



BARÓMETRO INMOBILIARIO DE GALICIA
3er TRIMESTRE 2022
(Julio – Agosto - Septiembre)

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, durante este tercer trimestre de 2022, realizando también una visión general del año y la previsión tanto del 2022 restante como del próximo 2023.

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.

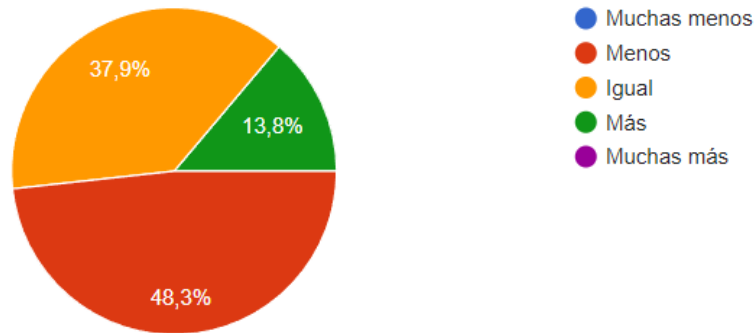
Son preguntas muy concretas realizadas con la intención de comprobar y prever el comportamiento del mercado inmobiliario. Comparando, en algunos casos, las respuestas con el mismo periodo del ejercicio anterior y en otros casos para constatar variaciones que el COVID, Ucrania u otros factores están provocando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

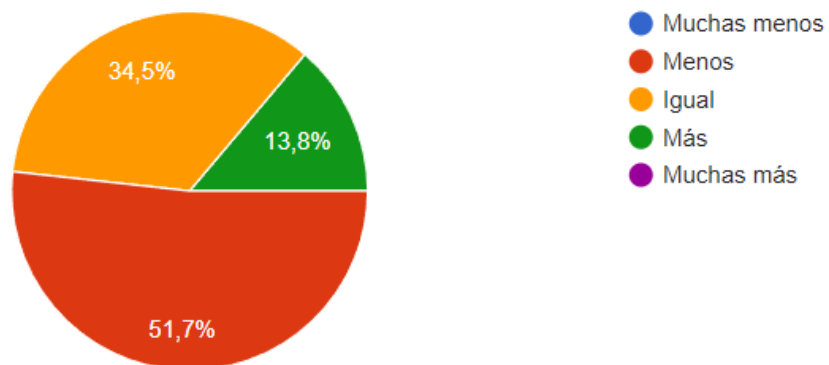
Tras las gráficas correspondientes a cada respuesta, encontrará las conclusiones de este Barómetro.

VENTAS

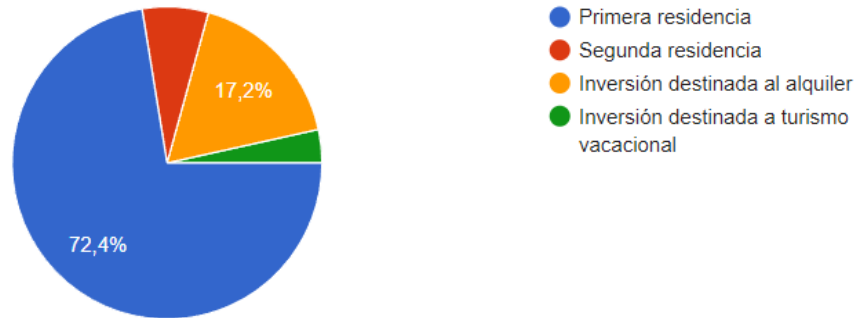
Variación de las demandas de venta con respecto al trimestre anterior



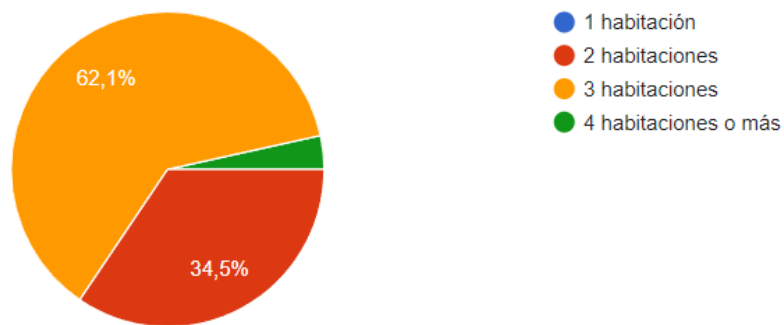
Variación de las demandas de venta con respecto al año pasado en este mismo momento



