

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

La rentabilidad de la inversión en vivienda Euskadi



Índice

0. La vivienda como inversión versus otros activos financieros	3
1. Evolución del precio de la vivienda y de los principales índices bursátiles	6
1.1. Evolución del precio de la vivienda libre 2000-2020 en Euskadi y por TTHH (€/m²)	6
1.2. Evolución del precio del alquiler libre 2000-2020 en Euskadi (estimación a partir de datos EMA junio 2019)	6
1.3. Evolución de los principales índices bursátiles	7
2. Análisis comparado en diversos escenarios de compra/venta	12
2.1. Análisis comparado de la rentabilidad de la inversión	12
3. Conclusiones	15

Anexo estadístico



0. La vivienda como inversión versus otros activos financieros

De forma similar al resto del Estado y a pesar de un notable crecimiento de los hogares en alquiler en la última década, la gran mayoría de los hogares vascos reside en viviendas de su propiedad, estando la misma total o parcialmente pagada. Incluso un amplio número de hogares dispone de una segunda o tercera vivienda

Así, los últimos datos publicados por el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte del Gobierno Vasco ponen de manifiesto la considerable importancia de los hogares que cuentan con una segunda vivienda además de su vivienda habitual. Son más de 200.000 hogares los que disponen de este segundo activo inmobiliario adicional a la vivienda principal, cerca de uno de cada cuatro hogares vascos.¹

El carácter irracional de las decisiones de inversión: un apunte sobre los aprendizajes que nos dejó la gran Recesión

La Gran Recesión de 2008 generada por el boom inmobiliario de la primera década del Siglo XXI, puso de manifiesto el carácter irracional de buena parte de los postulados que sustenta la cultura que considera que el precio de la vivienda crece siempre a medio y largo plazo, y que el "ladrillo" es la mejor de las inversiones para cualquier tipo de perfil inversor.

Los análisis posteriores a esta crisis mostraron un consenso significativo en atribuir a esta cultura que planteaba que la vivienda era la mejor y más segura de las inversiones posibles, buena parte de la responsabilidad de la Gran Recesión, dentro de un marco institucional que demostró un déficit considerable en sus sistemas de control y vigilancia del mercado de la vivienda y del sistema financiero que lo alimentó.

De este modo, la inversión en segundas y posteriores viviendas ha sido tradicionalmente considerada en nuestro entorno como una opción rentable y segura. Sin embargo, esta creencia queda en entredicho desde el estallido de la burbuja inmobiliaria y el inicio de la crisis en 2008.

Expertos internacionales como el premio Nobel George A. Akerlof² y Robert J. Shiller (creador del indicador más innovador de precios de la vivienda que lleva su nombre), explicaron el boom previo a la Gran Recesión por este carácter irracional de la atribución a la inversión en vivienda de un carácter quasi infalible, así indican que "...a comienzos de la década de 2000, la idea de que las casas era una inversión fantástica llenó la imaginación del público estadounidense y de muchos otros países. Los precios no solo aumentaron, sino que se produjo una exaltación palpable hacia la inversión inmobiliaria. Se podría observar a los espíritus animales comprando por doquier".

En el caso de la mirada específica al mercado de la vivienda estatal, autores como el profesor García Montalvo³ coinciden en constatar esta misma realidad basada en las expectativas irrealistas que explican en gran medida el gran boom inmobiliario español.

¹ [Informe-otras-viviendas-ENDV2019-es.pdf](https://informe-otras-viviendas-ENDV2019-es.pdf) (euskadi.eus)

² Véase entre otros trabajos, el más conocido "Animal Spirits: cómo influye la psicología humana en la economía". Grupo Planeta

³ [El mercado inmobiliario y las burbujas a pares | Economía | EL PAÍS](https://elpais.com/economia/2019-03-13/el-mercado-inmobiliario-y-las-burbujas-a-pares.html) (elpais.com)



Las expectativas de recuperación del mercado inmobiliario tras la pandemia

A pesar de estas lecciones aprendidas, la cultura financiera de las familias continúa prestando una atención preferente a la vivienda como opción destacada para el destino de sus ahorros entre los hogares con rentas medias y altas. La propia lógica de los procesos de herencias y sucesiones, en los que la vivienda es el activo principal, suponen en muchos casos, la continuidad de este modelo en las generaciones siguientes.

La cultura financiera necesaria para invertir en otros activos, especialmente en los financieros, es también una barrera significativa para optar por esta alternativa frente a la vivienda. Para muchas personas y familias, no es sencillo entender la complejidad de las decisiones financieras que requieren además de un mayor seguimiento y atención, siendo el mercado de activos y bonos especialmente complejo, frente a la sencillez e inmediatez de la compra de otra vivienda.

Adicionalmente, la inversión en activos financieros ha estado en España muy vinculada a la bolsa estatal que ha tenido el peor comportamiento del conjunto de Bolsas internacionales, lastrada en gran medida por el excesivo peso de la gran banca, cuyos valores han caído con fuerza en los últimos diez años. Los tipos de interés reducidos de los bonos de deuda soberana y de los depósitos suponen también un incentivo a la búsqueda de otras alternativas de inversión.

En Euskadi, el marco institucional y el sistema de incentivos monetarios y fiscales continúa incentivando el acceso a la vivienda en propiedad (tipos negativos, mantenimiento de las deducciones a la compra mediante crédito con garantía hipotecaria, etc.).

Asimismo, el elevado precio del alquiler de la vivienda en las áreas metropolitanas y zonas turísticas, así como el nuevo e incremental interés demostrado por inversores estatales y extranjeros en la adquisición de vivienda en estas zonas, refuerza también la creencia de que la vivienda puede ser una muy buena inversión.

Hay otras opciones y no siempre la vivienda es la más rentable

Por tanto, este informe tiene como objetivo, sencillamente, poner de manifiesto que no siempre la inversión en vivienda es la opción más rentable. De este modo, se debería tratar de mejorar la cultura financiera de las personas, especialmente de las más jóvenes, para poder plantearse desde bases más sólidas y de forma más racional las decisiones de inversión a lo largo de su vida.

Para ello, el poder disponer de información transparente y no interesada es fundamental. No fue sencillo acceder a este tipo de información en los años previos al boom inmobiliario tal y como ilustra García Montalvo⁴ en un balance de la "fe inmobiliaria" que llevó a pasar por alto las advertencias de los organismos internacionales y de periódicos internacionales como The Economist que ya en 2003 advertían de la burbuja inmobiliaria en España-

⁴ De la Quimera inmobiliaria al colapso financiero. Crónica de un desenlace anunciado. José García Montalvo.



El impacto de la Gran Recesión en Euskadi en el mercado de la vivienda ha generado durante la década pasada una tendencia descendente del precio de la vivienda y del número de transacciones realizadas, que, a pesar de la mejora experimentada en los últimos años, no ha vuelto a recuperar los niveles anteriores a la crisis.

En este contexto, la comparativa de las rentabilidades muestra un mayor rendimiento la inversión en determinados activos financieros de renta variable respecto a la inversión en vivienda. No obstante, la distinta naturaleza y características de ambos productos hace que una comparación realizada exclusivamente en términos de rentabilidad no resulte del todo apropiada.

Una comparación más amplia debería considerar aspectos como la volatilidad de los activos, su liquidez, los distintos gastos y comisiones, la fiscalidad, etc., que pueden presentar amplias divergencias y variar a lo largo del período de inversión y de los que tampoco se dispone de información o datos comparables.

