenta todos los pagos del préstamo realizados en ese primer año. Por lo tanto, tendríamos que añadir, además de la mensualidad del préstamo, los 95.000€ que adelanta el interesado y los gastos de la compra. Sin embargo, solamente con la mensualidad ya se supera el máximo estipulado.

En ambos casos el importe obtenido es mayor al máximo estipulado anual, por lo que la cantidad deducida será 1.530€ al año. Procederemos a multiplicar la deducción anual por los 25 años, para calcular si supera el máximo a deducir.

$$1.530 \times 25 = 38.250 > 36.000$$

Como podemos observar, se supera la cantidad máxima a deducir, por lo que se deducirán 36.000€ en total. Para calcular la deducción en 25 años, será de la siguiente manera; hasta el año 23 se deducen 1560€ al año, y en el año 24 el restante hasta los 36.000€, que resultan ser 810€.

El diagrama valor tiempo de la desgravación fiscal es la siguiente:



La cantidad deducible actual se calcula mediante la expresión de renta constante entera:

$$V_0 = 1.530 \times \frac{1 - (1 + i)^{-23}}{i} + \frac{810}{(1 + i)^{24}}$$

Valor actual de la opción de compra

Una vez hemos analizado la deducción fiscal y uno por uno todos los gastos relacionados con la compra de vivienda, procederemos a realizar el cálculo final para lograr el gasto total actual de esta opción. A continuación, se muestra una ecuación que reúne todos los apartados previamente mencionados:

$$\begin{aligned} V_0 = & 95.000 + 10.900 + \left[949,53 \times \frac{1 - (1 + i_{12})^{-12}}{i_{12}} \right] \\ & + \left[884,90 \times \frac{1 - (1 + i_{12})^{-288}}{i_{12}} \times (1 + i_{12})^{-12} \right] \\ & + 240 \times \frac{1 - (1,01)^{25} \times (1 + i)^{-25}}{1 + i - 1,01} \times (1 + i)^1 \\ & + \left\{ \frac{i}{i_{12}} \times \left[\left(80 + \frac{5}{i} + 5 \times 25 \right) \times \frac{1 - (1 + i)^{-25}}{i} - \frac{5 \times 25}{i} \right] \right\} \\ & + 600 \times \frac{1 - (1 + i)^{-25}}{i} - \left\{ 1.530 \times \frac{1 - (1 + i)^{-23}}{i} + \frac{810}{(1 + i)^{24}} \right\} \end{aligned}$$

5.4 Comparación de las dos opciones estudiadas: Alquiler y Compra

A continuación, vamos a entrar en la etapa final del estudio obteniendo los valores de costes actuales en ambas opciones y llegando a las conclusiones del estudio comparativo. El orden de trabajo que vamos a seguir en esta comparación será el siguiente:

A.-Cálculo del coste actual de ambas opciones

B.-Diferencia de los valores actuales obtenidos entre ambas opciones

C.-Representación gráfica de los valores costes actuales obtenidos

D.-Incorporación del valor de la vivienda comprada a los 25 años en la opción de compra y estudio final

A. Cálculo del coste actual de ambas opciones

Comenzaremos calculando el valor coste actual de ambas opciones, realizando una tabla para cada caso. En el caso del alquiler de vivienda, la tabla está formada por los gastos de arrendamiento, los gastos de seguro y la deducción fiscal. Cada uno de los gastos e ingresos se ha calculado mediante las expresiones matemáticas previamente comentadas, en base a diferentes tipos de interés (horizonte del 0%-11%). En la última columna aparece el valor actual final del alquiler, que se compone de la suma o resta de las demás columnas.

TABLA 13: *Valor actual del alquiler*

VALOR ACTUAL DEL ALQUILER DE VIVIENDA					
Interés anual	Interés mensual	ARRENDAMIENTO	SEGURO	DEDUCCIÓN FISCAL	VALOR ACTUAL ALQUILER
0,0%	0,000%	330000,00	5648,64	40000,00	295648,64
0,5%	0,042%	310191,01	5310,21	37513,02	277988,20
1,0%	0,083%	292035,66	4950,50	35237,05	261749,11
1,5%	0,124%	275374,12	4715,30	33151,38	246938,04
2,0%	0,165%	260063,52	4453,69	31237,53	233279,68
2,5%	0,206%	245976,03	4213,00	29479,00	220710,03
3,0%	0,247%	232997,17	3991,28	27861,04	209127,42
3,5%	0,287%	221024,28	3786,80	26370,42	198440,65
4,0%	0,327%	209965,23	3597,97	24995,33	188567,87
4,5%	0,367%	199737,26	3423,39	23725,13	179435,51
5,0%	0,407%	190265,93	3261,79	22550,31	170977,41
5,5%	0,447%	181484,25	3112,03	21462,29	163133,99
6,0%	0,487%	173331,84	2973,07	20453,37	155851,54
6,5%	0,526%	165754,25	2843,97	19516,60	149081,62
7,0%	0,565%	158702,30	2723,91	18645,73	142780,48
7,5%	0,604%	152131,57	2612,11	17835,11	136908,57
8,0%	0,643%	146001,85	2507,89	17079,64	131430,10
8,5%	0,682%	140276,74	2410,62	16374,71	126312,65

9,0%	0,721%	134923,24	2319,74	15716,13	121526,84
9,5%	0,759%	129911,40	2234,72	15100,12	117046,00
10,0%	0,797%	125214,05	2155,11	14523,26	112845,90
10,5%	0,836%	120806,45	2080,48	13982,43	108904,50
11,0%	0,873%	116666,11	2010,44	13474,79	105201,76

Elaboración propia

Proseguiremos analizando la tabla 14, en la que se calcula el valor actual de la compra de la vivienda. La tabla está formada por el pago y los gastos del préstamo, los gastos de seguro, comunidad y contribución, y por la deducción fiscal. Cada uno de los gastos e ingresos se ha calculado empleando las expresiones matemáticas comentadas previamente, en base a diferentes tipos de interés, desde el 0% al 11%. Mediante la suma o resta de los puntos comentados, calculamos la suma total del valor actual de la compra de la vivienda en la última columna.

