



**BARÓMETRO INMOBILIARIO DE GALICIA**  
**1er TRIMESTRE 2022**  
**(Enero – Febrero - Marzo)**

**[www.agalin.es](http://www.agalin.es)**  
**[info@agalin.es](mailto: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 **conflicto en UCRANIA** está teniendo en el sector inmobiliario en toda Galicia, durante este primer trimestre de 2.022, realizando también una visión general del año y la previsión del 2.022 restante.

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.

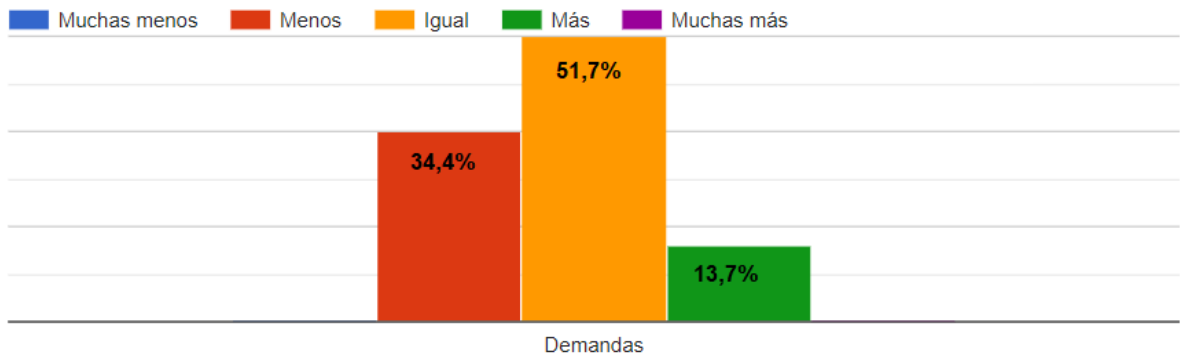
Son preguntas muy concretas realizadas con la intención de comprobar y prever el comportamiento del mercado inmobiliario. Comparando, en algunos casos, las respuestas con el mismo periodo del ejercicio anterior y en otros casos para constatar variaciones que el COVID, Ucrania u otros factores están provocando 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 cuarto trimestre de 2021.

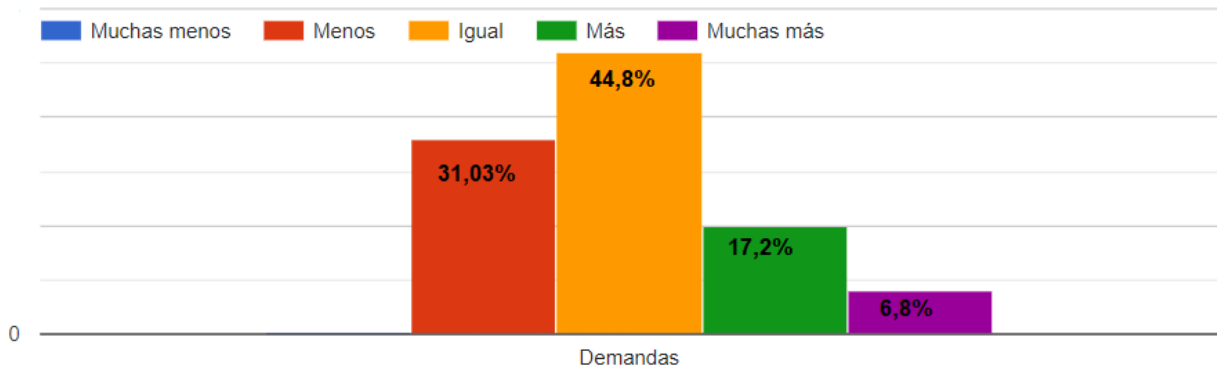
Tras las gráficas correspondientes a cada respuesta, encontrará las conclusiones de este Barómetro.

