

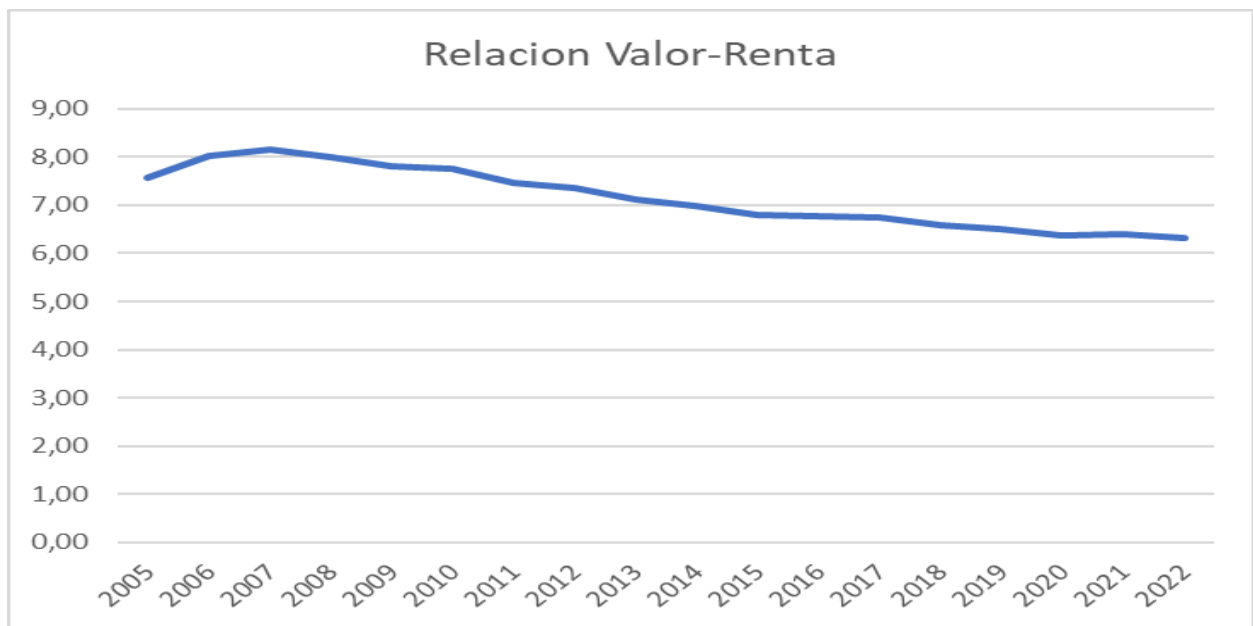
RENTAS POR HOGAR Y PRECIO MEDIO DE LAS VIVIENDAS (enero 2023)

Este artículo actualiza los datos ofrecidos por nuestro artículo de enero de 2022 y estudia la relación entre las rentas medias anuales por hogar y los precios medios de las viviendas en los 276 municipios de mayor población para los que el Ministerio de Fomento publica los precios medios unitarios por vivienda para los años comprendidos entre 2006 y 2021. También se estudian los distritos de Madrid y Barcelona a partir de los datos publicados por los notarios.

Estos 276 municipios tienen más del 60% de la población total de España.

Hemos multiplicado los precios unitarios por la superficie media de las viviendas de cada municipio (a partir de los datos del catastro) para obtener un precio medio por vivienda para cada municipio. Hemos multiplicado la renta media por habitante de cada municipio y distrito por el número medio de ocupantes de vivienda para obtener la renta familiar.

