

NOTA DE PRENSA

Índice SinComisiones: Análisis de las principales zonas de Barcelona

EN LA MAYORÍA DE LOS BARRIOS DE BARCELONA UNA PERSONA SOLTERA NO PUEDE ACCEDER AL PISO PROPIO

- La diferencia entre el salario de mediana y los gastos mensuales tornan imposible el sueño de comprar una vivienda

El Índice SinComisiones de probabilidad de acceso a la vivienda, muestra, una vez más, la difícil situación que enfrentan los españoles de renta media para vivir en las grandes ciudades. En esta oportunidad, se propone analizar ocho de los barrios más emblemáticos de Barcelona: Sarrià - Sant Gervasi, Les Corts, Eixample, Gràcia, Ciutat Vella, Sants-Montjuïc, Horta Guinardó y L'Hospitalet de Llobregat.

En Barcelona, si bien el precio del m² presenta grandes variaciones entre los barrios más económicos como L'Hospitalet de Llobregat donde el promedio es de €2.443/m² y los más caros como Sarrià-Saint Gervasi con €5.899/m² o Les Corts €5.569/m², el acceso al piso propio para una persona soltera es imposible en la mayoría de los lugares.

Esta es una de las razones por las cuales es muy común que los jóvenes compartan piso. Esto se debe a que con un salario correspondiente a la mediana, una persona soltera no llega a cubrir sus gastos mensuales y la única posibilidad que encuentra para independizarse es compartir gastos de vivienda y alquiler con otros jóvenes. Más lejos aún se encuentra la posibilidad de cumplir el sueño de comprar una vivienda.

Alcanzar el 30% del valor de la propiedad para solicitar la hipoteca

Para alcanzar en cinco años el ahorro requerido para la compra de un piso modesto en uno de los barrios más caros de Barcelona, una persona soltera debería recibir un salario de más de €3.000 mensuales.

Sin embargo, esto está lejos de la realidad para la mayoría de los españoles. En Barcelona, una persona soltera deberá ahorrar entre 9 años y medio y 23 años para alcanzar este monto, dependiendo del barrio donde desee mudarse. En el caso de quienes ahorran en pareja, los tiempos se acortan a entre 3 años y medio y 8 años y medio.

Este es el principal obstáculo que complica el acceso a la vivienda para muchos. Sin embargo, no es el único. Una vez logrado el ahorro requerido, el salario mensual debe alcanzar para cubrir gastos y pagar la cuota de la hipoteca. De los barrios analizados, solo en L'Hospitalet una persona podría hacerlo, de forma muy ajustada.

La única posibilidad que tienen los catalanes para acceder a la vivienda propia con un salario de renta mediana es vivir y ahorrar en pareja, sin tener cargas familiares. Solo así es viable afrontar los gastos mensuales y el pago de la hipoteca, aunque en las zonas más caras solo restaría un 2% de los ingresos luego de abonar todos los costes mensuales, quedando así muy poco margen para el ahorro.

“Hay que recordar que estamos tomando como referencia una vivienda sencilla de 80 m² y en el caso de las parejas, aquellas que no tengan hijos o cargas familiares de padres u otros mayores”, agrega Gabriel Rodríguez Lorenzo, cofundador de SinComisiones.

Los cálculos de SinComisiones se basan en tratar un conjunto de datos estadísticos con una visión económica y sociológica, como los precios del m² para cada ciudad, la mediana de salarios y los requisitos bancarios para que te concedan una hipoteca, entre otros. Todo ello adaptado específicamente a cada ciudad en concreto, lo que representa un importante avance sobre los estudios inmobiliarios más genéricos.

El Índice SinComisiones pretende documentar y poner de manifiesto la gentrificación urbanística que atenaza a las grandes ciudades españolas. Esto

conlleva un verdadero efecto expulsión sobre sus propios ciudadanos cuando quieren tener su vivienda en propiedad.

Índice SinComisiones

Probabilidad de compra de una vivienda media en algunos barrios de Barcelona por parte de un ciudadano con renta mediana

		Sarrià - Sant Gervasi	Les Corts	Eixample	Gràcia	Ciutat Vella	Sants-Montjuïc	Horta Guinardó	L'Hospitalet de Llobregat
Precio medio m2		5.899€	5.569€	5.558€	4.932€	4.496€	3.936€	3.558€	2.443€
Coste vivienda 80 m2		471.920€	445.493€	446.613€	394.587€	359.653€	314.880€	284.640€	195.440€
Cuota mensual de la hipoteca al 80% a 30 años		1.703€	1.608€	1.605€	1.425€	1.300€	1.122€	1.030€	709€
Ahorro necesario aportado		141.576€	133.648€	133.384€	118.376€	107.896€	94.464€	85.392€	58.632€
Años necesarios para conseguir el ahorro aportado	Persona soltera	23 años	22 años	22 años	19 años	17 años y medio	15 años y medio	14 años	9 años y medio
	Pareja	8 años y medio	8 años	8 años	7 años	6 años y medio	5 años y medio	5 años	3 años y medio
Porcentaje del ahorro o pago de la hipoteca que logran cubrir con sus ingresos	Persona soltera	51%	57%	57%	68%	76%	87%	92%	112%
	Pareja	103%	106%	106%	112%	115%	121%	124%	133%

A fines de lograr una mayor representación de la realidad social en Barcelona, el **Índice SinComisiones** se calculó en función del [salario bruto de mediana estadística](#) (€24.772 anuales según el INE) y del valor medio del m2 en cada ciudad. Tanto los años de ahorro como la probabilidad de compra se basan en el coste medio de una vivienda de 80 m2.