## VENTAS

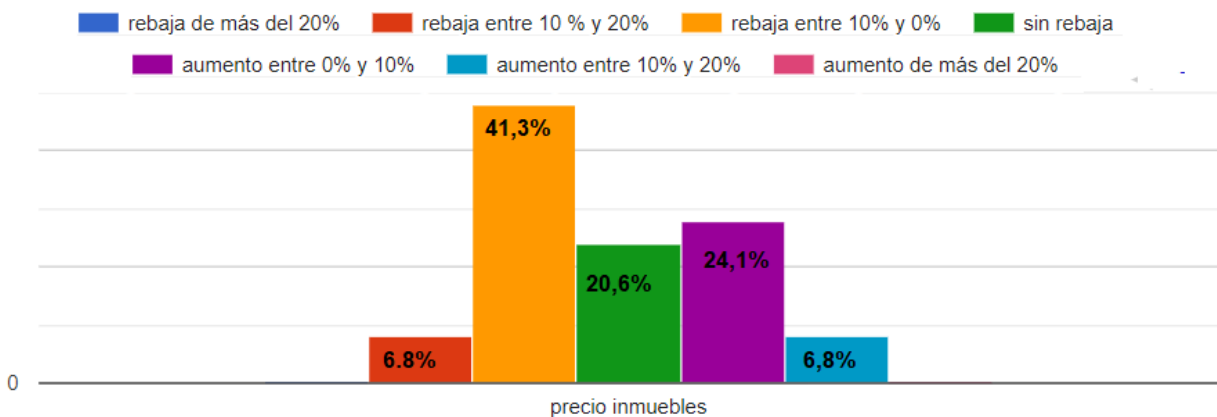
Variación de las demandas de venta con respecto al trimestre anterior



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



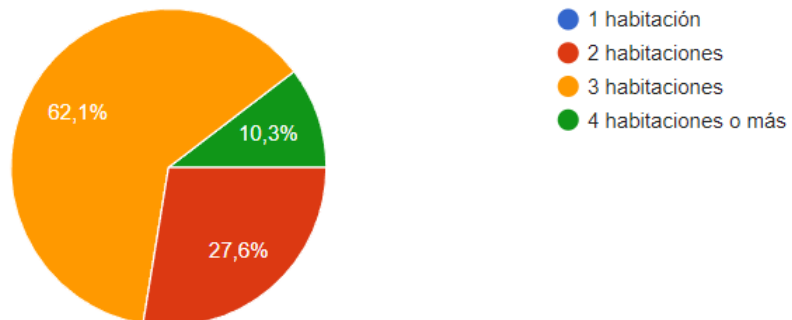
Has notado variación en el precio final de venta de inmuebles en este primer trimestre del año?



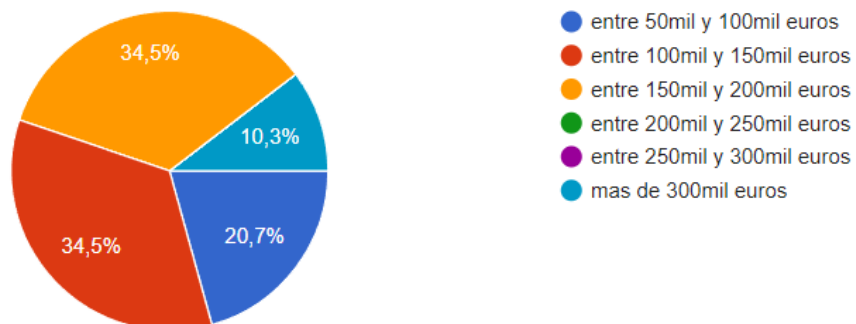
Cuál ha sido el motivo de la compra de inmueble más habitual



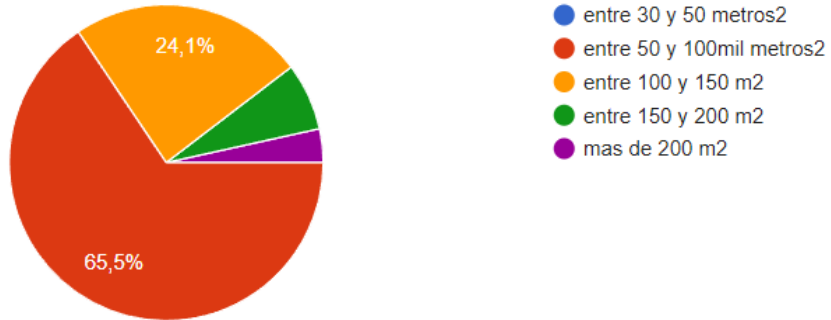
El inmueble "tipo" que has vendido tenía:



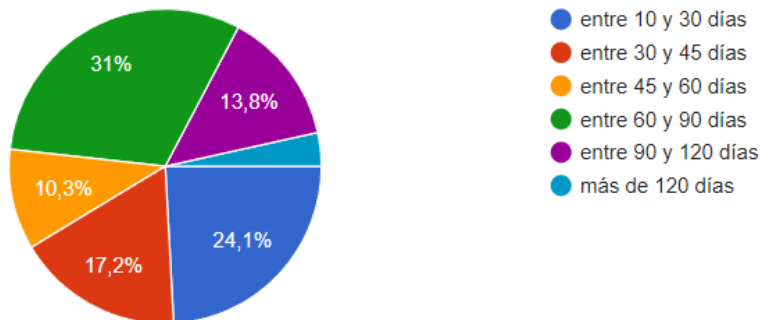
El precio medio de inmueble vendido ha sido:



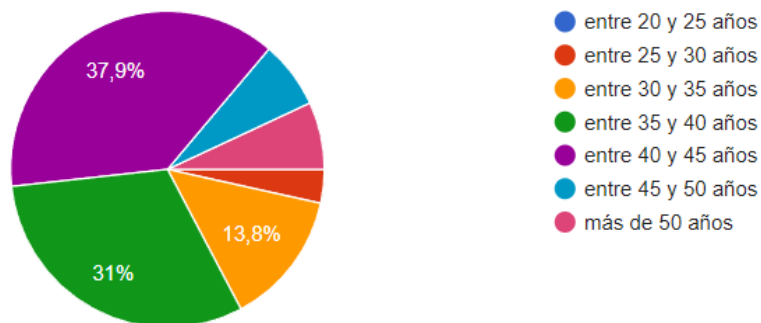
El tamaño medio de inmueble vendido ha sido:



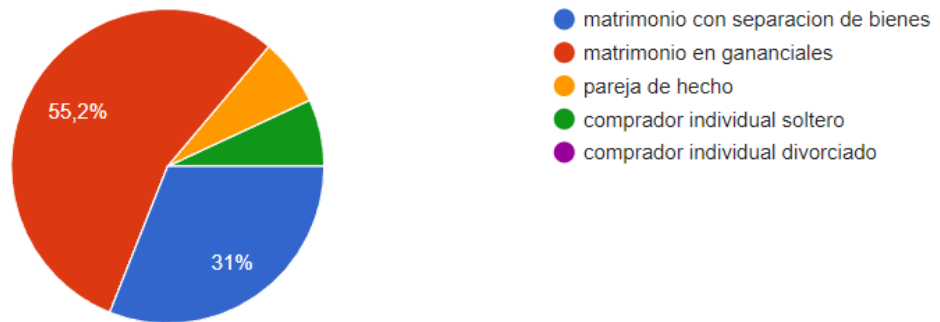
Cuál es el periodo de tiempo medio empleado en la venta de un inmueble:



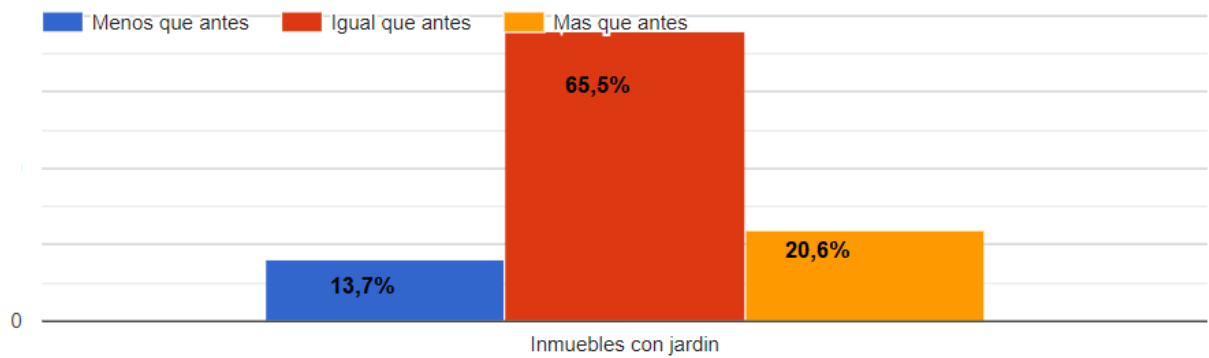
Cuál es la edad media de los compradores que has tenido?