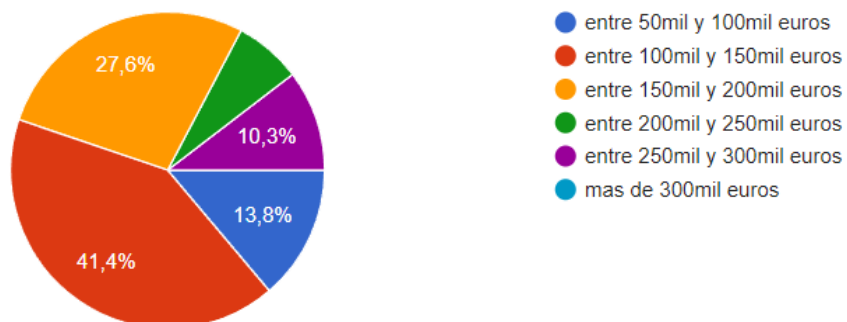
Cuál ha sido el motivo de la compra de inmueble más habitual



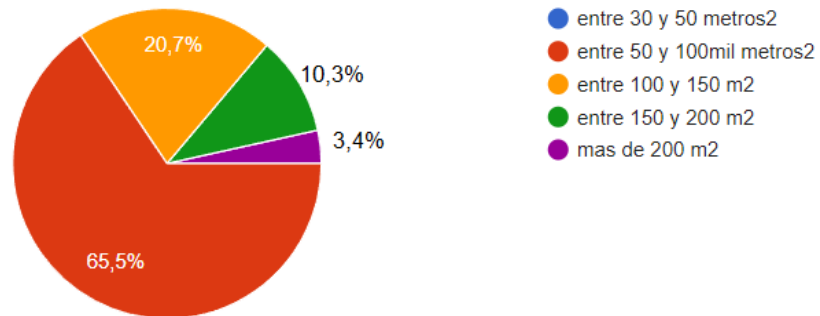
El inmueble "tipo" que has vendido tenía:



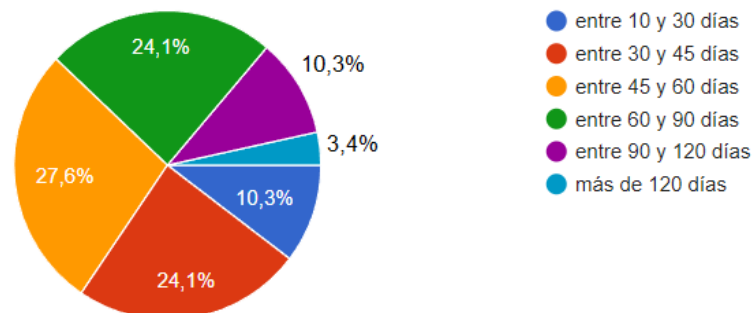
El precio medio de inmueble vendido ha sido:



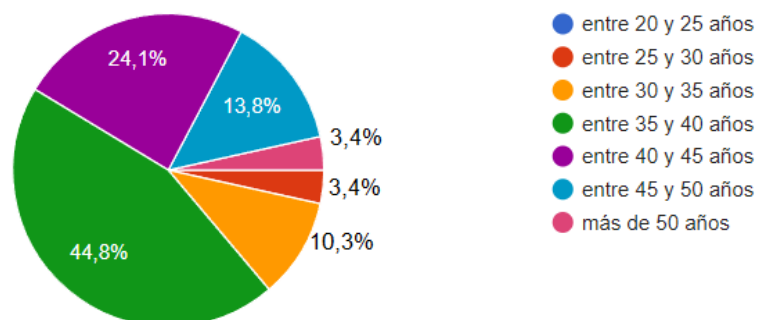
El tamaño medio de inmueble vendido ha sido:



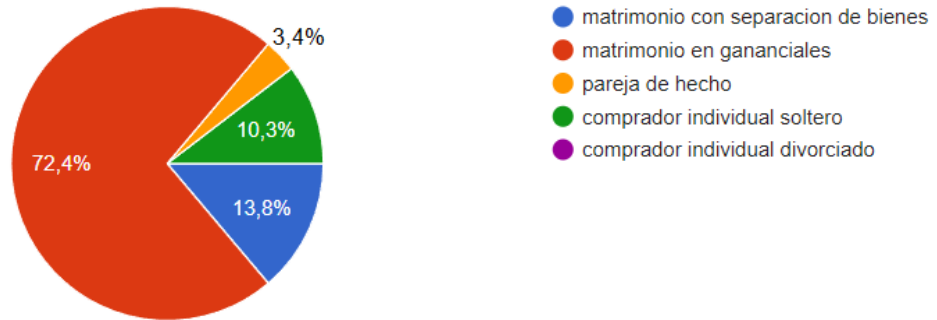
Cuál es el periodo de tiempo medio empleado en la venta de un inmueble:



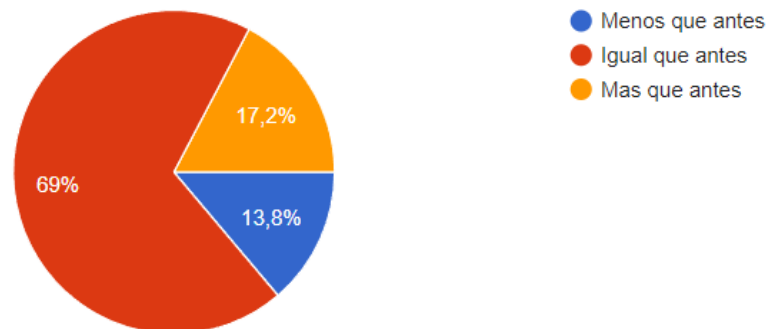
Cuál es la edad media de los compradores que has tenido?



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

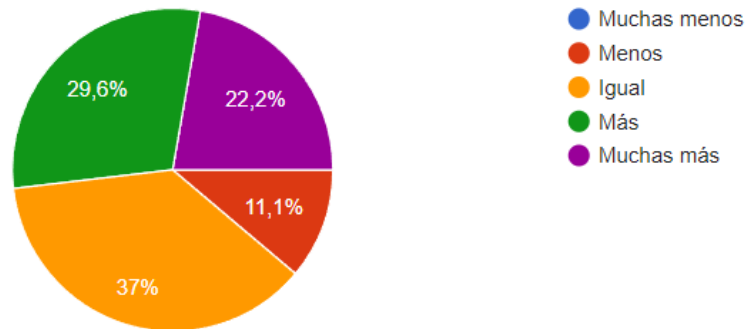


Estás notando un aumento de demanda pisos/casas con jardín, balcón, patio....

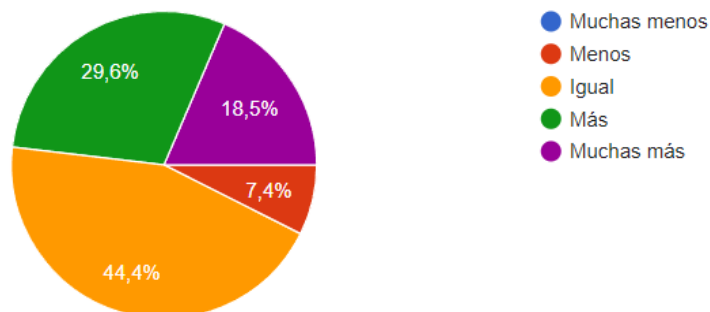


ALQUILER

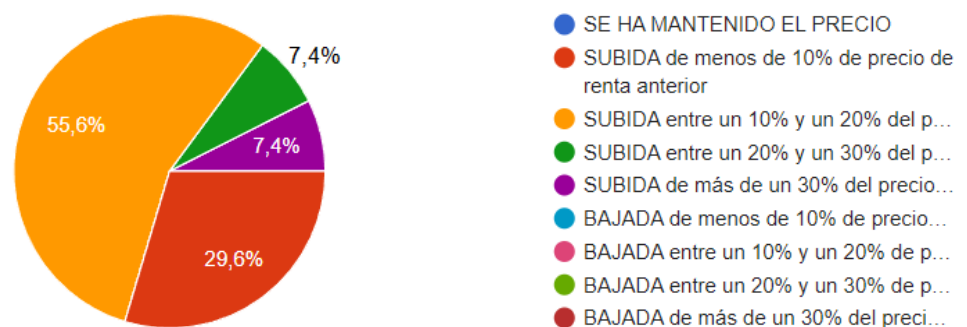
Variación de las demandas de alquiler con respecto al anterior trimestre



