



BARÓMETRO INMOBILIARIO DE GALICIA
4to TRIMESTRE 2022
(Octubre – Noviembre - Diciembre)
Y PREVISIÓN PARA EL AÑO 2.023

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 cuarto trimestre de 2022, realizando también una visión general del año y previsión para el 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.

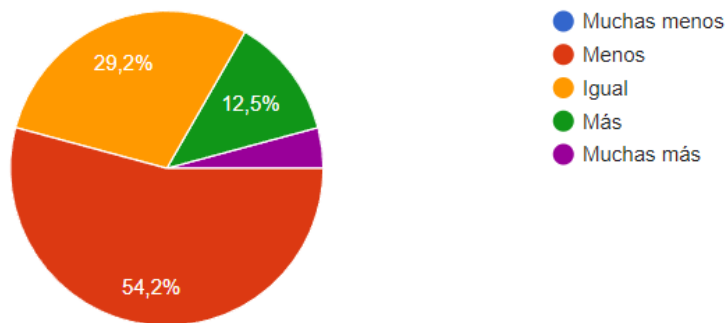
Son preguntas muy concretas realizadas con la intención de comprobar y prever el comportamiento del mercado inmobiliario. Comparando, en algunos casos, las respuestas con el mismo periodo del ejercicio anterior y en otros casos para constatar variaciones que diversos factores están provocando en los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

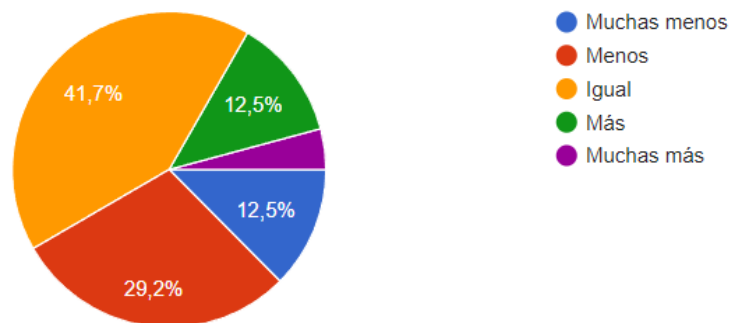
Tras las gráficas correspondientes a cada respuesta, encontrará las conclusiones de este Barómetro.

VENTAS

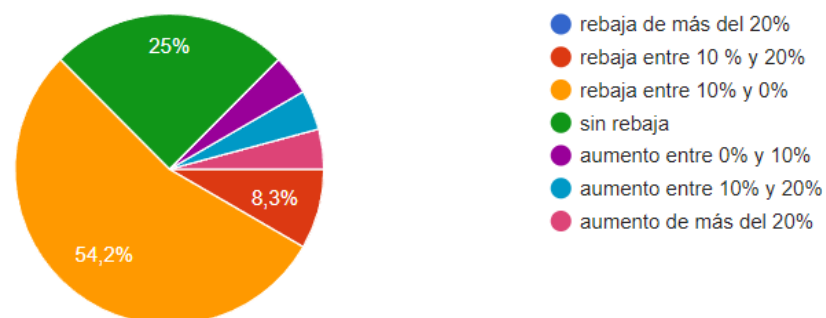
Variación de las demandas de venta con respecto al trimestre anterior



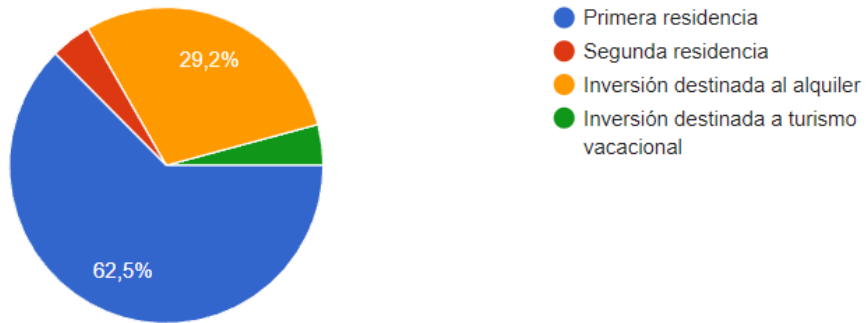
Variación de las demandas de venta con respecto al año pasado en este mismo momento