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

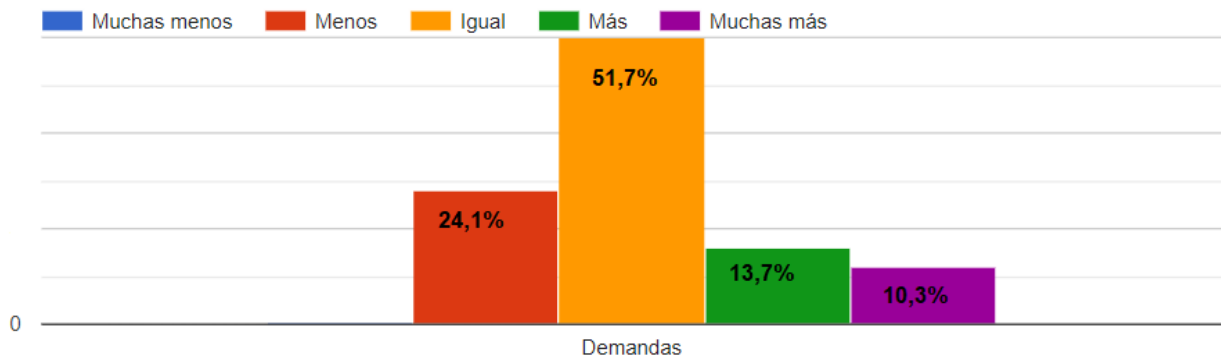


Estás notando un aumento de demanda pisos/casas con jardín, balcón, patio....

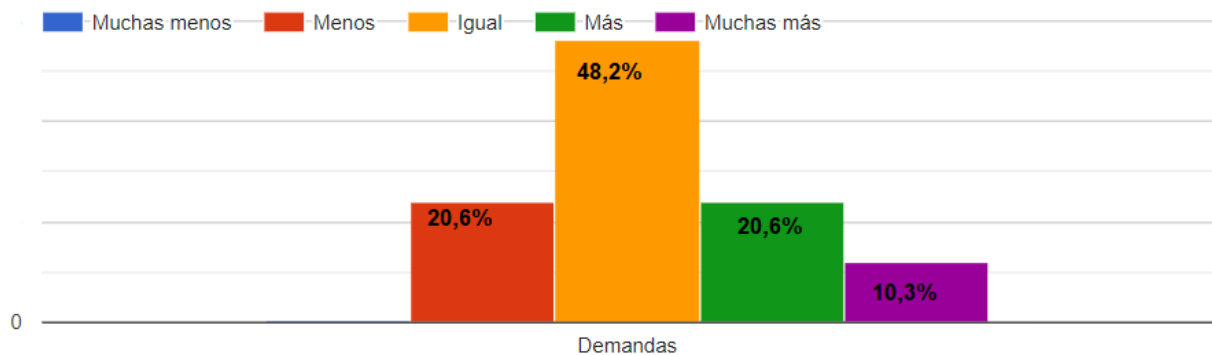


## ALQUILER

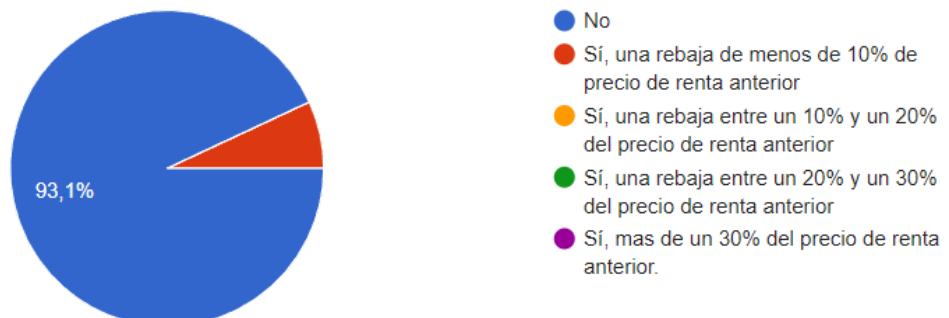
Variación de las demandas de alquiler con respecto al anterior trimestre



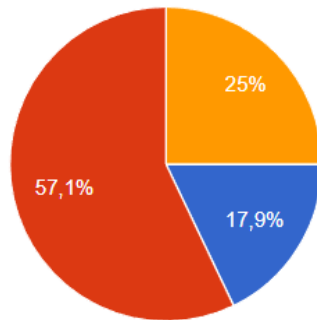
Variación de las demandas de alquiler con respecto al año pasado en este mismo momento.



Has notado una reducción del precio del alquiler de viviendas?