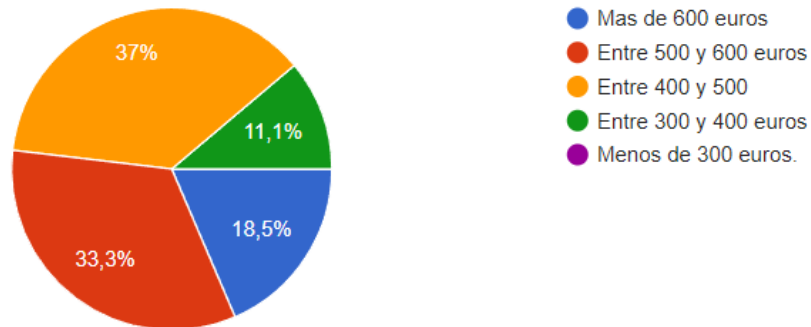
Variación de las demandas de alquiler con respecto al año pasado en este mismo momento.



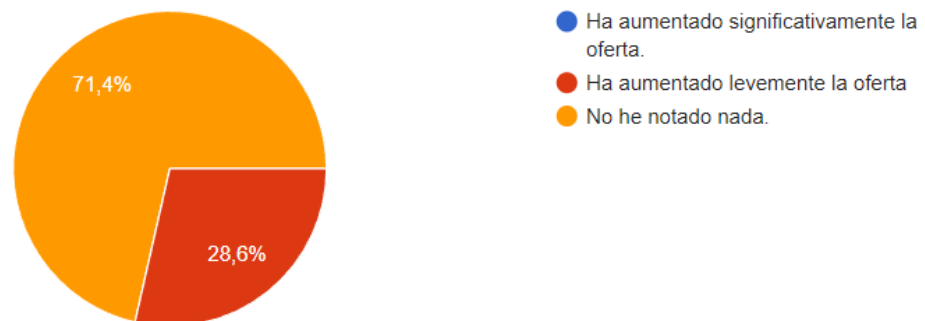
Has notado variación del precio medio del alquiler de viviendas?



Cual ha sido el precio medio del alquiler firmado?



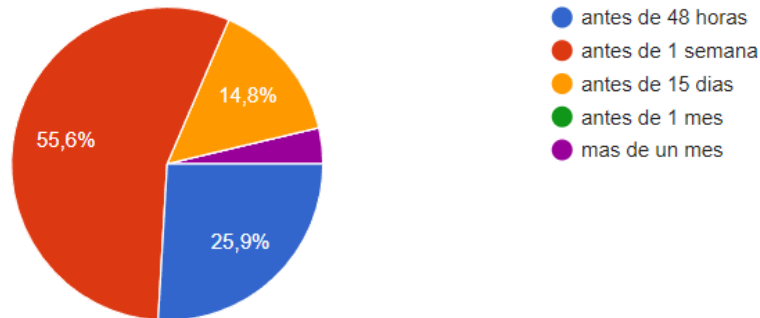
PREGUNTA PARA LOS ASOCIADOS EN COMPOSTELA: Has notado aumento de pisos disponibles en alquiler que vengan del uso turístico como consecuencia de las medidas de regulación adoptadas por el Concello?



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

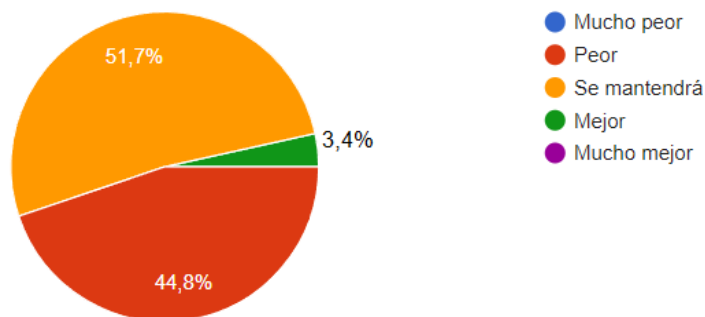


Cuánto ha sido el tiempo medio invertido en el alquiler de un inmueble desde que se oferta?

