



BARÓMETRO INMOBILIARIO DE GALICIA
2do TRIMESTRE 2021
(Abril – Mayo - Junio)

www.agalin.es
info@agalin.es



Este **Barómetro** ha sido realizado con la opinión y las respuestas de todas las agencias integrantes de **AGALIN (Asociación Galega de Inmobiliarias)**.

AGALIN es la primera y única Asociación Inmobiliaria existente en Galicia que aglutina a profesionales de todo su territorio en las 4 provincias (Coruña, Pontevedra, Lugo y Orense) y además, en las principales ciudades (Compostela, Coruña, Orense, Lugo, Pontevedra, Vigo, Sanxenxo, Ferrol... y otras).

En este **Barómetro** se ha medido el estado de sector inmobiliario en compra, venta y alquiler, teniendo en cuenta también la repercusión que el COVID19 ha tenido en el sector inmobiliario en toda Galicia, durante el segundo trimestre de 2021.

Son resultados globales de toda Galicia, extraídos de la opinión y respuestas a las mismas preguntas, por parte de todos los asociados a **AGALIN** en cada territorio.

No existen variaciones considerables por provincias y ciudades y las cifras son homogéneas en toda la Comunidad.

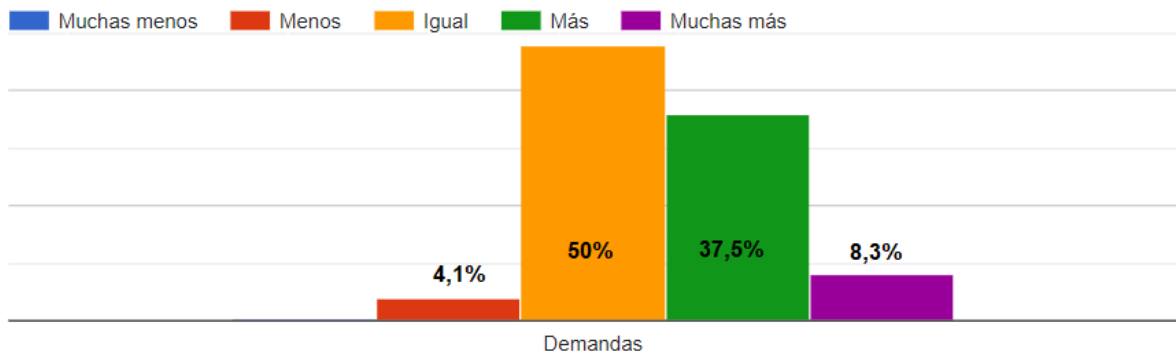
Son preguntas muy concretas realizadas con la intención de comprobar y prever el comportamiento del mercado inmobiliario. Comparando, en algunos casos, las respuestas con el mismo periodo del ejercicio anterior y en otros casos para constatar variaciones que el COVID19 está provocando en los procesos tanto de compra como de venta y alquiler de inmuebles.

Cada Barómetro muestra la evolución y tendencia que los anteriores estudios apuntaban, en este caso comparandolo con el último Barómetro publicado por AGALIN tras finalizar el primer trimestre de 2021.

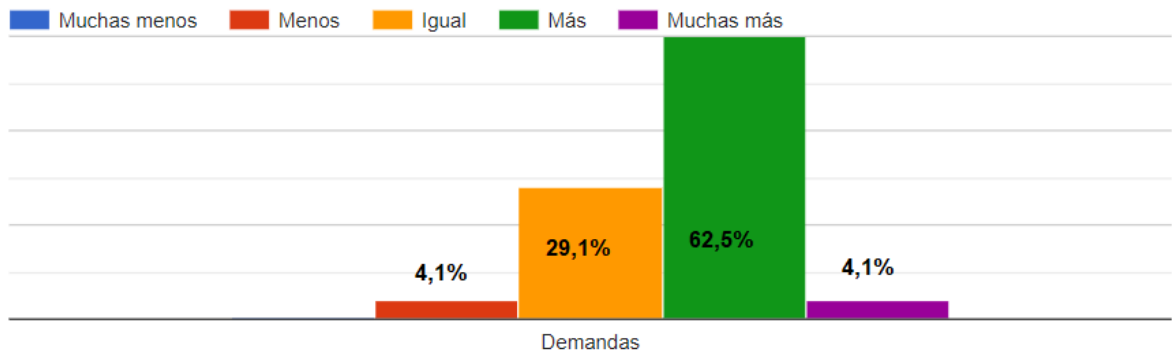
Tras las gráficas correspondientes a cada respuesta, encontrará las conclusiones de este Barómetro.