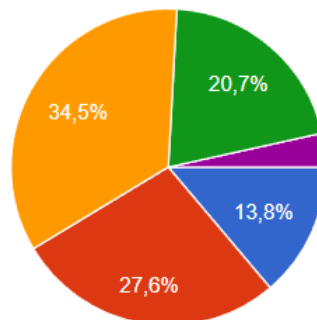


Has notado un aumento del precio del alquiler de viviendas?



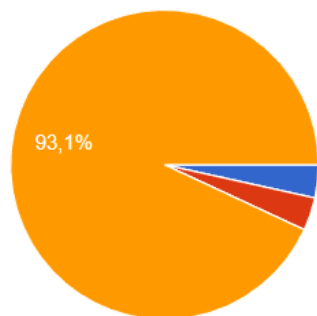
- No
- Sí, una subida de menos de 10% de precio de renta anterior
- Sí, una subida entre un 10% y un 20% del precio de renta anterior
- Sí, una subida entre un 20% y un 30% del precio de renta anterior
- Sí, mas de un 30% del precio de renta anterior.

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.

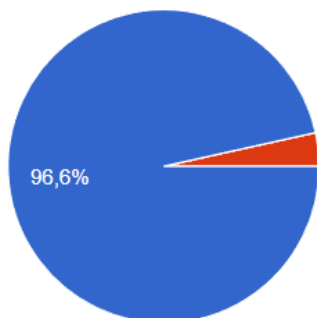
En los contratos de alquiler has incluido clausula COVID



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

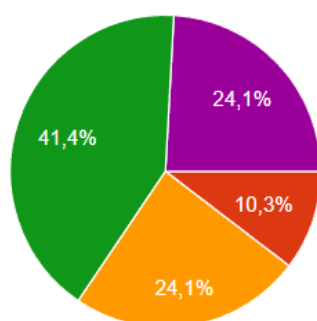


Has realizado negociaciones de precios de renta mensual o condiciones de alquiler debido al factor COVID



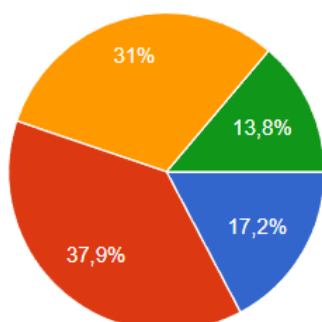
- No
- Sí, obteniendo rebajas del precio de renta a pagar durante varios meses.
- Sí, obteniendo carencias de pago durante varios meses.
- Sí, pero sin obtener ningún resultado.

En cuanto a la oferta de pisos disponibles en alquiler en este primer 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

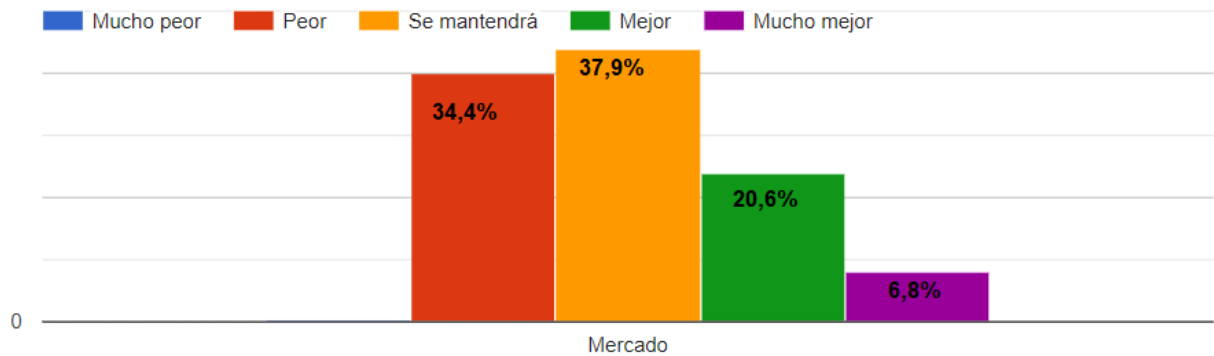
Cuánto ha sido el tiempo medio invertido en el alquiler de un inmueble desde que se oferta?



