



BARÓMETRO INMOBILIARIO DE GALICIA
4to TRIMESTRE 2021
(Octubre – Noviembre - Diciembre)

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 COVID está teniendo en el sector inmobiliario en toda Galicia, durante el cuarto trimestre de 2021, realizando también una visión general del año y la previsión del 2022.

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.

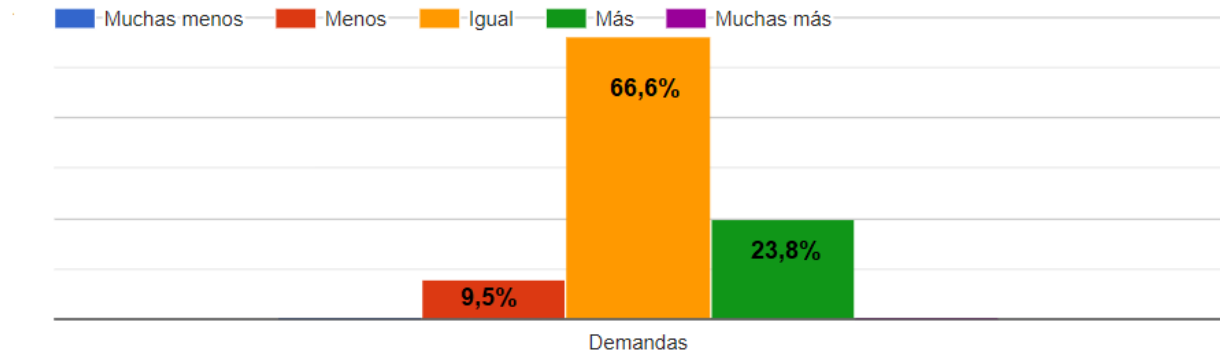
Son preguntas muy concretas realizadas con la intención de comprobar y prever el comportamiento del mercado inmobiliario. Comparando, en algunos casos, las respuestas con el mismo periodo del ejercicio anterior y en otros casos para constatar variaciones que el COVID u otros factores están provocando 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 comparándolo con el último Barómetro publicado por **AGALIN** tras finalizar el tercer trimestre de 2021.

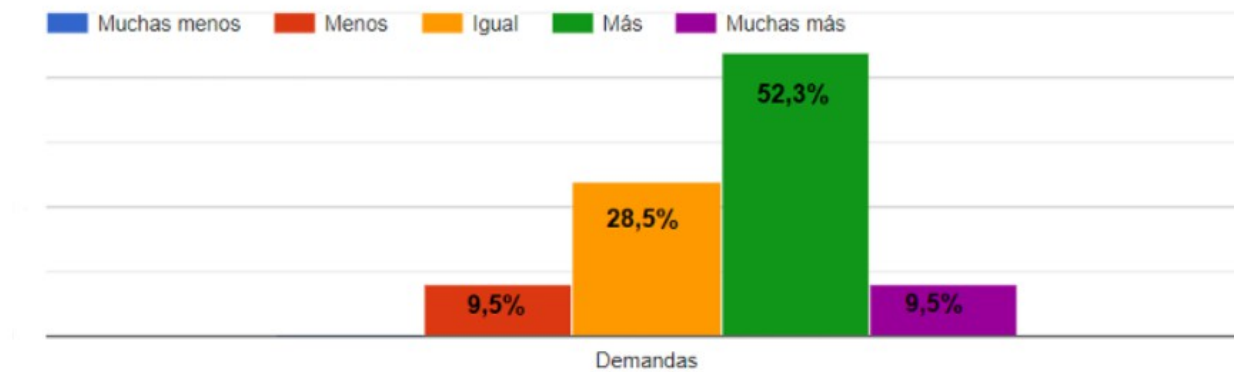
Tras las gráficas correspondientes a cada respuesta, encontrará las conclusiones de este Barómetro.

VENTAS

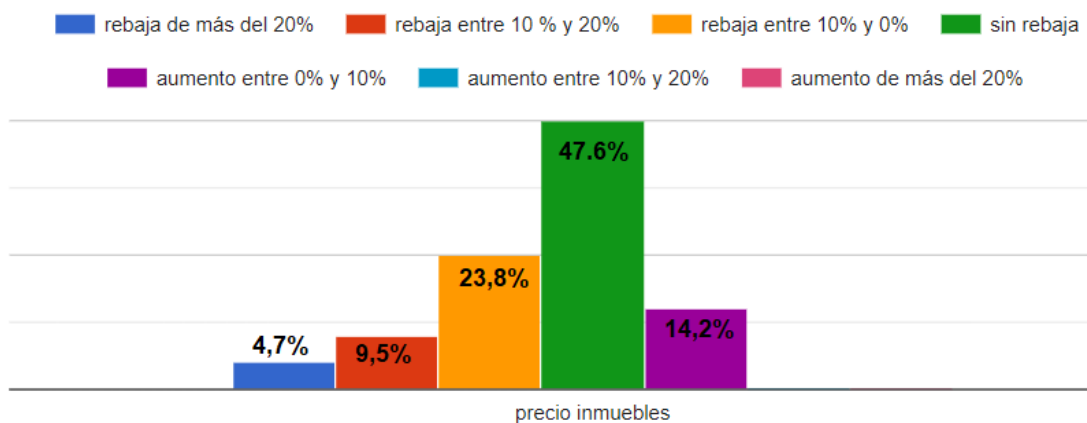
Variación de las demandas de venta con respecto al trimestre anterior