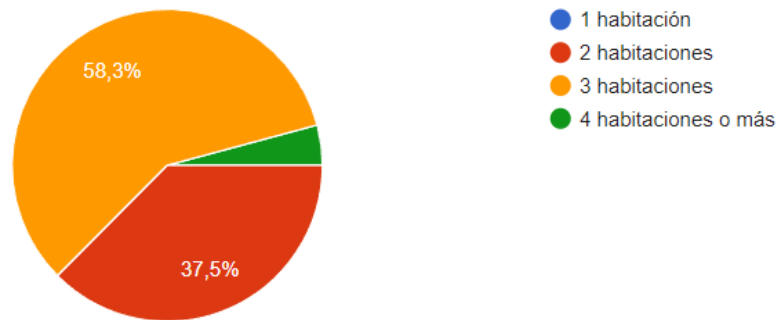
Has notado variación en el precio final de venta de inmuebles en este cuarto trimestre del año?



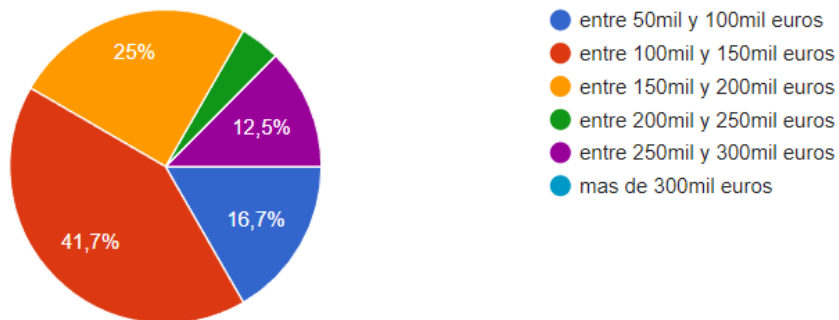
Cuál ha sido el motivo de la compra de inmueble más habitual



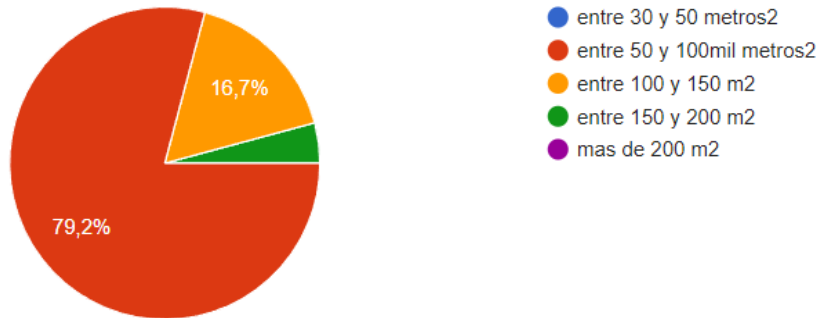
El inmueble "tipo" que has vendido tenía:



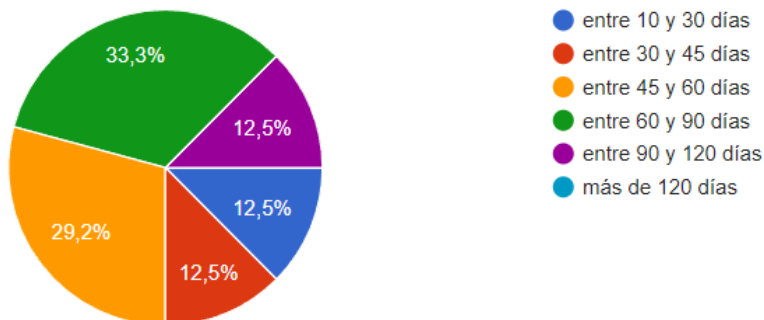
El precio medio de inmueble vendido ha sido:



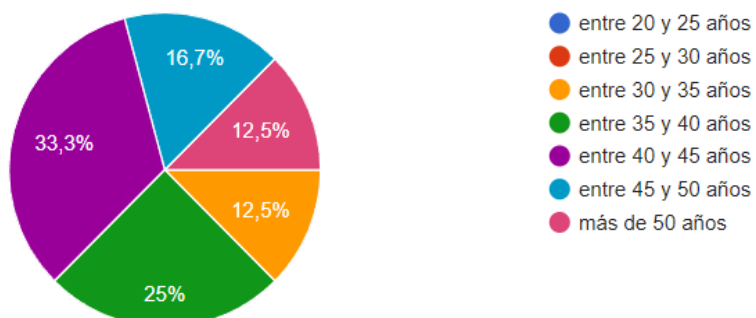
El tamaño medio de inmueble vendido ha sido:



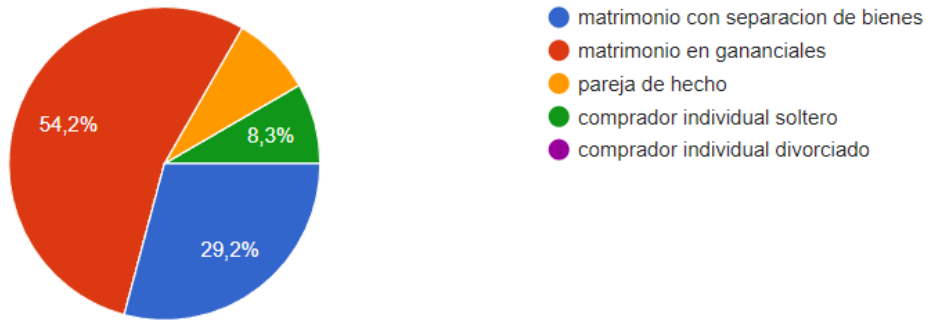
Cuál es el periodo de tiempo medio empleado en la venta de un inmueble:



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

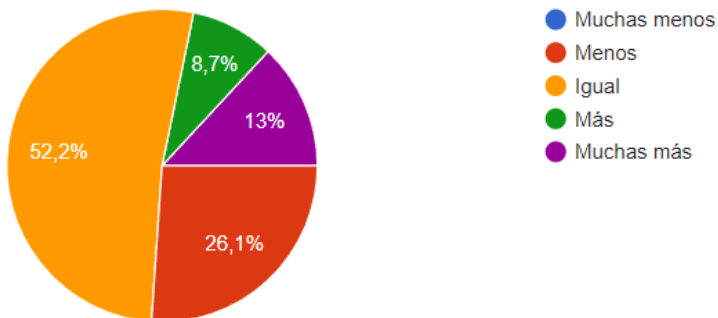


Cuál ha sido el estado civil más habitual entre tus compradores?

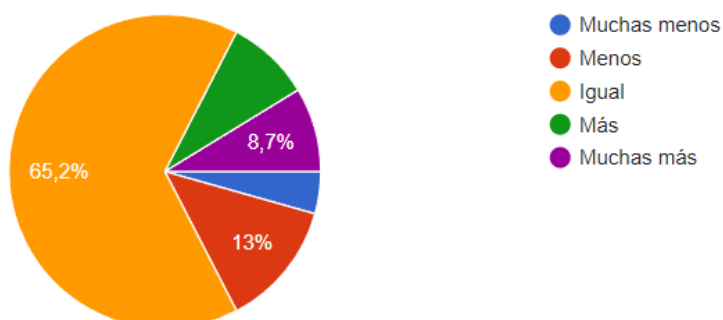


ALQUILER

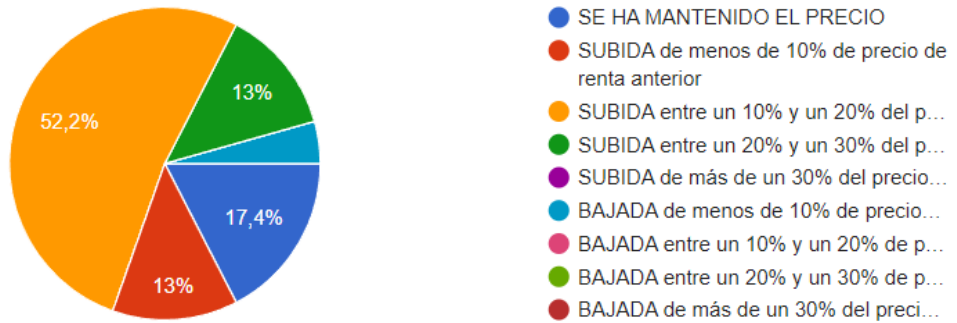
Variación de las demandas de alquiler con respecto al anterior trimestre