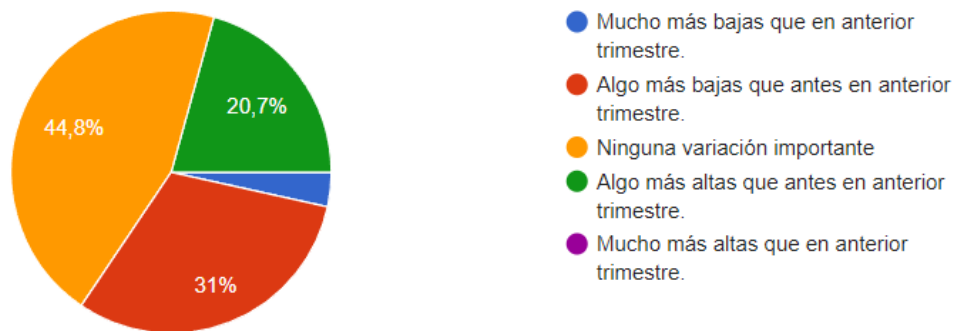
- antes de 48 horas
- antes de 1 semana
- antes de 15 días
- antes de 1 mes
- mas de un mes

## ESTADO DEL MERCADO

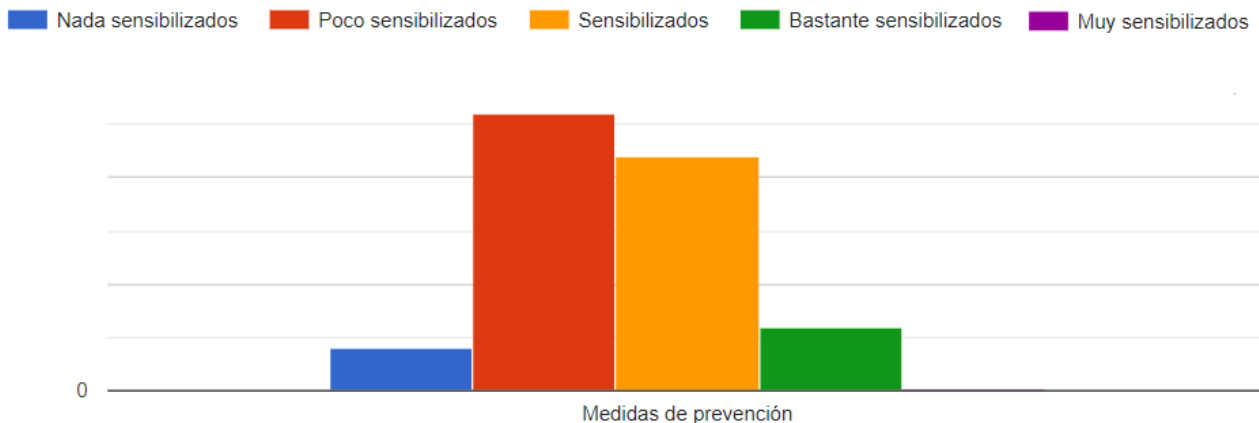
Cual es tu previsión en cuanto a la evolución del mercado para este año 2.022?



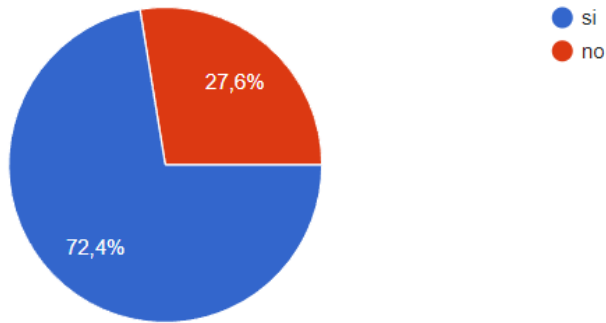
Estas observando alguna variación en las tasaciones bancarias a inmuebles?



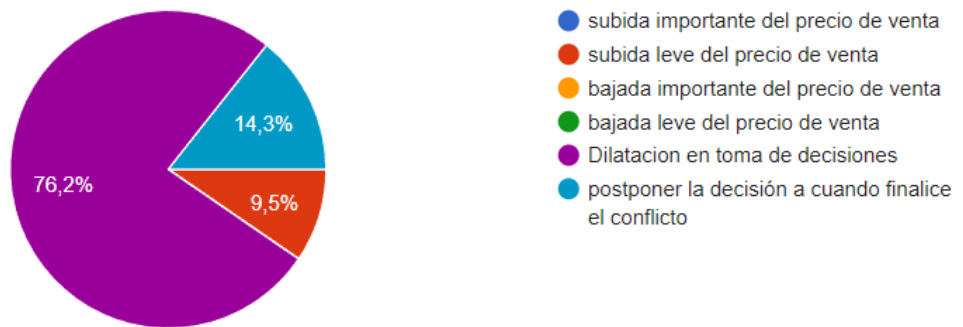
En el primer trimestre del año cómo estás notando a los clientes en relación a las medidas de prevención sanitarias



Has notado influencia en el mercado debido a la guerra de Ucrania?