TABLA 14: *Valor actual de la compra de la vivienda*

Elaboración propia

VALOR ACTUAL DE LA COMPRA DE LA VIVIENDA									
Interés anual	Interés mensual	PRÉSTAMO	GASTOS DE PRÉSTAMO + AHORRO	GASTOS DE SEGURO	GASTOS COMUNIDAD	GASTOS CONTRIBUCION	DEDUCCIÓN	VALOR ACTUAL COMPRA	
0%	0,000%	266245,56	105900	6778,37	42000,00	15000,00	36000,00	39929,93	
0,5%	0,042%	250308,04	105900	6372,25	39113,28	14067,38	33882,41	381878,54	
1,0%	0,083%	235700,81	105900	6000,00	36482,05	13213,89	31935,33	365361,41	
1,5%	0,124%	222295,30	105900	5658,36	34080,77	12431,77	30142,85	350223,35	
2,0%	0,165%	20976,58	105900	5344,43	31886,69	11714,07	28490,67	336331,10	
2,5%	0,206%	198641,81	105900	5055,60	29879,47	11054,63	26965,96	323565,55	
3,0%	0,247%	188198,90	105900	4789,54	28040,97	10447,89	25557,19	311820,11	
3,5%	0,287%	178565,26	105900	4544,16	26354,97	9888,91	24253,97	300999,32	
4,0%	0,327%	169666,79	105900	4317,57	24806,94	9373,25	23046,97	291017,57	
4,5%	0,367%	161436,89	105900	4108,07	23383,87	8896,93	21927,74	281798,03	
5,0%	0,407%	153815,70	105900	3914,15	22074,11	8456,37	20888,67	273271,66	
5,5%	0,447%	146749,31	105900	3734,44	20867,18	8048,36	19922,91	265376,38	
6,0%	0,487%	140189,16	105900	3567,68	19753,69	7670,01	19024,22	258056,31	
6,5%	0,526%	134091,43	105900	3412,77	18725,16	7318,73	18187,00	251261,10	
7,0%	0,565%	128416,58	105900	3268,69	17774,01	6992,15	17406,14	244945,30	
7,5%	0,604%	123128,86	105900	3134,53	16893,36	6688,17	16677,02	239067,91	
8,0%	0,643%	118195,93	105900	3009,47	16077,05	6404,87	15995,46	233591,85	
8,5%	0,682%	113588,50	105900	2892,74	15319,48	6140,51	15357,64	228483,60	
9,0%	0,721%	109280,03	105900	2783,68	14615,62	5893,55	14760,10	223712,77	
9,5%	0,759%	105246,43	105900	2681,67	13960,91	5662,55	14199,70	219251,85	
10,0%	0,797%	101465,82	105900	2586,13	13351,22	5446,22	13673,56	215075,84	
10,5%	0,836%	97918,33	105900	2496,58	12782,82	5243,41	13179,06	211162,08	
11,0%	0,873%	94585,85	105900	2412,53	12252,32	5053,05	12713,82	207489,92	

B.-Diferencia de los valores actuales del alquiler y de la vivienda

Tras contrastar los valores actuales de los costes derivados de las dos opciones: alquiler y compra, vemos que el resultado de los costes actuales de la opción alquiler, para todo horizonte de tipos utilizado, resulta ser inferior al de los costes actuales de la opción de compra. Esta afirmación se puede comprobar sencillamente al contrastar los valores que resultan en las columnas de los costes actuales presentadas en las tablas de ambas opciones (tabla 13 y 14).

En consecuencia, en un primer momento parece que la opción del alquiler es menos costosa para el interesado, siendo la diferencia entre los valores actuales de alrededor de 100.000€ a favor del alquiler. Sin embargo, será necesario completar este estudio como lo haremos en el apartado D.

TABLA 15: Diferencia de los valores actuales

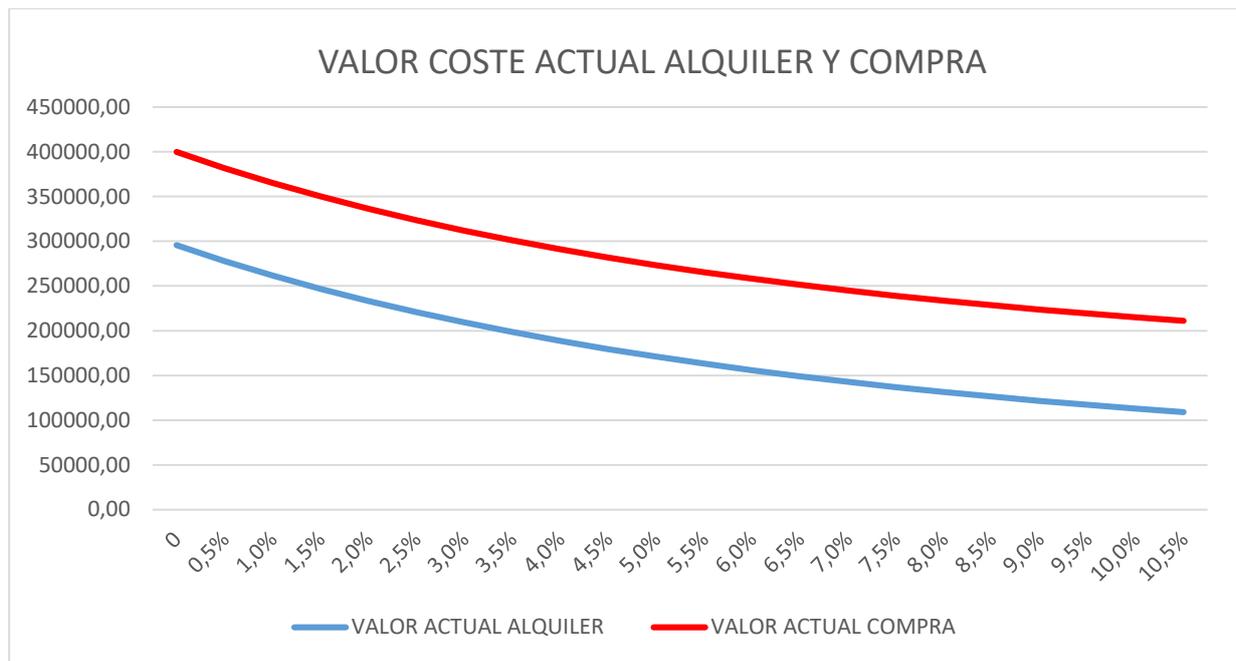
INTERÉS ANUAL	VALOR ACTUAL ALQUILER	VALOR ACTUAL COMPRA	DIFERENCIA ACTUAL
0,0%	295648,64	399923,93	104275,29
0,5%	277988,20	381878,54	103890,34
1,0%	261749,11	365361,41	103612,31
1,5%	246938,04	350223,35	103285,31
2,0%	233279,68	336331,10	103051,42
2,5%	220710,03	323565,55	102855,52
3,0%	209127,42	311820,11	102692,70
3,5%	198440,65	300999,32	102558,67
4,0%	188567,87	291017,57	102449,70
4,5%	179435,51	281798,03	102362,51
5,0%	170977,41	273271,66	102294,24
5,5%	163133,99	265376,38	102242,39
6,0%	155851,54	258056,31	102204,78
6,5%	149081,62	251261,10	102179,48
7,0%	142780,48	244945,30	102164,82
7,5%	136908,57	239067,91	102159,34
8,0%	131430,10	233591,85	102161,75
8,5%	126312,65	228483,60	102170,94
9,0%	121526,84	223712,77	102185,93
9,5%	117046,00	219251,85	102205,85
10,0%	112845,90	215075,84	102229,95
10,5%	108904,50	211162,08	102257,58
11,0%	105201,76	207489,92	102288,16

Elaboración propia

C.-Representación gráfica de los valores costes actuales obtenidos

Podemos incluso realizar la representación gráfica de los costes actuales obtenidos mediante los datos de las tablas 13 y 14. Como podemos observar y ya hemos comentado, la línea de la compra de vivienda se dibuja por encima de la del alquiler. Por consiguiente, a primera vista la compra de la vivienda resulta ser más costosa que la del alquiler.