VENTAS

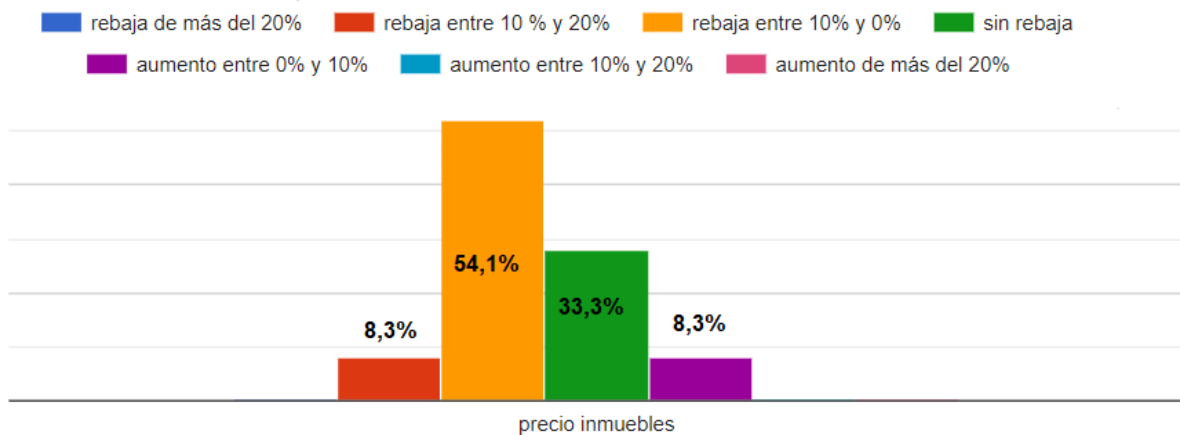
Variación de las demandas de venta con respecto al trimestre anterior



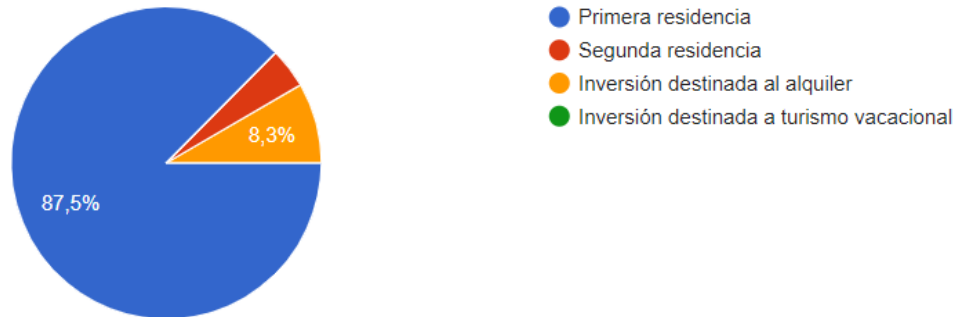
Variación de las demandas de venta con respecto al año pasado en este mismo momento



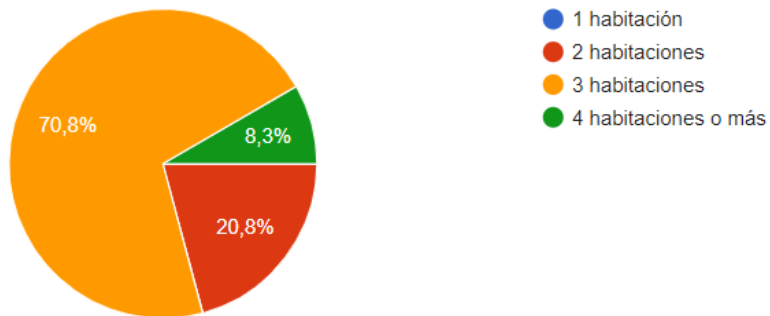
Has notado variación en el precio final de venta de inmuebles en este segundo trimestre del año?



