

## ECONOMÍA / POLÍTICA

# Palma, Barcelona y Málaga: las capitales que exigen mayor esfuerzo para comprar vivienda

**RADIOGRAFÍA DE LA ACCESIBILIDAD/** El esfuerzo económico para comprar una vivienda en España se redujo ligeramente en 2021, hasta los 6,63 años de renta de los hogares. Sin embargo, hay grandes diferencias de accesibilidad en los distintos municipios.

Pablo Cerezal. Madrid

Los precios de la vivienda subieron con cierta fuerza en 2021, un 1,7% de media anual, una buena noticia para los propietarios, pero subieron con menos intensidad que la renta media de los hogares, que aumentó un 3,1%, una buena noticia para los posibles compradores. En otras palabras, el esfuerzo necesario para acometer su adquisición se redujo el último año, de acuerdo con un informe de UVE Valoraciones adelantado a EXPANSIÓN. Según el documento, a pesar de la subida de precios el último año, el aumento de la renta de los hogares ha provocado que el esfuerzo presupuestario caiga de 6,72 años de renta íntegra en 2020 a 6,63 años. El informe analiza los datos de renta y precios inmobiliarios en los 276 mayores municipios españoles y hay grandes diferencias por ciudades y barrios, ya que los 15,61 años de ingresos necesarios para sufragar la compra de una vivienda en Jávea contrastan con los apenas 2,61 años en Puertollano, al tiempo que el esfuerzo necesario para pagar un inmueble en determinados barrios de Madrid y Barcelona, como Retiro o Ciutat Vella, puede duplicar el de otros, como Moncloa-Aravaca o Nou Barris.

El esfuerzo presupuestario para comprar una vivienda asciende, para una familia media, a 6,63 años de sueldo, una cifra relativamente baja en comparación con las cifras de las últimas décadas. El esfuerzo llegó a superar los 8 años de ingresos en 2006 y 2007, para empezar a remitir posteriormente tras el pinchazo de la burbuja inmobiliaria. Y, aunque los precios de la vivienda comenzaron a recuperarse a partir de 2015, a pesar del bache provocado por el coronavirus, el esfuerzo ha seguido en niveles moderados debido al crecimiento de la renta per cápita. Todo ello ha provocado que "el dato de 2021 sea el tercero más bajo desde 2005, ya que sólo en 2018 y 2019 ese esfuerzo fue menor", según explica Germán Pérez Barrio, Presidente de UVE Valoraciones.

## UNA SITUACIÓN MUY HETEROGÉNEA

Esfuerzo presupuestario necesario para la compra de una vivienda, en años de ingresos necesarios de una familia para comprar una vivienda.

Ciudad	Renta de los hogares (€)	Precio medio de la vivienda (€)	Esfuerzo en años (Precio/Renta)
Jávea	18.134	283.003	15,61
Marbella	23.347	343.879	14,73
Santa Eulalia del Río	30.877	408.774	13,24
Calvià	31.412	392.332	12,49
Ibiza	32.390	402.492	12,43
Mijas	16.937	208.573	12,31
San Bartolomé de Tirajana	20.999	252.090	12,01
Adeje	17.143	203.829	11,89
Fuengirola	16.904	198.792	11,76
Arona	16.340	170.979	10,46
Estepona	20.243	206.607	10,21
San Roque	23.853	239.399	10,04
Benalmádena	20.627	199.766	9,68
Llucmajor	29.322	280.685	9,57
Benidorm	17.658	167.632	9,49
Ciudadella de Menorca	24.604	229.105	9,31
Lloret de Mar	19.057	175.847	9,23
Torremolinos	19.599	174.476	8,90
Madrid	34.138	302.769	8,87
Sanlúcar de Barrameda	16.506	144.084	8,73