Tampoco se puede obviar que la rentabilidad de los productos varía notablemente en función de los períodos seleccionados, de modo que para obtener una mirada amplia se ha optado por elegir diversos períodos correspondientes a distintos contextos y ciclos económicos.

En cualquier caso, el objetivo del informe es ver cómo ha evolucionado la rentabilidad de la vivienda en relación a otras alternativas de inversión, analizando qué de cierto tienen o no, los apriorismos habituales imperantes largos años en nuestra sociedad y que han encumbrado a la inversión en vivienda como la mejor inversión de futuro. Se trata de advertir de la necesidad de basar las decisiones de inversión en el perfil específico de cada inversor, poniendo en cuestión la cultura de que la compra de vivienda resulta la mejor inversión posible. Hay múltiples variables y factores que deberían tenerse en cuenta ante una decisión tan trascendente para la mayor parte de los hogares vascos, como es destinar cientos de miles de euros a la compra de segundas y posteriores viviendas.

Una misma alternativa de inversión puede ser más o menos pertinente en función de factores como las expectativas o previsiones de ingresos futuros de la familia, los niveles de aversión al riesgo, el monto total de los activos y ahorros, la edad de las personas que la componen, así como por las expectativas sobre la evolución esperada de la rentabilidad de los activos teniendo en cuenta variables adicionales al retorno económico, como los costes de transacción y los aspectos fiscales.

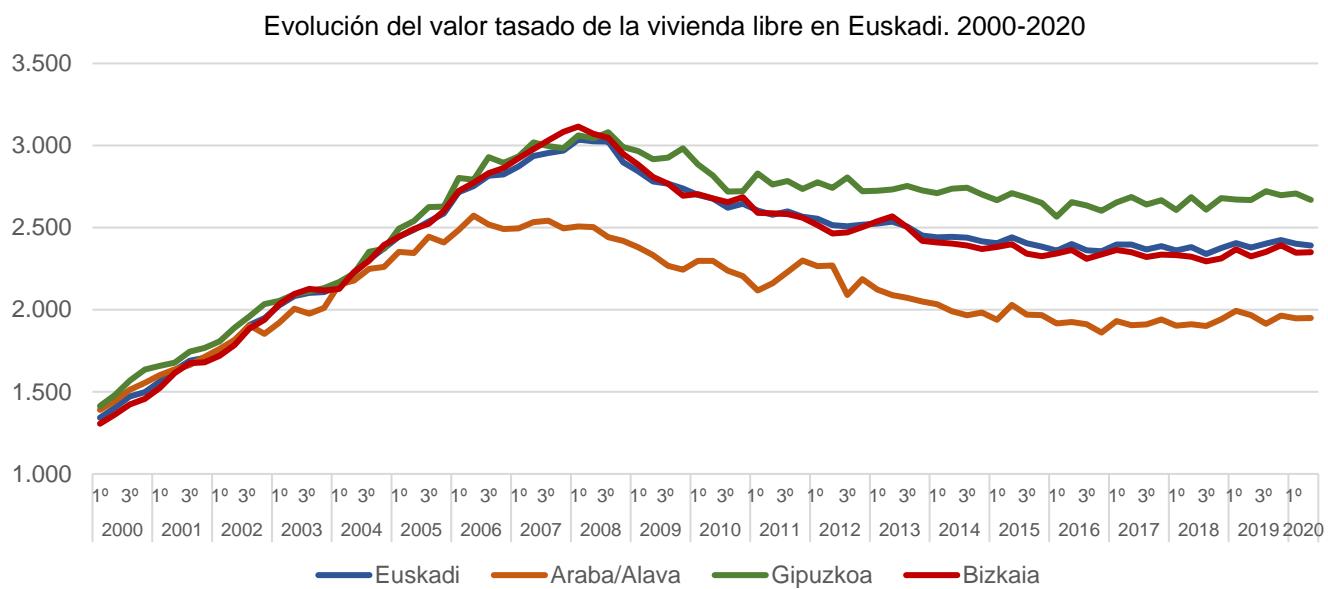
Los distintos factores y parámetros asociados a cada producto hacen que lo que es adecuado para un determinado perfil inversor, por capacidad financiera, capacidad de gestión, conocimientos etc., pueda resultar poco conveniente para otros, sin olvidar que para este análisis se han tomado como referencia los precios medios de la vivienda y la evolución de los principales índices bursátiles, cuyos valores proporcionan una mirada general de conjunto.

En todo caso, tener en cuenta principios básicos como la pertinencia de diversificar riesgos y hacer frente al espejismo de la riqueza financiera basada en la presente continua revalorización inmobiliaria obviando el principio de prudencia, ayudarían a limitar el posible impacto en el largo plazo de las crisis inmobiliarias y financieras que nunca iban a suceder.



1. Evolución del precio de la vivienda y de los principales índices bursátiles

1.1.- Evolución del precio de la vivienda libre 2000-2020 en Euskadi y por TTHH (€/m²)

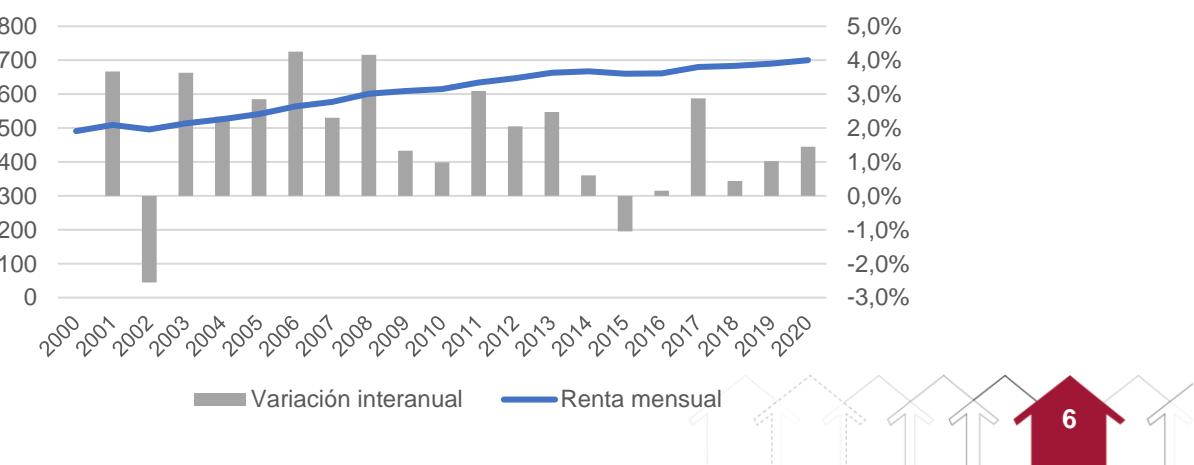


Principales hitos:

- **Período 2000-2008:** El precio tasado de la vivienda mantiene una tendencia ascendente sostenida hasta alcanzar su valor máximo en el primer trimestre de 2008 (3.035,8 €/m²).
- **Período 2008-2020:** A partir de 2008 los precios inician una tendencia descendente especialmente intensa hasta 2010, que posteriormente se suaviza y con ligeros repuntes intercalados se extiende hasta 2018, año en el que se alcanza el mínimo de este periodo (2.339,3 €/m² en el tercer trimestre.). A la finalización de 2018 y durante 2019, el precio de la vivienda vuelve a ascender, pero sin una continuidad que consolide la tendencia al alza.