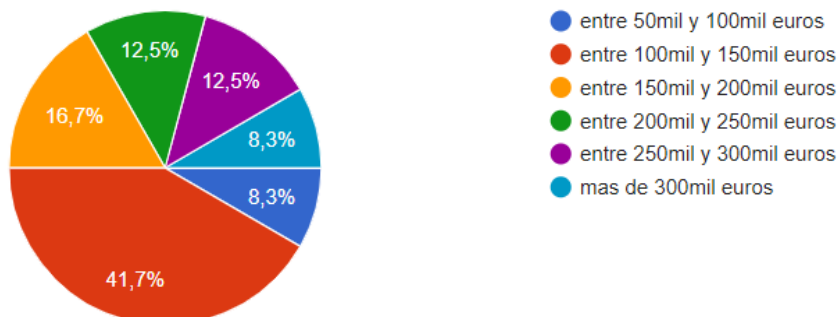
Cuál ha sido el motivo de la compra de inmueble más habitual



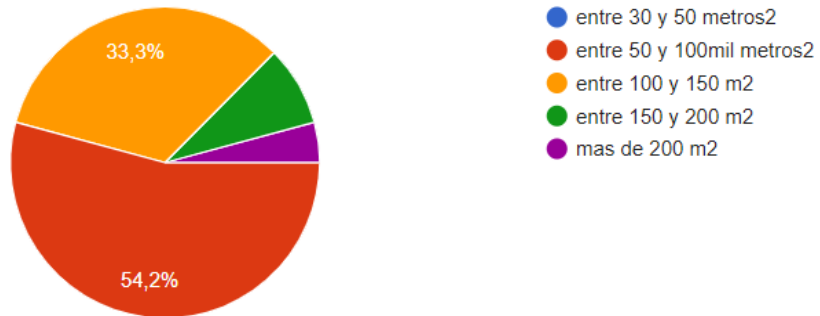
El inmueble "tipo" que has vendido tenía:



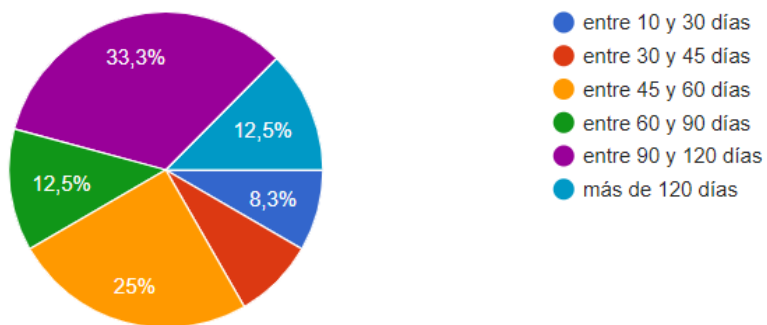
El precio medio de inmueble vendido ha sido:



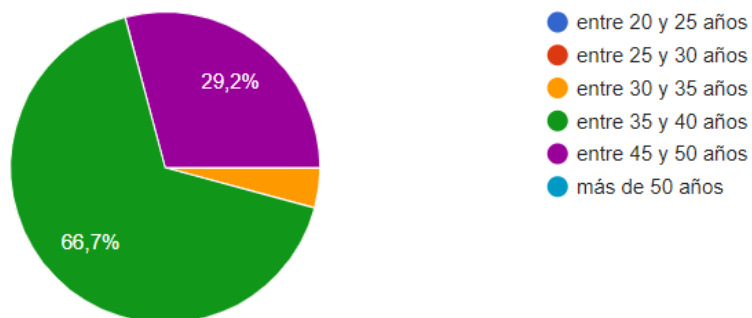
El tamaño medio de inmueble vendido ha sido:



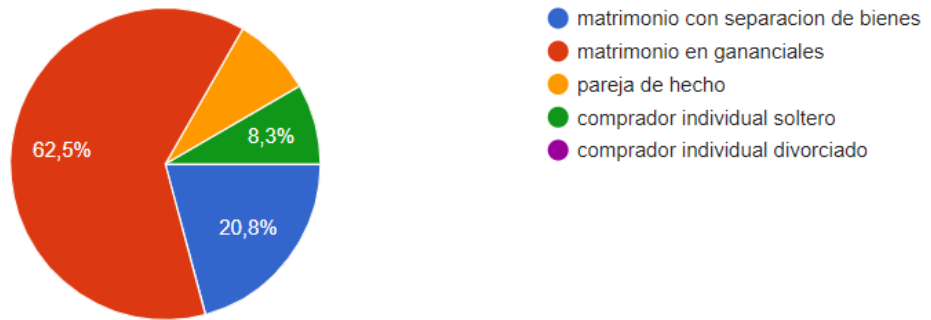
Cuál es el periodo de tiempo medio empleado en la venta de un inmueble:



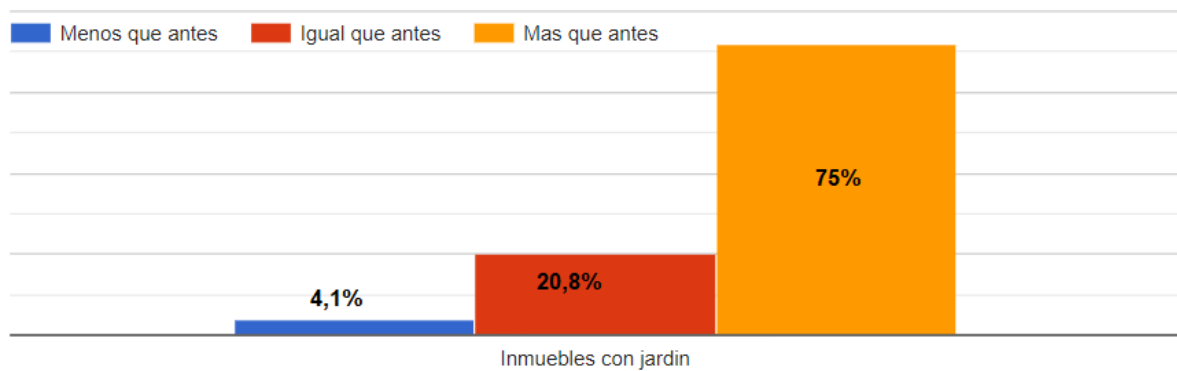
Cuál es la edad media de los compradores que has tenido?



Cuál ha sido el estado civil más habitual entre tus compradores?

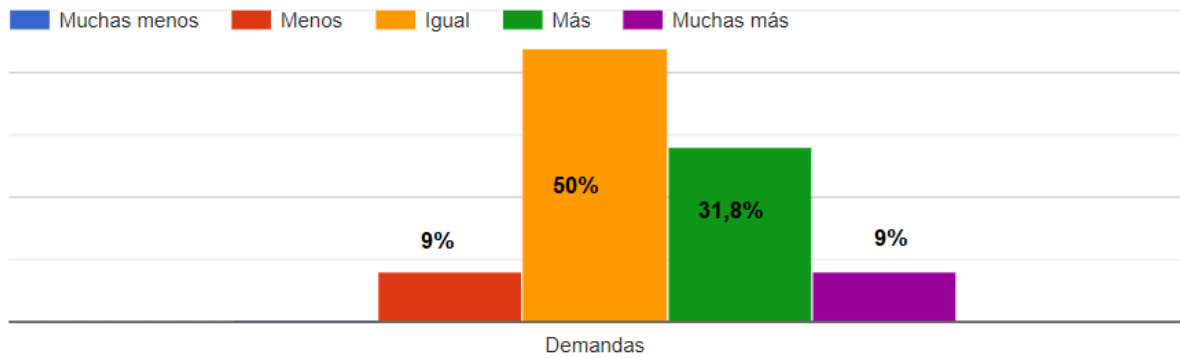


Estás notando un aumento de demanda pisos/casas con jardín, balcón, patio...

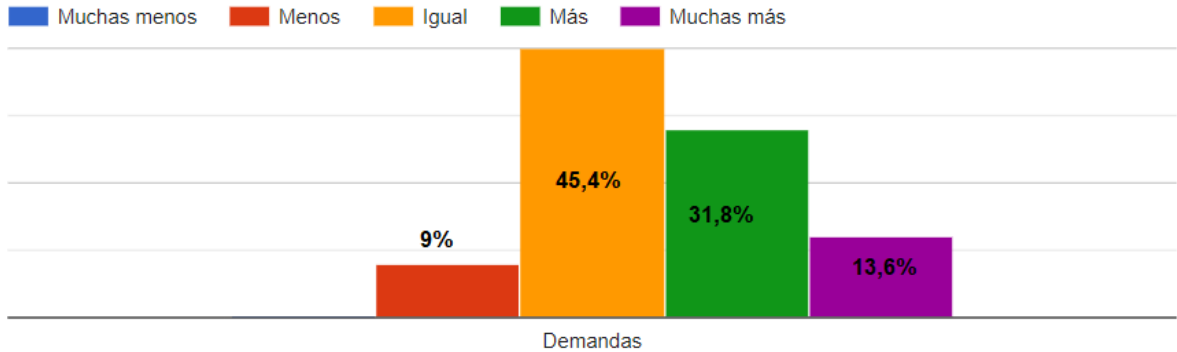


ALQUILER

Variación de las demandas de alquiler con respecto al primer trimestre de este año.