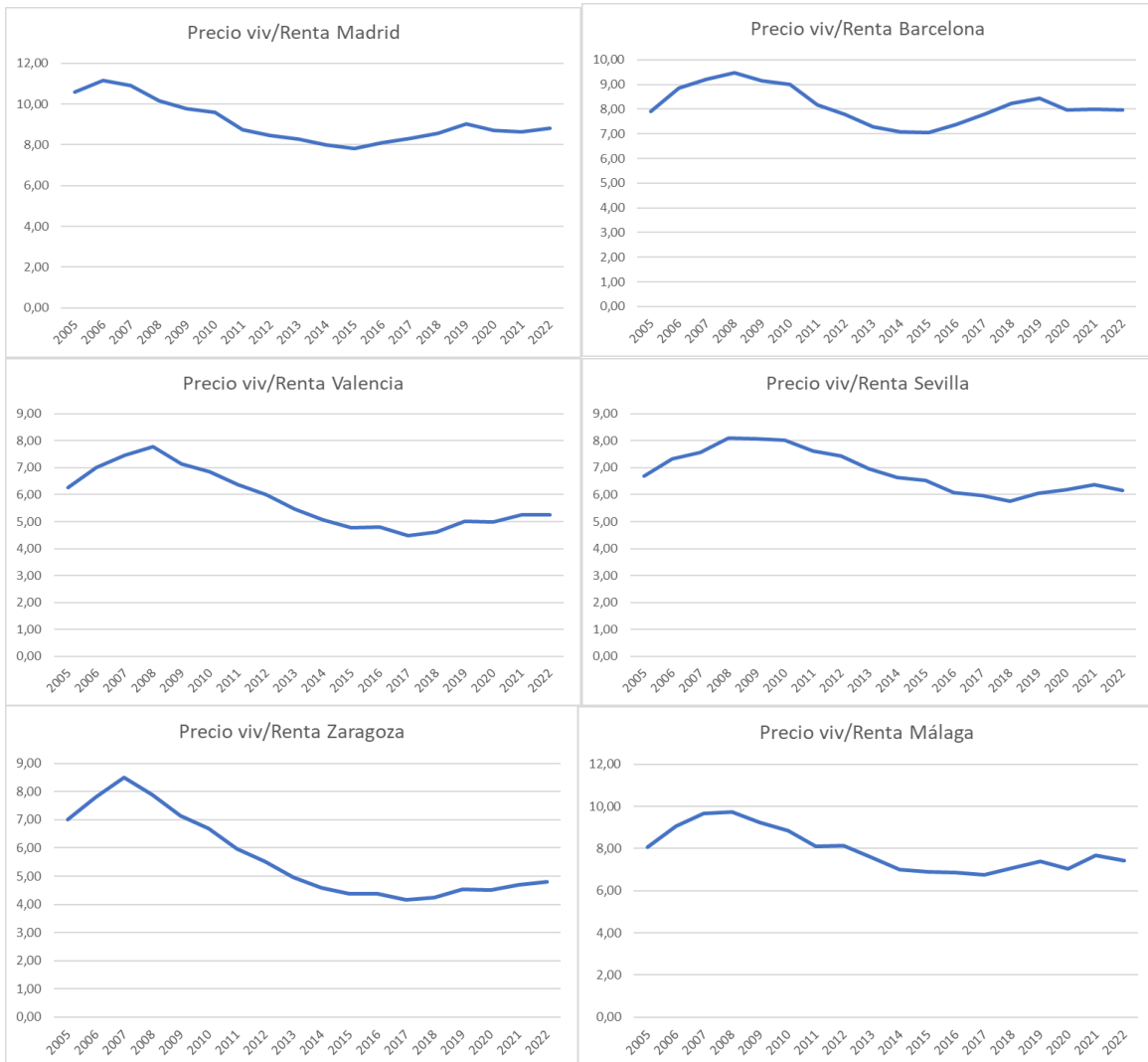
Para el conjunto de España hemos calculado la ratio precio medio/renta familiar como medida de esfuerzo para comprar una vivienda. La evolución del número de años medio para comprar vivienda se muestra en el gráfico siguiente:

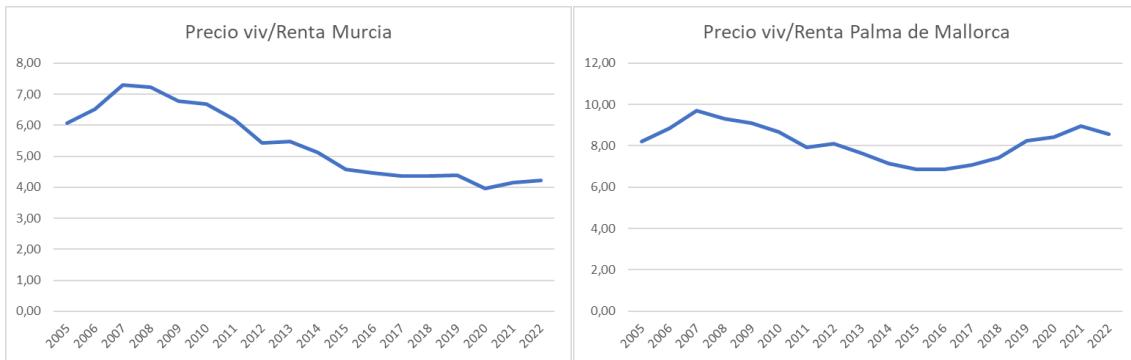


El máximo esfuerzo se alcanzó en 2007 (8,15 años) y el mínimo en 2022 (6,32 años). A continuación, se muestra el cuadro con los datos utilizados para el gráfico:

Año	Renta del Hogar	Valor de mercado	Valor/renta
2005	26.150	198.041	7,57
2006	27.219	218.632	8,03
2007	28.384	231.347	8,15
2008	29.166	232.923	7,99
2009	27.576	215.594	7,82
2010	26.751	207.267	7,75
2011	26.221	195.678	7,46
2012	24.253	178.574	7,36
2013	23.603	168.109	7,12
2014	23.528	164.171	6,98
2015	24.446	165.859	6,78
2016	24.987	169.010	6,76
2017	25.693	173.060	6,74
2018	27.226	178.912	6,57
2019	28.391	184.650	6,50
2020	28.686	182.625	6,37
2021	29.118	186.563	6,41
2022	30.923	195.452	6,32

Hablar de esfuerzo a nivel nacional no refleja adecuadamente la realidad: el esfuerzo debería calcularse, al menos, a nivel municipal. La evolución general del esfuerzo es muy diferente según el municipio elegido. A continuación, se muestran los gráficos con la evolución en las principales capitales:





Mientras que el mínimo de esfuerzo se puede fechar en 2015 para Madrid, Barcelona y Palma en el resto de los ocho municipios el mínimo es posterior y se alcanza en 2017 o 2018. En casi todos los casos, la pandemia disminuyó algo el número de años de esfuerzo. También se observan grandes diferencias en el incremento del esfuerzo en estos ocho municipios desde el mínimo al actual variando entre un incremento en el número de años del 25,15% en Palma de Mallorca al 6,71% en Murcia. Para el conjunto de municipios la oscilación es mayor entre el máximo de Eivissa (+62,6% de aumento de esfuerzo en años desde 2005) al mínimo de Zamora (0% es decir que el menor esfuerzo se registró en 2022)

Los resultados de los distritos de Madrid y Barcelona para 2022 se muestran a continuación ordenados de mayor a menor esfuerzo necesario:

Ambito	Renta del Hogar	Valor de mercado	Valor/renta
Arganzuela	36.451	336.765	9,24
Barajas	49.927	341.980	6,85
Carabanchel	25.680	179.647	7,00
Centro	53.776	399.772	7,43
Chamartín	87.719	582.701	6,64
Chamberí	64.671	544.779	8,42
Ciudad Lineal	30.521	238.721	7,82
Fuencarral-El Pardo	49.772	360.838	7,25
Hortaleza	68.120	397.512	5,84
Latina	28.173	181.571	6,44
Moncloa-Aravaca	77.861	428.138	5,50
Moratalaz	35.167	226.151	6,43
Puente de Vallecas	21.395	136.751	6,39
Retiro	53.949	581.327	10,78
Salamanca (Distrito)	74.892	693.046	9,25
San Blas-Canillejas	37.155	199.225	5,36
Tetuán	45.356	285.347	6,29
Usera	26.844	155.681	5,80
Vicálvaro	35.318	210.044	5,95
Villa de Vallecas	31.790	199.515	6,28
Villaverde	18.758	126.241	6,73

Ambito	Renta del Hogar	Valor de mercado	Valor/renta
Ciutat Vella	22.604	286.781	12,69
Eixample	43.028	435.218	10,11
Gràcia	44.315	353.612	7,98
Horta-Guinardó	32.342	231.309	7,15
Les Corts	58.807	481.597	8,19
Nou Barris	23.665	174.678	7,38
Sant Andreu	30.734	255.495	8,31
Sant Martí	34.836	304.652	8,75
Sants-Montjuïc	32.921	269.040	8,17
Sarrià-Sant Gervasi	85.443	664.455	7,78

Si ordenamos los municipios por años necesarios para comprar, los treinta primeros de más a menos años son los siguientes:

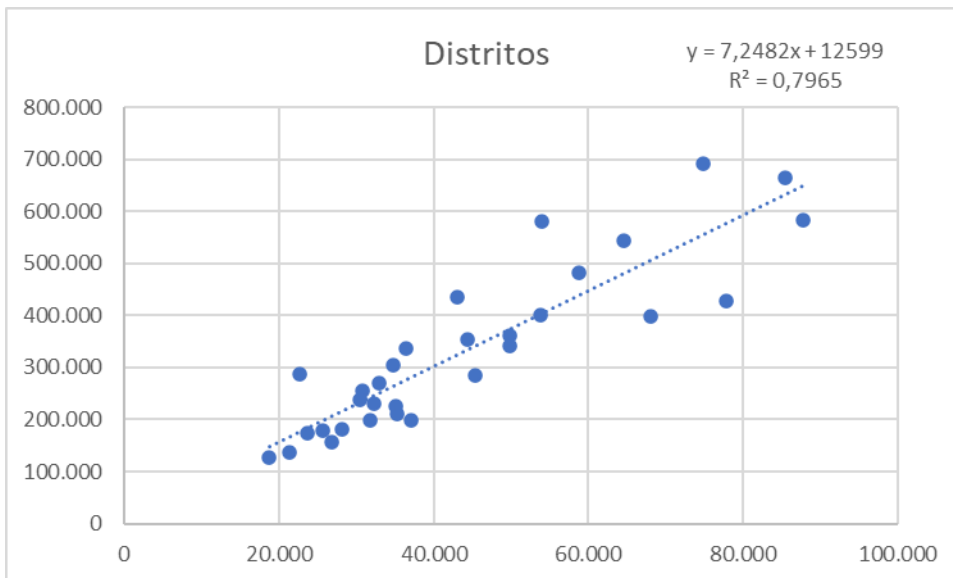
Ambito	Renta del Hogar	Valor de mercado	Valor/renta
Santa Eulalia del Río	25.330	437.942	17,29
Jávea/Xàbia	19.924	308.014	15,46
Marbella	24.196	367.186	15,18
Adeje	14.974	220.629	14,73
San Bartolomé de Tirajana	19.852	279.981	14,10
Calvià	30.193	414.454	13,73
Arona	14.476	189.506	13,09
Fuengirola	17.310	221.281	12,78
Eivissa	30.253	380.217	12,57
Mijas	19.618	224.499	11,44
Ciudadella de Menorca	24.589	268.282	10,91
Estepona	22.275	233.080	10,46
Benidorm	17.088	176.030	10,30
Llucmajor	29.893	298.011	9,97
Benalmádena	22.423	212.796	9,49
San Roque	26.041	238.038	9,14
Lloret de Mar	19.675	178.922	9,09
Madrid	37.708	332.871	8,83
Torremolinos	21.709	190.894	8,79
Marratxí	40.189	351.814	8,75
Granadilla de Abona	17.533	150.791	8,60
Palma de Mallorca	31.296	268.530	8,58
Puerto de la Cruz	18.734	159.418	8,51
Dénia	22.732	192.074	8,45
Gavà	35.652	288.099	8,08
Alhaurín de la Torre	30.526	244.923	8,02
Castelldefels	45.122	360.147	7,98
Barcelona	41.619	331.952	7,98
Maó-Mahón	29.109	228.266	7,84
Donostia/San Sebastián	52.276	407.389	7,79

Aparte de Madrid, Barcelona y Donostia todos ellos son municipios en los que la actividad turística es dominante. Esto sugiere que los precios de las viviendas en zonas turísticas podrían estar relacionados con la renta familiar de sus poblaciones de una forma diferente a la del resto.

Los 15 municipios con menor esfuerzo de compra son:

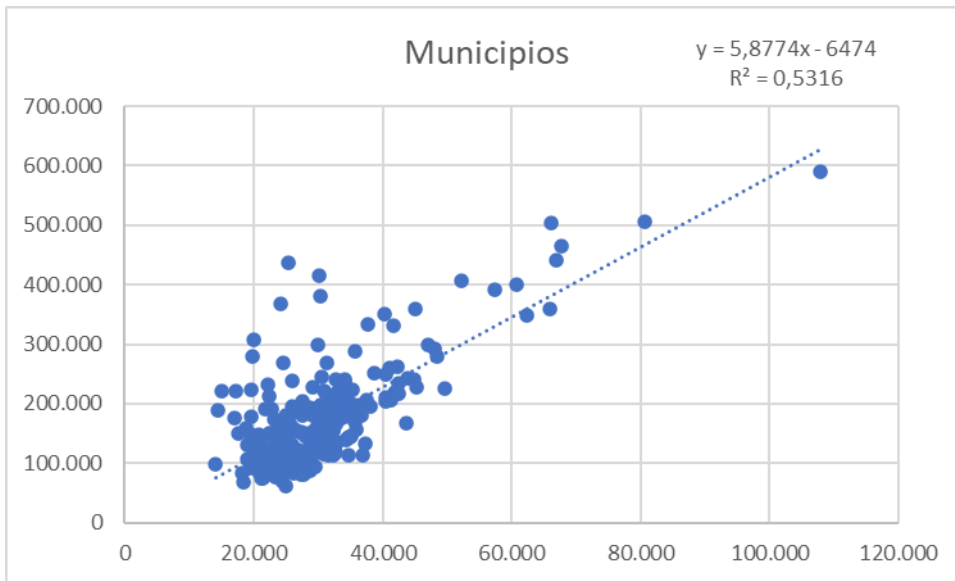
to	Renta del Hogar	Valor de mercado	Valor/renta
Puertollano	24.992	61.648	2,47
Mieres	24.470	70.238	2,87
Algemés	27.820	80.341	2,89
Novelda	27.423	81.606	2,98
Xàtiva	28.665	87.363	3,05
Soria	36.926	113.599	3,08
Ontinyent	26.194	82.185	3,14
Villarreal/Vila-real	29.538	93.946	3,18
Ponferrada	27.426	87.333	3,18
Langreo	23.388	76.015	3,25
Ávila	34.674	114.025	3,29
Yecla	23.721	80.643	3,40
Alzira	27.582	94.193	3,42
Burriana	26.098	89.203	3,42
Ferrol	25.719	88.135	3,43

Si representamos la relación de las rentas familiares con los precios de las viviendas para 2022 en los distritos de Madrid y Barcelona obtenemos:

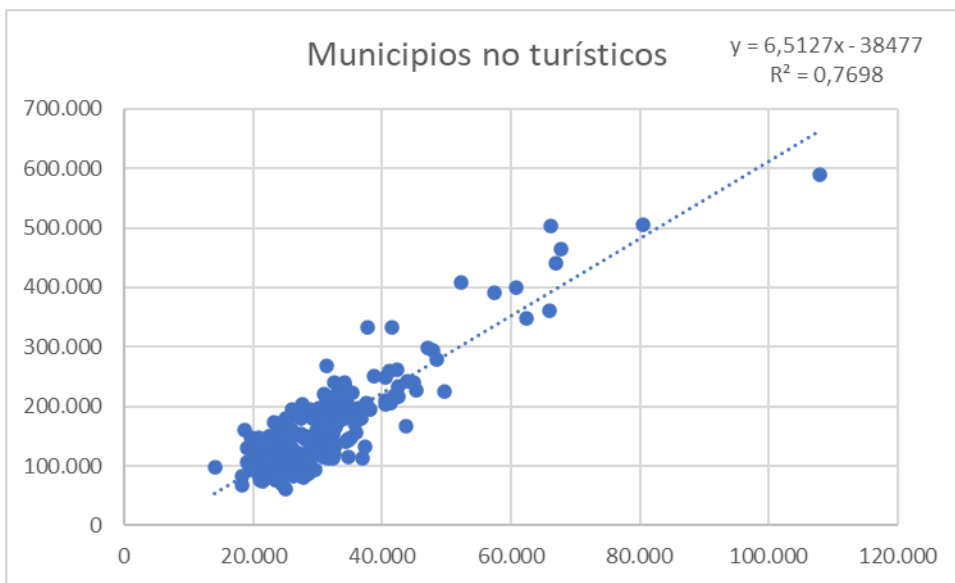


La correlación entre rentas y precios es bastante alta (0,7965) en los distritos estudiados.

Si representamos la relación entre estas dos variables para los 276 municipios estudiados obtenemos:



En este caso la correlación baja al 0,5316, pero si del conjunto de municipios quitamos los que tienen un fuerte componente turístico, el resultado es el siguiente:



La correlación sube al 0,7698.

Si analizamos la evolución del esfuerzo desde el mínimo de la serie que comienza en 2005 vemos evoluciones muy dispares: se muestran a continuación los 20 municipios en los que el esfuerzo ha crecido más desde el mínimo y los 20 distritos de Madrid y Barcelona en los que ha ocurrido lo mismo.