1.2.- Evolución del precio del alquiler libre 2000-2020 en Euskadi (estimación a partir de datos EMA junio 2019)

Evolución del precio del alquiler 2000-2020



1.3.- Evolución de los principales índices bursátiles

Los índices bursátiles recogen la variación del precio de un conjunto de valores y, aunque son una referencia sobre la evolución de la bolsa y la economía, la mayoría de los índices no tienen en cuenta los dividendos, de modo que su rentabilidad únicamente tiene en cuenta la diferencia del valor de entrada y de salida.

Principales hitos 2000-2020

Aunque el comportamiento de los principales índices bursátiles entre enero de 2000 y noviembre de 2020 presenta notables divergencias, en líneas generales se aprecian las siguientes tendencias:

- **Período 2000-2002** ↓: Crisis de los mercados provocado principalmente por el estallido de la burbuja de las empresas tecnológicas, que anteriormente habían registrado un gran crecimiento en un breve período.
- **Período 2003-2007** ↑: Desde finales de 2002 los principales índices registran una tendencia ascendente, hasta el estallido en 2007 de la burbuja inmobiliaria con la quiebra de los fondos subprime de Bearn Stearns, a la que siguió la quiebra de Lehman Brothers.
- **Período 2007-2008** ↓: Fuertes caídas a partir de la crisis de las subprime y posterior crisis financiera, que tiene su punto crítico en la quiebra de Lehman Brothers.
- **Período 2009-2019** ↑: En este periodo se establecen las mayores diferencias entre los distintos índices y, aunque existe un tendencia general a la recuperación de los mercados, la trayectoria resulta más inestable de los índices europeos y es especialmente errática en el caso del Ibex35, que periódicamente registra fases con fuertes bajadas, sin que este índice llegue a acercarse en ningún momento a los valores previos a la crisis.
- **Año 2020** ↓ ↑: La evolución de los principales índices en 2020 viene marcada por la crisis de la COVID19, que ha generado un escenario de gran incertidumbre en los mercados. Aun así, en líneas generales, tras una caída inicial generalizada en el primer trimestre, se han vuelto a registrar fases fuertemente alcistas.

En líneas generales, la mayor parte de los principales índices bursátiles presentan variaciones positivas en el período 2000-2020, aunque con amplias divergencias en su revalorización.

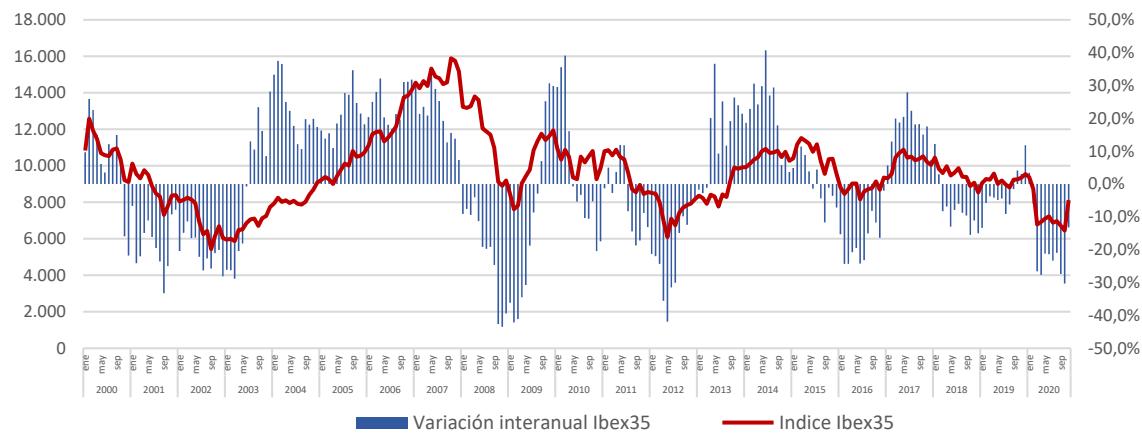
- En este período los principales índices norteamericanos son los que han obtenido una mayor revalorización.
- Sin embargo, dos de los principales índices europeos, el IBEX35 y el CAC40 francés, retroceden respecto a su valor en enero de 2000.



Evolución de los principales índices bursátiles 2000-2020 (precio cierre)

