



**BARÓMETRO INMOBILIARIO DE GALICIA**  
**2do TRIMESTRE 2022**  
**(Abril – Mayo - Junio)**

**[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, durante este segundo 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.

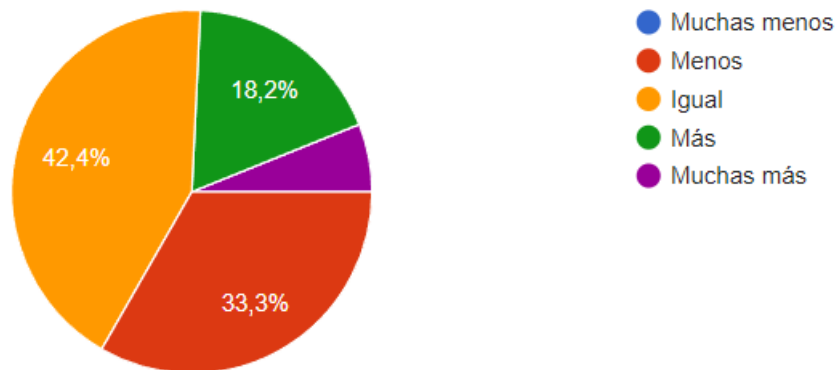
Son preguntas muy concretas realizadas con la intención de comprobar y prever el comportamiento del mercado inmobiliario. Comparando, en algunos casos, las respuestas con el mismo periodo del ejercicio anterior y en otros casos para constatar variaciones que el COVID, Ucrania u otros factores están provocando 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 primer trimestre de 2022.

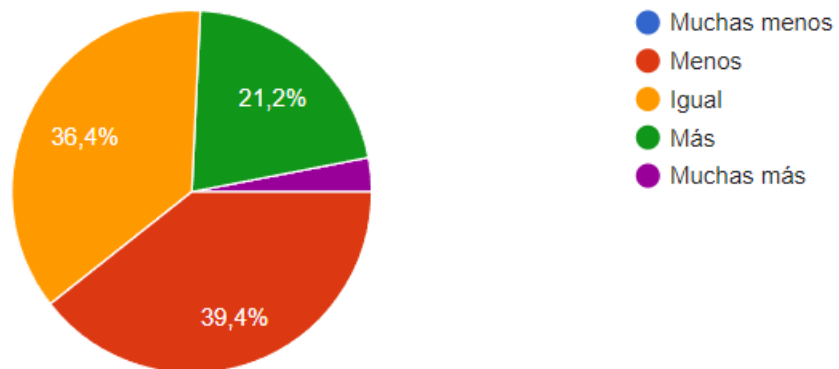
Tras las gráficas correspondientes a cada respuesta, encontrará las conclusiones de este Barómetro.

## VENTAS

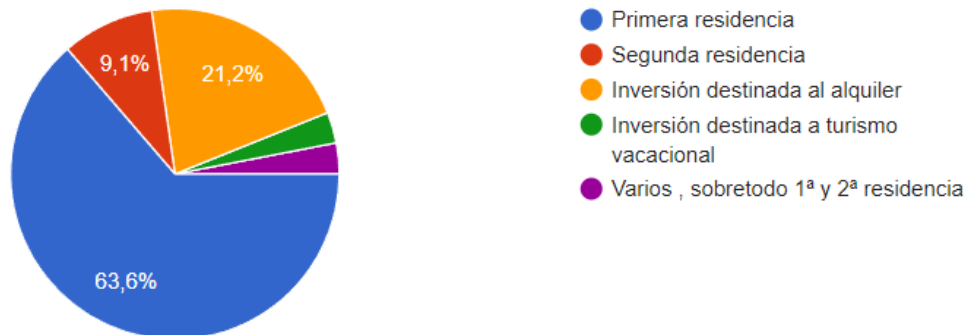
Variación de las demandas de venta con respecto al trimestre anterior



