

Comunidad de Galicia

COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL
mayo de 2021

El presente informe contiene una serie de datos obtenidos de fuentes de uso público, algunos trasladados directamente y otros, previa elaboración por parte de UVE VALORACIONES combinando varios de ellos.

Las estadísticas y datos analizados en el presente informe son los siguientes:

- Número de habitantes

Datos obtenidos del INE.

- Número de Viviendas iniciadas

Datos del Ministerio de Fomento a partir de la encuesta que realiza entre los Colegios de Aparejadores sobre los visados de dirección facultativa para la obtención de la Licencia de Obras. Se facilita para municipios de más de 10.000 habitantes.

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas vendidas

Cifras del Ministerio de Fomento a partir de los datos remitidos por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT).

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas en Oferta en Venta y Alquiler

Datos obtenidos del portal inmobiliario idealista.com.

- Precios de Venta (euros por m2)

Datos del Ministerio de Fomento para municipios de más de 25.000 habitantes a partir de la información de las sociedades de tasación integradas en la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

- Precios de Alquiler (euros por m2 y mes)

Datos sobre ofertas de alquiler publicados por IDEALISTA

- Cuotas Hipotecarias (euros por m2 y mes)

Calculadas por UVE para compararlas con los precios de alquiler. Es la cuota hipotecaria que correspondería a un crédito del 80% del precio de oferta media en venta publicado por IDEALISTA, al tipo medio de interés del mes correspondiente publicado por la Asociación Hipotecaria Española, con la duración media publicada para el periodo por el Colegio de Registradores.

ADVERTENCIA

Es importante recordar que los mercados inmobiliarios son múltiples, relativamente pequeños y pueden presentar notables diferencias según sea la situación relativa de la oferta y de la demanda en cada uno de ellos. Por esta razón, todo lo que se expone a continuación es una generalización que no puede aplicarse automáticamente a ningún mercado concreto.

Viviendas Iniciadas

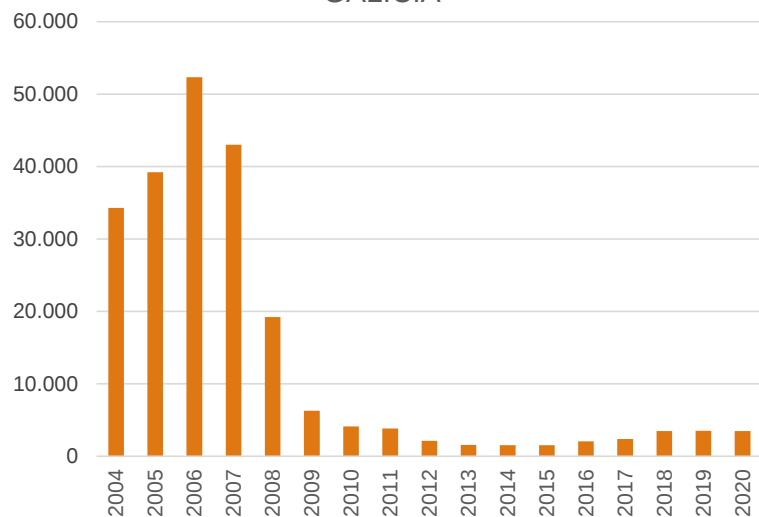
En Galicia se han iniciado **3.453 viviendas** en 2020, un 1% menos que en 2019 (3.494 unidades).

Pontevedra es la provincia con más viviendas iniciadas, 1.327, un 18% más que en 2019. **Lugo** y **Ourense** también iniciaron más viviendas en 2020 que en 2019 (17% y 192%, respectivamente). Por su parte, la provincia de **A Coruña** concentra todo el descenso de actividad de la comunidad (1.210 unidades y un 34% menos que el año anterior).