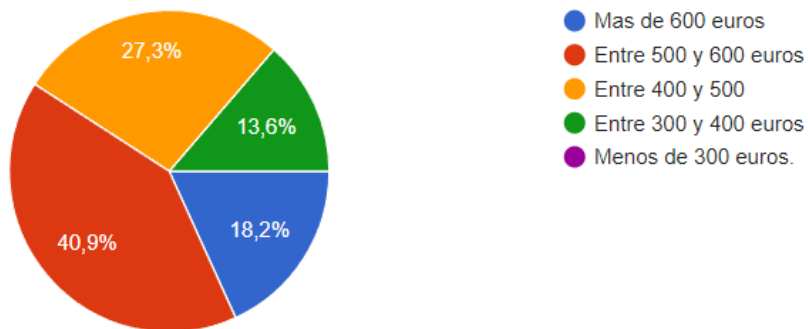
Variación de las demandas de alquiler con respecto al año pasado en este mismo momento.



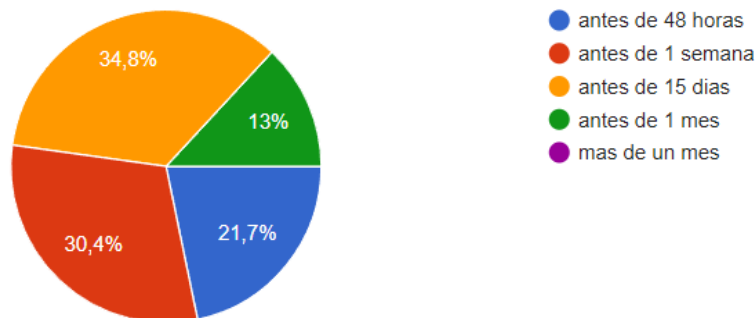
Has notado variación del precio medio del alquiler de viviendas?



Cual ha sido el precio medio del alquiler firmado?

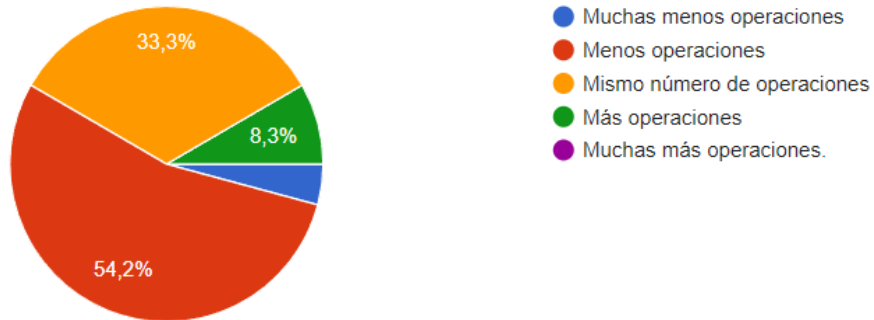


Cuánto ha sido el tiempo medio invertido en el alquiler de un inmueble desde que se oferta?