## Los municipios más inaccesibles...

Ciudad	Renta de los hogares (€)	Precio medio de la vivienda (€)	Esfuerzo en años (Precio/Renta)
Palma de Mallorca	30.472	258.275	8,48
Barcelona	37.251	311.786	8,37
Málaga	23.406	189.806	8,11
San Sebastián/Donostia	49.861	400.341	8,03
Cádiz	26.121	202.673	7,76
Sevilla	27.524	186.496	6,78
Las Palmas de Gran Canaria	26.242	173.333	6,61
Granada	27.291	180.110	6,60
San Sebastián de los Reyes	41.776	274.334	6,57
A Coruña	29.293	188.518	6,44
Bilbao	40.869	248.761	6,09
Girona	31.796	191.479	6,02
Alicante	22.277	131.553	5,91
Pamplona	33.158	192.560	5,81
Valencia	29.160	167.544	5,75
Córdoba	24.676	141.559	5,74
Santa Cruz de Tenerife	26.131	147.842	5,66
Badajoz	25.240	140.544	5,57
Salamanca	27.051	145.980	5,40
Vitoria	41.204	218.457	5,30
Pontevedra	27.348	139.844	5,11
Albacete	28.047	143.178	5,11
Segovia	29.211	145.867	4,99

Ciudad	Renta de los hogares (€)	Precio medio de la vivienda (€)	Esfuerzo en años (Precio/Renta)
Puertollano	23.391	61.012	2,61
Mieres	23.066	71.582	3,10
Soria	33.167	108.779	3,28
Miranda de Ebro	26.921	88.859	3,30
Langreo	22.092	74.241	3,36
Algemesí	23.764	80.929	3,41
Játiva	24.536	83.776	3,41
Villarreal	25.863	89.439	3,46
Ponferrada	24.025	83.657	3,48
Alzira	25.139	91.025	3,62
Tortosa	25.503	92.850	3,64
Villarrobledo	20.694	76.236	3,68
Burriana	23.483	86.808	3,70
Ávila	30.400	112.722	3,71
Onteniente	22.799	84.657	3,71
Arteixo	31.204	116.922	3,75
Ciudad Real	28.486	107.924	3,79
Sagunto	24.076	91.652	3,81
Ferrol	23.642	90.065	3,81
Alcázar de San Juan	23.705	90.362	3,81

## ... Y los más asequibles

## ...Y las capitales donde la vivienda es más accesible

Ciudad	Renta de los hogares (€)	Precio medio de la vivienda (€)	Esfuerzo en años (Precio/Renta)
Teruel	32.513	125.725	3,87
Zamora	27.762	110.177	3,97
Lleida	26.838	107.007	3,99
Palencia	29.569	118.358	4,00
Castellón de la Plana	27.671	112.592	4,07
Huelva	24.808	101.761	4,10
Huesca	30.391	125.292	4,12
Ourense	27.626	119.819	4,34
Burgos	31.766	138.373	4,36
Cáceres	27.950	122.612	4,39
Lugo	27.018	119.737	4,43
Cuenca	28.053	124.988	4,46
Tarragona	29.095	130.810	4,50
Guadalajara	29.977	135.262	4,51
Oviedo	29.181	132.404	4,54
Jaén	27.436	124.641	4,54
León	28.158	128.439	4,56
Valladolid	31.223	142.869	4,58
Toledo	34.484	164.130	4,76
Murcia	26.108	124.956	4,79
Almería	24.963	121.459	4,87
Zaragoza	29.495	143.697	4,87
Logroño	27.817	136.465	4,91

## Las zonas turísticas, inaccesibles

El coste de la vivienda está disparado, en términos de esfuerzo de la adquisición, en los municipios más turísticos, especialmente en la costa mediterránea y Canarias. ¿La razón? La mayor parte de quienes adquieren la vivienda en estas zonas no son los compradores locales, sino extranjeros o nacionales de otras provincias con mayor poder adquisitivo. Y, después de ellas, vienen grandes urbes como Madrid o Barcelona, y otras más pequeñas como San Sebastián, donde la demanda, incluida la de los inversores, supera ampliamente la oferta.