ÍNDICES EUROPEOS

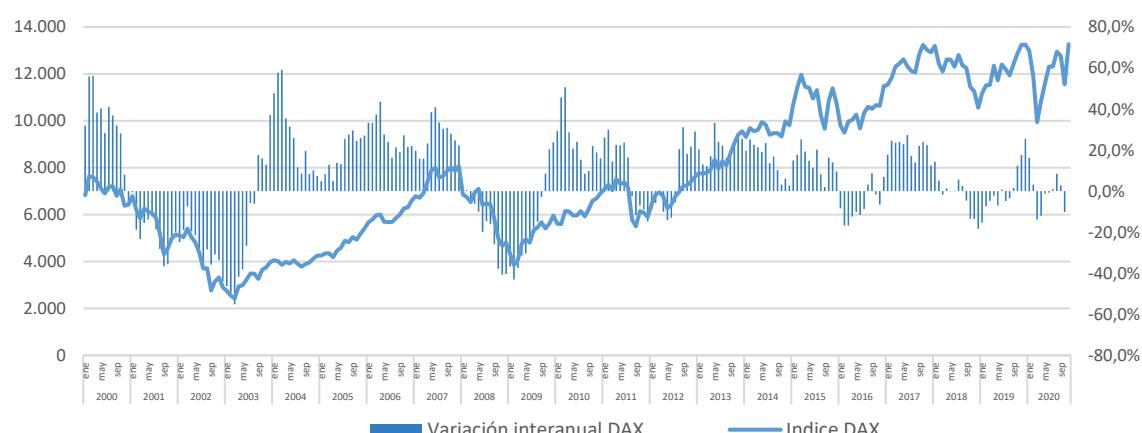
IBEX 35

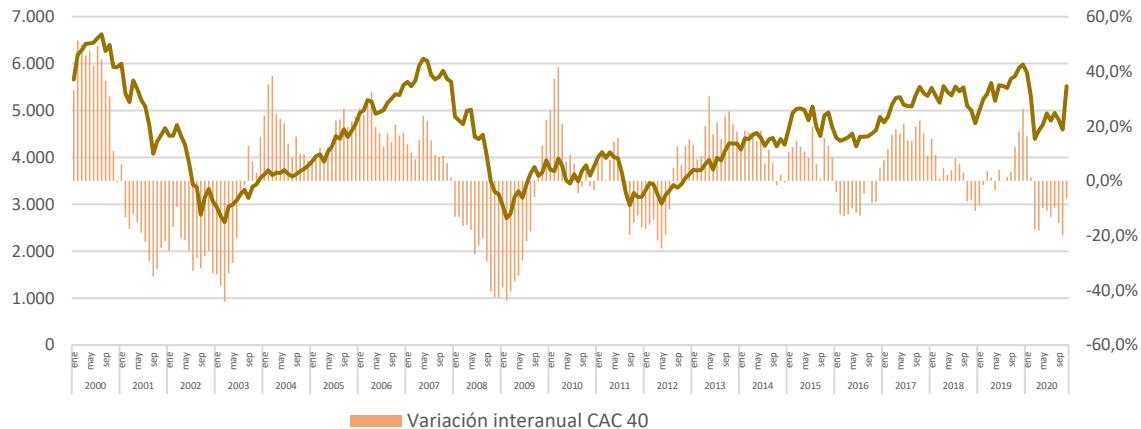
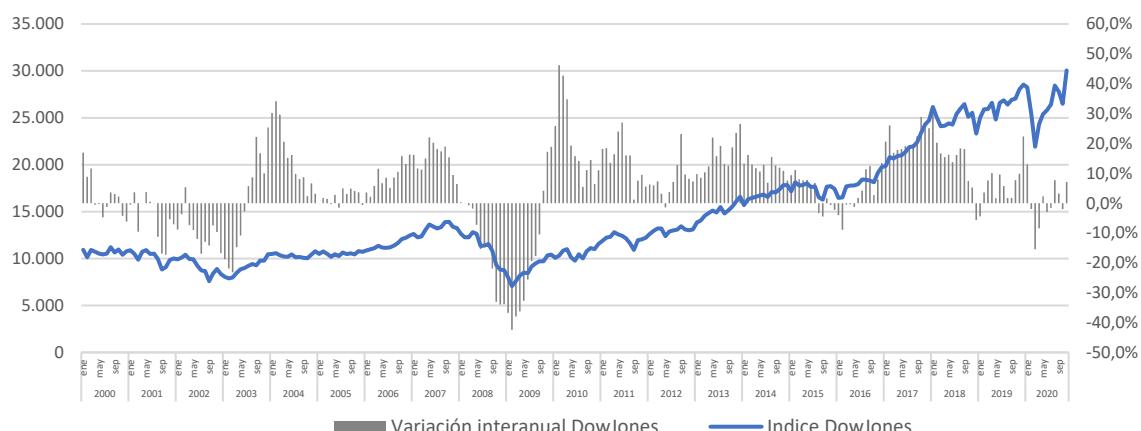
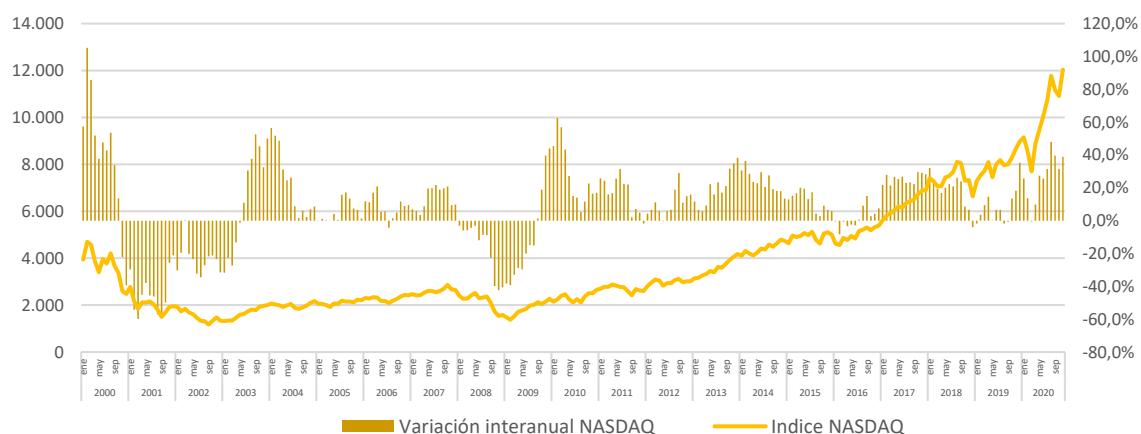


Euro Stoxx

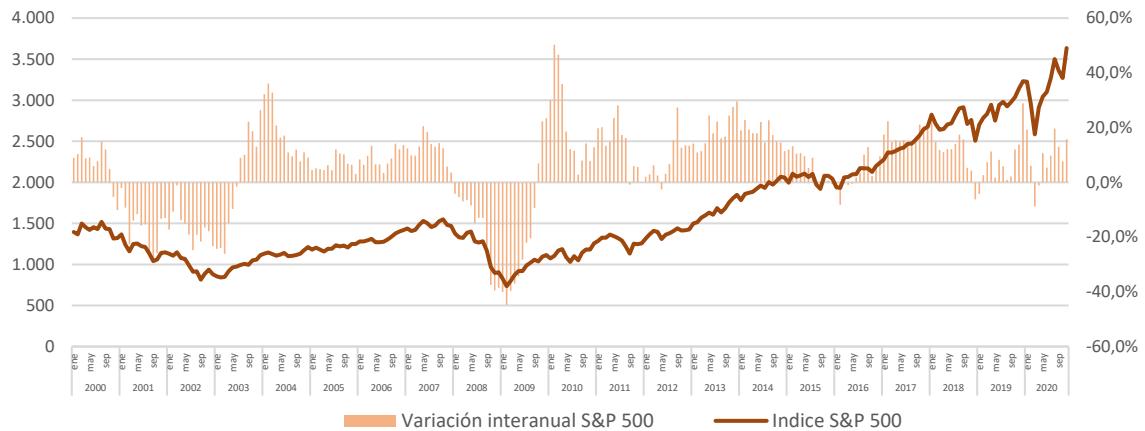


DAX (Alemania) (incluye dividendos)



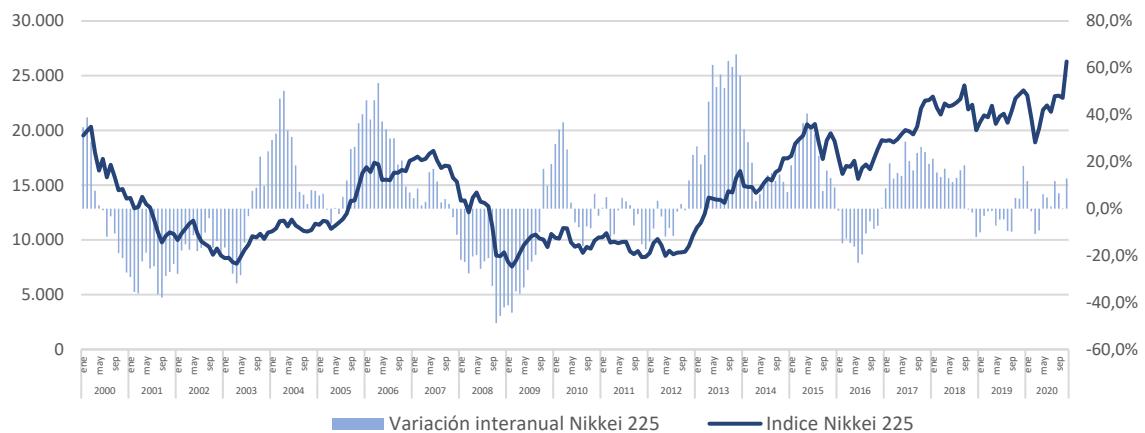
CAC40 (Francia)**ÍNDICES NORTEAMERICANOS****Dow Jones****Nasdaq**

S&P 500



ÍNDICES ASIÁTICOS

Nikkei



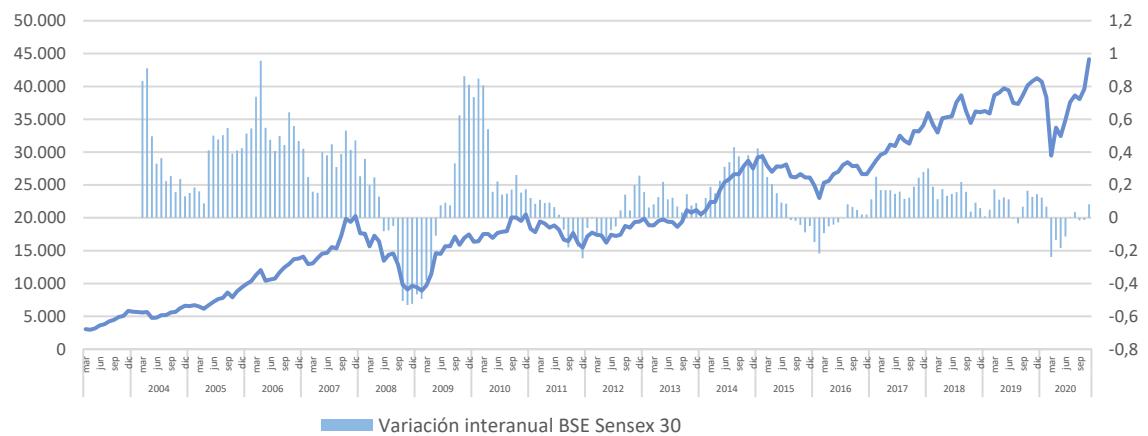
Hang Seng (China)