FIGURA 18: Valores actuales del alquiler y de la compra



Elaboración propia

D.-Incorporación del valor de la vivienda comprada a los 25 años en la opción de compra y estudio final

Sin embargo, tenemos que tener en cuenta que esta primera valoración no nos aporta una conclusión fiable. Puesto que omite en el estudio de la opción de compra, el valor de la vivienda que realmente existe al final de los 25 años del estudio realizado. Esta vivienda ciertamente tendrá un valor concreto al final de ese tiempo que debemos tener en cuenta, para que el estudio comparativo realizado de las dos opciones sea verdaderamente homogéneo y fiable.

En un primer momento, podemos decir que las diferencias obtenidas a favor del alquiler capitalizadas en 25 años son cantidades considerables, que van desde 104.275,29 € a 1.389.632,16€.

TABLA 16: Valor capitalizado de la diferencia entre los valores actuales

INTERÉS ANUAL	DIFERENCIA DE LOS VALORES ACTUALES (ALQUILER Y COMPRA)	LA DIFERENCIA EN TÉRMINOS DE VALOR FINAL
0,0%	104275,29	104275,29
0,5%	103890,34	117686,51
1,0%	103612,31	132875,74
1,5%	103285,31	149861,34
2,0%	103051,42	169066,78
2,5%	102855,52	190688,38
3,0%	102692,70	215015,70
3,5%	102558,67	242371,27
4,0%	102449,70	273114,13
4,5%	102362,51	307643,82
5,0%	102294,24	346404,61

5,5%	102242,39	389890,36
6,0%	102204,78	438649,68
6,5%	102179,48	493291,76
7,0%	102164,82	554492,67
7,5%	102159,34	623002,34
8,0%	102161,75	699652,24
8,5%	102170,94	785363,77
9,0%	102185,93	881157,50
9,5%	102205,85	988163,29
10,0%	102229,95	1107631,43
10,5%	102257,58	1240944,78
11,0%	102288,16	1389632,16

Elaboración propia

Mediante el análisis de la tabla 16 podemos saber cuál es la mejor opción para el interesado, puesto que dependiendo del interés que se presente en el mercado, sabremos cuál debe ser el importe de la vivienda para que ambas opciones sean equivalentes. Por ejemplo, si el interés es del 5% la diferencia entre los valores actuales del alquiler y la compra en 25 años es de 346.404,61€, siendo la opción del alquiler más económica. Por consiguiente, si el valor de la vivienda en 25 años es mayor a 346.404,61€, la opción de compra de vivienda será más beneficiosa, puesto que el valor de la vivienda en 25 años superaría la diferencia entre los valores del alquiler y la compra. Sin embargo, si el valor de la vivienda es menor a 346.404,61€, significaría que el valor de la vivienda en un futuro no es capaz de superar la diferencia en gastos del alquiler y la compra, por lo que la opción del alquiler sería más económica.

Aunque la tabla 16 ya nos indicaría el precio que la vivienda debe tener en 25 años para que las dos opciones sean equivalentes, vamos a completar el estudio mediante un análisis de sensibilidad, incluyendo dos opciones del posible valor de la vivienda. De acuerdo a las consultas realizadas y las opiniones recogidas en los medios utilizados, no hay un consenso claro y concreto de en cuanto se van a revalorizar los pisos durante estos próximos años (analizado en el apartado *Reventa de la vivienda*). El mercado inmobiliario históricamente ha seguido una línea alcista, y durante los últimos años ha tenido una trayectoria en constante incremento.

Resulta complicado hacer una estimación de lo que va a ocurrir con los precios en un horizonte tan amplio, pero podríamos estudiar dos posibles escenarios y plantear en ellos dos visiones muy diferentes. En un primer caso supondremos que el precio de la vivienda no va a incrementarse nada en los próximos 25 años; y en un segundo caso suponer que el precio de la vivienda va a vivir una subida similar a la que se ha producido en los años anteriores.

Es decir, el primer caso a estudiar sería suponer que el valor de la vivienda comprada dentro de esos 25 años sería igual al de compra, es decir 350.000€. El segundo caso vamos a suponer que el valor de la vivienda comprada dentro de esos 25 años viva un incremento anual idéntico al experimentado en los últimos años.

Para poder calcular el incremento de los últimos años, hemos empleado como fuente al portal Idealista (2022b), para calcular el incremento que han experimentado los precios de las viviendas de la zona de Aiete-Añorga-Ibaeta de San Sebastián en los últimos 11 años. Hemos comparado el precio por metro cuadrado del mes de enero del año 2011 (4257€/m²) con el mes de enero del año 2022 (4707€/m²). Y mediante la siguiente fórmula hemos calculado el incremento experimentado estos últimos 11 años:

$$[4257 \times (1 + X)^{11}] = 4707$$

$$X = 0,00918\%$$

Por lo tanto, supondremos que en los siguientes 25 años el precio de la vivienda experimentará un incremento del 0,9177%, por lo que el valor de la misma dentro de esos 25 años sería igual a 439.829,06€.

$$350.000 \times (1 + 0,00918)^{25} = 439.829,06\text{€}$$

Teniendo en cuenta estos dos posibles valores de la vivienda dentro de 25 años, vamos a calcular las nuevas diferencias actuales que surgen ahora para las dos opciones estudiadas, alquiler y compra:

TABLA 17: Diferencia con el valor actual ajustado (1 CASO: El precio de la vivienda se mantiene en 25 años)

INTERÉS ANUAL	VALOR ACTUAL ALQUILER	VALOR ACTUAL COMPRA	VALOR FINAL DE LA VIVIENDA ESTIMADA (1. CASO: 350000€)	VALOR ACTUAL DE LA VIVIENDA ESTIMADA (1. CASO: 350000€)	VALOR ACTUAL COMPRA (AJUSTADO)	DIFERENCIA ACTUAL (A FAVOR DE LA COMPRA)
0,0%	295648,64	399923,93	350000,00	350000,00	49923,93	245724,71
0,5%	277988,20	381878,54	350000,00	308970,13	72908,41	205079,80
1,0%	261749,11	365361,41	350000,00	272918,96	92442,46	169306,65
1,5%	246938,04	350223,35	350000,00	241222,04	109001,31	137936,73
2,0%	233279,68	336331,10	350000,00	213335,80	122995,29	110284,38
2,5%	220710,03	323565,55	350000,00	188786,71	134778,84	85931,19
3,0%	209127,42	311820,11	350000,00	167161,95	144658,16	64469,25
3,5%	198440,65	300999,32	350000,00	148101,45	152897,88	45542,77
4,0%	188567,87	291017,57	350000,00	131290,88	159726,69	28841,18
4,5%	179435,51	281798,03	350000,00	116455,71	165342,32	14093,20
5,0%	170977,41	273271,66	350000,00	103355,97	169915,69	1061,73
5,5%	163133,99	265376,38	350000,00	91781,80	173594,58	-10460,60
6,0%	155851,54	258056,31	350000,00	81549,52	176506,79	-20655,25
6,5%	149081,62	251261,10	350000,00	72498,30	178762,79	-29681,17
7,0%	142780,48	244945,30	350000,00	64487,21	180458,09	-37677,61
7,5%	136908,57	239067,91	350000,00	57392,67	181675,24	-44766,67
8,0%	131430,10	233591,85	350000,00	51106,27	182485,59	-51055,49
8,5%	126312,65	228483,60	350000,00	45532,82	182950,77	-56638,12
9,0%	121526,84	223712,77	350000,00	40588,74	183124,03	-61597,19
9,5%	117046,00	219251,85	350000,00	36200,54	183051,31	-66005,30
10,0%	112845,90	215075,84	350000,00	32303,60	182772,24	-69926,35
10,5%	108904,50	211162,08	350000,00	28841,05	182321,03	-73416,53
11,0%	105201,76	207489,92	350000,00	25762,83	181727,09	-76525,33

