



**BARÓMETRO INMOBILIARIO DE GALICIA
1er TRIMESTRE 2023
(Enero – Febrero - marzo)
Y PREVISIÓN PARA ESTE AÑO**

**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 primer trimestre de 2023, realizando también una visión general del año y previsión para los meses restantes.

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.

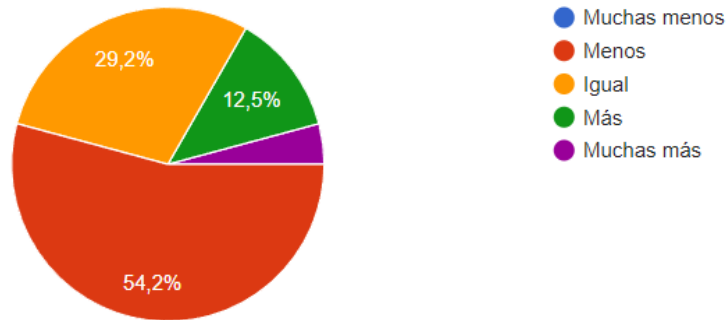
Son preguntas muy concretas realizadas con la intención de comprobar y prever el comportamiento del mercado inmobiliario. Comparando, en algunos casos, las respuestas con el mismo periodo del ejercicio anterior y en otros casos para constatar variaciones que diversos factores están provocando en los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

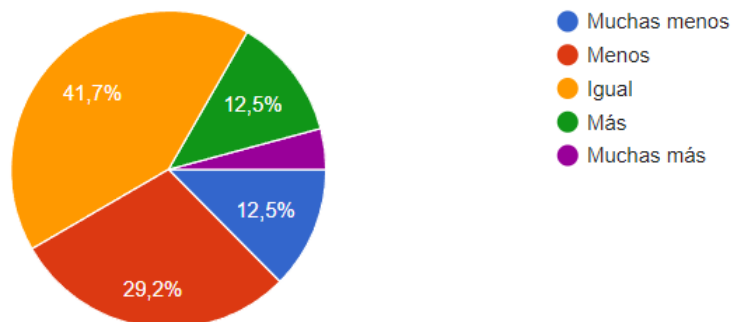
Tras las gráficas correspondientes a cada respuesta, encontrará las conclusiones de este Barómetro.

VENTAS

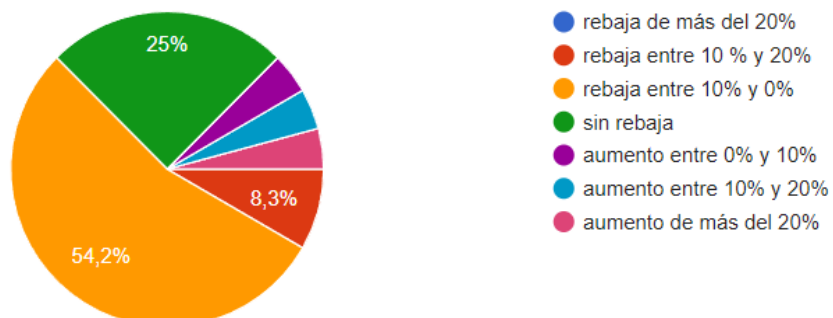
Variación de las demandas de venta con respecto al trimestre anterior



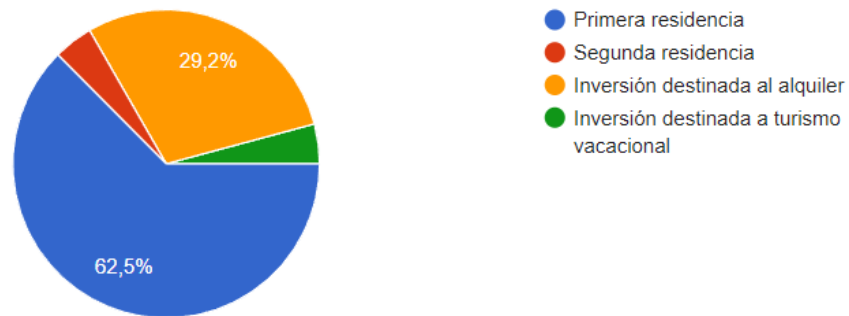
Variación de las demandas de venta con respecto al año pasado en este mismo momento



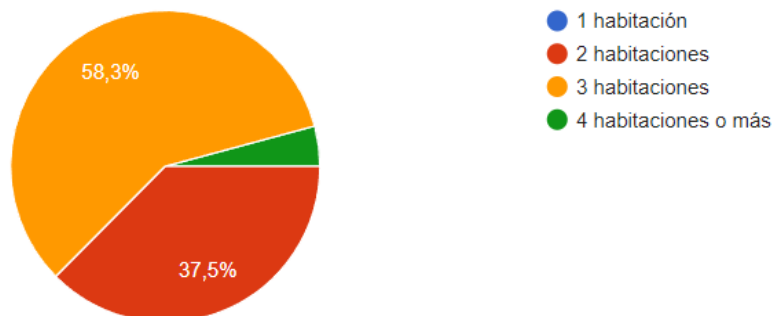
Has notado variación en el precio final de venta de inmuebles en este cuarto trimestre del año?