Shanghai Composites (China)



BSE Sensex (India)



2. Análisis comparado en diversos escenarios de compra/venta

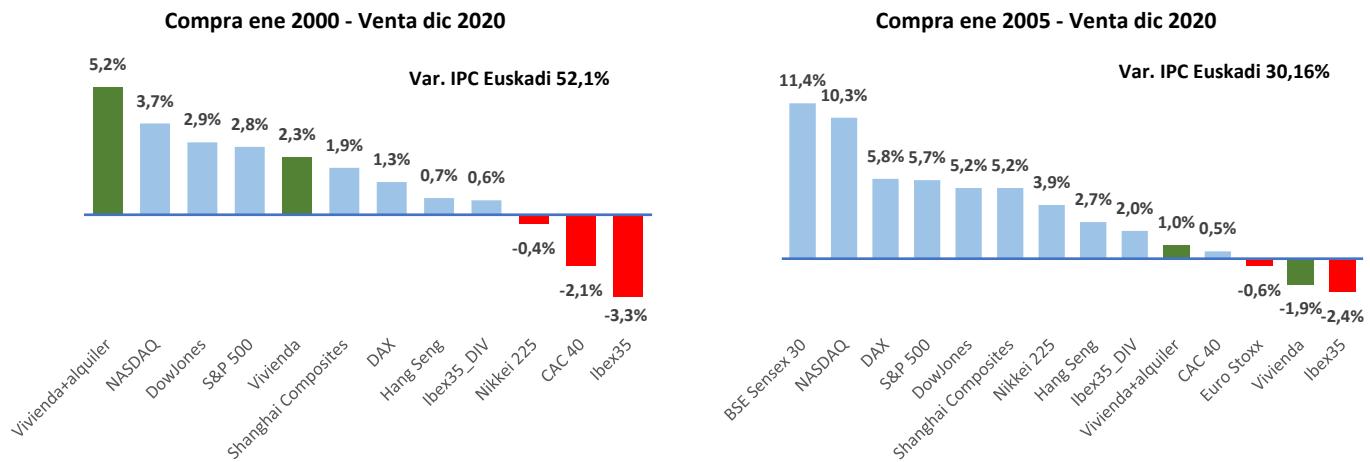
2.1.- Análisis comparado de la rentabilidad de la inversión

A continuación, se presenta una comparativa de la rentabilidad de la vivienda respecto a los principales índices bursátiles en diversos escenarios de compraventa. La rentabilidad de los productos se ha calculado aplicando la fórmula del interés compuesto y descontando el efecto de la inflación, es decir, el rendimiento generado se ha capitalizado anualmente y los valores de compra se han actualizado teniendo en cuenta la variación del IPC general de Euskadi en el período correspondiente.

Por otra parte, además de la plusvalía generada por los activos (diferencia entre el valor de compra y de venta), las inversiones financieras y la vivienda pueden generar rendimientos adicionales en forma de dividendos o alquiler. Para incluir esta mirada en el análisis, se ha incluido una estimación de la rentabilidad de la vivienda teniendo en cuenta una estimación del rendimiento generado por alquiler en cada período. Además, aunque la mayoría de los índices bursátiles más habituales no tienen en cuenta el rendimiento por dividendos, se han seleccionado tres que revierten en su valor los dividendos repartidos por las empresas que lo conforman (Gross o Total Return Index - GR/TR), concretamente el DAX, el Ibex total return index y el Dow Jones U.S. Select Dividend Total Return.

Hipótesis 1. Venta en diciembre 2020 y compra en enero de 2000 / 2005 / 2010 / 2015

Rentabilidad anual de los productos descontando el efecto de la inflación

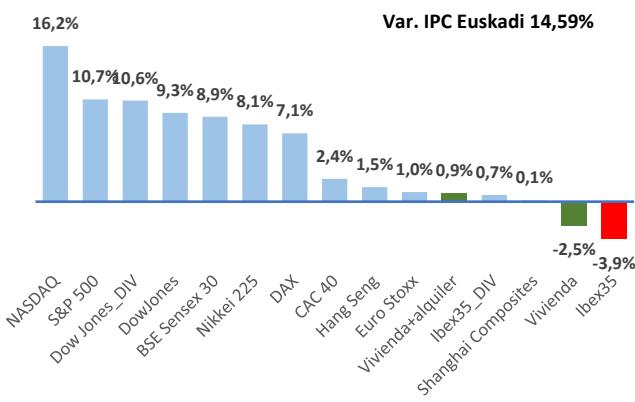


⁵ Los datos de venta de vivienda se han calculado en base a los datos del tercer trimestre de 2020 al no estar aún disponibles los del cuarto trimestre.

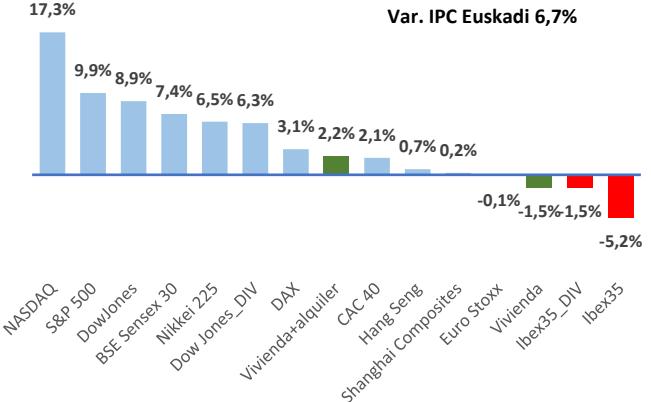




Compra ene 2010 - Venta dic 2020



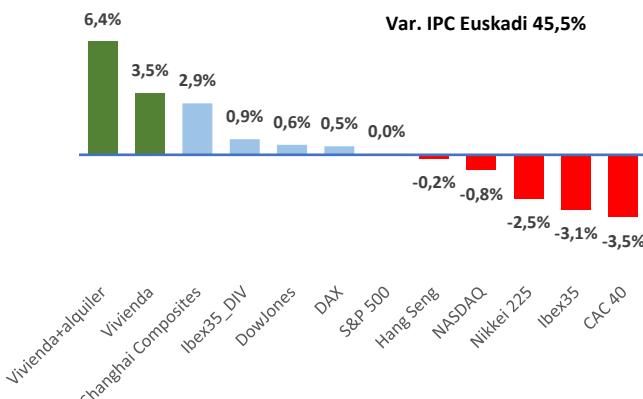
Compra ene 2015 - Venta dic 2020



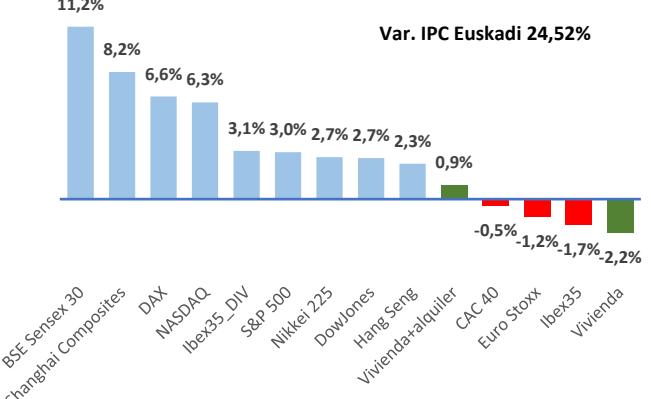
Hipótesis 2. Venta en diciembre 2015 y compra en enero de 2000 / 2005 / 2010