Elaboración propia

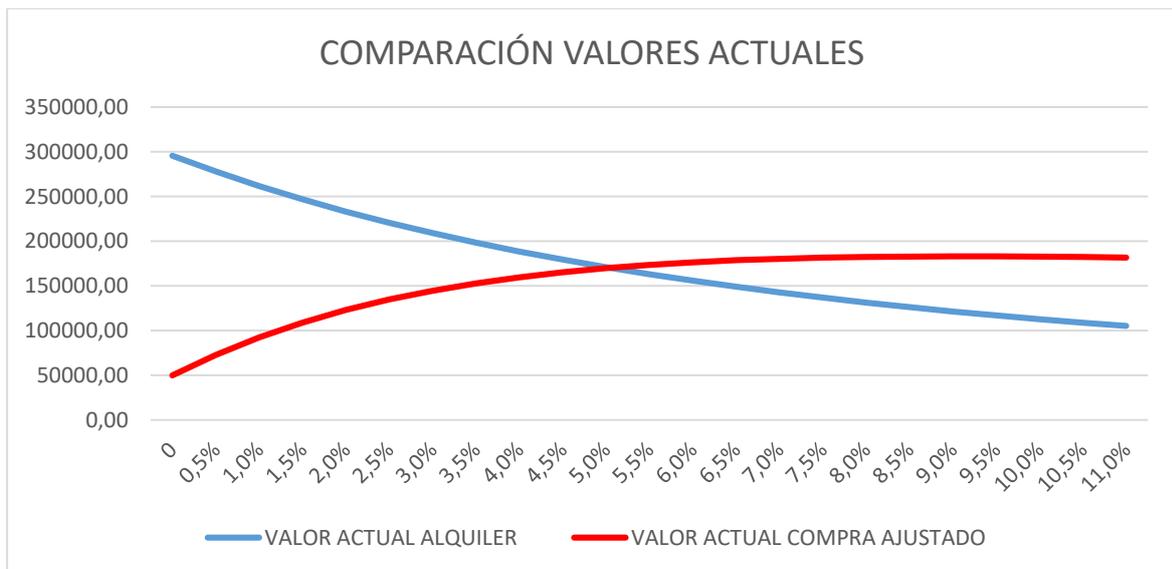
TABLA 18: Diferencia con el valor actual ajustado (2. CASO: El precio de la vivienda varía en la misma proporción que en los últimos años)

INTERÉS ANUAL	VALOR ACTUAL ALQUILER	VALOR ACTUAL COMPRA	VALOR FINAL DE LA VIVIENDA ESTIMADO (2. CASO: 439829,06€)	VALOR ACTUAL DE LA VIVIENDA ESTIMADO (2. CASO: 439829,06€)	VALOR ACTUAL COMPRA (AJUSTADO)	DIFERENCIA (A FAVOR DE LA COMPRA)
0,0%	295648,64	399923,93	439829,06	439829,06	-39905,13	335553,77
0,5%	277988,20	381878,54	439829,06	388268,70	-6390,16	284378,36
1,0%	261749,11	365361,41	439829,06	342964,82	22396,59	239352,51
1,5%	246938,04	350223,35	439829,06	303132,75	47090,60	199847,44
2,0%	233279,68	336331,10	439829,06	268089,39	68241,71	165037,97
2,5%	220710,03	323565,55	439829,06	237239,66	86325,89	134384,14
3,0%	209127,42	311820,11	439829,06	210064,81	101755,30	107372,11
3,5%	198440,65	300999,32	439829,06	186112,34	114886,98	83553,67
4,0%	188567,87	291017,57	439829,06	164987,27	126030,30	62537,57
4,5%	179435,51	281798,03	439829,06	146344,59	135453,44	43982,07
5,0%	170977,41	273271,66	439829,06	129882,74	143388,92	27588,50
5,5%	163133,99	265376,38	439829,06	115338,00	150038,38	13095,61
6,0%	155851,54	258056,31	439829,06	102479,57	155576,75	274,79
6,5%	149081,62	251261,10	439829,06	91105,32	160155,78	-11074,16
7,0%	142780,48	244945,30	439829,06	81038,14	163907,16	-21126,68
7,5%	136908,57	239067,91	439829,06	72122,76	166945,15	-30036,58
8,0%	131430,10	233591,85	439829,06	64222,92	169368,94	-37938,84
8,5%	126312,65	228483,60	439829,06	57219,03	171264,57	-44951,92
9,0%	121526,84	223712,77	439829,06	51006,02	172706,75	-51179,90
9,5%	117046,00	219251,85	439829,06	45491,57	173760,28	-56714,27
10,0%	112845,90	215075,84	439829,06	40594,46	174481,38	-61635,49
10,5%	108904,50	211162,08	439829,06	36243,24	174918,84	-66014,34
11,0%	105201,76	207489,92	439829,06	32374,98	175114,95	-69913,19

Elaboración propia

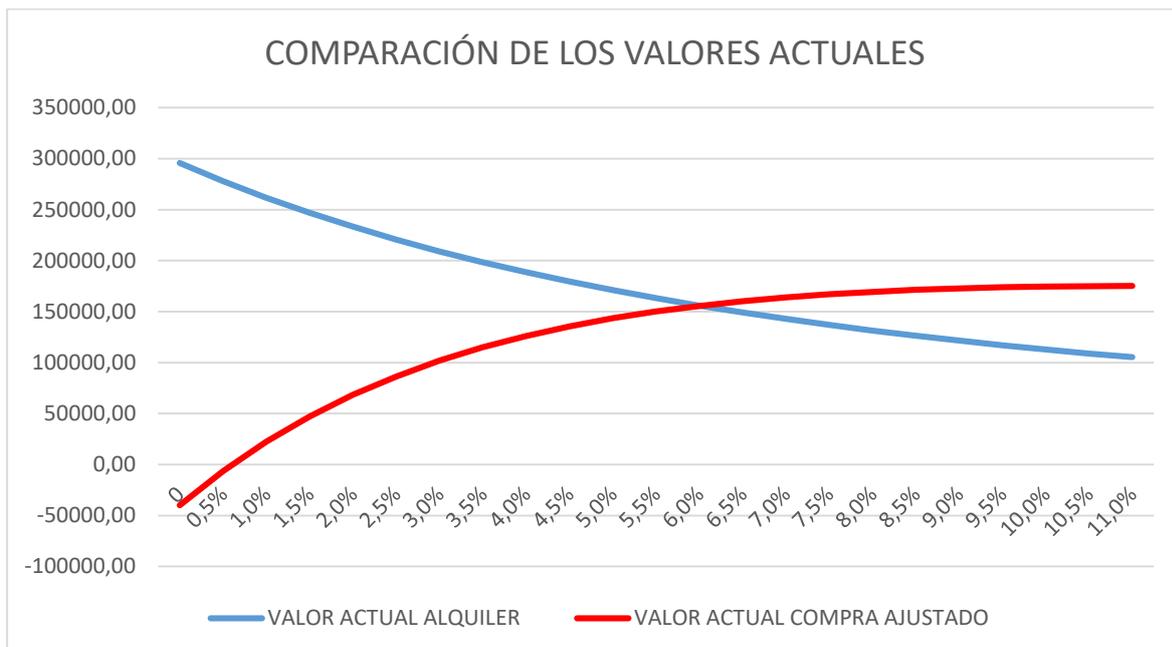
A partir de los datos de las tablas 17 y 18 podemos completar estos resultados planteando las representaciones gráficas de los costes actuales conseguidos.