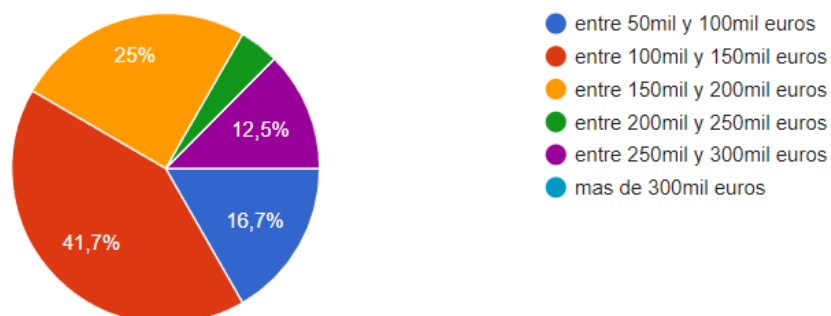
Cuál ha sido el motivo de la compra de inmueble más habitual



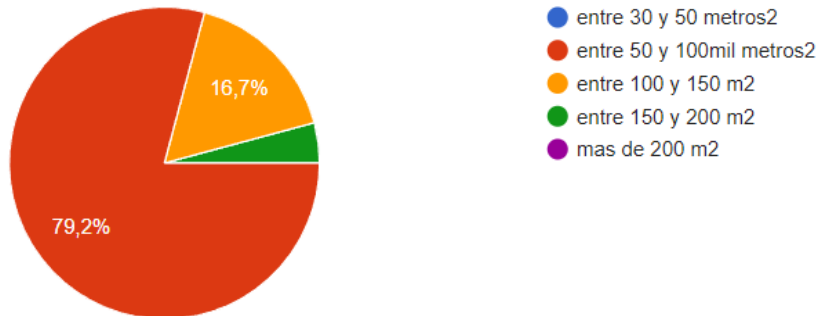
El inmueble "tipo" que has vendido tenía:



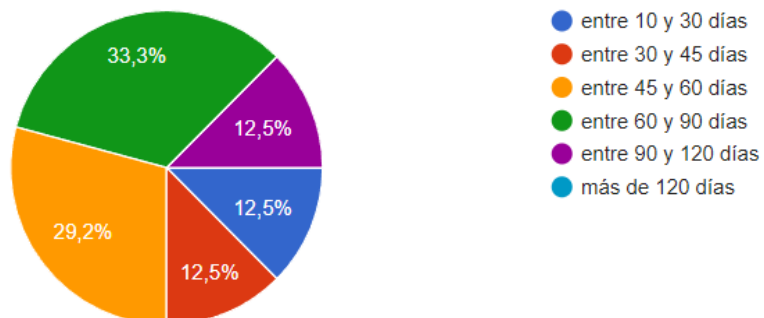
El precio medio de inmueble vendido ha sido:



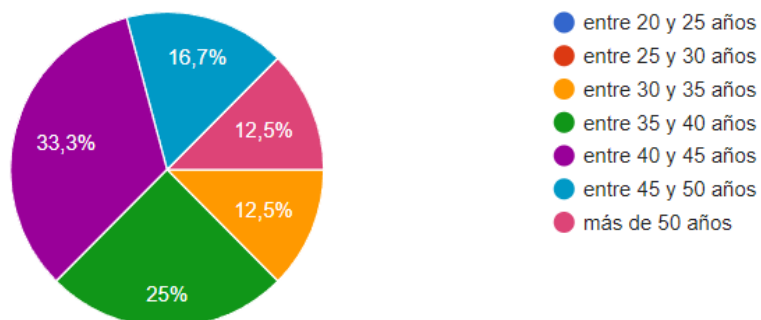
El tamaño medio de inmueble vendido ha sido:



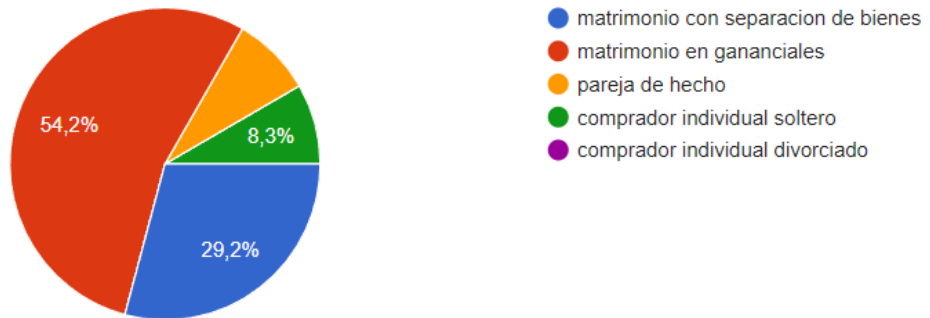
Cuál es el periodo de tiempo medio empleado en la venta de un inmueble:



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

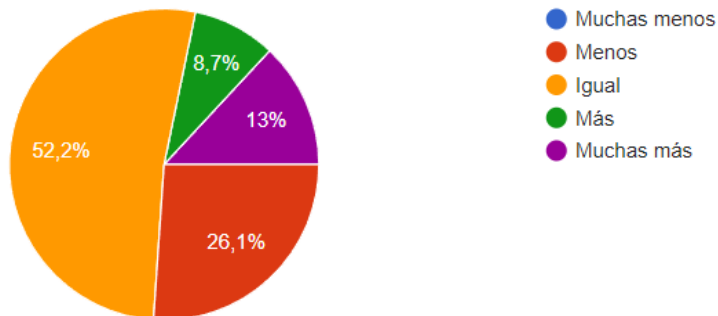


Cuál ha sido el estado civil más habitual entre tus compradores?

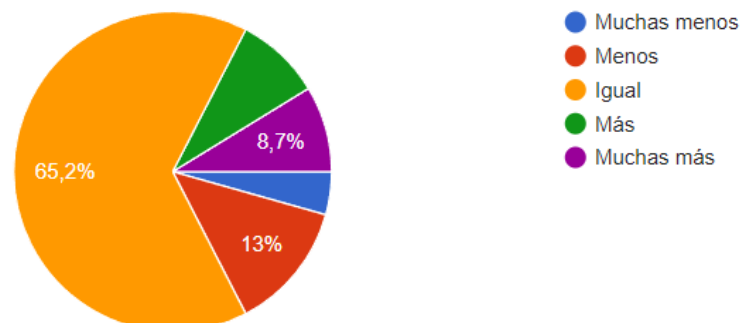


ALQUILER

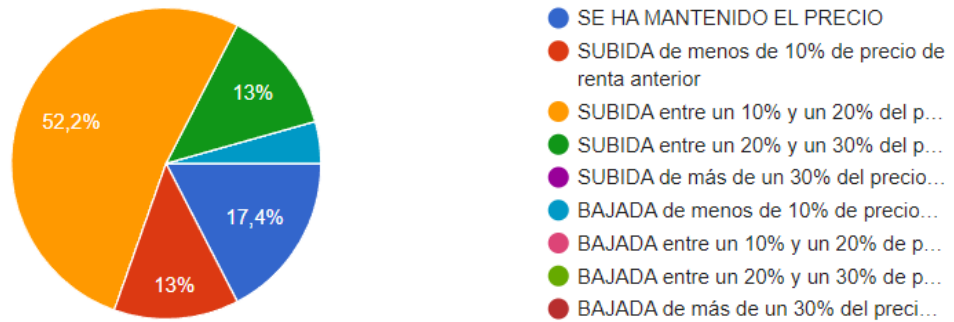
Variación de las demandas de alquiler con respecto al anterior trimestre



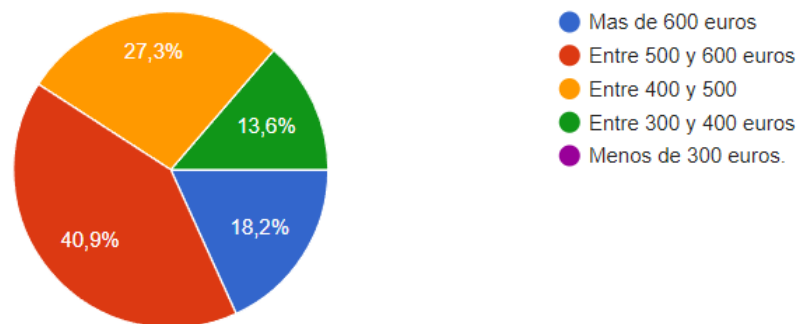
Variación de las demandas de alquiler con respecto al año pasado en este mismo momento.