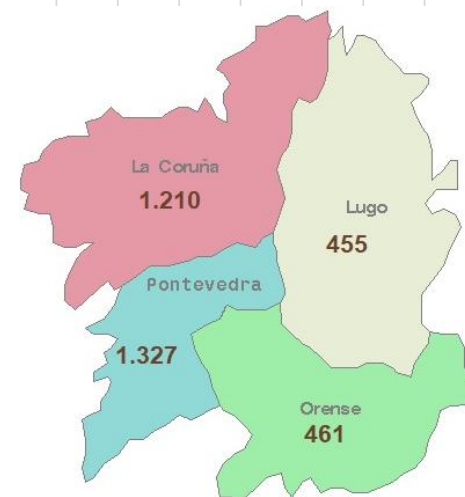
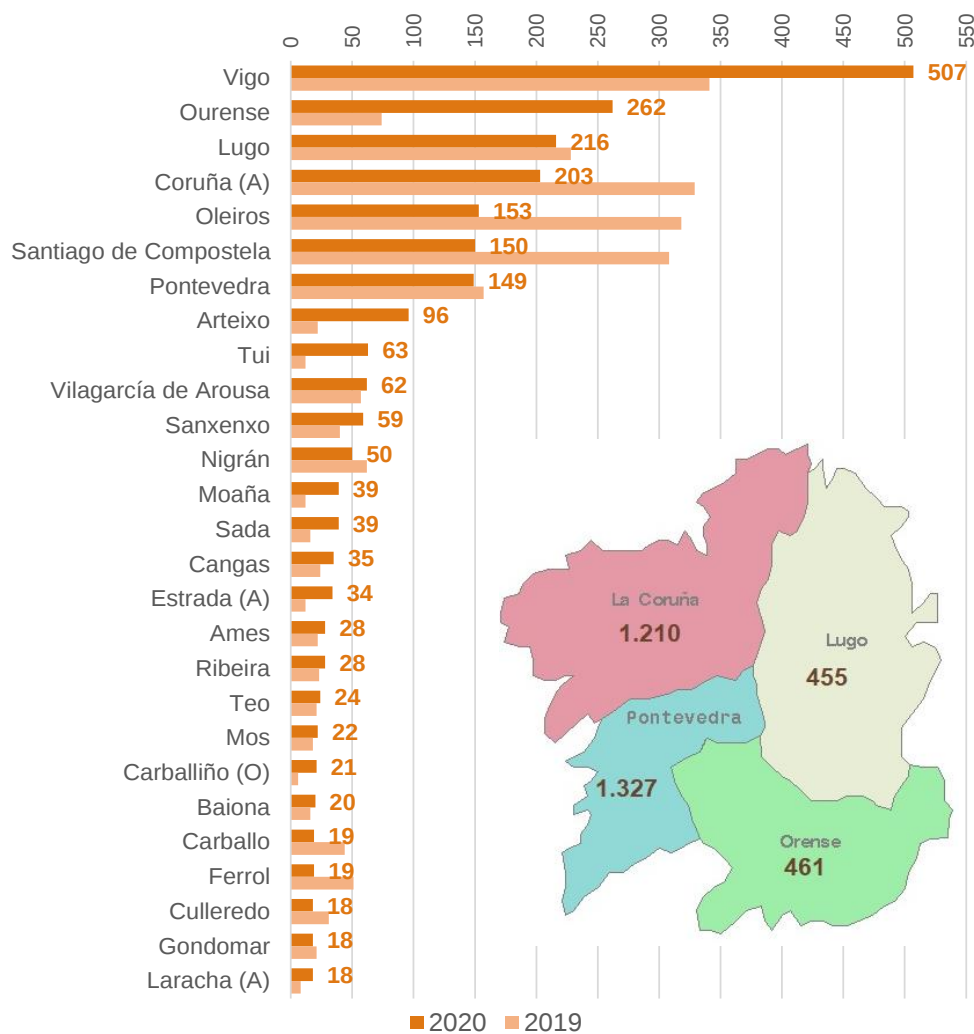
Vigo y **Ourense** son los municipios con más viviendas iniciadas y mayor crecimiento respecto al año anterior: 507 (49%) y 262 (254%), respectivamente.

Los mayores descensos se producen en **A Coruña**, **Oleiros** y **Santiago de Compostela**

VIVIENDAS INICIADAS
GALICIA



VIVIENDAS INICIADAS 2020
GALICIA



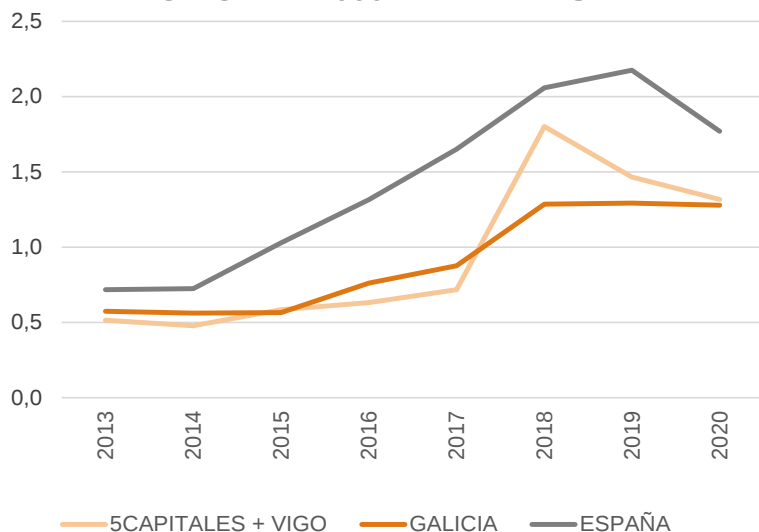
Viviendas Iniciadas

En Galicia se han iniciado **1,3 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, frente a las 1,8 del conjunto de España.