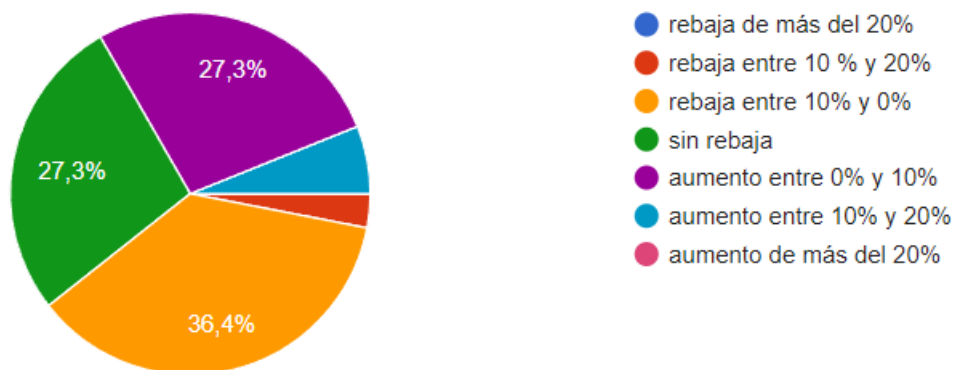
Variación de las demandas de venta con respecto al año pasado en este mismo momento



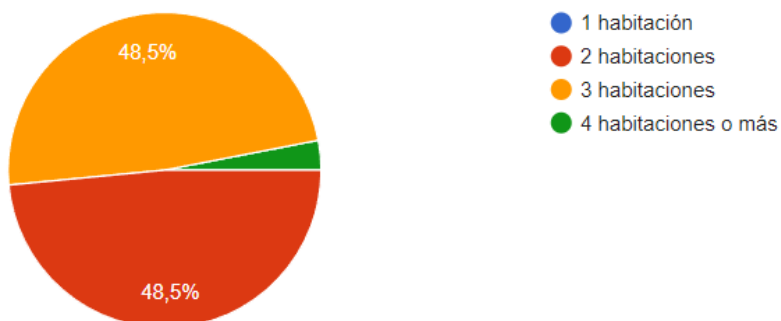
Cuál ha sido el motivo de la compra de inmueble más habitual



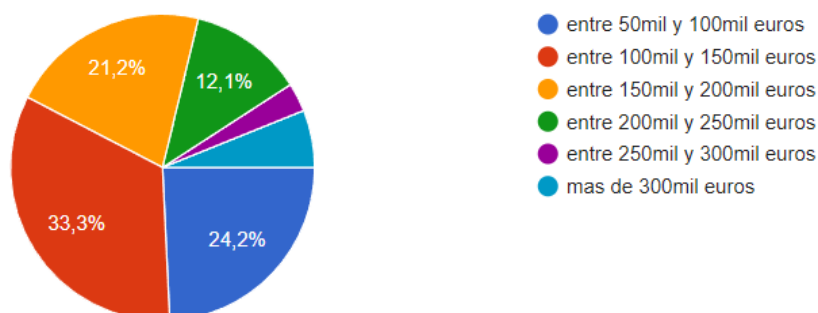
Has notado variación en el precio final de venta de inmuebles en este segundo trimestre del año?



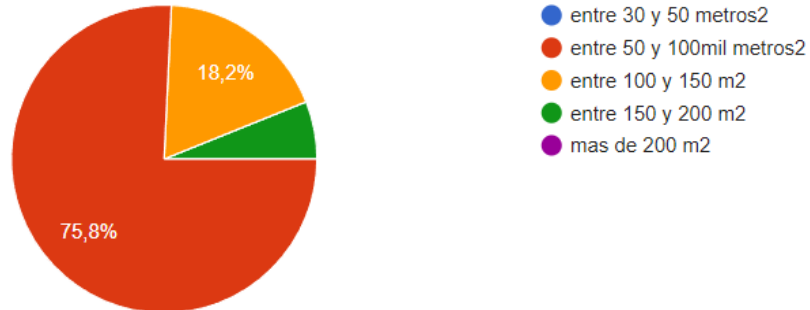
El inmueble "tipo" que has vendido tenía:



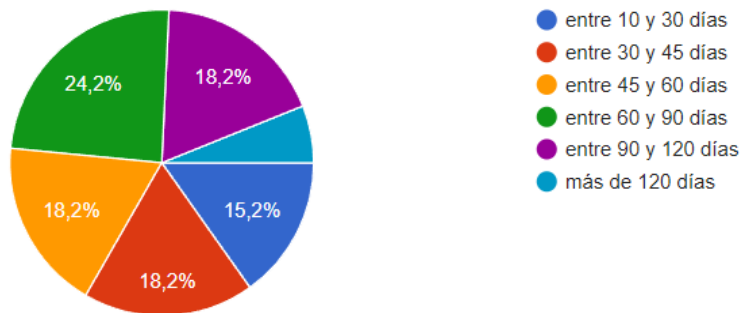
El precio medio de inmueble vendido ha sido:



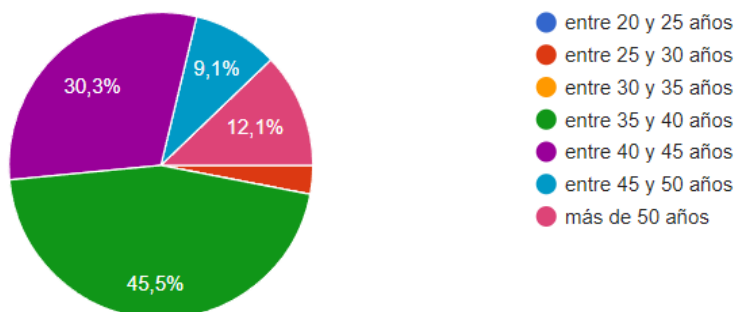
El tamaño medio de inmueble vendido ha sido:



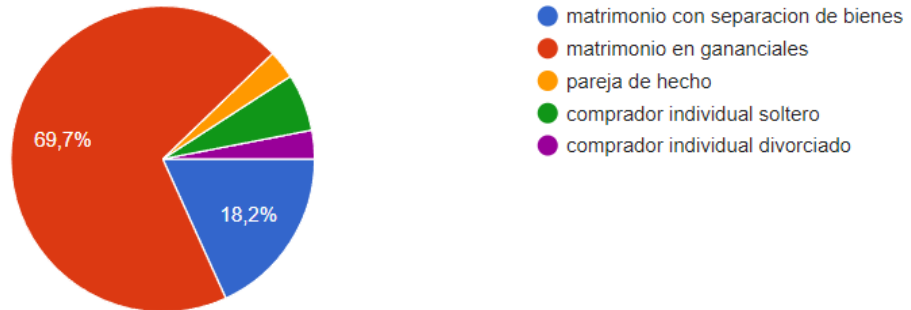
Cuál es el periodo de tiempo medio empleado en la venta de un inmueble:



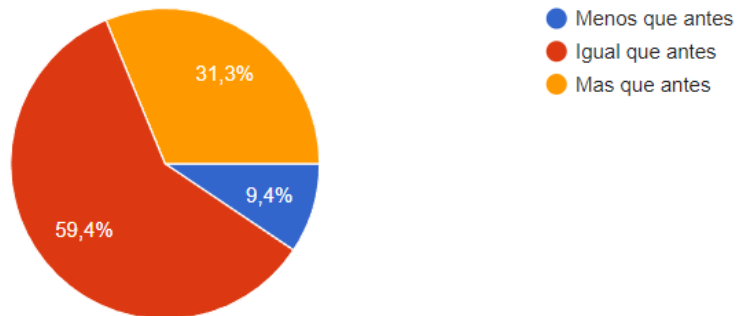
Cuál es la edad media de los compradores que has tenido?