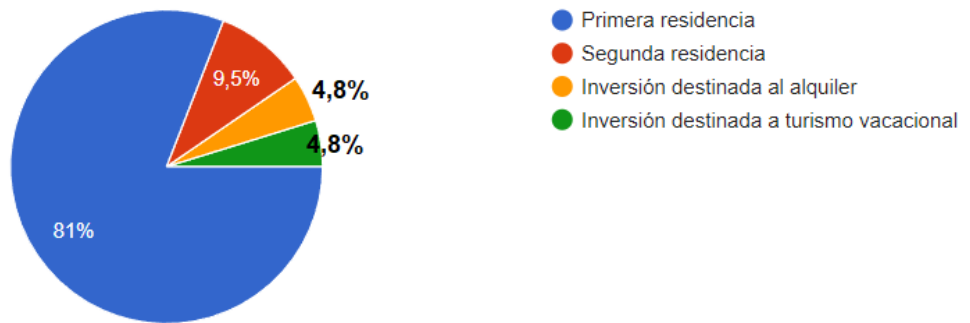
Variación de las demandas de venta con respecto al año pasado en este mismo momento



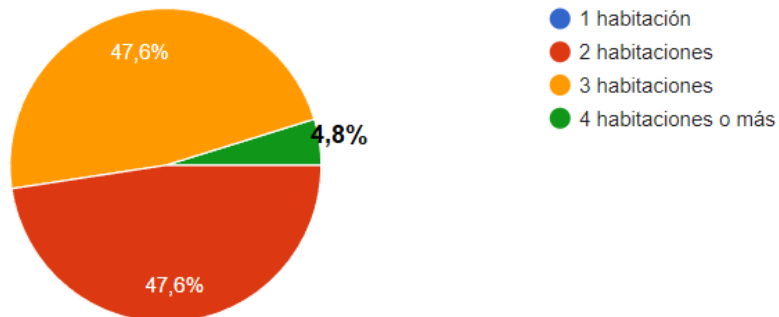
Has notado variación en el precio final de venta de inmuebles en este tercer trimestre del año?



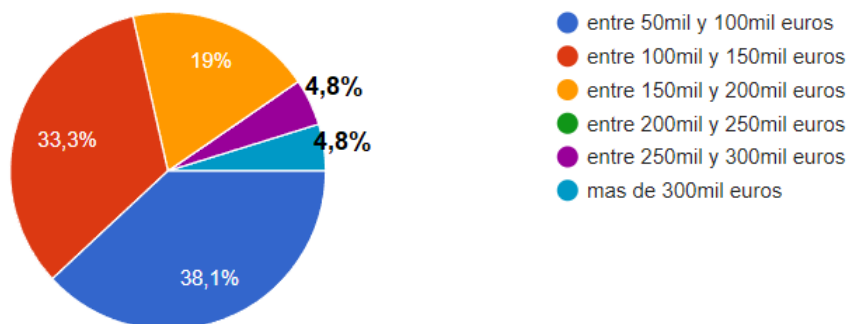
Cuál ha sido el motivo de la compra de inmueble más habitual



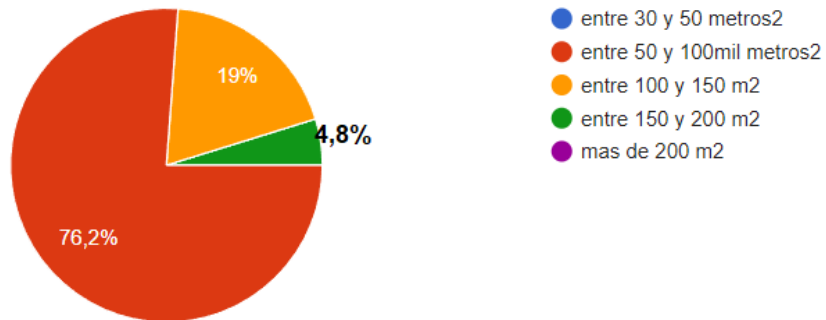
El inmueble "tipo" que has vendido tenía:



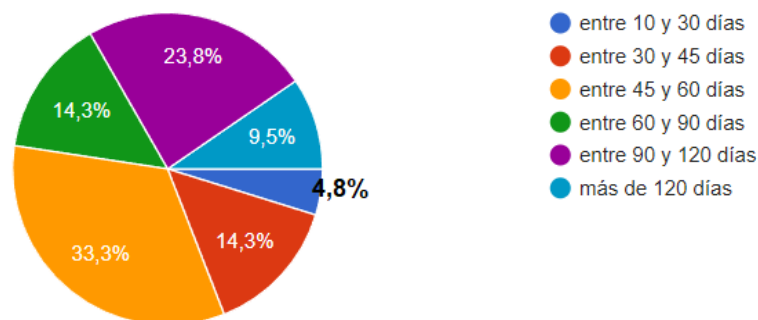
El precio medio de inmueble vendido ha sido:



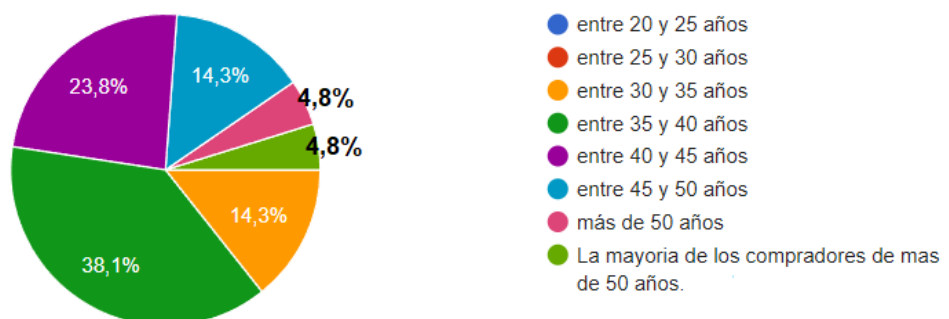
El tamaño medio de inmueble vendido ha sido:



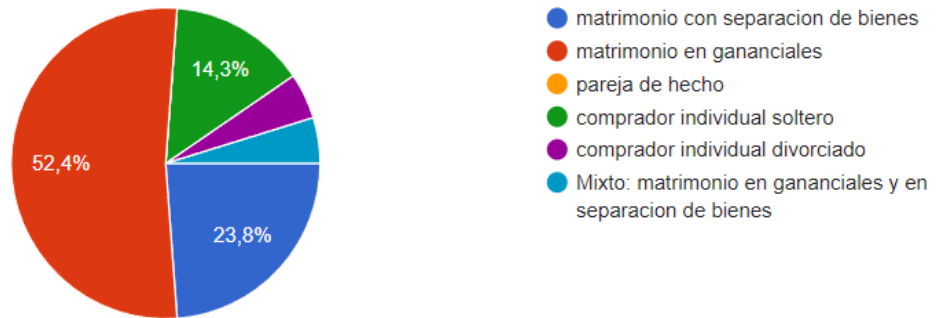
Cuál es el periodo de tiempo medio empleado en la venta de un inmueble:



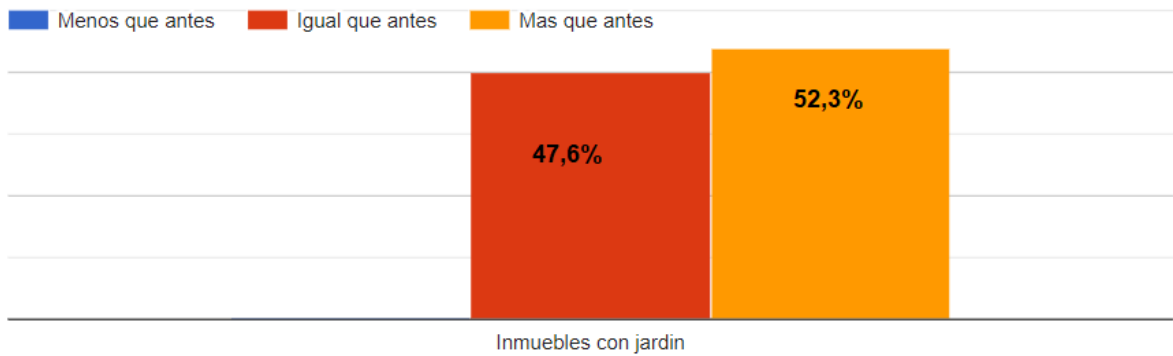
Cuál es la edad media de los compradores que has tenido?