## El norte y el interior, las más asequibles

Numerosas localidades del norte y del interior, aunque también algunas de la costa mediterránea, están entre las más baratas. Esto se debe en muchos casos al exceso de inmuebles construidos durante la burbuja inmobiliaria que estalló en 2008, que todavía siguen presionando al mercado, así como a la falta de nuevas oportunidades laborales que puede llevar a los jóvenes a salir de su ciudad, aunque el salario medio sea elevado. De hecho, algunos de estos municipios tienen sueldos relativamente altos, como Arteixo (por Inditex) o Soria.



## EL MAPA DE LA VIVIENDA EN MADRID

Distrito	Renta de los hogares (€)	Precio medio de la vivienda (€)	Esfuerzo en años (Precio/Renta)
Retiro	51.299	484.777	9,45
Arganzuela	34.007	308.378	9,07
Salamanca	68.890	568.817	8,26
Ciudad Lineal	28.887	225.382	7,80
Chamberí	60.806	443.150	7,29
Centro	48.063	344.282	7,16
Villaverde	18.004	127.134	7,06
Barajas	46.869	318.780	6,80
Fuencarral	47.358	313.858	6,63
Moratalaz	33.134	216.529	6,53
Chamartín	78.893	492.404	6,24
Carabanchel	24.566	151.386	6,16
Puente de Vallecas	20.050	122.241	6,10
Tetuán	42.922	257.076	5,99
Latina	26.925	159.579	5,93
Villa de Vallecas	30.016	173.887	5,79
Hortaleza	62.339	358.795	5,76
San Blas	35.077	197.118	5,62
Usera	25.233	138.225	5,48
Vicálvaro	32.827	167.056	5,09
Moncloa-Aravaca	70.338	338.539	4,81

## Retiro y Moncloa-Aravaca, los dos extremos de la capital

Algo que llama la atención del mapa de la vivienda en Madrid, así como en otras grandes urbes, es la gran diferencia de precios que puede producirse en la vivienda en apenas unos cientos de metros, pero cuando se habla del esfuerzo presupuestario para la compra de un inmueble las diferencias se magnifican porque entran en juego dos variantes: el precio de compra y la renta de los residentes. El esfuerzo está encabezado por Retiro (donde se tardan 9,45 años de ingresos brutos en sufragar la compra de una vivienda media), seguido de Arganzuela (9,07), Salamanca (8,26) o Ciudad Lineal (7,8), mientras que cierran la lista San Blas (5,62), Usera (5,48), Vicálvaro (5,09) y Moncloa-Aravaca (4,81). Y este último distrito resulta algo sorprendente, ya que el valor de mercado medio en la zona se encuentra por encima tanto de la media como de algunas de las zonas más inaccesibles de la capital, por lo que su condición de asequible se debe más a los sueldos que cobran los residentes que a unos precios bajos. ¿Cuál puede ser la razón de estas divergencias que no ocurren con tanta frecuencia en las ciudades? Por un lado, puede haber zonas de precios altos y sueldos bajos porque los residentes compraron su piso años atrás, cuando los precios eran más bajos, o bien porque se trata de un barrio con un elevado peso del alquiler cuyos precios no resultan asequibles para la compra. Por otro, también puede suceder lo contrario si la oferta de vivienda es elevada en la zona y relativamente barata para algunos bolsillos, pero no asequible para la mayoría de los ciudadanos.

## BARCELONA, DISTRITO A DISTRITO

Distrito	Renta de los hogares (€)	Precio medio de la vivienda (€)	Esfuerzo en años (Precio/Renta)
Ciutat Vella	20.671	273.233	13,22
Eixample	39.885	399.116	10,01
Les Corts	54.186	498.424	9,20
Sants-Montjuïc	30.506	265.670	8,71
Sant Andreu	28.513	245.181	8,60
Gràcia	41.194	342.064	8,30
Sarrià-Sant Gervasi	76.648	602.606	7,86
Sant Martí	32.752	255.883	7,81
Horta-Guinardó	30.326	229.815	7,58
Nou Barris	22.260	166.911	7,50