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

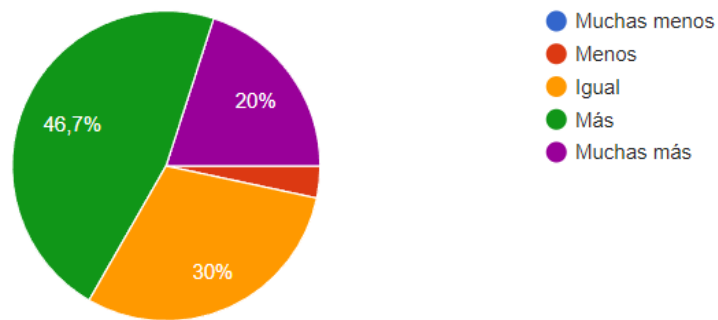


Estás notando un aumento de demanda pisos/casas con jardín, balcón, patio....

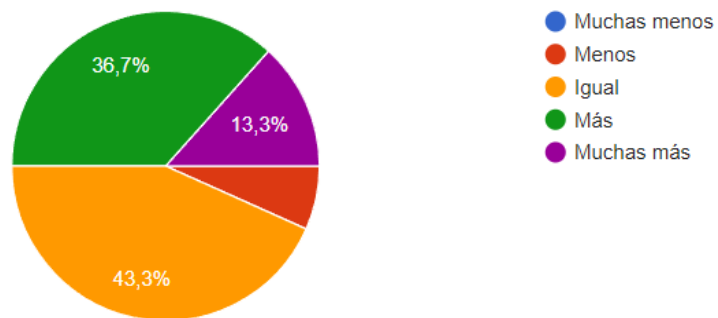


## ALQUILER

Variación de las demandas de alquiler con respecto al anterior trimestre

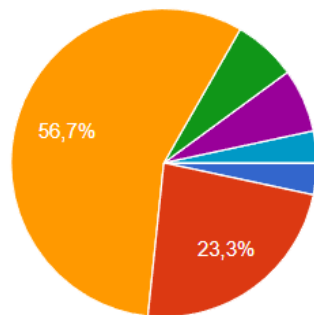


Variación de las demandas de alquiler con respecto al año pasado en este mismo momento.



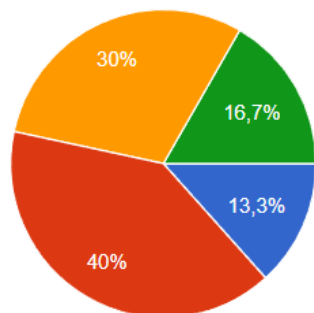


Has notado variación del precio medio del alquiler de viviendas?



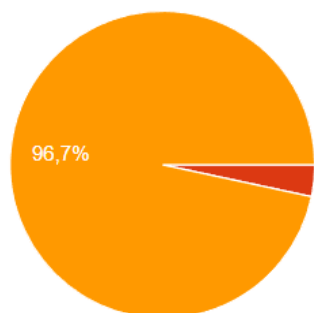
- SE HA MANTENIDO EL PRECIO
- SUBIDA de menos de 10% de precio de renta anterior
- SUBIDA entre un 10% y un 20% del p...
- SUBIDA entre un 20% y un 30% del p...
- SUBIDA de más de un 30% del precio...
- BAJADA de menos de 10% de precio...
- BAJADA entre un 10% y un 20% de p...
- BAJADA entre un 20% y un 30% de p...
- BAJADA de más de un 30% del preci...

Cual ha sido el precio medio del alquiler firmado?



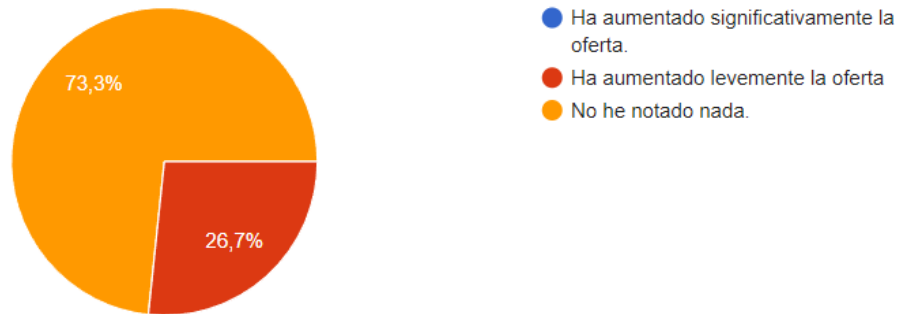
- Mas de 600 euros
- Entre 500 y 600 euros
- Entre 400 y 500
- Entre 300 y 400 euros
- Menos de 300 euros.