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

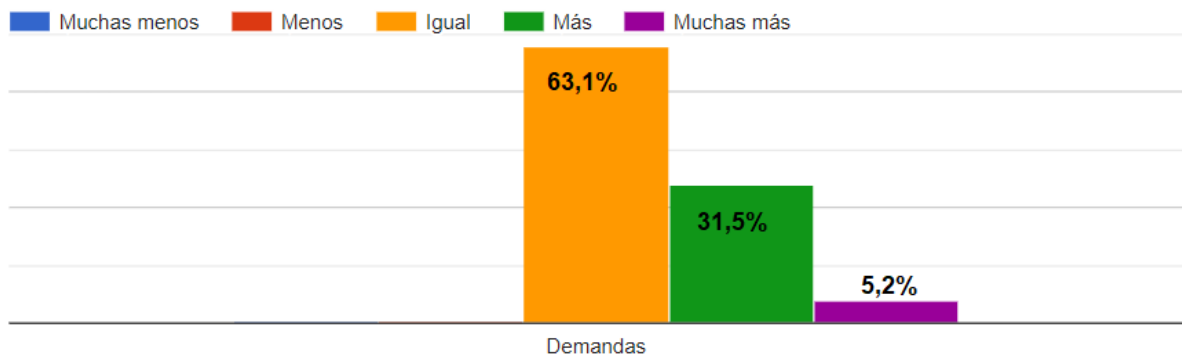


Estás notando un aumento de demanda pisos/casas con jardín, balcón, patio....

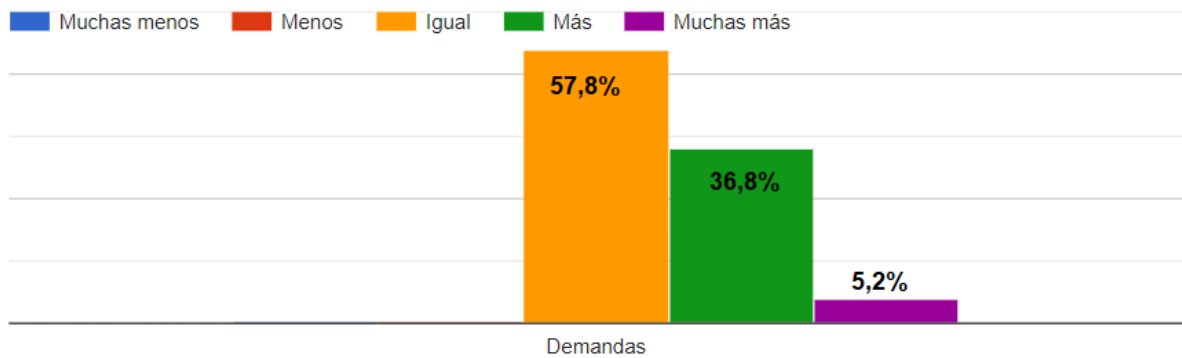


ALQUILER

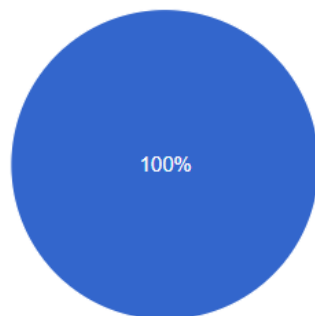
Variación de las demandas de alquiler con respecto al anterior trimestre



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

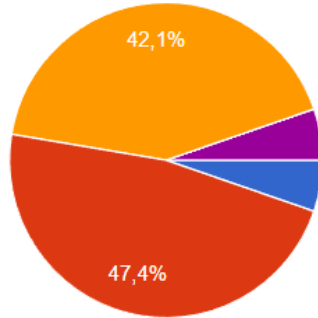


Has notado una reducción del precio del alquiler de viviendas?



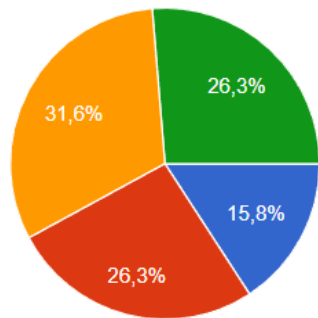
- No
- Sí, una rebaja de menos de 10% de precio de renta anterior
- Sí, una rebaja entre un 10% y un 20% del precio de renta anterior
- Sí, una rebaja entre un 20% y un 30% del precio de renta anterior
- Sí, mas de un 30% del precio de renta anterior.

Has notado un aumento del precio del alquiler de viviendas?



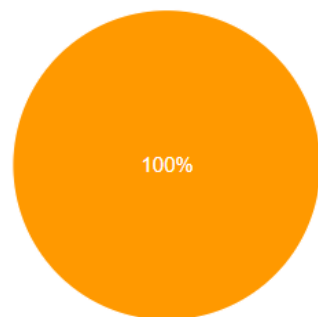
- No
- Sí, una subida de menos de 10% de precio de renta anterior
- Sí, una subida entre un 10% y un 20% del precio de renta anterior
- Sí, una subida entre un 20% y un 30% del precio de renta anterior
- Sí, mas de un 30% del precio de renta anterior.