Los **años necesarios para conseguir entrar en una hipoteca** se calculan en función de que el ahorro aportado debe ser del 30% del precio de la vivienda (20% de entrada más un 10% para los gastos e impuestos). Considerando el [gasto medio anual](#) por persona y por pareja en Barcelona (alquiler, servicios, alimentación, transporte, salud, enseñanza, etcétera) y que el sobrante se ahorre para la entrada de la hipoteca, se hizo el siguiente cálculo:

$$\text{Años de ahorro necesario} = \frac{\text{Ahorro necesario aportado}}{(\text{Salario modal anual} - \text{gastos anuales})}$$

Para conocer **el índice probabilidad de compra de una vivienda con un salario más frecuente**, se ha calculado la hipoteca a un tipo fijo del 3,5% TAE anual **(80% de financiación a 30 años)**. Considerando este índice, se aplicó la siguiente fórmula:

$$\text{Probabilidad de Compra} = \left(\frac{\text{Salario mensual neto} - (\text{Gastos}^* + \text{Cuota mensual de la hipoteca})}{\text{Salario mensual neto}} \times 100 \right) + 100$$

*gastos mensuales restando el gasto mensual de vivienda según el INE.

De esta manera, queda en evidencia que recién **se puede aspirar a acceder a una hipoteca sólo en aquellos casos en los que la suma de los gastos y la cuota mensual de la hipoteca no supere el salario más frecuente**. Mientras mayor sea el sobrante del salario mensual neto del segmento, mayor será la probabilidad de acceso, y viceversa.

Si a una persona, después de descontar la estimación de costes de vida e hipoteca, le falta un porcentaje de su salario para pagar la hipoteca, su expectativa de posibilidad de compra del piso es prácticamente imposible. Y al revés, si luego de pagar los gastos e hipoteca aún cuenta con un sobrante de dinero, su Índice de posibilidad de compra será mayor.

Por otro lado, para calcular los ingresos mensuales necesarios para alcanzar en 5 años el ahorro requerido para la hipoteca, para una persona soltera y en pareja, se realizó la siguiente fórmula:

$$\begin{array}{l} \text{Ingresos necesarios para alcanzar} \\ \text{en 5 años el ahorro requerido} \end{array} = \frac{\text{Ahorro requerido}}{60 \text{ meses}} + \text{Gastos mensuales}$$

Finalmente, para el cálculo de los ingresos mensuales necesarios para cubrir gastos mensuales y cuota de la hipoteca a 30 años:

$$\begin{array}{l} \text{Ingresos necesarios por hogar para} \\ \text{sostener el pago de una hipoteca} \end{array} = \text{Gastos mensuales} - \text{Gastos vivienda} + \text{Cuota hipoteca}$$

		Sarrià - Sant Gervasi	Les Corts	Eixample	Gràcia	Ciutat Vella	Sants-Montjuïc	Horta Guinardó	L'Hospitalet de Llobregat
Ingresos necesarios para lograr en 5 años de ahorro el 30% del valor	Persona soltera	3.493€	3.360€	3.356€	3.106€	2.931€	2.707€	2.556€	2.110€
	Pareja	4.233€	4.100€	4.096€	3.846€	3.671€	3.447€	3.296€	2.850€
Ingresos necesarios por hogar para sostener el pago de una hipoteca	Persona soltera	2.443€	2.348€	2.345€	2.165€	2.040€	1.862€	1.770€	1.449€
	Pareja	3.184€	3.089€	3.086€	2.906€	2.781€	2.603€	2.511€	2.190€

Sobre SinComisiones

[SinComisiones](#) es un portal creado por Miguel Otero Vaccarello y Gabriel Rodríguez Lorenzo con un objetivo claro: ser el comparador más honesto del mercado.

La filosofía de SinComisiones se basa en que los usuarios ahorren tiempo y dinero, permitiéndoles tomar el control de sus finanzas sin pagar comisiones extras.

Para lograrlo, en su sitio web ofrecen información completa, honesta y real de todo tipo de productos financieros y domésticos españoles: cuentas bancarias, tarjetas, hipotecas, servicios de internet y telefonía, inversión o seguros. Todos los datos son fruto de la experiencia de los expertos del equipo de SinComisiones.

Además, cuentan con un despacho especializado en derecho bancario, conformado por un equipo de abogados que ayuda a los usuarios a reclamar a los bancos y a diversas entidades prestamistas ante prácticas abusivas, incluyendo tarjetas revolving, créditos y minicréditos con intereses excesivos. Con su asesoría y acompañamiento, ya no habrá contratos engañosos.

SinComisiones se proyecta como una fuente de información segura, confiable y, como más importante, centrada en los usuarios.

Para más información:

Mariana Vetre

Responsable de Prensa y Comunicación

SinComisiones

Tel: 960 25 55 05

mariana@sincomisiones.org

prensa@sincomisiones.org