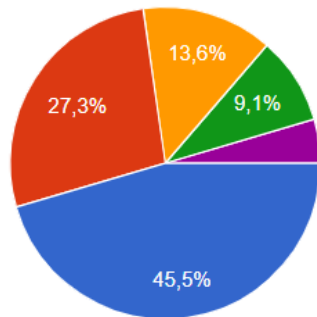
Variación de las demandas de alquiler con respecto al año pasado en este mismo momento.



Has notado una reducción del precio del alquiler de viviendas?

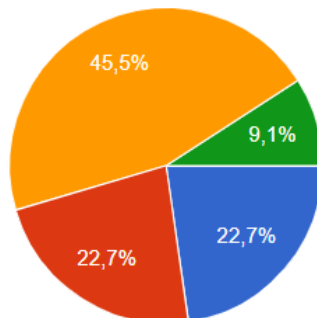


Has notado un aumento del precio del alquiler de viviendas?



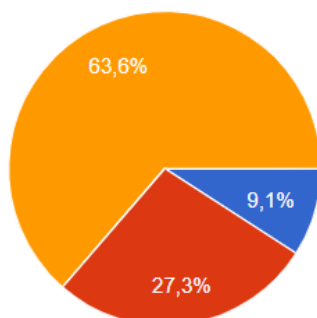
- No
- Sí, una subida de menos de 10% de precio de renta anterior
- Sí, una subida entre un 10% y un 20% del precio de renta anterior
- Sí, una subida entre un 20% y un 30% del precio de renta anterior
- Sí, mas de un 30% del precio de renta anterior.

Cual ha sido el precio medio del alquiler firmado?



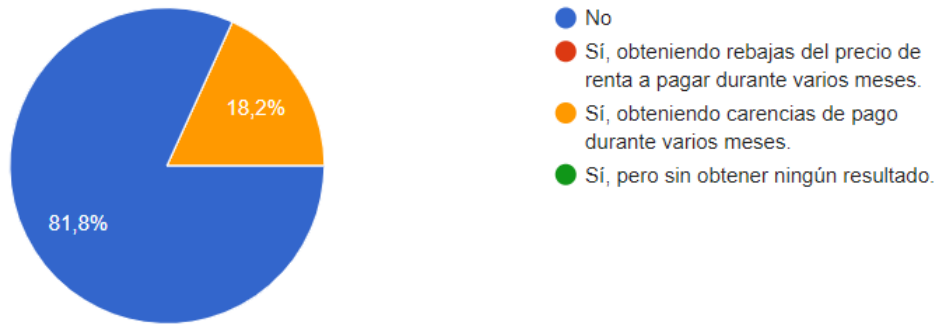
- Mas de 600 euros
- Entre 500 y 600 euros
- Entre 400 y 500
- Entre 300 y 400 euros
- Menos de 300 euros.

En los contratos de alquiler has incluido clausula COVID



- Si, en la mayoría
- Si, pero no de forma mayoritaria
- No

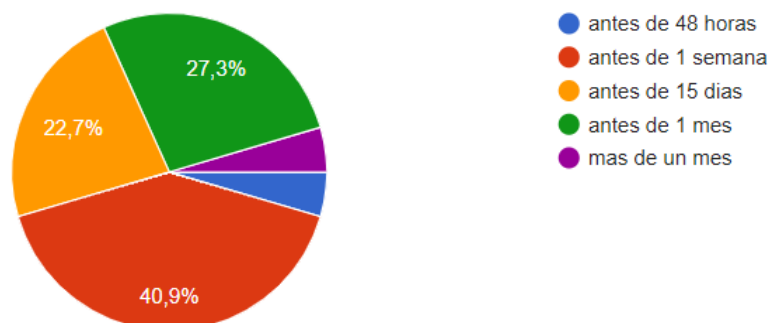
Has realizado negociaciones de precios de renta mensual o condiciones de alquiler debido al factor COVID



En cuanto a la oferta de pisos disponibles en alquiler en este segundo trimestre del año, cual es tu percepción?