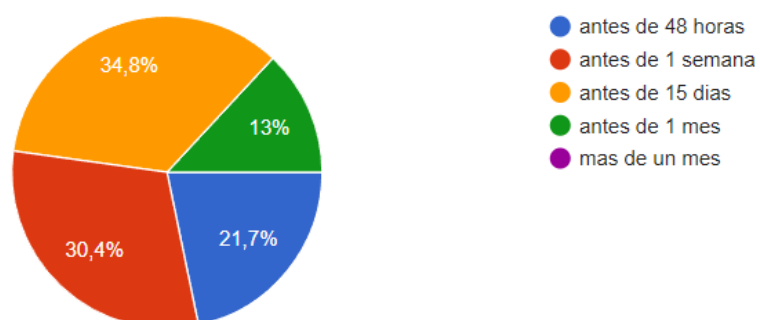
Has notado variación del precio medio del alquiler de viviendas?



Cual ha sido el precio medio del alquiler firmado?

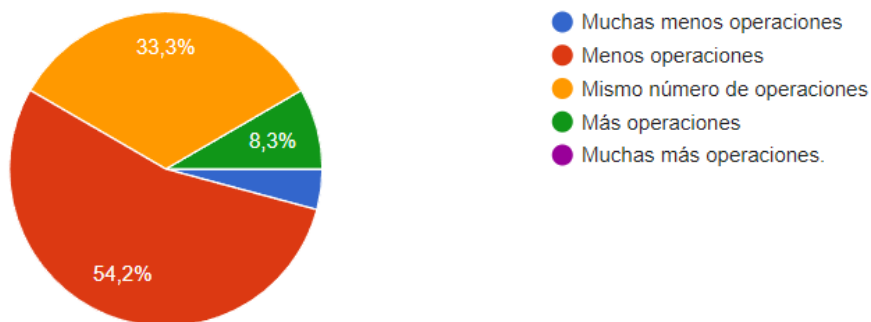


Cuánto ha sido el tiempo medio invertido en el alquiler de un inmueble desde que se oferta?

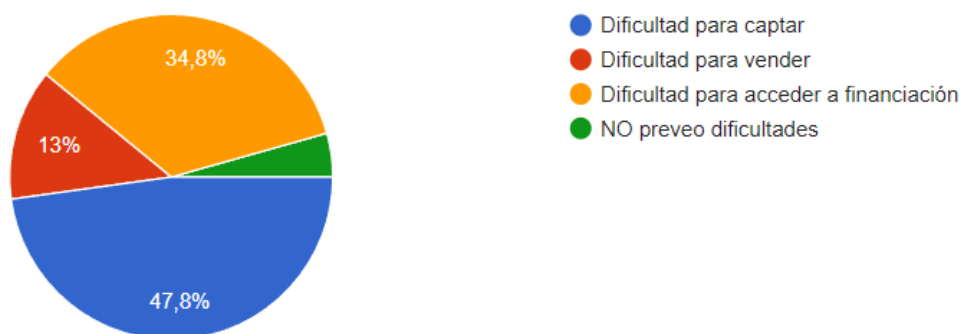


ESTADO DEL MERCADO

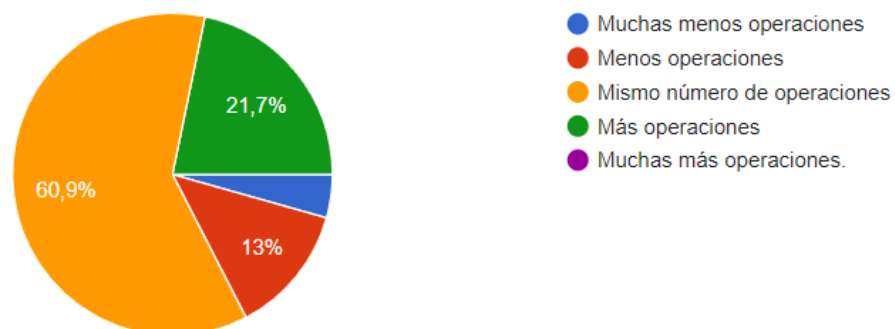
Cual es tu previsión en cuanto a VENTAS para este año 2.023?



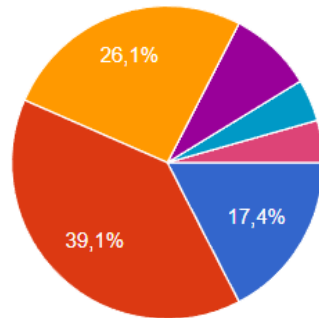
Si prevés dificultades, donde crees que estarán?