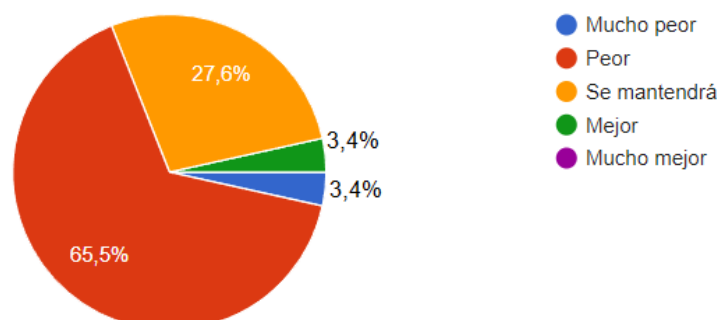


ESTADO DEL MERCADO

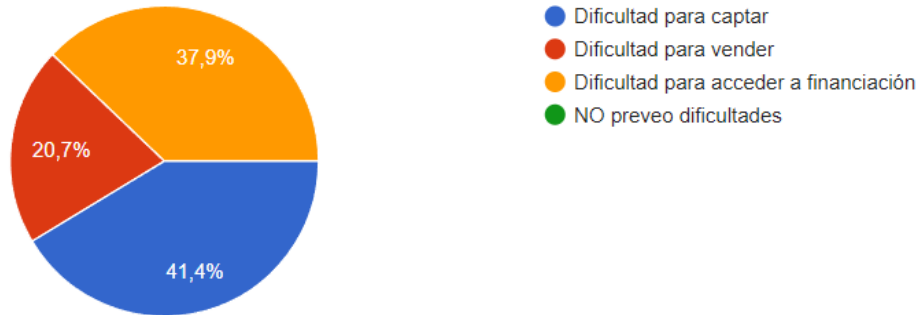
Cual es tu previsión en cuanto a la evolución del mercado para lo que queda de año 2.022?



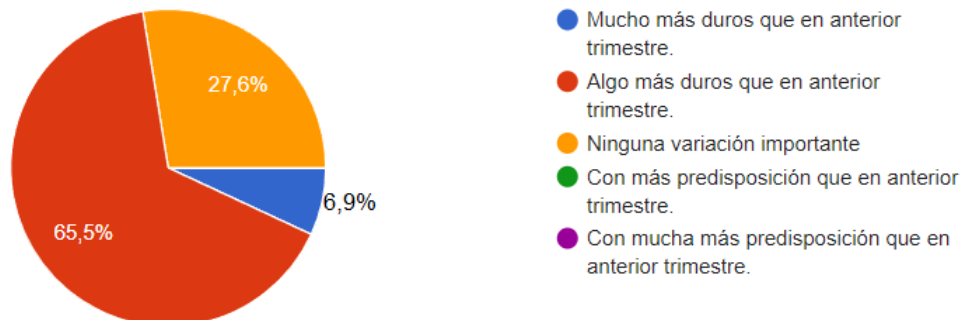
y para el 2023? cual es tu previsión del mercado?



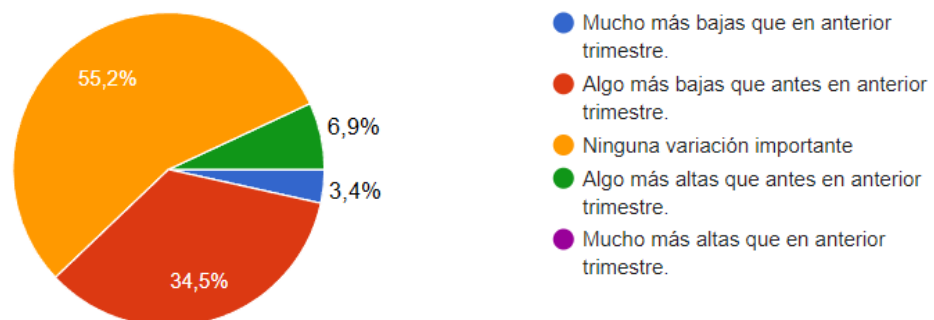
Si prevés dificultades, donde crees que estarán?