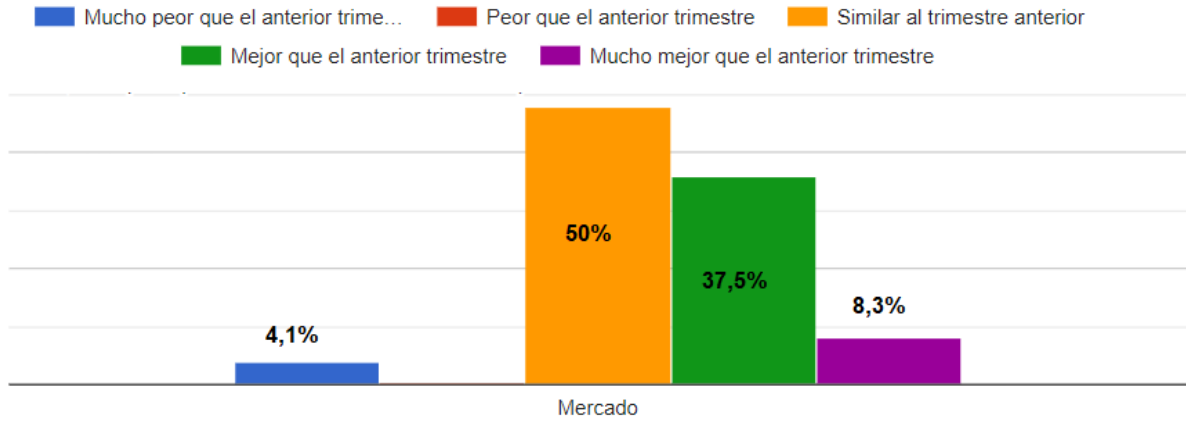


Cuánto ha sido el tiempo medio invertido en el alquiler de un inmueble desde que se oferta?

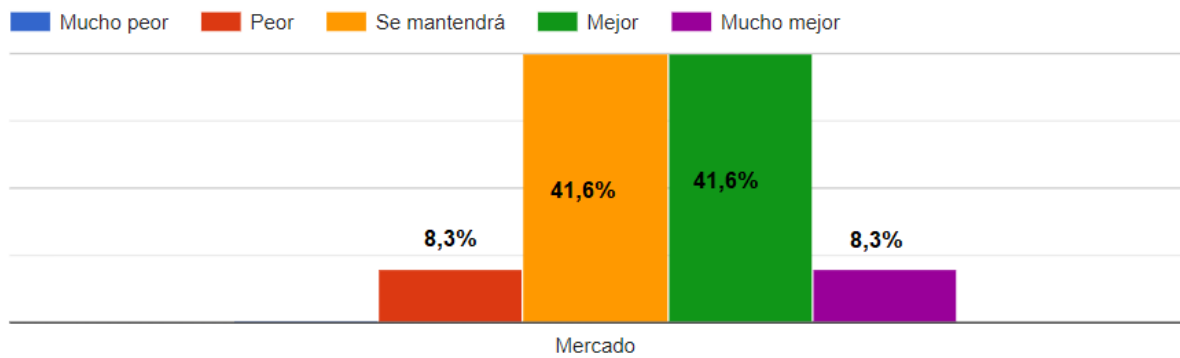


ESTADO DEL MERCADO

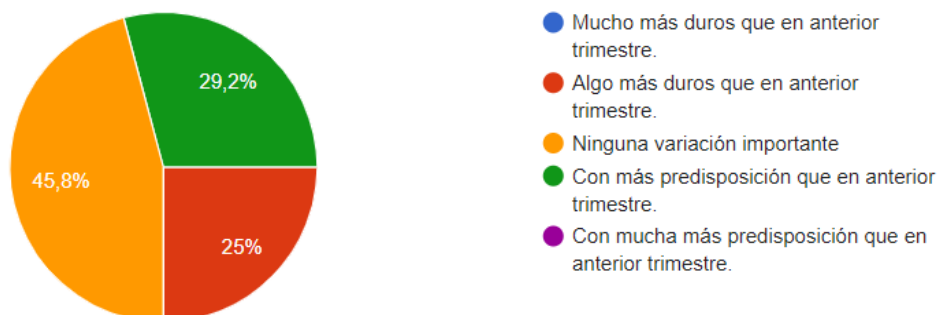
Cual es tu valoración del mercado en este segundo trimestre del año?