Ambito	Año mínimo	Mínimo	Último	Variación
Eivissa	2005	7,75	12,57	62,2%
Santa Eulalia del Río	2008	10,91	17,29	58,4%
Adeje	2008	10,30	14,73	43,1%
Arteixo	2018	3,49	4,83	38,3%
Ciudadella de Menorca	2017	8,00	10,91	36,4%
Granadilla de Abona	2015	6,34	8,60	35,7%
Calvià	2005	10,15	13,73	35,2%
Rincón de la Victoria	2015	5,38	7,15	33,0%
Arona	2008	9,92	13,09	32,0%
Vicálvaro	2015	4,51	5,95	31,9%
Rozas de Madrid, Las	2015	5,00	6,58	31,7%
Tres Cantos	2015	4,26	5,58	31,1%
Fuengirola	2016	9,75	12,78	31,1%
San Bartolomé de Tirajana	2019	10,94	14,10	29,0%
Oleiros	2016	4,06	5,20	28,1%
Fuencarral-El Pardo	2011	5,67	7,25	27,8%
Móstoles	2015	4,79	6,09	27,1%
Hospitalet de Llobregat, L'	2015	5,00	6,34	26,7%
Llucmajor	2016	7,89	9,97	26,3%
Palma de Mallorca	2015	6,86	8,58	25,1%

En su mayor parte son municipios con alto componente turístico y algunos de las periferias de Madrid y Barcelona. Los distritos de Madrid y Barcelona con mayor variación en el esfuerzo se muestran a continuación:

Ambito	Año mínimo	Mínimo	Último	Variación
Carabanchel	2015	4,55	7,00	53,6%
Usera	2015	3,90	5,80	48,8%
Sant Andreu	2013	5,60	8,31	48,5%
Latina	2015	4,36	6,44	47,9%
Puente de Val	2015	4,44	6,39	43,9%
Moratalaz	2013	4,59	6,43	40,0%
Nou Barris	2014	5,30	7,38	39,3%
Tetuán	2015	4,52	6,29	39,3%
Retiro	2016	7,84	10,78	37,5%
Arganzuela	2015	6,86	9,24	34,6%
Ciudad Lineal	2013	5,82	7,82	34,4%
Horta-Guinard	2013	5,36	7,15	33,4%
Les Corts	2013	6,16	8,19	33,0%
Eixample	2013	7,78	10,11	29,9%
Sant Martí	2013	6,80	8,75	28,7%
Villa de Valleca	2015	4,88	6,28	28,6%
Gràcia	2013	6,23	7,98	28,0%
Sants-Montjuí	2014	6,46	8,17	26,6%
Barajas	2015	5,42	6,85	26,4%
San Blas-Canille	2015	4,27	5,36	25,7%

En 59 de los 276 municipios estudiados el mínimo esfuerzo se alcanzó en 2022.

Conclusiones.

La renta familiar es el factor que más se correlaciona con los precios de las viviendas a excepción de los municipios en los que el sector predominante de la economía es el turístico. Probablemente, los precios de los municipios turísticos tengan una correlación mayor con las rentas de los no residentes que compran en ellos.

Encontramos grandes diferencias en la evolución de la ratio Precio de vivienda/renta familiar (o años de renta necesarios para comprar vivienda) dependiendo del municipio estudiado. Para los ocho municipios de mayor población, mientras que el mínimo de esfuerzo se puede fechar en 2015 para Madrid, Barcelona y Palma en el resto el mínimo es posterior y se alcanza en 2017 o 2018. En casi todos los casos, la pandemia disminuyó algo el número de años de esfuerzo. También se observan grandes diferencias en el incremento del esfuerzo en estos ocho municipios desde el mínimo al actual variando en un incremento en el número de años del 25,15% en Palma de Mallorca al 6,71% en Murcia. Para el conjunto de municipios la oscilación es mayor entre el máximo de Eivissa (+62,6% de aumento de esfuerzo en años desde 2005) al mínimo de Zamora (0% es decir que el menor esfuerzo se registró en 2022). Para el conjunto de España el esfuerzo mínimo se alcanzó en 2022.

El actual ciclo inmobiliario comenzado a finales de 2014 se caracteriza por la heterogeneidad de evolución en cada zona en contraste con una evolución relativamente más uniforme en el ciclo 1996 a 2014. En los municipios turísticos y los distritos no centrales de Madrid y Barcelona es donde se ha producido el mayor aumento de número de años necesarios para comprar desde el mínimo de la serie. En muchas zonas de España no sólo no ha aumentado desde 2005 sino que se registró el esfuerzo mínimo en 2022.

Germán Pérez Barrio
UVE VALORACIONES, S.A.