FIGURA 19: Comparación de los valores actuales del alquiler y de la compra (datos tabla 17)



Elaboración propia

FIGURA 20: Comparación de los valores actuales del alquiler y de la compra (datos tabla 18)



Elaboración propia

Como podemos observar en las representaciones planteadas a partir de los datos de las tablas 17 y 18, que resultan ser muy parecidas, aplicando tipos de intereses que oscilan desde el 0% al 11% las curvas de costes actuales se cortan entre sí, es decir presentan tasa de Fisher. Lo que significa que el orden de selección varía. En el primer caso la intersección de Fisher ocurre aplicando un tipo de interés del 5%-5,5% (figura 19), mientras que en el segundo caso la intersección ocurre a un tipo de interés del 6%-6,5% (figura 20). Lo que significa que a partir del punto en que se crucen los valores actuales, la situación varía para el interesado. Hasta el cruce la mejor opción será la compra de la vivienda, ya que se dibuja por debajo de la línea del alquiler. No obstante, una vez las líneas se han cruzado, la opción del alquiler resulta ser más beneficiosa.

Dependiendo del tipo de mercado que se presente, sabremos cuál de las dos opciones es la acertada. Dadas las características actuales del mercado, de tipos de intereses muy bajos, el estudio inclina la selección hacia una realidad donde la opción de la compra de vivienda resulta dar resultados de coste actual inferiores a la de la opción de alquiler de vivienda. Mientras los intereses estén por debajo de la frontera, la compra será la mejor opción.

6. CONCLUSIONES

Una decisión importante y complicada a la que muchas personas se suelen enfrentar es precisamente la vinculada con la necesidad de vivienda. Este objetivo me ha hecho querer conocer mejor el mercado y crearme un orden de trabajo que inicialmente se ha centrado en estudiar las características generales del mismo.

Este estudio me ha hecho conocer hasta qué punto llegó a afectar la crisis de la burbuja inmobiliaria del año 2008 al mercado inmobiliario. Tanto la demanda como el precio de las viviendas en venta sufrieron una caída considerable que se mantuvo hasta el año 2014, donde los datos en general comenzaron a mejorar. No obstante, mientras que los precios de las viviendas en alquiler disminuyeron, la demanda fue incrementándose lentamente desde el momento en el que estalló la crisis. Dado a la situación de la economía del país y de los ciudadanos, muchos de ellos no podían acceder a la compra de una vivienda, todo esto acompañado de la bajada de precios de las viviendas en alquiler, hizo que la demanda aumentara, en el año 2008 el porcentaje de viviendas en alquiler era el 14,2%, mientras que en el año 2021 subió a un 26%. No obstante, aunque en los últimos años la demanda del alquiler este en auge, el 74% de las personas continúan accediendo al mercado inmobiliario mediante la compra de vivienda.

Si contrastamos los datos de España con los demás países de Europa respecto al alquiler, podemos apreciar que está por debajo de muchos países, específicamente en el puesto 16. El país líder con más viviendas en alquiler era Alemania en el año 2019 (48,9%). Lo cierto es que España y Alemania poseen modelos de mercado muy diferentes; las características del mercado alemán favorecen el acceso al alquiler, ya que la concesión de créditos es limitada y hay una brecha grande entre la compra y alquiler (las personas que acceden a la compra tienen rentas altas y los que acceden al alquiler modestas), debido a que las viviendas en Alemania en general son de mayor calidad y el precio del suelo es más costoso. Además de que el país controla los precios de las viviendas en alquiler desde hace 40 años. Mientras que en España la concesión de hipotecas es más fácil y los tipos están bajos actualmente, además de que los precios de las viviendas generalmente son más económicos que en Alemania, y los precios del alquiler no se han controlado tanto. Por lo que el mercado español parece que favorece el acceso a la vivienda mediante la compra.

Si nos centramos en la opción de compra de vivienda, tenemos dos opciones de financiación; recursos propios o ajenos. Para tomar la decisión correcta es importante analizar la situación financiera y laboral que tengamos, además de los futuros gastos que puedan surgir. Son factores esenciales a tener en cuenta antes de decidir cómo invertir en una vivienda. Financiarse mediante recursos propios implica evadir los gastos del préstamo y poder obtener rentabilidad revendiendo la vivienda o alquilándola sin espera. Sin embargo, también implica la descapitalización de nuestros ahorros, dejándonos sin un “colchón” al que acudir. Otra desventaja es que los intereses de los préstamos están muy bajos actualmente y son más económicos de lo que solían ser. Asimismo, es necesario tomar en cuenta que los beneficios fiscales solo se aplican en el año de la compra, mientras que abonando un préstamo se deduce anualmente.

Quizás por ello la gran mayoría de los ciudadanos en España decide acceder a la vivienda mediante recursos ajenos, y específicamente mediante el préstamo hipotecario. En la negociación con la entidad financiera se establece el tipo de interés a elegir, los intereses de tipo fijo son estables y la persona que los contrata sabe en todo momento cuanto va a abonar mensualmente. Sin embargo, las mensualidades suelen ser mayores que las mensualidades a tipo variable. Los préstamos a tipo variable suelen ser más económicos a corto plazo, pero más largos, además soportan el peligro de

que las variaciones jueguen en su contra. El tipo de interés más empleado es el tipo fijo actualmente, en el mes de septiembre del año 2021 las hipotecas a tipo fijo concedidas fueron el 63,5%, probablemente porque transmiten más seguridad.

En una segunda fase, llegar a seleccionar entre “alquilar o comprar” va a precisar siempre de particularizar, es decir estudiar el caso concreto de cada persona, dado que todas las situaciones de partida no suelen ser similares.

Precisamente en la segunda parte de este trabajo hemos analizado un caso concreto, vinculado con una persona ubicada en nuestra zona, a la que le hemos añadido las características financieras y fiscales existentes en nuestro territorio en el momento de realizar el trabajo. La valoración financiero fiscal realizada para esta persona ha pretendido, no sólo realizar una selección de la alternativa más idónea, también cuantificar la diferencia económica que se puede llegar a conseguir entre ellas. Estos cálculos se han realizado utilizando un tipo de valoración variable, por considerarlo en este momento más adecuado. El análisis de sensibilidad realizado nos ha permitido conocer la sensibilidad de los resultados a cambios en el tipo de valoración, e incluso conocer la existencia de un cambio en el orden de selección al cambiar el tipo de valoración, es decir, conocer la tasa de Fisher.