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



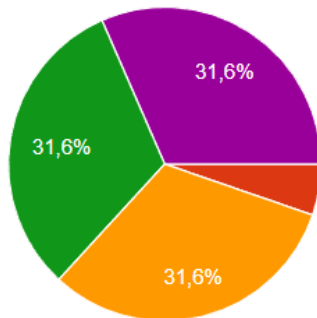
- Sí, en la mayoría
- Sí, pero no de forma mayoritaria
- No

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



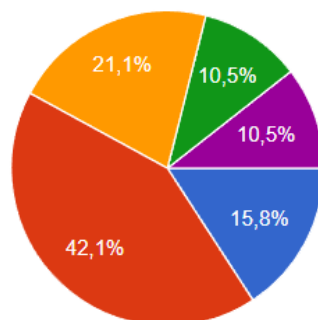
- No
- Sí, obteniendo rebajas del precio de renta a pagar durante varios meses.
- Sí, obteniendo carencias de pago durante varios meses.
- Sí, pero sin obtener ningún resultado.

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



- Ha aumentado significativamente la oferta.
- Ha aumentado levemente la oferta
- Se ha mantenido la oferta
- Ha disminuido levemente la oferta
- Ha disminuido significativamente la oferta

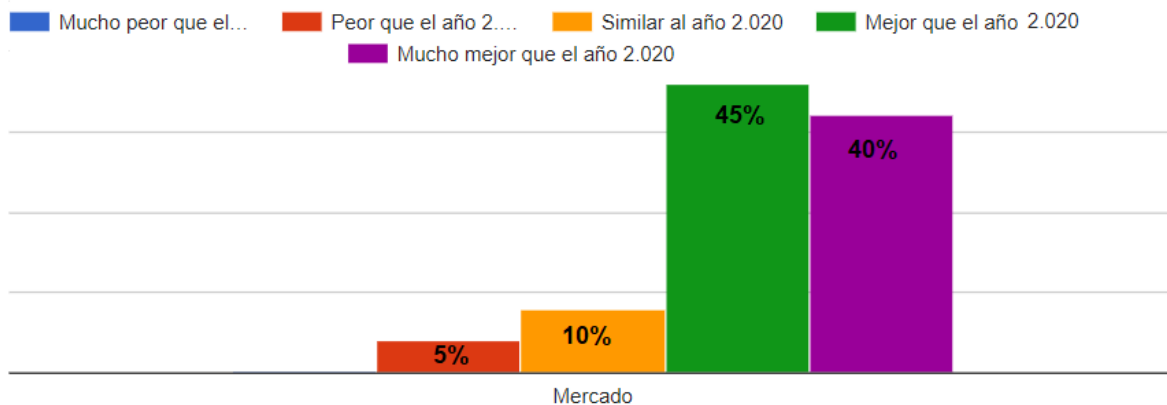
Cuánto ha sido el tiempo medio invertido en el alquiler de un inmueble desde que se oferta?



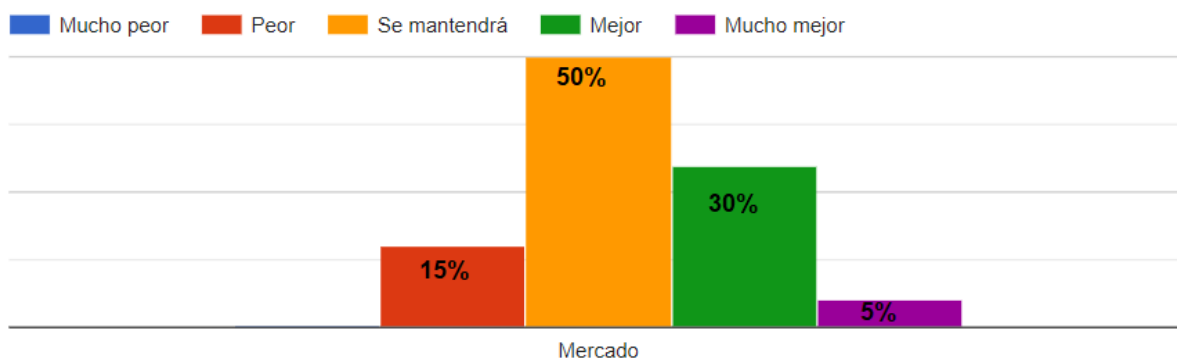
- antes de 48 horas
- antes de 1 semana
- antes de 15 días
- antes de 1 mes
- mas de un mes