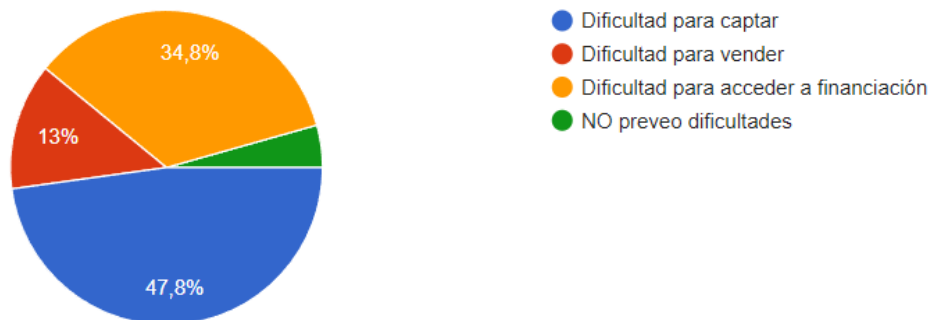


ESTADO DEL MERCADO

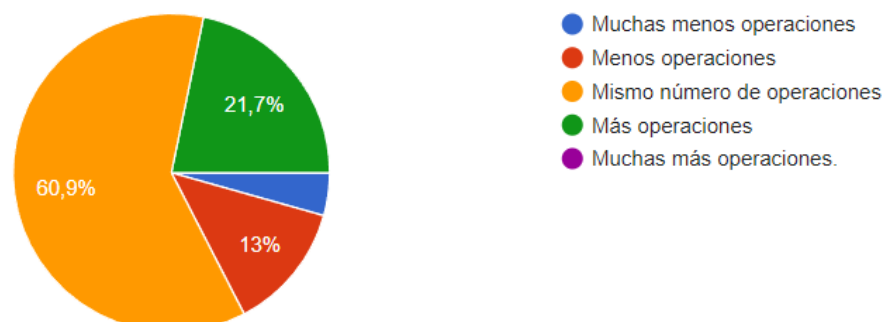
Cual es tu previsión en cuanto a VENTAS para este año 2.023?



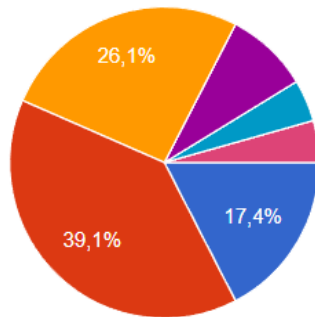
Si prevés dificultades, donde crees que estarán?



Cual es tu previsión en cuanto a ALQUILERES para este año 2.023?

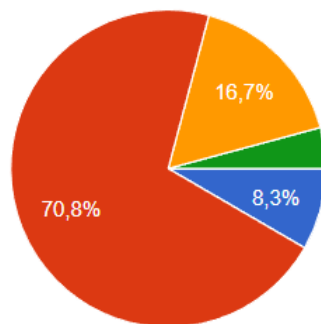


Si prevés dificultades, donde crees que estarán?



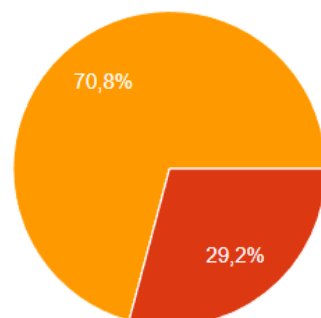
- Escasez de oferta por aumento de Viviendas de Uso Turístico
- Escasez de oferta por otras razones
- Aumento de precio de renta inasumible para el inquilino
- Baja calidad de las viviendas
- NO preveo dificultades
- Bajo perfil de los candidatos. Dificil cumplimiento de los Requisitos para e...
- Parte importante de vivienda ocupada...

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



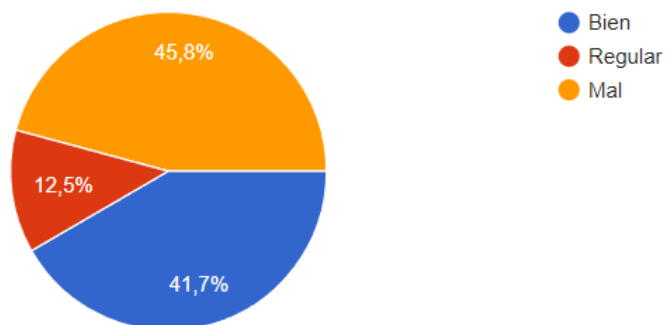
- Mucho más duros que en anterior trimestre.
- Algo más duros que en anterior trimestre.
- Ninguna variación importante
- Con más predisposición que en anterior trimestre.
- Con mucha más predisposición que en anterior trimestre.

Estas observando alguna variación en las tasaciones bancarias a inmuebles?