En el caso de respuesta afirmativa, en que has percibido esa influencia?



## ANEXO BARÓMETRO ESTADO DE MERCADO

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

	2021	2020	diferencia	%
<b>GALICIA</b>	<b>22.742</b>	17591	5.151	+ 22,6%
<b>Coruña</b>	<b>9.864</b>	7663	2.201	+ 22,3%
Coruña	2.265	1959	306	+ 13,5%
Compostela	679	528	191	+ 28,1%
Ferrol	778	574	204	+ 26,2 %
<b>Pontevedra</b>	<b>7.271</b>	5690	1.581	+ 21,7%
Vigo	2.317	1851	466	+ 20,1 %
Pontevedra	599	459	140	+ 23,3%
Sanxenxo	331	226	105	+ 31,7%
<b>Ourense</b>	<b>2.278</b>	1833	445	+ 19,5%
Ourense	778	702	76	+ 9,7%
<b>Lugo</b>	<b>3.329</b>	2405	924	+ 27,7%
Lugo	911	704	207	+ 22,7%

Fuente: Ministerio de fomento

Histórico datos compraventa de 2da mano en Galicia:

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	
<b>GALICIA</b>	<b>22.742</b>	17591	18560	17805	15524	13264	11794	10374	8254	
		2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
		9076	8128	11561	8569	9913	15788	15947	15585	15197

Fuente: Ministerio de fomento

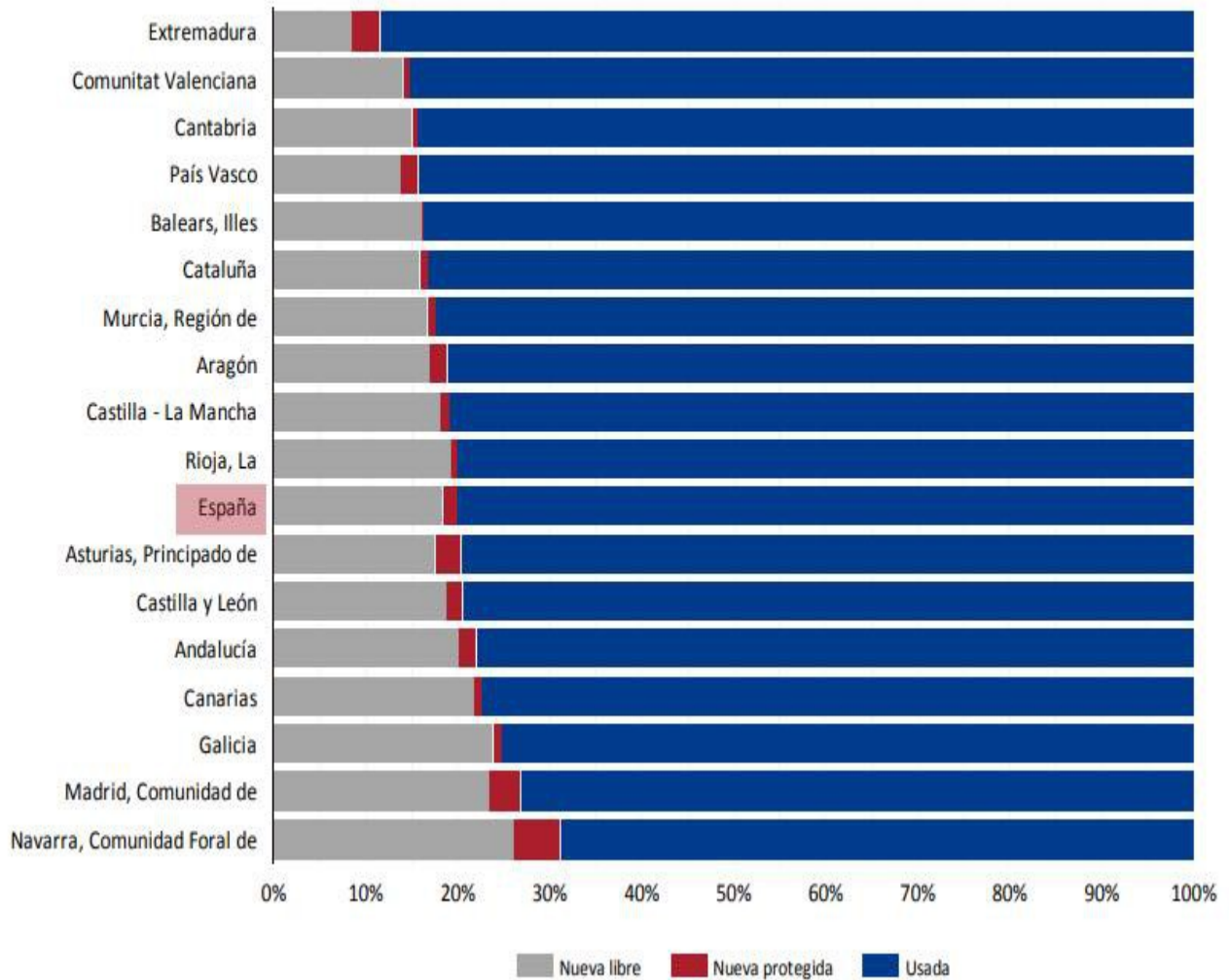
Compra de vivienda en España por parte de extranjeros:

### DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS COMPRADAS POR EXTRANJEROS EN ESPAÑA (H1 2021)



Fuente: Colliers a partir de los datos publicados por el Ministerio de Fomento

### Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada (%) Año 2021





## CONCLUSIONES

### COMPRA-VENTA

En este arranque de año 2.022 para las agencias inmobiliarias de Galicia los **resultados y ventas han mejorado los obtenidos en el cuarto trimestre de año 2.021.**

El volumen de demandas recibidas en cada una de las agencias se ha mantenido con una leve tendencia a la baja con respecto al trimestre anterior.

Si comparamos las demandas recibidas en este periodo con el mismo del año pasado la tendencia ha sido similar.

Se aprecia una **leve tendencia al alza en 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 primer trimestre de 2022. 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.... Manteniéndose la demanda e incluso aumentando de forma constante desde el final del confinamiento severo COVID.

Inmueble tipo vendido por los asociados a AGALIN:

- 3 habitaciones
- 150 mil euros de precio de venta
- Entre 50 y 100 metros<sup>2</sup>

Desde que se oferta el inmueble, **se vende de forma mayoritaria entre 60 y 90 días.**

Comprador tipo de inmueble a través de AGALIN:

- Matrimonio en régimen de gananciales
- Entre 40 y 45 años
- Se ha observado un aumento en la media de edad de los compradores así como un aumento significativo de los matrimonios en separación de bienes.

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

Importante resaltar un nuevo descenso **con respecto al trimestre pasado 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 500 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**.

**El fenómeno COVID ha dejado prácticamente 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

Comparándolo con el anterior año la opinión de los asociados a AGALIN es que **el mercado se comportará de manera similar con una leve tendencia a empeorar los números**.

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

**La crisis militar entre Ucrania y Rusia ha tenido su consecuencia en el mercado de compraventa de viviendas en Galicia, un 72,4% de los asociados, así lo interpretan**.

**Además, esta crisis ha provocado la dilatación en la toma de decisiones a la hora de comprar una vivienda. Así lo interpreta el 76,2% de los encuestados**.



## **ANEXO BAROMETRO. ESTADO DE MERCADO.**

El 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 ha finalizado por primera vez, con 22.742 unidades vendidas experimentando una subida de un 2,6% 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 que adelanta a Coruña, que fue la que mas vendió en 2.020, a mucha distancia Lugo y Ourense y Ferrol que empatan con el mismo número de ventas, Compostela, la ciudad de Pontevedra y Sanxenxo.

En porcentaje las ciudades con mayor incremento anual de ventas han sido Samxenxo y Compostela. Con un 31 y 28% respectivamente.

El % de venta a extranjeros en Galicia, sigue en mínimos sin llegar ni al 1% de unidades vendidas. Muy lejos de otros puntos del Estado co valores muy por encima de los gallegos.

Prácticamente el 75% de las ventas realizadas en Galicia son de 2da mano. Por debajo de la media española que se situa en prácticamente el 80%.

Otro punto de vista: En Galicia se vende más obra nueva que la media estatal. En Galicia casi un 25% de lo vendido son nuevas promociones.

La provincia gallega donde mas sube el precio de la vivienda es Lugo con un 8,6% de aumento. Por contra donde baja la vivienda, es en la provincia de A Coruña con un 1,4% de descenso.