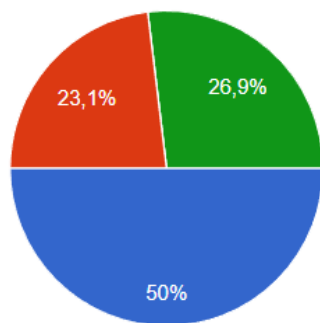
Cómo estas viendo la disposición de crédito hipotecario por parte de los bancos?



Estas observando alguna variación en las tasaciones bancarias a inmuebles?



Que te pareció el encuentro con el Dir. Xeral del Instituto Galego de Vivienda e Solo y las medidas anunciadas para el Programa de Mobilización de Vivendas



- Las medidas son muy interesantes, serán un impulso importante para el mercado.
- Las medidas no aportarán prácticamente nada y todo continuará igual
- Las medidas tendrán un efecto negativo en el mercado
- No conozco las medidas

CONCLUSIONES

COMPRA-VENTA

Superada la primera mitad de este año 2.022 para las agencias inmobiliarias de Galicia los **resultados y ventas han entrado en una etapa de estabilización, deteniendo la inercia de crecimiento de los últimos trimestres.**

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

Si comparamos las demandas recibidas en este periodo con el mismo del año pasado se confirma la tendencia que marca un leve descenso..

Se aprecia una **tendencia al descenso del precio de venta de las vivienda.** Prácticamente la mitad de las ventas realizadas sufrieron una contraoferta para conseguir el cierre de hasta un 20% del valor inicialmente ofertado. Confirmado y ampliando la tendencia ya apuntada en el trimestre anterior.

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 importante demanda que ya se viene apuntando desde el final de la pandemia.

Inmueble tipo vendido por los asociados a AGALIN:

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

Desde que se oferta el inmueble, **se vende de forma mayoritaria entre 45 y 60 días.** Lo que supone un acortamiento del tiempo de vida de un inmueble en el mercado con respecto al trimestre anterior.

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 como inversión destinada al alquiler, que vuelve a subir después de un par de trimestres en el que había bajado a mínimos.

ALQUILERES

La **demanda de alquileres ha aumentado considerablemente** con respecto al trimestre anterior como consecuencia de atravesar el periodo de alquiler a estuantes. Si lo comparamos al mismo periodo del año pasado, igualmente se mantiene la demanda 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 con una todavía leve tendencia al alza en la ciudad de Compostela como consecuencia de las medidas de regulación a las Viviendas de Uso Turístico.**

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 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 antes 7 días.

ESTADO DEL SECTOR INMOBILIARIO

Para este último trimestre del año la opinión de los asociados a AGALIN se debate entre que **el mercado se comportará de manera similar y que nos encontraremos con un escenario peor al vivido hasta ahora.**

Para el 2023, una parte mayoritaria de asociados atisba un escenario peor al vivido hasta el momento.

Las dificultades que se presentarán, según los resultados, se encontrarán situadas principalmente en el área de ventas, tanto por la bajada del número de demandas como por un endurecimiento del acceso a la financiación por parte de los compradores.

Las tasaciones se observan en la misma línea de los trimestres anteriores con una clara tendencia a la baja.

La mitad de los asociados valoran como bueno el Programa de Movilización de Viviendas, desarrollado por el Instituto Galego de Vivienda e Solo augurando un importante impulso al mercado.

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 28,6% 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. Este porcentaje es mayor que en el último trimestre cuando todavía no se había producido el pleno del Concello sobre este tema.

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 posición normativa entre 22 y 28 inmuebles, lo que supone en torno a un 21% 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 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 se valoran como muy positivas.

ANEXO BAROMETRO II. PISOS DE ESTUDANTES.

Una vez finalizada la temporada de alquiler de inmuebles con destino al curso universitario es momento de realizar algunas reflexiones.

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.