Rentabilidad anual de los productos descontando el efecto de la inflación

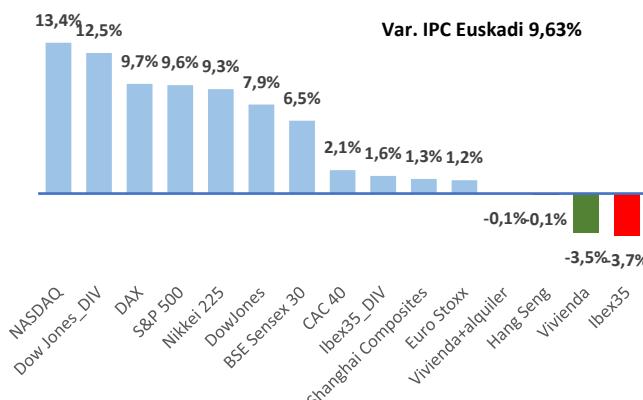
Compra ene 2000 - Venta dic 2015



Compra ene 2005 - Venta dic 2015



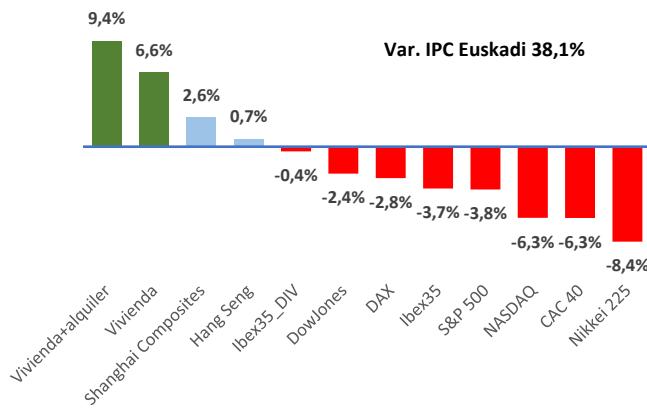
Compra ene 2010 - Venta dic 2015



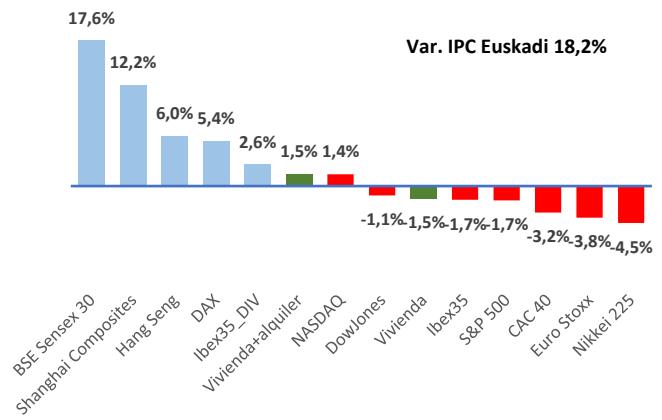
Hipótesis 3. Venta en diciembre 2010 y compra en enero de 2000 / 2005

Rentabilidad anual de los productos descontando el efecto de la inflación

Compra ene 2000 - Venta dic 2010



Compra ene 2005 - Venta dic 2010



3. Conclusiones

Como se ha señalado al inicio del informe, el objetivo no es determinar cuál es la mejor inversión, ya que esto depende en cada caso particular de muchos otros parámetros adicionales. No obstante, los datos relativos a la rentabilidad de cada activo en los distintos escenarios contemplados muestra:

- Mejor rentabilidad de la mayor parte de los índices bursátiles respecto a la inversión en vivienda, con la excepción de los escenarios en los que la vivienda se adquirió en el año 2000.
- En este sentido, la inversión en vivienda ha resultado una de las inversiones más rentables a largo plazo en aquellos casos en los que la adquisición se realizó en torno al año 2000 o con anterioridad al mismo, cuando los precios mostraban una rápida tendencia ascendente, pero estaban aún alejados de los valores máximos alcanzados en 2008.
- La posterior crisis inmobiliaria, a partir de la cual los precios de la vivienda no han vuelto a una tendencia ascendente clara, hace que las plusvalías alcanzadas por las inversiones posteriores a esos años resulten mucho menores y que la vivienda alcance rentabilidades negativas, una vez descontado el efecto de la inflación, en aquellos casos en los que la adquisición tuvo lugar en los años 2005, 2010 o 2015.
- No obstante, a excepción del escenario de compra en 2010 y venta en 2015, la inversión en vivienda ofrece una rentabilidad positiva en todos los casos cuando se tiene en cuenta el rendimiento del alquiler.
- En el caso de los índices bursátiles, la mayor parte ellos muestran rentabilidades positivas a medio y largo plazo, siendo el peor de los escenarios planteados el de venta de los activos en 2010, cuando los mercados se encontraban aún inmersos en una trayectoria errática tras la quiebra de Lehman Brothers.
- Sin embargo, resulta relevante que en general las mejores rentabilidades las ofrecen los índices norteamericanos o aquellos correspondientes a economías emergentes, mientras que los índices más próximos a nuestro entorno, a excepción del DAX alemán, han tenido rentabilidades muy inferiores, especialmente en el caso del IBEX35 y el CAC40 francés, cuya rentabilidad ha resultado inferior a la de la vivienda en la mayor parte de los escenarios y cuyo valor actual resulta inferior al que ofrecían en enero de 2000.
- A pesar de los hechos, la cultura financiera de las familias continúa prestando una atención preferente a la vivienda como opción destacada para el destino de sus ahorros entre los hogares con rentas medias y altas. La propia lógica de los procesos de herencias y sucesiones, en los que la vivienda es el activo principal, suponen en muchos casos, la continuidad de este modelo en las generaciones siguientes.

- La cultura financiera necesaria para invertir en otros activos, especialmente en los financieros, es también una barrera significativa para optar por esta alternativa frente a la vivienda. Para muchas personas y familias, no es sencillo entender la complejidad de las decisiones financieras que requieren además de un mayor seguimiento y atención, siendo el mercado de activos y bonos especialmente complejo, frente a la sencillez e inmediatez de la compra de otra vivienda.
- Se trata de advertir de la necesidad de basar las decisiones de inversión en el perfil específico de cada inversor, poniendo en cuestión la cultura de que la compra de vivienda resulta siempre, en todo lugar y en todo caso, la mejor inversión posible.
- Las alternativas de inversión pueden ser más o menos pertinentes en función de factores como las expectativas o previsiones de ingresos futuros de la familia, los niveles de aversión al riesgo, el monto total de los activos y ahorros, la edad de las personas que la componen, así como por las expectativas sobre la evolución esperada de la rentabilidad de los activos, teniendo en cuenta variables adicionales al retorno económico, como los costes de transacción y los aspectos fiscales.