En el estudio realizado se han presentado los gastos habituales vinculados con cada una de las dos opciones estudiadas, y se ha realizado la valoración de todos ellos calculando el coste actual de cada una de las alternativas que se ha completado con una representación gráfica de los resultados obtenidos.

Sin embargo, somos conscientes que este estudio precisa de unos datos reales, que en este momento difícilmente podemos llegar a conocer con total precisión, por ejemplo: el Euribor (el préstamo simulado depende de este referencial), los gastos futuros reales (prima de seguro, gastos de comunidad, gasto de la contribución...), el valor de la vivienda en el futuro... son datos importantes que debemos tomar en cuenta pero que resultan complicados de conocer. Ante estas dificultades hemos tratado de acercarnos a esos valores lo mejor posible, con estimaciones aproximadas que nos acerquen a esos futuros valores desconocidos.

En las dos representaciones finales las líneas de los valores actuales se cruzan entre sí, es decir presentan tasa de Fisher, lo que implica que el orden de selección varía a partir de un tipo de interés. Hasta el cruce la mejor opción será la compra de la vivienda, ya que se dibuja por debajo de la línea del alquiler. No obstante, una vez las líneas se han cruzado, la opción del alquiler resulta ser más beneficiosa. Por lo tanto, la decisión correcta dependerá del tipo de interés. Sin embargo, con la situación actual del mercado, podemos decantarnos por una opción. Actualmente los tipos de intereses están muy bajos, menores que la intersección de Fisher, lo que nos permite inclinar la balanza hacia la opción de la compra, puesto que es más probable que acabe siendo la elección más económica para el interesado.

Tenemos que tener en cuenta, tal y como ya hemos comentado, que esta valoración está vinculada con las características concretas del caso analizado, pero es importante comentar que así mismo hemos presentado un patrón de trabajo que se puede llegar a seguir en cualquier otro caso a estudiar, simplemente incorporando al modelo las nuevas características personales del nuevo caso.

Este trabajo fin de grado ha sido un importante reto personal, que no sólo en una primera fase me ha permitido conocer mejor el mercado del alquiler y la vivienda; sino que también me ha hecho entrar en conocer la realidad y funcionamiento de los préstamos hipotecarios bancarios, así como conocer la importante fiscalidad a la que están sujetas las opciones estudiadas. Todos esos datos se han

incorporado al estudio financiero, siguiendo un patrón de trabajo que nos ha permitido llegar a resultados cuantitativos que resumen cada una de las opciones estudiadas.

Todo el trabajo ha seguido un proceso que me ha exigido dedicación, pero finalmente me ha aportado y formado mucho, consiguiendo finalmente un patrón de trabajo que me puede ayudar en el futuro.

7. BIBLIOGRAFÍA

Artículo periodístico

Almendros, A. (2022, 9 febrero). Subida del SMI 2022: cuál es el Salario Mínimo actual, a cuánto sube y cuándo se aplica. *El Español*. https://www.elespanol.com/como/20220209/subida-smi-salario-minimo-actual-suba-aplica/648935516_0.html

Bau, L. (2019, 2 julio). Comprar y alquilar: trámites y gastos que se deben tener en cuenta. *elperiodico*. <https://www.elperiodico.com/es/finanzas/20190702/comprar-y-alquilar-tramites-y-gastos-tener-en-cuenta-7521042>

Cortés, R. P. (2020, 14 abril). El Fondo calcula que el Gran Confinamiento provocará la mayor crisis desde la Gran Depresión. *Cinco Días*. https://cincodias.elpais.com/cincodias/2020/04/14/economia/1586855898_372384.html

De la Cruz, S. (2021, 23 abril). Estas son las deducciones en la Renta 2020–2021 si te has comprado una casa o has hecho obra. *eEconomista*. <https://www.economista.es/declaracion-renta/noticias/11176875/04/21/Estas-son-las-deducciones-en-la-Renta-20202021-si-te-has-comprado-una-casa-o-has-hecho-obra.html>

Fernández, R. (2019, 9 mayo). España no es país de alquiler. *La Razón*. <https://www.larazon.es/economia/espana-no-es-pais-de-alquiler-NG23251840/>

Hipotecas a tipo fijo o variable: ¿qué diferencias y ventajas tienen? (2021, 19 marzo). *La Vanguardia*. <https://www.lavanguardia.com/economia/bolsillo/20210319/6262449/hipoteca-fija-variable-diferencias-ventajas-mejor-contratar-comparar.html>

Lozano, E. (2020, 3 diciembre). El precio de la vivienda sufrirá más el año que viene y no se recuperará hasta 2024. *El Independiente*. <https://www.elindependiente.com/economia/vivienda/2020/12/03/el-precio-de-la-vivienda-sufrira-mas-el-ano-que-viene-y-no-se-recuperara-hasta-2024/>

¿Por qué tardamos cada vez más en acceder a una vivienda en propiedad? (2021, 20 enero). *ABC*. https://www.abc.es/economia/abci-tardamos-cada-mas-acceder-vivienda-propiedad-202101200123_noticia.html#:~:text=El%20desempleo%20juvenil%2C%20la%20temporalidad,de%20las%20m%C3%A1s%20altas%20de

Portela, J. T. (2014, 11 julio). La importancia del sector inmobiliario en España. *El País*. https://elpais.com/economia/2014/07/11/vivienda/1405066020_033547.html

Quelart, R. (2021, 15 febrero). La Covid hunde la compraventa de vivienda un 17,7% en el 2020. *La Vanguardia*. <https://www.lavanguardia.com/economia/20210215/6248386/compraventa-vivienda-espana-2020.html>

Rosell, J. (2020, 3 mayo). ¿Derecho o inversión? La vivienda ha subido un 150% en España desde 1995. *El Español*. https://www.elespanol.com/invertia/observatorios/vivienda/20200503/derecho-inversion-vivienda-subido-espana/486452654_0.html

Documentos jurídicos

DECRETO 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, (Boletín Oficial del País Vasco, núm. 58, 29 de marzo de 2016). <https://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2016/03/1601294a.pdf>

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, (Boletín Oficial del Estado, núm. 282, 25 de noviembre de 1994). <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. (Boletín Oficial del Estado, núm. 65, 16 de marzo de 2019) <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3814>

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. (Boletín Oficial del Estado, art. 17.3, 16 de marzo de 2019) <https://www.ga-p.com/wp-content/uploads/2019/04/Las-ventas-vinculadas-del-17.3-de-la-Ley-de-Cr%C3%A9dito-Inmobiliario.pdf>

Ley Foral 23/2015, de 28 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias, (Boletín Oficial de Navarra, 5 tramo, 30 de diciembre 2015). <https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2015/258/0/>

Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, (Boletín Oficial del Estado, núm. 16, 19 de enero de 2022) <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2022-802>

Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, (Boletín Oficial del Estado, núm.16, 19 de enero de 2022). <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2022-802>

Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma laboral, la garantía de la estabilidad en el empleo y la transformación del mercado de trabajo, (Boletín Oficial del Estado, núm. 33, 8 de febrero del 2022). https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-1982