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

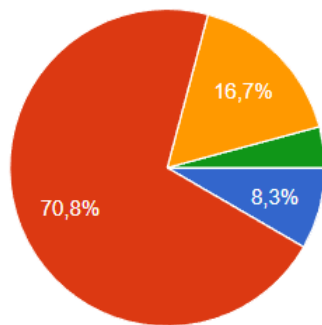


Si prevés dificultades, donde crees que estarán?



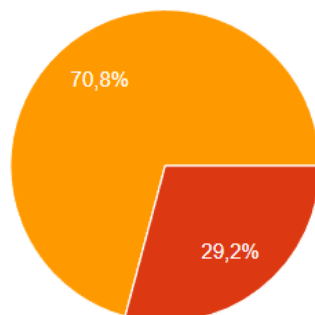
- Escasez de oferta por aumento de Viviendas de Uso Turístico
- Escasez de oferta por otras razones
- Aumento de precio de renta inasumible para el inquilino
- Baja calidad de las viviendas
- NO preveo dificultades
- Bajo perfil de los candidatos. Dificil cumplimiento de los Requisitos para e...
- Parte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

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



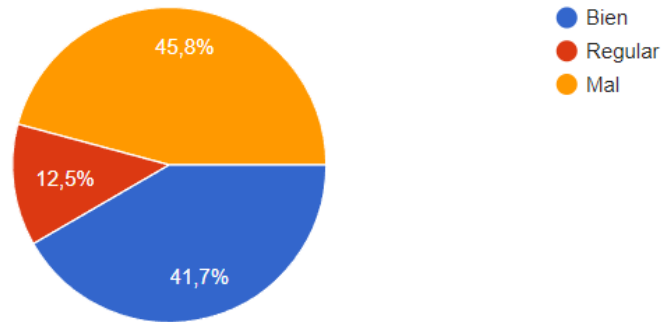
- Mucho más duros que en anterior trimestre.
- Algo más duros que en anterior trimestre.
- Ninguna variación importante
- Con más predisposición que en anterior trimestre.
- Con mucha más predisposición que en anterior trimestre.

Estas observando alguna variación en las tasaciones bancarias a inmuebles?

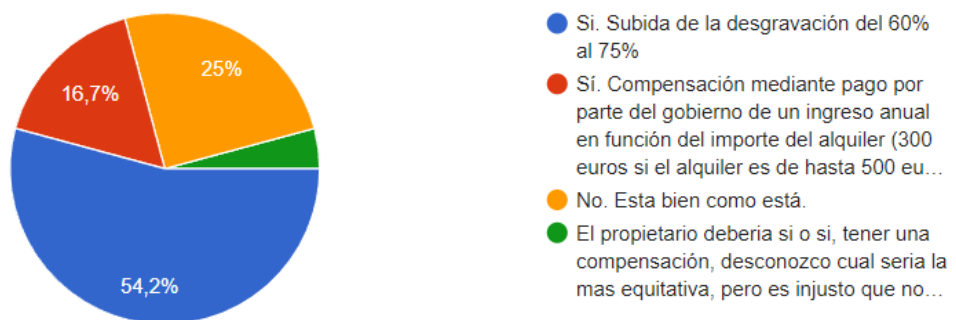


- Mucho más bajas que en anterior trimestre.
- Algo más bajas que antes en anterior trimestre.
- Ninguna variación importante
- Algo más altas que antes en anterior trimestre.
- Mucho más altas que en anterior trimestre.

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

Recién comenzado el año 2.023 para las agencias inmobiliarias de Galicia los **resultados y ventas confirman la entrada en una etapa de ralentización, confirmando la inercia del trimestre pasado (último de 2022) y compensado la senda de crecimiento de los 3 primeros trimestres de 2022..**

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.** Dos tercios de las ventas realizadas sufrieron una contraoferta para conseguir el cierre en torno al 10% 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, **dos de cada tres pisos se vende de forma mayoritaria entre 30 y 90 días.** Lo que supone una adiminución del tiempo de vida de un inmueble en el mercado con respecto al trimestre anterior.

Comprador tipo de inmueble a traves de AGALIN:

- Matrimonio en regimen 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 mas preocupante de las principales ciudades gallegas.

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 20%.

El 90% de inmuebles ofertados en alquiler encuentran nuevo inquilino antes 15 días.

ESTADO DEL SECTOR INMOBILIARIO

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

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

El 70% de los asociados observa un aumento en las dificultades a la hora de obtener financiación manteniéndose el valor de las tasaciones con una leve tendencia a la baja.