ANEXO ESTADÍSTICO



Evolución del valor tasado de la vivienda en Euskadi 2000-2020 (€/m²)

Año	Trimestre	Euskadi	Araba/Álava	Gipuzkoa	Bizkaia
2020	2º	2.391,3	1.949,1	2.668,5	2.349,7
	1º	2.401,9	1.947,0	2.707,5	2.346,9
	4º	2.424,4	1.964,2	2.697,4	2.392,1
	3º	2.402,8	1.914,1	2.721,1	2.351,6
2019	2º	2.378,3	1.966,8	2.667,4	2.324,4
	1º	2.405,6	1.993,1	2.670,3	2.367,4
	4º	2.375,6	1.941,5	2.679,5	2.311,9
	3º	2.339,3	1.901,0	2.609,2	2.294,6
2018	2º	2.381,2	1.911,7	2.685,2	2.323,1
	1º	2.360,4	1.902,9	2.607,4	2.332,7
	4º	2.387,0	1.940,6	2.666,6	2.335,2
	3º	2.366,8	1.910,5	2.640,7	2.320,8
2017	2º	2.396,9	1.905,1	2.686,2	2.350,5
	1º	2.396,8	1.931,1	2.653,5	2.363,6
	4º	2.356,2	1.860,8	2.603,0	2.336,1
	3º	2.361,9	1.911,1	2.634,6	2.309,9
2016	2º	2.399,3	1.925,4	2.654,7	2.363,7
	1º	2.360,2	1.916,1	2.566,3	2.342,0
	4º	2.384,4	1.967,3	2.650,4	2.326,1
	3º	2.405,1	1.970,3	2.682,6	2.341,4
2015	2º	2.441,2	2.029,1	2.709,3	2.398,9
	1º	2.405,1	1.938,3	2.666,8	2.382,2
	4º	2.416,1	1.982,1	2.701,7	2.369,2
	3º	2.438,6	1.966,4	2.742,8	2.390,7
2014	2º	2.443,4	1.990,3	2.737,3	2.402,7
	1º	2.441,0	2.033,0	2.710,2	2.409,9
	4º	2.451,6	2.049,4	2.726,6	2.419,6
	3º	2.506,3	2.072,2	2.754,1	2.501,7
2013	2º	2.536,7	2.088,9	2.732,2	2.568,5
	1º	2.524,1	2.122,9	2.724,0	2.538,0
	4º	2.517,5	2.186,3	2.721,3	2.503,0
	3º	2.507,5	2.090,2	2.805,5	2.470,9
2012	2º	2.515,0	2.269,5	2.742,4	2.464,5
	1º	2.553,9	2.265,0	2.775,7	2.514,8
	4º	2.566,1	2.299,5	2.734,7	2.560,9
	3º	2.599,1	2.230,4	2.784,2	2.581,6
2011	2º	2.578,5	2.161,2	2.762,8	2.586,8
	1º	2.603,5	2.116,7	2.829,4	2.589,4
	4º	2.645,1	2.204,7	2.721,6	2.685,0
	3º	2.620,6	2.237,6	2.719,7	2.655,4
2010	2º	2.676,8	2.297,8	2.816,9	2.677,4
	1º	2.698,8	2.297,0	2.885,3	2.704,3
	4º	2.738,0	2.243,7	2.983,0	2.694,1
	3º	2.767,3	2.267,3	2.926,5	2.767,6
2009	2º	2.780,6	2.332,5	2.916,2	2.807,8
	1º	2.843,1	2.380,1	2.966,6	2.882,8
	4º	2.898,2	2.418,9	2.990,9	2.948,8
	3º	3.023,7	2.441,3	3.080,8	3.046,8
2008	2º	3.025,9	2.503,5	3.044,6	3.071,7
	1º	3.035,8	2.506,6	3.061,6	3.115,1
	4º	2.969,5	2.495,3	2.983,8	3.082,8
	3º	2.954,6	2.542,4	2.996,2	3.031,9
2007	2º	2.936,4	2.533,6	3.018,9	2.978,1
	1º	2.872,4	2.495,4	2.933,1	2.921,9
	4º	2.824,1	2.491,4	2.894,3	2.863,2
	3º	2.816,2	2.518,9	2.929,2	2.831,4
2006	2º	2.752,6	2.573,0	2.792,0	2.772,7
	1º	2.716,0	2.485,9	2.802,0	2.723,8
	4º	2.585,7	2.410,0	2.627,6	2.601,5
	3º	2.537,5	2.445,0	2.625,0	2.523,3
2005	2º	2.486,2	2.344,8	2.540,3	2.491,6
	1º	2.444,6	2.351,9	2.492,9	2.445,1
	4º	2.373,7	2.260,2	2.370,7	2.393,8
	3º	2.305,3	2.248,4	2.353,3	2.298,4
2004	2º	2.222,1	2.177,9	2.221,2	2.229,9
	1º	2.143,9	2.154,3	2.168,8	2.127,2
	4º	2.107,2	2.010,9	2.131,4	2.117,5
	3º	2.102,4	1.975,6	2.111,5	2.127,2
2003	2º	2.082,8	2.006,2	2.094,0	2.095,5
	1º	2.026,6	1.921,5	2.054,1	2.034,3
	4º	1.948,3	1.853,3	2.034,2	1.939,0
	3º	1.906,8	1.905,0	1.959,4	1.885,2
2002	2º	1.806,6	1.815,7	1.889,6	1.784,9
	1º	1.750,3	1.761,6	1.807,4	1.718,9
	4º	1.706,3	1.712,2	1.767,5	1.679,8
	3º	1.689,2	1.662,8	1.745,0	1.674,9
2001	2º	1.630,5	1.636,9	1.677,7	1.613,8
	1º	1.562,1	1.601,6	1.657,8	1.523,3
	4º	1.498,5	1.554,6	1.635,3	1.457,3
	3º	1.471,6	1.512,3	1.568,0	1.423,0
2000	2º	1.403,2	1.444,1	1.480,8	1.361,9
	1º	1.342,1	1.390,0	1.413,5	1.305,7

Valor máximo

Valor mínimo



Evolución del precio estimado del alquiler

Año	Renta mensual	Renta anual	% Var.
2020	700	8.400	1,4%
2019	690	8.280	1,0%
2018	683	8.196	0,4%
2017	680	8.160	2,9%
2016	661	7.932	0,2%
2015	660	7.920	-1,0%
2014	667	8.004	0,6%
2013	663	7.956	2,5%
2012	647	7.764	2,1%
2011	634	7.608	3,1%
2010	615	7.380	1,0%
2009	609	7.308	1,3%
2008	601	7.212	4,2%
2007	577	6.924	2,3%
2006	564	6.768	4,3%
2005	541	6.492	2,9%
2004	526	6.312	2,3%
2003	514	6.168	3,6%
2002	496	5.952	-2,6%
2001	509	6.108	3,7%
2000	491	5.892	



Rentabilidad de los productos financieros en diversos escenarios de compraventa

Venta en diciembre de 2020 y compra en enero de 2000

ÍNDICE	% Plusvalía nominal	Interés anual	interés anual descontando inflación
Vivienda+alquiler	341,4%	7,3%	5,2%
NASDAQ	227,1%	5,8%	3,7%
DowJones	179,8%	5,0%	2,9%
S&P 500	169,4%	4,8%	2,8%
Vivienda	147,2%	4,4%	2,3%
Shanghai Composites	126,3%	4,0%	1,9%
DAX	100,7%	3,4%	1,3%
Hang Seng	75,3%	2,7%	0,7%
Ibex35_DIV	72,1%	2,6%	0,6%
Nikkei 225	40,5%	1,6%	-0,4%
CAC 40	-1,9%	-0,1%	-2,1%
Ibex35	-25,5%	-1,4%	-3,3%