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, (Boletín Oficial del Estado, núm. 55, 5 de marzo de 2019) <https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/05/pdfs/BOE-A-2019-3108.pdf>

Informe

Alquiler Seguro. (2021, diciembre). *Perfil del Inquilino en España*.

https://www.alquilerseguro.es/Portals/0/Perfil%20del%20inquilino_2021.pdf?ver=uDQE0-CxaPso1rsP2eX7cg%3d%3d%C3%97tamp=1639645903988

Century 21. (2020). *Estudio informe de resultados sector inmobiliario y Covid-19*.

https://www.century21.es/media/1164799/estudio-sector-inmobiliario-covid_v14.pdf

López, A. (2020a, junio). *Análisis de la demanda de vivienda después de la COVID-19*.

https://research.fotocasa.es/wp-content/uploads/2020/06/informe_analisis_de_la_demanda_de_vivienda_despues_de_la_COVID-19.pdf

López, A. (2020b, julio). *Los españoles tienen que destinar el sueldo de 6 años a comprar su vivienda, según InfoJobs y Fotocasa*. <https://prensa.fotocasa.es/wp-content/uploads/2020/07/NdP-Espa%C3%B1a-An%C3%A1lisis-salarios-Precios-compra-vivienda-2019-FC-IJ.pdf>

López, A. (2021, enero). *La vivienda en alquiler en el año 2020*. <https://prensa.fotocasa.es/informe-la-vivienda-en-alquiler-en-2020/>

López, A., & Pérez, M. (2021, mayo). *Tras un año de pandemia, los españoles ganan más y se reduce a 6 años el tiempo para pagar su vivienda, según InfoJobs y Fotocasa*. <https://s36360.pcdn.co/wp-content/uploads/2021/05/NdP-Espana-Analisis-salarios-Precios-compra-vivienda-2020-FC-IJ.pdf>

Muelas Garcia, P. (2019, abril). *Las ventas vinculadas del artículo 17.3 de la ley de crédito inmobiliario*.

Raya, J. M. (2020, noviembre). *El impacto de la pandemia en el mercado de la vivienda en España: diagnóstico y políticas*. Universitat Pompeu Fabra. <https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/53308/EsadeEcPol%20Insight%202020.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Rodriguez López, J. (2017). *El despegue de los alquileres en España*. <http://clubdebatesurbanos.org/wp-content/uploads/2017/03/JRL-EL-DESPEGUE-DE-LOS-ALQUILERES.pdf>

Libro

Oruezabal, C. (s. f.). *Matemáticas de las Operaciones Financieras*. Universidad del País Vasco.

Machín Moreno, M., & Gutiérrez Machín, R. (2018). *Introducción a las matemáticas financieras*. Centro de Estudios Financieros.

Página web

Agencia Tributaria: 9.1.1. Adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. (2021, 8 octubre). Agencia Tributaria. https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/manuales/ejercicio-2018/modelo-100/modelo-100/9-cumplimentacion-irpf-anexos-a1/9_1-deduccin-inversion-vivienda-habitual/9_1_1-adquisicion-rehabilitacion-vivienda-habitual.html

Agencia Tributaria: 9.3. Deducción por alquiler de la vivienda habitual. (2021, 9 octubre). Agencia Tributaria. https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/Ayuda/17Presentacion/100/9_3.shtml

Agencia Tributaria: Deducción para el arrendatario por el alquiler de la vivienda habitual. (2022, 21 marzo). Agencia Tributaria. <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles/deduccin-arrendatario-alquiler-vivienda-habitual/deduccin-arrendatario-alquiler-vivienda-habitual.html#:~:text=Podr%C3%A1s%20deducir%20el%2010%2C05,ejercicio%2C%20haya%20aprobado%20tu%20Comunidad>

Al contado o financiación. (s. f.). Propertista. <https://propertista.com/al-contado-o-financiacion>

Alarcos, A. P. (2021, 24 marzo). *Cuántas viviendas en propiedad, alquiler, heredadas y cedidas hay cada CCAA*. Idealista/news. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2021/03/24/789595-cuantas-viviendas-en-propiedad-alquiler-heredadas-y-cedidas-hay-en-cada-ccaa>

Alarcos, A. P., & Pareja, C. (2021, 20 julio). *Los expertos prevén subidas del precio de la vivienda y avisan: "Es. Idealista/news*. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2021/07/19/791424-los-expertos-preven-subidas-del-precio-de-la-vivienda-y-avisan-es-el-mejor-momento>

Aumento de la demanda de viviendas. (2018, 26 enero). Larvin. <https://larvin.es/aumento-de-la-demanda-de-viviendas/>

BBVA. (2021, 14 octubre). *Cómo funciona una hipoteca.* BBVA España. <https://www.bbva.es/finanzas-vistazo/ef/hipotecas/como-funciona-hipoteca.html#:~:text=Un%20pr%C3%A9stamo%20hipotecario%20consiste%20en,cuotas%20que%20suelen%20ser%20mensuales>

Bonificaciones, reducciones, deducciones y la tabla de gravamen. (s. f.). Ogasuna. <https://www.gipuzkoa.eus/es/web/ogasuna/impuestos/modelo/109/2017/bonificaciones-reducciones-deducciones-tabla-gravamen>

Brualla, A. (2021, 27 febrero). *El alquiler, sin frenos: duplicará su cuota hasta llegar al 40% en España.* elEconomista. <https://www.economista.es/empresas-finanzas/noticias/11074782/02/21/El-alquiler-sin-frenos-duplicara-su-cuota-hasta-llegar-al-40-en-Espana.html>

Canfranc, M. R. (2020, 27 mayo). *De la Gran Recesión a la Gran Pandemia: diferencias entre la crisis de 2008 y la de 2020.* BBVA NOTICIAS. <https://www.bbva.com/es/de-la-gran-recesion-a-la-gran-pandemia-diferencias-entre-la-crisis-de-2008-y-la-de-2020/>

Cómo se originó la «burbuja inmobiliaria» en España. (2017, 14 julio). Dirigentes. <https://dirigentesdigital.com/hemeroteca/como-se-origino-la-burbuja-inmobiliaria-en-espana-HSDD55768>

Encuesta Perfil sociológico sobre compradores de vivienda, vendedores, propietarios e inquilinos». (2021, 6 octubre). FAI Federación de Asociaciones Inmobiliarias. <https://fainmo.es/encuesta-perfil-sociologico-sobre-compradores-de-vivienda-vendedores-propietarios-e-inquilinos/>

Euribor Diario. (2022). *Evolución del Euribor Mensual | Euribor Diario.* https://www.euribordiarario.es/historico_mensual.html

EVO Banco. (2022). *Hipotecas: Elige tu hipoteca online - EVO Banco.* [https://www.evobanco.com/hipoteca/#:~:text=\(1\)%20EVO%20Banco%3A%20Hipoteca,TIN%201%2C84%25%20TAE](https://www.evobanco.com/hipoteca/#:~:text=(1)%20EVO%20Banco%3A%20Hipoteca,TIN%201%2C84%25%20TAE)

Evolución del Euríbor en los 10 últimos años. Impacto en hipotecas. (2021, 7 junio). Housage. <https://housage.es/articulos/todo-sobre-hipotecas/evolucion-euribor-10-anos/>