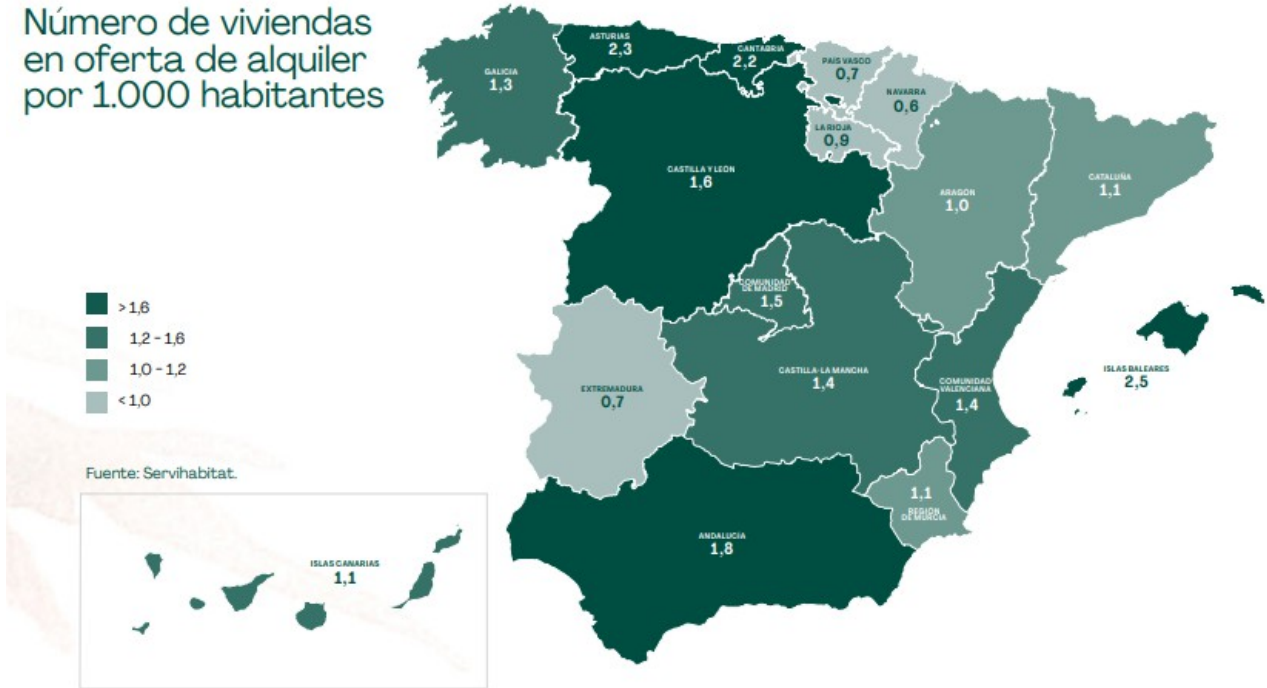
En cuanto al mercado del alquiler, la opinión mayoritaria de los asociados AGALIN es que se mantendrá el mismo número de operaciones.

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

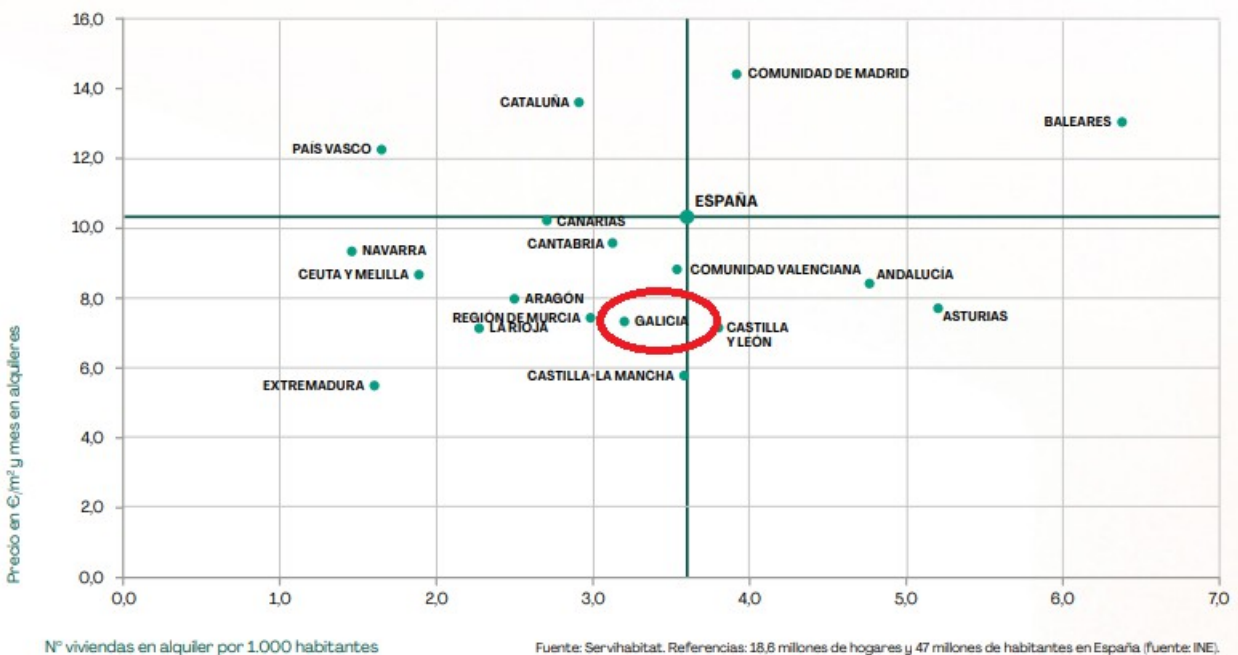
En cuanto a la aplicación de las medidas instauradas por parte del gobierno central, la opinión entre los asociados AGALIN a la retención en la subida del IPC del 2% para el alquiler se encuentra muy repartida. Aunque de forma mayoritaria se admite que los propietarios tendrían que tener algún tipo de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