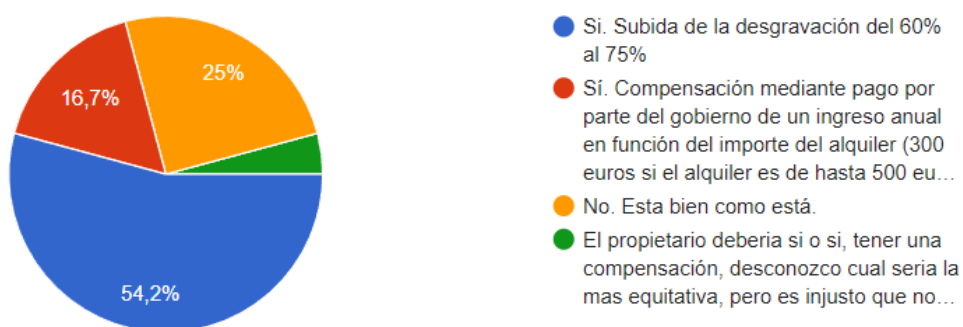


- Mucho más bajas que en anterior trimestre.
- Algo más bajas que antes en anterior trimestre.
- Ninguna variación importante
- Algo más altas que antes en anterior trimestre.
- Mucho más altas que en anterior trimestre.

Qué te parece la medida de retención de subida del IPC del alquiler del 2% para las viviendas?



Crees que se debería de compensar de alguna forma a los propietarios por la pérdida de ingresos ocasionada por el mantenimiento de las subidas al 2% desde abril de 2021 y 2% para 2022?



CONCLUSIONES

COMPRA-VENTA

Finalizado el año 2.022 para las agencias inmobiliarias de Galicia los **resultados y ventas han entrado en una etapa de relentización, deteniendo la inercia de crecimiento de los últimos trimestres.**

El volumen de demandas de compra recibidas en cada una de las agencias ha disminuido mostrando 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 predomina la similitud pero confirma la tendencia que marca un leve descenso..

Se aprecia una **tendencia al descenso del precio de venta de las vivienda.** Un tercio 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.

Inmueble tipo vendido por los asociados a AGALIN:

- Destino: primera residencia
- 3 habitaciones
- Entre 100 y 150 mil euros de precio de venta
- Entre 50 y 100 metros²

Desde que se oferta el inmueble, **se vende de forma mayoritaria entre 60 y 90 días.** Lo que supone una ampliación 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 40 y 45 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 confirmando la tendencia del último trimestre.

ALQUILERES

La **demanda de alquileres se ha mantenido** con respecto al trimestre anterior. 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 clara tendencia al alza en la ciudad de Compostela como consecuencia de las medidas de regulación a las Viviendas de Uso Turístico así como en Pontevedra y Ferrol. Disminuye la oferta disponible en Vigo, A Coruña, Ourense y Lugo, siendo esta última el caso más preocupante de las principales ciudades gallegas.**

El precio medio de los inmuebles en alquiler 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 20%.

El periodo medio para encontrar nuevo inquilino para los pisos ofertados se ha situado entre 7 y 15 días.

ESTADO DEL SECTOR INMOBILIARIO Y PREVISION PARA EL 2.023

Para este próximo año la opinión mayoritaria de los asociados a AGALIN es que realizarán menos operaciones de compra venta que el anterior año recientemente finalizado.

Las dificultades que se presentarán, según los resultados, se encontrarán situadas principalmente en el area de obtención de producto y en un aumento en la dificultad para acceder a financiación por parte de los compradores.

En cuanto al mercado del alquiler, la opinión mayoritaria de los asociados AGALIN es que se mantendrá el mismo número de operaciones.

Las dificultades en cuanto al alquiler vendrán por la escasez de oferta de vivienda disponible, el aumento de precios inasumible para los inquilinos y el crecimiento descontrolado de viviendas turísticas.

En cuanto a las medidas anunciadas en las últimas semanas por parte del gobierno central, la opinión entre los asociados AGALIN a la retención en la subida del IPC del 2% para el alquiler se encuentra muy repartida. Aunque de forma mayoritaria se admite que los propietarios tendrían que tener algún tipo de compensación por este motivo. La opción mejor valorada por los profesionales es el aumento de la desgravación por vivienda del 60% en la actualidad al 75%.