Venta en diciembre de 2020 y compra en enero de 2005

ÍNDICE	% Plusvalía nominal	interés anual	interés anual descontando inflación
BSE Sensex 30	628,4%	13,2%	11,4%
NASDAQ	524,9%	12,1%	10,3%
DAX	222,4%	7,6%	5,8%
S&P 500	218,0%	7,5%	5,7%
DowJones	191,8%	6,9%	5,2%
Shanghai Composites	191,4%	6,9%	5,2%
Nikkei 225	141,0%	5,7%	3,9%
Hang Seng	98,5%	4,4%	2,7%
Ibex35_DIV	79,5%	3,7%	2,0%
Vivienda+alquiler	52,0%	2,7%	1,0%
CAC 40	41,8%	2,2%	0,5%
Euro Stoxx	19,0%	1,1%	-0,6%
Vivienda	-4,1%	-0,3%	-1,9%
Ibex35	-12,5%	-0,8%	-2,4%



Venta en diciembre de 2020 y compra en enero de 2010

ÍNDICE	% Plusvalia nominal	interés anual	interés anual descontando inflación
NASDAQ	500,2%	17,7%	16,2%
S&P 500	249,8%	12,1%	10,7%
Dow Jones_DIV	245,6%	11,9%	10,6%
DowJones	204,0%	10,6%	9,3%
BSE Sensex 30	191,9%	10,2%	8,9%
Nikkei 225	169,1%	9,4%	8,1%
DAX	144,6%	8,5%	7,1%
CAC 40	48,5%	3,7%	2,4%
Hang Seng	35,3%	2,8%	1,5%
Euro Stoxx	27,9%	2,3%	1,0%
Vivienda+alquiler	25,9%	2,1%	0,9%
Ibex35_DIV	23,7%	2,0%	0,7%
Shanghai Composites	16,2%	1,4%	0,1%
Vivienda	-13,2%	-1,3%	-2,5%
Ibex35	-26,3%	-2,7%	-3,9%

Venta en diciembre de 2020 y compra en enero de 2015

ÍNDICE	% Plusvalia nominal	interés anual	interés anual descontando inflación
NASDAQ	178,0%	18,6%	17,3%
S&P 500	88,3%	11,1%	9,9%
DowJones	78,3%	10,1%	8,9%
BSE Sensex 30	63,6%	8,6%	7,4%
Nikkei 225	55,3%	7,6%	6,5%
Dow Jones_DIV	53,7%	7,4%	6,3%
DAX	28,3%	4,2%	3,1%
Vivienda+alquiler	21,9%	3,4%	2,2%
CAC 40	20,6%	3,2%	2,1%
Hang Seng	11,1%	1,8%	0,7%
Shanghai Composites	8,2%	1,3%	0,2%
Euro Stoxx	6,0%	1,0%	-0,1%
Vivienda	-2,6%	-0,4%	-1,5%
Ibex35_DIV	-2,6%	-0,4%	-1,5%
Ibex35	-22,4%	-4,1%	-5,2%

Venta en diciembre de 2015 y compra en enero de 2000

ÍNDICE	% Plusvalía nominal	interés anual	interés anual descontando inflación
Vivienda+alquiler	293,6%	8,9%	6,4%
Vivienda	151,5%	5,9%	3,5%
Shanghai Composites	130,6%	5,4%	2,9%
Ibex35_DIV	67,4%	3,3%	0,9%
DowJones	59,3%	3,0%	0,6%
DAX	57,2%	2,9%	0,5%
S&P 500	46,6%	2,4%	0,0%
Hang Seng	41,1%	2,2%	-0,2%
NASDAQ	27,1%	1,5%	-0,8%
Nikkei 225	-2,6%	-0,2%	-2,5%
Ibex35	-11,9%	-0,8%	-3,1%
CAC 40	-18,1%	-1,2%	-3,5%

Venta en diciembre de 2015 y compra en enero de 2005

ÍNDICE	% Plusvalía nominal	interés anual	interés anual descontando inflación
BSE Sensex 30	298,4%	13,4%	11,2%
Shanghai Composites	197,0%	10,4%	8,2%
DAX	152,5%	8,8%	6,6%
NASDAQ	142,8%	8,4%	6,3%
Ibex35_DIV	74,6%	5,2%	3,1%
S&P 500	73,0%	5,1%	3,0%
Nikkei 225	67,1%	4,8%	2,7%
DowJones	66,1%	4,7%	2,7%
Hang Seng	59,7%	4,3%	2,3%
Vivienda+alquiler	37,6%	2,9%	0,9%
CAC 40	18,5%	1,6%	-0,5%
Euro Stoxx	9,5%	0,8%	-1,2%
Ibex35	3,5%	0,3%	-1,7%
Vivienda	-2,5%	-0,2%	-2,2%



Venta en diciembre de 2015 y compra en enero de 2010

ÍNDICE	% Plusvalia nominal	interés anual	interés anual descontando inflación
NASDAQ	133,2%	15,2%	13,4%
Dow Jones_DIV	122,1%	14,2%	12,5%
DAX	91,5%	11,4%	9,7%
S&P 500	90,3%	11,3%	9,6%
Nikkei 225	86,6%	11,0%	9,3%
DowJones	73,1%	9,6%	7,9%
BSE Sensex 30	59,7%	8,1%	6,5%
CAC 40	24,0%	3,7%	2,1%
Ibex35_DIV	20,3%	3,1%	1,6%
Shanghai Composites	18,4%	2,9%	1,3%
Euro Stoxx	17,7%	2,7%	1,2%
Vivienda+alquiler	9,2%	1,5%	-0,1%
Hang Seng	8,9%	1,4%	-0,1%
Vivienda	-11,6%	-2,0%	-3,5%
Ibex35	-12,8%	-2,3%	-3,7%

Venta en diciembre de 2010 y compra en enero de 2000

ÍNDICE	% Plusvalia nominal	interés anual	interés anual descontando inflación
Vivienda+alquiler	271,2%	12,7%	9,4%
Vivienda	179,0%	9,8%	6,6%
Shanghai Composites	82,9%	5,6%	2,6%
Hang Seng	48,3%	3,6%	0,7%
Ibex35_DIV	31,9%	2,5%	-0,4%
DowJones	5,8%	0,5%	-2,4%
DAX	1,1%	0,1%	-2,8%
Ibex35	-9,0%	-0,9%	-3,7%
S&P 500	-9,8%	-0,9%	-3,8%
NASDAQ	-32,7%	-3,5%	-6,3%
CAC 40	-32,8%	-3,5%	-6,3%
Nikkei 225	-47,7%	-5,7%	-8,4%

Venta en diciembre de 2010 y compra en enero de 2005

ÍNDICE	% Plusvalía nominal	interés anual	interés anual descontando inflación
BSE Sensex 30	212,8%	20,9%	17,6%
Shanghai Composites	135,6%	15,4%	12,2%
Hang Seng	67,9%	9,0%	6,0%
DAX	62,5%	8,4%	5,4%
Ibex35_DIV	37,6%	5,5%	2,6%
Vivienda+alquiler	28,9%	4,3%	1,5%
NASDAQ	28,6%	4,3%	1,4%
DowJones	10,4%	1,7%	-1,1%
Vivienda	8,2%	1,3%	-1,5%
Ibex35	6,9%	1,1%	-1,7%
S&P 500	6,5%	1,0%	-1,7%
CAC 40	-2,8%	-0,5%	-3,2%
Euro Stoxx	-6,4%	-1,1%	-3,8%
Nikkei 225	-10,2%	-1,8%	-4,5%