ANEXO I EL MERCADO DE ALQUILER EN ESPAÑA

Número de viviendas en oferta de alquiler por 1.000 habitantes

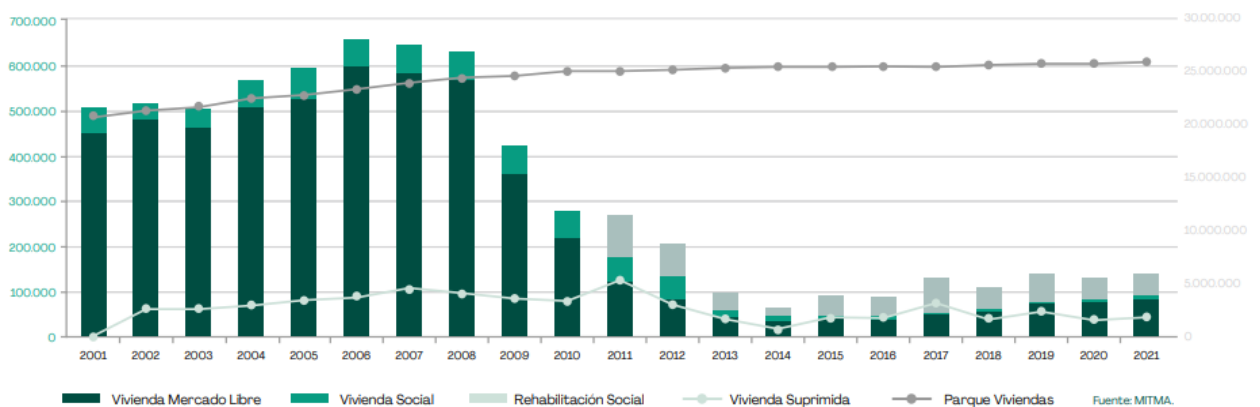


Oferta de vivienda en alquiler



ANEXO II LA VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA

Composición del parque de viviendas y producción anual



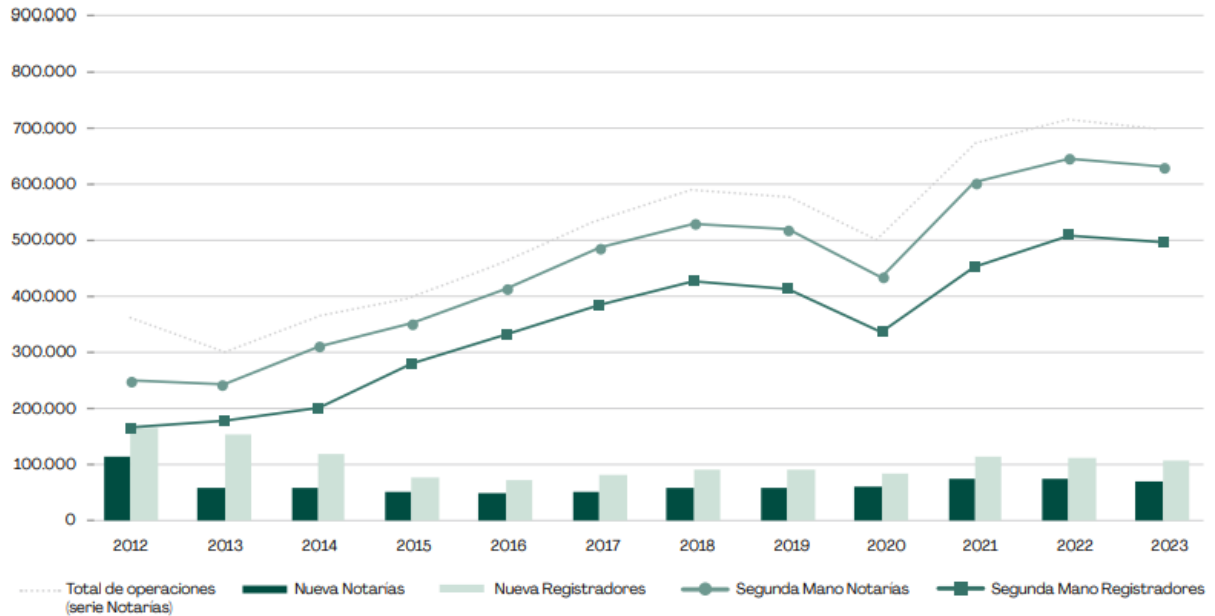
Actualmente, el peso de vivienda social, tanto de nueva planta como actualizada mediante la rehabilitación, dentro del conjunto total es del 5,6 %, lo que se traduce en un parque de 1,4 millones de inmuebles de esta clase dentro de un cómputo que abarca 25,9. El coronavirus colaboró aún más en su constricción, con un descenso en su generación del 20 %. La trayectoria al alza volvió en 2021, con un 6,4 %