ESTADO DEL MERCADO

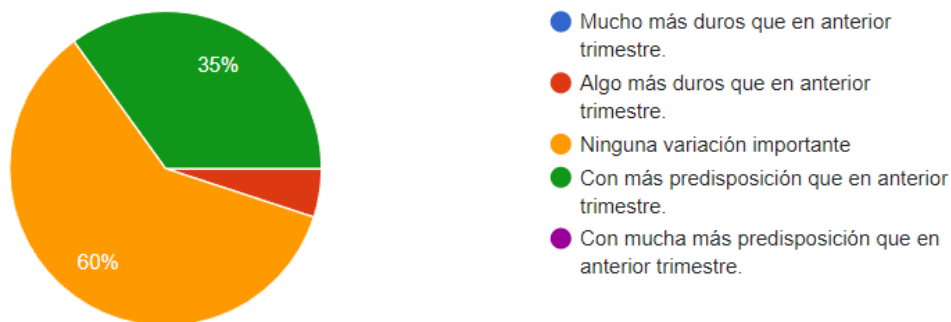
Cual ha sido tu valoración del mercado en el año pasado 2.021



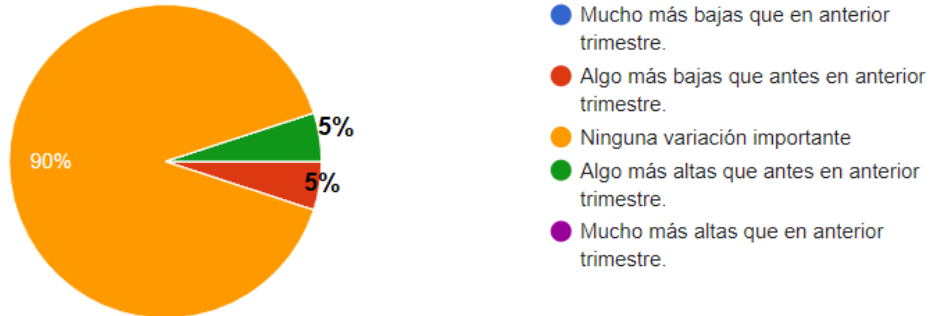
Cual es tu previsión en cuanto a la evolución del mercado para este año 2.022?



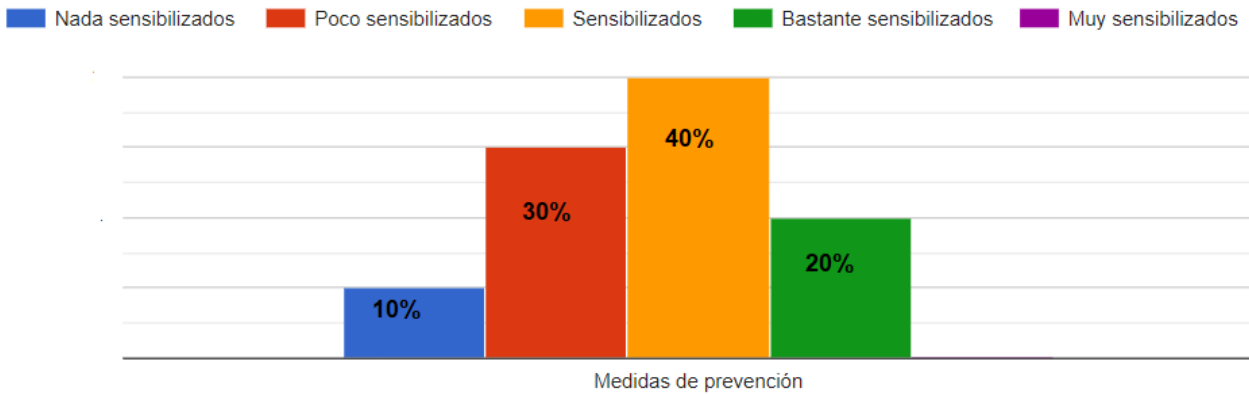
Cómo estas viendo la disposición de crédito hipotecario por parte de los bancos?



Estas observando alguna variación en las tasaciones bancarias a inmuebles?



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



Cuál es tu opinión sobre la nueva ley de Vivienda, en relación a los alquileres recientemente anunciada por el Gobierno?