En los contratos de alquiler has incluido clausula COVID

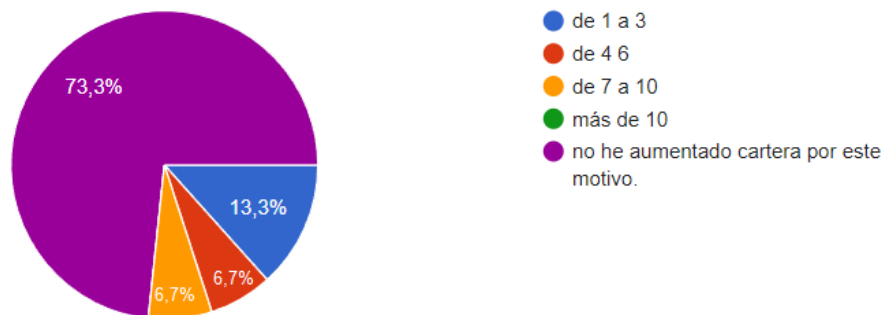


- Si, en la mayoría
- Si, pero no de forma mayoritaria
- No

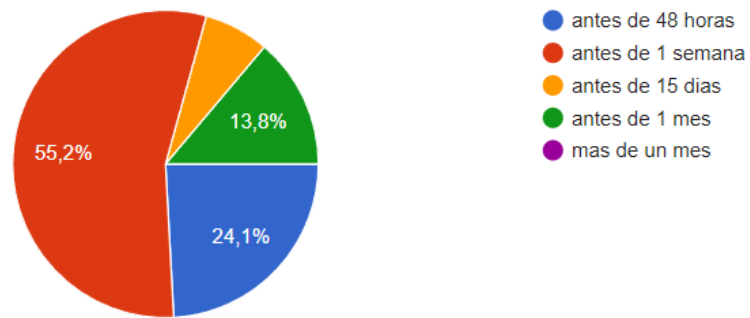
PREGUNTA PARA LOS ASOCIADOS EN COMPOSTELA: Has notado aumento de pisos disponibles en alquiler que vengan del uso turístico como consecuencia de las medidas de cierre adoptadas por el Concello?



PREGUNTA PARA LOS ASOCIADOS EN COMPOSTELA: En qué número de pisos en alquiler has aumentado tu cartera que vengan del uso turístico como consecuencia de las medidas de cierre adoptadas por el Concello?

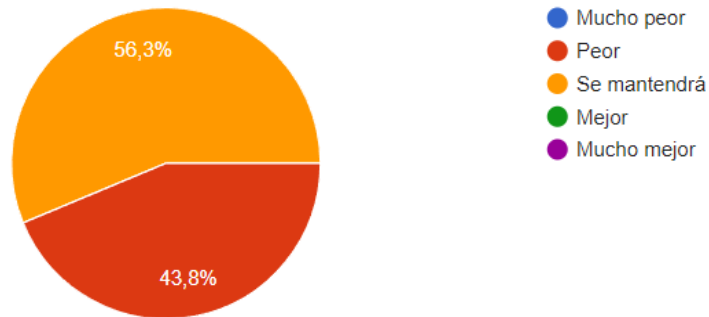


Cuánto ha sido el tiempo medio invertido en el alquiler de un inmueble desde que se oferta?