Finanzas.com. (2018, 28 junio). *Comprar o alquilar vivienda: ¿Qué gastos debes afrontar?* https://www.finanzas.com/inmobiliario/comprar-o-alquilar-vivienda-que-gastos-debes-afrontar_13866918_102.html

Fotocasa. (2021a, mayo 6). *Los españoles destinan el mismo dinero al pago del alquiler en 2020.* Fotocasa Life. <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/alquiler/los-espanoles-cobran-mas-y-destinan-el-mismo-dinero-al-pago-del-alquiler-en-2020/>

Fotocasa. (2021b, junio 10). *Incrementa el porcentaje de españoles que vive en alquiler.* Fotocasa Life. <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/alquiler/incrementa-el-porcentaje-de-espanoles-que-vive-en-alquiler-y-en-2021-se-situa-en-el-26/>

Galán, J. S. (2021, 7 septiembre). *Alquiler.* Economipedia. <https://economipedia.com/definiciones/alquiler.html>

González, P. (2021, 17 mayo). *Qué es la Desgravación | Glosario.* Billin. <https://www.billin.net/glosario/definicion-desgravacion/>

¿Hipoteca a tipo fijo o variable?: ventajas e inconvenientes. (2021, 10 noviembre). Finteca. <https://www.finteca.es/hipoteca-a-tipo-fijo-o-variable-ventajas-e-inconvenientes/>

Idealista. (2021a, abril 6). *El precio de la vivienda en venta sube un 1,5% durante el año de la*. idealista/news. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2021/04/05/789829-el-precio-de-la-vivienda-en-venta-suba-un-1-5-durante-el-ano-de-pandemia>

Idealista. (2021b, septiembre 29). *Las hipotecas fijas se acercan al récord de 2020 en solo siete meses*. Idealista/news. <https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2021/09/29/792563-las-hipotecas-fijas-se-acercan-al-record-de-2020-en-siete-meses-tras-un-cambio-in>

Idealista. (2022a). *Evolución del precio de la vivienda en alquiler en España*. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/>

Idealista. (2022b). *Evolución del precio de la vivienda en venta en Aiete-Añorga-Ibaeta*. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/euskadi/guipuzcoa/donostia-san-sebastian/egia/>

Idealista. (2022c). *Evolución del precio de la vivienda en venta en España*. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>

Idealista. (2022d). *Evolución del precio de la vivienda en venta en Guipúzcoa*. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/euskadi/guipuzcoa/>

Idealista. (2022e, enero 25). *Los gastos e impuestos por la compra de una vivienda en 2022. . . con o sin hipoteca*. Idealista/news.

[https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2017/09/20/748073-los-gastos-e-impuestos-que-debes-afrontar-al-comprar-una-vivienda-tras-los-cambios-mas?xtor=SEC-246-GOO-\[ES-DSA-venta\]-\[482885989194\]-S](https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2017/09/20/748073-los-gastos-e-impuestos-que-debes-afrontar-al-comprar-una-vivienda-tras-los-cambios-mas?xtor=SEC-246-GOO-[ES-DSA-venta]-[482885989194]-S)

[\]&gclid=Cj0KCQiA3rKQBhCNARIsACUEW_ZIQqL7QksxKUyXWWmoPTko80xwL2-np7L1mPYjAP0PBk49VKZx3JAaAk33EALw_wcB](https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2017/09/20/748073-los-gastos-e-impuestos-que-debes-afrontar-al-comprar-una-vivienda-tras-los-cambios-mas?xtor=SEC-246-GOO-[ES-DSA-venta]-[482885989194]-S&gclid=Cj0KCQiA3rKQBhCNARIsACUEW_ZIQqL7QksxKUyXWWmoPTko80xwL2-np7L1mPYjAP0PBk49VKZx3JAaAk33EALw_wcB)

INE - Instituto Nacional de Estadística. (2017). *Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y CCAA*. INE. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=4566>

INE - Instituto Nacional de Estadística. (2022a). *Compraventa de viviendas según régimen y estado*. INE. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=6150>

INE - Instituto Nacional de Estadística. (2022b). *Hipotecas constituidas sobre viviendas - Marzo 2022*. INE. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576757

Jónsson, A. C. (2020, 13 julio). *Evolución del mercado inmobiliario en España ante la crisis del Covid-19*. El blog de SelfBank by Singular Bank. <https://blog.selfbank.es/evolucion-del-mercado-inmobiliario-en-espana-ante-la-tesis-del-covid-19/>

Matos, M. (2022, 18 mayo). *Conoce el precio de alquiler de la vivienda en tu zona 2022*. Fotocasa Life. <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/alquiler/conoce-el-precio-de-la-vivienda-en-alquiler-en-tu-zona/>

Ondare Eskualdaketan gaineko zerga (OEZ) eta Ekintza Juridiko eta Dokumentatuen gaineko zerga (EJDZ) - ekonomiaetazergak - ekonomiaetazergak. (s. f.). Diputación Foral de Guipúzcoa. <https://www.gipuzkoa.eus/eu/web/ekonomiaetazergak/ondare-eskualdaketak>

Pagar al contado una vivienda | Beneficios e inconvenientes. (2019, 29 noviembre). Global Piso. <https://www.globalpiso.es/blog/pagar-al-contado-una-vivienda-beneficios-e-inconvenientes-188/>

Por qué cambian los precios. (s. f.). FAO.

<https://www.fao.org/3/x8826s/x8826s06.htm#:~:text=En%20un%20sistema%20orientado%20hacia,la%20oferta%20y%20la%20demanda.&text=A%20medida%20que%20el%20precio,la%20cantidad%20demandada%2C%20y%20viceversa>

¿Qué es el mercado inmobiliario? (s. f.). Realia. <https://www.realia.es/que-es-mercado-inmobiliario>

Redpiso news. (2016, 8 mayo). *La burbuja inmobiliaria en España: causas y consecuencias.*

<https://www.redpiso.es/news/la-burbuja-inmobiliaria-espana-causas-consecuencias/>

Régimen foral: Ministerio de Hacienda. (s. f.). Ministerio de Hacienda.

<https://www.hacienda.gob.es/es->

[ES/Areas%20Tematicas/Financiacion%20Autonomica/Paginas/Regimen%20foral.aspx](https://www.hacienda.gob.es/es-ES/Areas%20Tematicas/Financiacion%20Autonomica/Paginas/Regimen%20foral.aspx)

Rouco, F. (2018, mayo). *El acceso a la vivienda en Alemania y España.* Goethe Institut.

<https://www.goethe.de/ins/es/es/kul/sup/liv/21278074.html>

Statista. (2021, 14 enero). *Porcentaje de población viviendo de alquiler en los países de la Unión*

Europea 2019. <https://es.statista.com/estadisticas/610378/porcentaje-de-poblacion-viviendo-de-alquiler-en-los-paises-de-la-union-europea/>

Utilizar, N. (2020, 20 mayo). *Precios que suben y bajan, ¿cuáles son los motivos?* BBVA NOTICIAS.

<https://www.bbva.com/es/precios-que-hoy-suben-y-manana-bajan-cuales-son-los-motivos/>