ANEXO BARÓMETRO ESTADO DE MERCADO

Previsión número de compraventas de 2da mano en Galicia para el año 2.021:

	2021	2020	diferencia	%
GALICIA	más de 20000	17591	2509	14,26
Coruña	8400	7663	737	9,6
Coruña	2300	1959	341	17,4
Compostela	700	528	172	32,5
Ferrol	800	574	226	39,3
Pontevedra	6600	5690	910	15,9
Vigo	2500	1851	649	35,06
Pontevedra	600	459	141	30,7
Sanxenxo	250	226	24	10,6
Ourense	2100	1833	267	14,5
Ourense	900	702	198	28,2
Lugo	3000	2405	595	24,7
Lugo	950	704	246	34,9

Fuente: Ministerio de fomento y datos propios AGALIN

Histórico datos compraventa de 2da mano en Galicia:

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
GALICIA	más de 20000	17591	18560	17805	15524	13264	11794	10374	8254

2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
9076	8128	11561	8569	9913	15788	15947	15565	15197

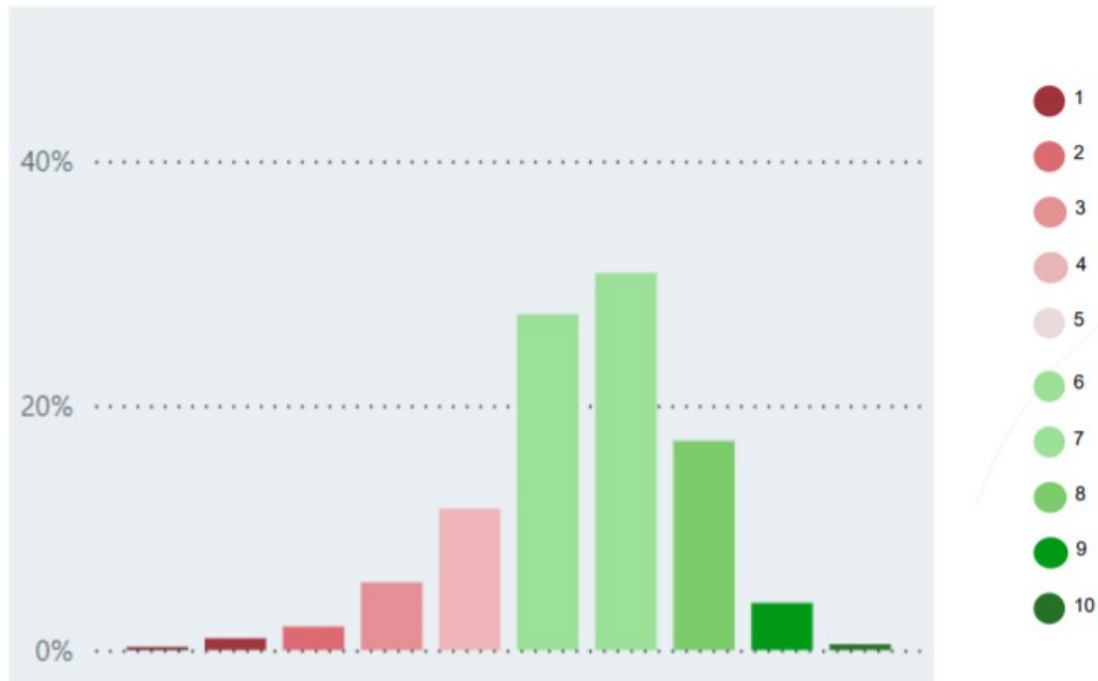
Fuente: Ministerio de fomento y datos propios AGALIN

Reloj inmobiliario:



Fuente: Caixa Research

Cuota de Mercado de las Agencias Inmobiliarias



Cuota de Mercado: 64%

De cada 10 transacciones de segunda mano 6,4 se realizan a través de una Agencia inmobiliaria

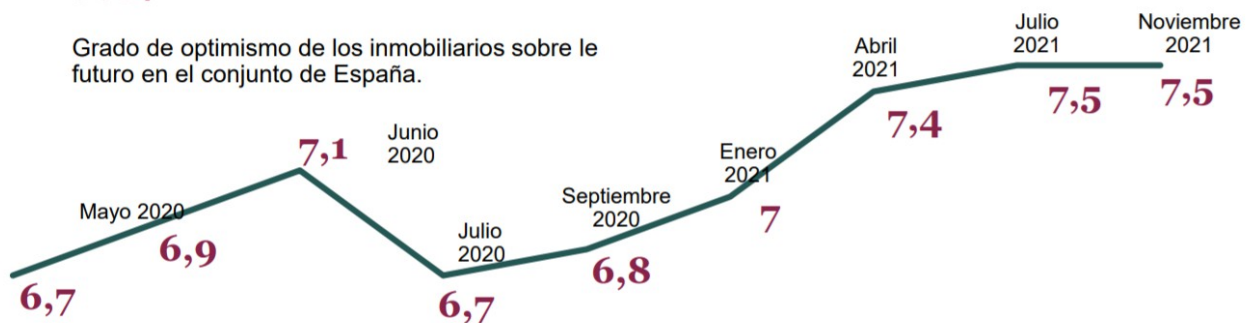
Fuente: Informe UCI SIRA. Noviembre 2.021

PROYECCIÓN DEL FUTURO DEL SECTOR

GRADO DE OPTIMISMO

7,5/10

Grado de optimismo de los inmobiliarios sobre le futuro en el conjunto de España.