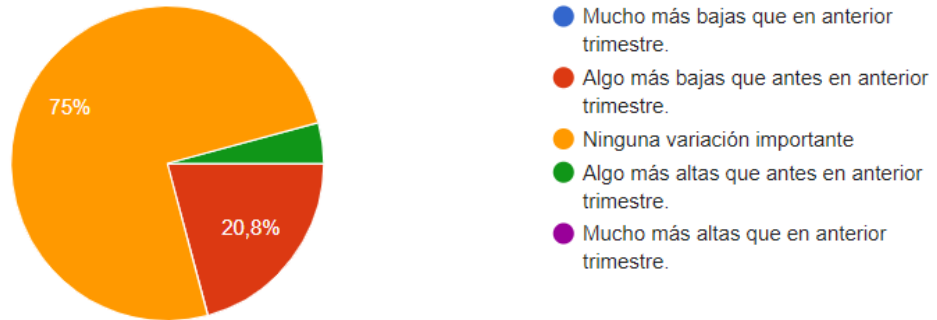
Cual es tu previsión en cuanto a la evolución del mercado para el segundo semestre de 2021?



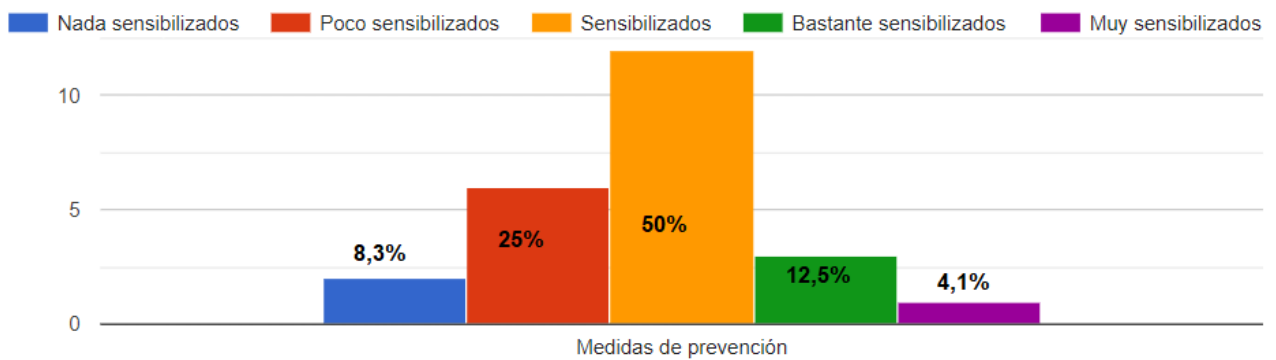
Cómo estas viendo la disposición de crédito hipotecario por parte de los bancos?



Estas observando alguna variación en las tasaciones bancarias a inmuebles?



En este segundo trimestre del año cómo estás notando a los clientes en relación a las medidas de prevención sanitarias



CONCLUSIONES

COMPRA-VENTA

El tramo final de la crisis sanitaria en la que todavía nos encontramos no ha impedido, para el global de las agencias y agentes inmobiliarios de Galicia, desarrollar un segundo trimestre de año en el que los **resultados y ventas han mejorado los obtenidos en el primer trimestre de año 2.021.**

El volumen de demandas recibidas en cada una de las agencias se ha mantenido con una importante tendencia al alza con respecto al trimestre anterior.

Si comparamos las demandas recibidas en este periodo con el mismo del año pasado la tendencia ha aumentado de forma considerable.

Se aprecia una significativa **tendencia a la baja de los precios finales de venta** en relación a los ofertados en un inicio de las viviendas en este primer trimestre de 2021. La mayor parte de las ventas se cerraron con contraofertas en torno a un 10% y se prevee un ajuste de precio similar en el mercado durante todo este primer semestre del año.

El cambio de tendencia en cuanto a las características demandadas por los compradores en búsqueda activa de viviendas, ha pasado de anécdota a carácter definitivo en lo que respecta a valores como jardín, balcón, patios... Existe un aumento de un 75% de estos parámetros de búsqueda con respecto al último estudio realizado.

Inmueble tipo vendido por los asociados a AGALIN:

- 3 habitaciones (78,8%)
- Entre 100 mil y 150 mil euros de precio de venta (41,7%)
- Entre 50 y 100 metros² (54,2%)

Desde que se oferta el inmueble, **se vende en un 91,7% de ocasiones antes de 4 meses**, siendo el periodo mayoritario (70,8%) entre el mes 2 y 4 desde que el inmueble se publica.