Comparado con otros países de nuestro entorno, el peso de la vivienda social en España es poco significativo.

La vivienda social sigue adelgazando en un escenario inflacionista que pone en riesgo la sostenibilidad financiera de las familias. Las viviendas finalizadas que fueron calificadas como protegidas supusieron el 13,5 % del total, pero solo el 10,2 % consiguió pasar del estado provisional a definitivo. Por parte del sector público, el alquiler social está en el centro del debate. Sin embargo, las cifras no secundan esta preocupación: en los últimos diez años se ha producido tanta vivienda destinada a alquiler social como en el año 2005 o 2006.

ANEXO III COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

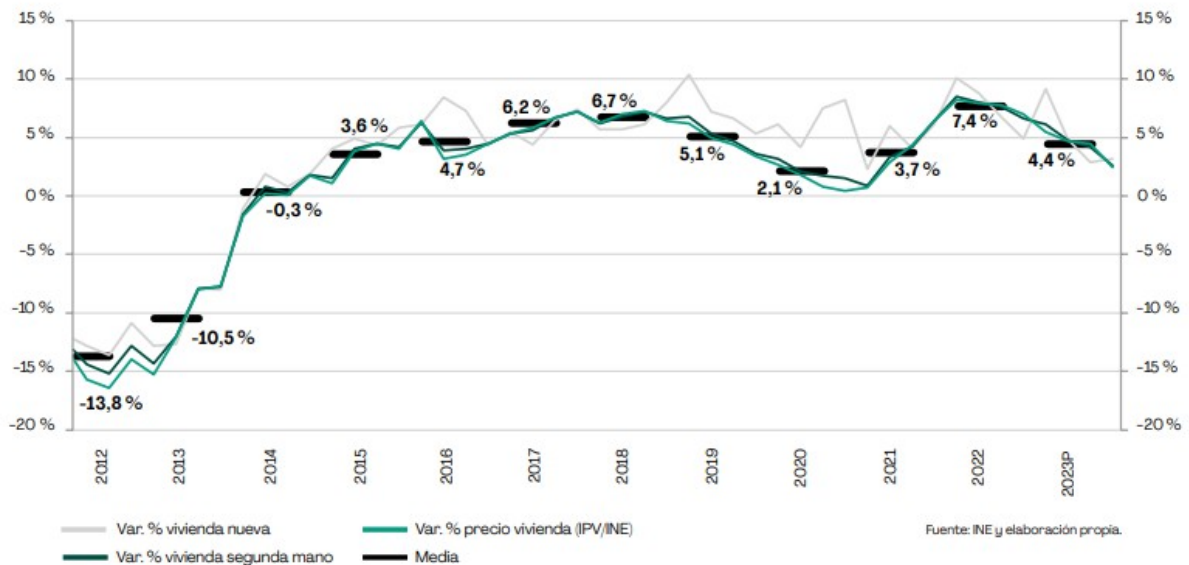
Evolución de las compraventas de viviendas en España



Fuente: Consejo General del Notariado, Colegio Oficial de Registradores y elaboración propia.

Nota: P (Revisión). Las cifras de compraventas presentan diferencias por los distintos criterios de las fuentes / instituciones sobre el término de la consideración de vivienda "nueva" y el desfase temporal del registro de la compraventa de segunda mano.

Evolución del precio de la vivienda (IPV)



Fuente: INE y elaboración propia.