## Ciutat Vella, una de las zonas más inaccesibles de toda España

Ciutat Vella es uno de los distritos más baratos de Barcelona pero, al mismo tiempo, también es el más inaccesible, debido a la escasa renta de los ciudadanos del barrio. En concreto, un residente en ese barrio tardaría una media de 13,22 años de ingresos brutos en pagar su vivienda. O, lo que es lo mismo, si se incluyera a este distrito de forma independiente en el ranking de municipios, Ciutat Vella quedaría en el cuarto lugar de toda España, solo por detrás de Jávea, Marbella y Santa Eulalia del Río, que cuentan con una elevada presión por la demanda de rentas altas tanto nacionales como extranjeras. Esto se puede explicar por el alto interés en la compra de vivienda para alquiler (ya sea residencial o turístico), lo que eleva los precios muy por encima de las rentas. Este distrito va seguido de otros más exclusivos, como Eixample (con un esfuerzo de 10,01 años) o Les Corts (9,2), donde las viviendas rondan el medio millón de euros, mientras que cierran la lista algunos de los más populares: Nou Barris (con un esfuerzo presupuestario de 7,5 años de ingresos), Horta-Guinardó (7,58) y Sant Martí (7,81). Los grandes puntos que no encajan en este puzzle, aparte de Ciutat Vella, son Sant Andreu y Sarrià-Sant Gervasi. El primero cuenta con un esfuerzo presupuestario superior a la media a pesar de que los precios son inferiores, debido a las bajas rentas en la zona. El segundo es el distrito más exclusivo de la Ciudad Condal, donde los precios superan los 600.000 euros por vivienda, pero los inmuebles resultan más accesibles por los elevados ingresos en la zona.

En líneas generales, la renta es el gran determinante del coste de la vivienda en un determinado municipio, porque implica que los residentes en esta zona pueden pagar un mayor precio y que, al disponer de una mayor renta, buscan también un mayor valor añadido. Sin embargo, hay dos elementos que hacen que esta correlación se haga algo más difusa: el turismo y la inversión. Por un lado, el hecho de que un municipio reciba un elevado número de turistas (en especial, extranjeros con rentas altas) hace que el esfuerzo presupuestario para la adquisición de una vivienda se dispare, ya que los compradores locales tienen que competir con los ingresos más elevados de los turistas. Además, también la atracción de inversión (por ejemplo, en propiedades para alquilar) hace que el esfuerzo de la compra se dispare, ya que la mayor demanda se traduce en una subida de precios que no tiene equivalente en los sueldos.

Y en muchas de las ciudades pequeñas y medianas sin demanda extranjera sucede lo contrario: que la compra de una vivienda resulta muy asequible para aquellos que ya tienen un empleo, debido a que las escasas oportunidades laborales (incluso en ciudades con un desempleo relativamente bajo) provocan la salida de los jóvenes, con lo que la oferta supera ampliamente a la demanda. Y más, en el caso de ciertos municipios donde todavía queda un cierto volumen de *stock* de vivienda sin vender procedente de la burbuja inmobiliaria que sigue lastrando los precios.

Y en las grandes ciudades hay grandes diferencias en apenas unos pocos metros de distancia, como pone de manifiesto el hecho de que el esfuerzo en unos distritos duplica al de otros. Sin embargo, el origen de estas diferencias no es sólo el valor de mercado de los inmuebles, sino también la renta de los habitantes de cada zona. Por ejemplo, en Madrid, Retiro es el distrito más inaccesible (con un esfuerzo de 9,45 años de ingresos brutos), seguido de Arganzuela, Salamanca y Ciudad Lineal, pero tanto Arganzuela como Ciudad Lineal presentan unos precios relativamente baratos, por lo que el mayor esfuerzo presupuestario se debe a la menor renta de sus habitantes. Esto se puede explicar por el hecho de que quienes compran inmuebles en estas zonas no son necesariamente quienes ya viven en ellas, sino también los que vivían de alquiler en otros distritos más caros.