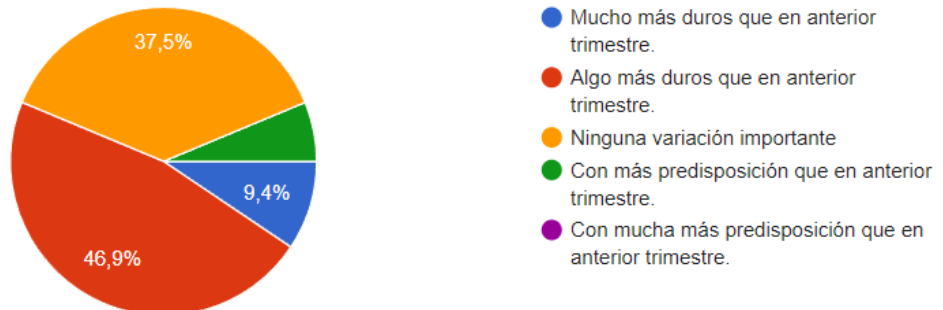


## ESTADO DEL MERCADO

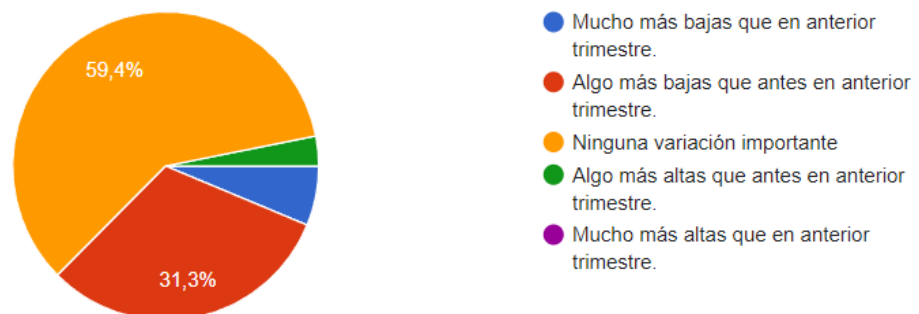
Cual es tu previsión en cuanto a la evolución del mercado para lo que queda de año 2.022?



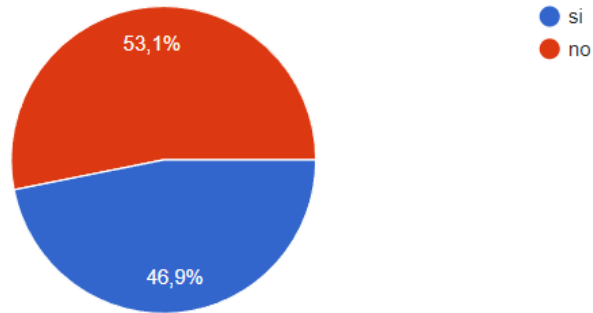
Cómo estas viendo la disposición de crédito hipotecario por parte de los bancos?



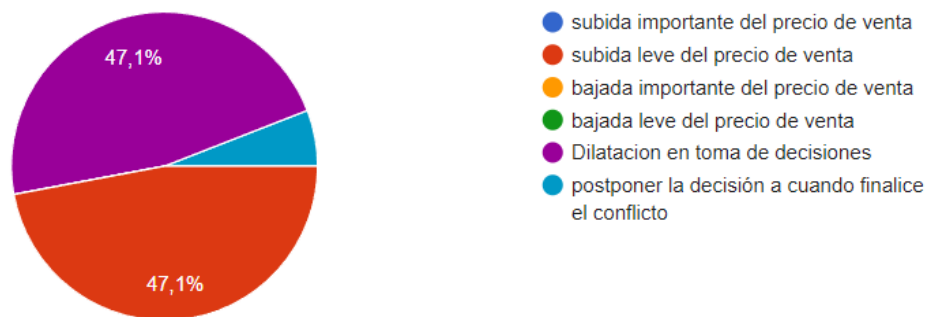
Estas observando alguna variación en las tasaciones bancarias a inmuebles?



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



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



## CONCLUSIONES

### COMPRA-VENTA

Alcanzada la primera mitad de este año 2.022 para las agencias inmobiliarias de Galicia los **resultados y ventas han mejorado los obtenidos en el primer semestre 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 marcado un leve descenso..