CONCLUSIONES

COMPRA-VENTA

El tramo final de la crisis sanitaria que prácticamente hemos abandonado no ha impedido, para el global de las agencias y agentes inmobiliarios de Galicia, desarrollar un cuarto trimestre de año en el que los **resultados y ventas han mejorado los obtenidos en el tercer 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 **leve tendencia al alza el precio de venta de las vivienda** aunque con leves correcciones a la baja de los precios finales de venta en relación a los ofertados en un inicio de las viviendas en este tercer trimestre de 2021. La mayor parte de las ventas se cerraron con contraofertas en torno a un 10%.

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.... Encadenando valores en alza desde el final del confinamiento severo COVID.

Inmueble tipo vendido por los asociados a AGALIN:

- entre 2 y 3 habitaciones
- Entre 50 mil y 150 mil euros de precio de venta
- Entre 50 y 100 metros²

Desde que se oferta el inmueble, **se vende de forma mayoritaria antes de 90 días**, siendo el periodo dominante entre el mes 2 y 3 meses desde que el inmueble se publica.

Comprador tipo de inmueble a través de AGALIN:

- Matrimonio en régimen de gananciales
- Entre 35 y 40 años

El destino de los **inmuebles vendidos por AGALIN es mayoritariamente primera vivienda**, en segundo lugar inmuebles destinados a segunda residencia o vacacional.

Importante resaltar **el descenso importante con respecto al trimestre pasado (del 16% al 4,8%) en las compras como inversión destinada al alquiler**, que únicamente puede interpretarse como una reacción de los inversores en relación a la anunciada Nueva ley vivienda.

ALQUILERES

La **demanda de alquileres se ha mantenido** en mismos términos que el trimestre anterior, **con una tendencia importante al aumento de demanda**. 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 visto disminuida a nivel Galicia**.

El precio medio de estos inmuebles se ha situado entre 400 y 600 euros de forma mayoritaria. Estos **precios se encuentran en un periodo de leve pero constante subida 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 7 días, bajando en una semana la media detectada en el trimestre anterior.

El fenómeno COVID ha dejado de existir en el sector inmobiliario. Las cláusulas COVID en los contratos de alquiler han dejado de firmarse y desde las agencias también hemos observado la desaparición de negociaciones de condiciones contractuales provocadas por la crisis sanitaria.

ESTADO DEL SECTOR INMOBILIARIO

Una abrumadora **mayoría de las agencias inmobiliarias ha desarrollado un año 21 mejor o mucho mejor que el anterior 2.020**.

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**.

La impresión generalizada entre los asociados a AGALIN en Galicia es que **este año 2.022 tendrá una línea todavía ascendente** 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. 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 periodo.

Se aprecia una **estabilidad con una muy clara 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

Sobre la recientemente anunciada Nueva Ley de Vivienda, la opinión mayoritaria de los asociados a AGALIN es que no solucionará prácticamente nada del problema del alquiler y que incluso, en algunos casos, podrá agravar los problemas ya existentes.

Un 30% de los asociados ha comenzado a ofrecer el servicio de Agente único del comprador. Siendo todavía pequeño el porcentaje de los asociados que lo desarrollan con éxito, pero se puede dar por aterrizado este servicio hasta ahora prácticamente testimonial en Galicia.

ANEXO BAROMETRO. ESTADO DE MERCADO.

- Este año 2021 que acabamos de terminar, ha sido el periodo en el que más viviendas de 2da mano se vendan en Galicia desde que se recogen estos datos por el Ministerio de Fomento (2004). Nunca antes se habían vendido tantas viviendas.

- Este año Galicia finalizará por primera vez, por encima de las 20.000 unidades vendidas experimentando una subida de prácticamente un 15% con respecto al año pasado (2020).

- La provincia con mayor número de transacciones ha sido A Coruña, seguida de Pontevedra, Lugo y por último Ourense.

- En cuanto a las principales ciudades, lidera el ranking de venta Vigo, seguida muy de cerca por A Coruña, a mucha distancia Lugo y Ourense, Ferrol, Compostela, la ciudad de Pontevedra y Sanxenxo.

- Tras un periodo de estabilización del mercado en el año 21 tras la crisis sanitaria y con unos precios en leve descenso y aumento en ventas, se prevé un año 2.022 de expansión del mercado, con unos precios que tenderán a subir acompañados también de un constante incremento en las ventas.

- Las agencias inmobiliarias absorben un 64% de cuota de mercado. De cada 10 ventas, mas de 6 se realizan a través de profesionales inmobiliarios.

- La opinión del sector a nivel estatal alberga un optimismo de un 7,5 sobre 10 en la buena evolución del mercado en este año 2.022.