Comprador tipo de inmueble a través de AGALIN:

- Matrimonio en régimen de gananciales (62,5%)
- Entre 35 y 40 años (66%)

El destino de los **inmuebles vendidos por AGALIN es mayoritariamente primera vivienda** (87,5%), en segundo lugar (8,3%) como inversión destinada al alquiler y por último, como segunda residencia, que ha perdido fuerza también en este último trimestre con respecto a los anteriores.

ALQUILERES

La **demanda de alquileres se ha mantenido** en mismos términos que el trimestre anterior, **con una tendencia importante al aumento de demanda**, debido principalmente al periodo de alquiler destinado a estudiantes. Si lo comparamos al mismo periodo del año pasado, igualmente se mantiene aunque con una clara tendencia al alza si lo comparamos al mismo periodo de hace 12 meses.

La **oferta de inmuebles, en líneas generales se ha mantenido a nivel Galicia con tendencia a la baja**, aunque habría que realizar las siguientes salvedades:

- Compostela y Sanxenxo: leve subida en el número de unidades ofertadas disponibles.
- Coruña y Vigo: descenso significativo de unidades ofertadas disponibles

El precio medio de estos inmuebles se ha situado entre 400 y 600 euros de forma mayoritaria (68,2%).

Estos **precios se encuentran en un periodo de estabilidad con una clara corrección al alza en torno a un 15%**.

El periodo medio para encontrar nuevo inquilino para los pisos ofertados se ha situado en 15 días desde su oferta en un porcentaje del 65%.

De los contratos firmados, en un 10% de ellos se han incluido cláusulas COVID.

Desde las agencias también hemos negociado, debido a la crisis sanitaria, nuevas condiciones contractuales. Exactamente un 18% de los contratos ha renegociado una rebaja de precio en la renta mensual o carencias temporales de pago.

ESTADO DEL SECTOR INMOBILIARIO

Comparándolo con el anterior trimestre la opinión de los asociados a AGALIN ha sido que **el mercado se ha comportado de manera similar con una clara tendencia a mejorar los números** con las siguientes particularidades:

- Vigo y Coruña: Mejor que el trimestre anterior en relación a ventas.
- Lugo y Ourense: Ligeramente peor que en el anterior trimestre en relación a operaciones realizadas.

La impresión generalizada entre los asociados a AGALIN en Galicia es que **el segundo semestre de 2021 será un periodo claramente mejor** que el recientemente finalizado en relación al número de transacciones y operaciones intermediadas por agencias y agentes inmobiliarios.

Con respecto al comportamiento del sector bancario en relación a la disposición de crédito hipotecario, no se han observado variaciones importantes con respecto a periodos anteriores, aunque se aprecia una tendencia que mejora incluso las condiciones actuales de cara a todo este año 2.021. De la misma manera, no se aprecian variaciones importantes en cuanto a las tasaciones bancarias a inmuebles, pero se confirma la leve tendencia del trimestre anterior apreciando un ajuste de precio a la baja en las tasaciones durante este trimestre.

Se aprecia una estabilidad con leve tendencia a la relajación en relación a los clientes y las medidas de prevención sanitaria que la totalidad de agencias integradas en AGALIN han implementado de manera escrupulosa durante todo este periodo de tiempo tanto en los locales y oficinas profesionales como a la hora de realizar las visitas a los inmuebles por parte de los clientes

Resumen

A

Papel relevante en la gestión de la crisis por parte de las AAPP y Bancos y buenas perspectivas macroeconómicas de recuperación

B

El acceso a financiación será el gran *challenge* del sector y exigirá nuevas estructuras de capital que requerirán un mayor entendimiento riesgo-retorno

C

La erosión fiscal y la estructuración de operación *off-balance* serán cada vez más esenciales para la decisión “go” / “no go” de las operaciones

D

La pandemia ha provocado la inclusión de nuevas cláusulas legales regulando situaciones de emergencia e incrementando significativamente el peso del componente variable en las rentas

E

Perspectivas a corto plazo por tipología de activos

- El residencial continuará su proceso de transformación
- Regresan las transacciones hoteleras
- Impulso omnicanalidad en *retail*
- Reducción necesidad de espacio en oficinas
- Volumen creciente de inversión en logístico
- Consolidación activos alternativos

F

Las compañías PropTech están adquiriendo una notoriedad innegable en el sector

- Actualmente, existen +9.000 PropTechs en el mundo, +2.500 en Europa y +250 en España, de las cuales el 65% han aparecido en los últimos 6 años
- Los sectores residencial y oficinas son los más atractivos para las startups; un 70% y un 67%, respectivamente, aportan soluciones a este tipo de activos