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 segundo 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.... Manteniendose la demanda e incluso aumentando de forma constante desde el final del confinamiento severo COVID.

Inmueble tipo vendido por los asociados a AGALIN:

- 2 o 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 35 y 40 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 a los últimos trimestres en las compras como inversión destinada al alquiler turístico, llegando a mínimos históricos.**

## 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 mantenido a nivel Galicia con respecto al trimestre anterior.**

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.**

**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 ha 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. Sin embargo, se aprecia variaciones importantes en cuanto a las tasaciones bancarias a inmuebles, con una tendencia con respecto al trimestre anterior de un ajuste de precio a la baja en las tasaciones durante este periodo.

La crisis militar entre Ucrania y Rusia ha disminuido su influencia en el mercado de compraventa de viviendas en Galicia.

Aunque todavía se perciben consecuencias como la dilatación en la toma de decisiones a la hora de comprar una vivienda o una leve corrección de precios al alza.

## **ANEXO BAROMETRO I. VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO**

Se han realizado 2 preguntas concretas a las empresas inmobiliarias asociadas a AGALIN en Santiago de Compostela con el fin de valorar las consecuencias que las nuevas sentencias en relación a las Viviendas de Uso Turístico y las diferentes acciones realizadas por el Concello en este sentido están provocando.

Un 26,7% de los preguntados, ha afirmado que debido al nuevo escenario relacionado con las VUT, la oferta de inmuebles disponibles en alquiler de larga duración ha aumentado.

Analizado ese aumento en los inmuebles disponibles ofertados en alquiler de larga duración, cuyo origen y anterior uso vienen detectados del segmento VUT, la ciudad de Compostela ha ganado desde el cambio de tendencia normativa entre 16 y 21 inmuebles, lo que supone en torno a un 14% más de inmuebles ofertados en alquiler de larga duración.

Los barrios que más inmuebles han incorporado son el Casco Histórico y el Ensanche.

Como consecuencia directa se ha detectado también una importante desaceleración en el aumento de los precios ofertados. Todavía lejos de una disminución del precio, pero claramente un freno a las históricas subidas que trimestre a trimestre se venían comprobando.

Todavía es pronto para valorar lo que todavía sigue aconteciendo en este sentido, pero las señales recibidas desde AGALIN no pueden ser valoradas más que muy positivas.



## **ANEXO BAROMETRO II. PISOS DE ESTUDANTES.**

Nos encontramos en plena temporada de alquiler de inmuebles con destino al curso universitario. Históricamente cualquier ciudad con pisos destinados a estudiantes ha tenido el debate sobre el estado y las responsabilidades del mantenimiento de los inmuebles.

Desde las agencias inmobiliarias como mediadores autorizados entre arrendadores y arrendatarios hemos velado siempre por el cuidado de los pisos por parte de los inquilinos, así como la actualización y mantenimiento por parte de los propietarios.

Desde AGALIN y debido a nuestro código deontológico de obligado cumplimiento por parte de todos nuestros asociados, no intermediamos con ningún inmueble que no cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad ni se encuentre debidamente registrado y acondicionado.

La excelencia en nuestro trabajo y en la relación con nuestros clientes nos provoca el exigir una serie de condiciones mínimas para poder trabajar con un bien tan importante como un inmueble.

Respetando cualquier vía para conseguir el arriendo de un piso con destino a alquiler universitario (entre particulares, redes sociales... etc) desde AGALIN recomendamos hacerlo a través de los múltiples profesionales que se pueden encontrar en cualquiera de nuestras agencias asociadas, ya que además de asegurar un estado adecuado de la vivienda, podrá alquilar con las mayores garantías a nivel jurídico, quedando protegidos tanto propietario como inquilinos a nivel contractual y conforme a la legalidad vigente. Además, desde hace prácticamente un año, AGALIN pone a disposición de sus clientes la posibilidad de resolver cualquier diferencia acudiendo al arbitraje, el cual de manera rápida y prácticamente sin costo, se puede dirimir cualquier conflicto que se pueda derivar entre ambas partes.