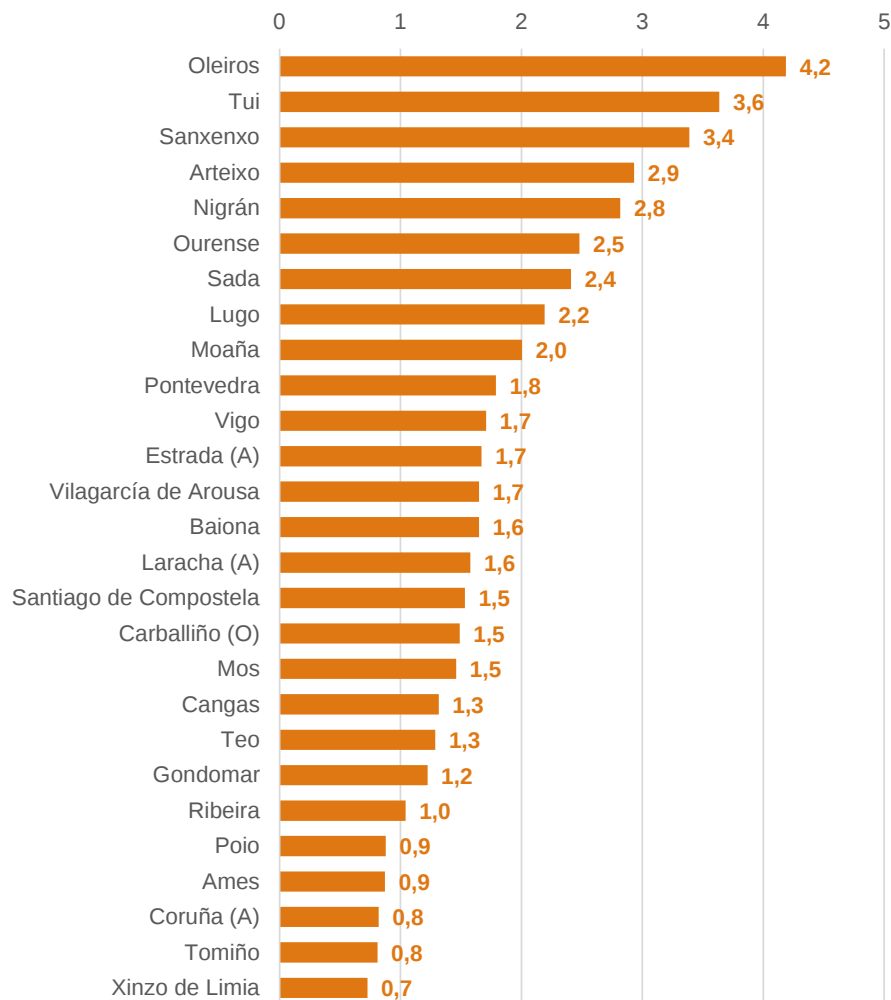
Entre Santiago, Vigo y las cuatro capitales de provincia representan el 36% de toda la actividad de la comunidad y, excepto A Coruña (0,8), todas ellas iniciaron más viviendas por cada 1.000 habitantes que a media de la comunidad.

En relación a su población, el municipio con más actividad en 2020 ha sido **Oleiros**, con 4,2 viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes, seguido por **Tui** con 3,6 y **Sanxenxo** con 3,4.

**VIVIENDAS INICIADAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS INICIADAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**



En **Galicia** se han vendido **19.465 viviendas** en 2020, un 5% menos que en 2019 (20.441 unidades).

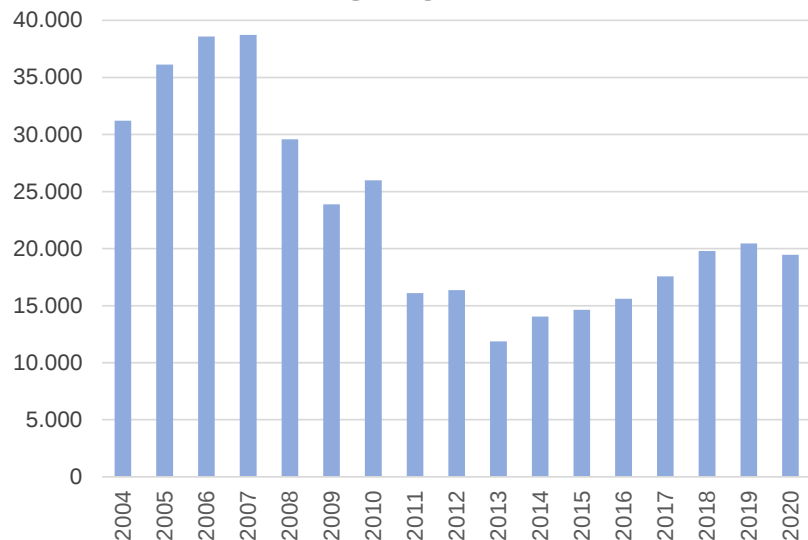
Por provincias, Ourense no sufre variación respecto de 2019, mientras que las otras tres bajan 5-6%.

Las viviendas vendidas en **A Coruña**, 2.117, junto con las de **Vigo**, 1.968 unidades, suponen el 21% del total de la comunidad, si bien en ambos casos se ha producido un descenso de transacciones respecto a 2019 del 17%.

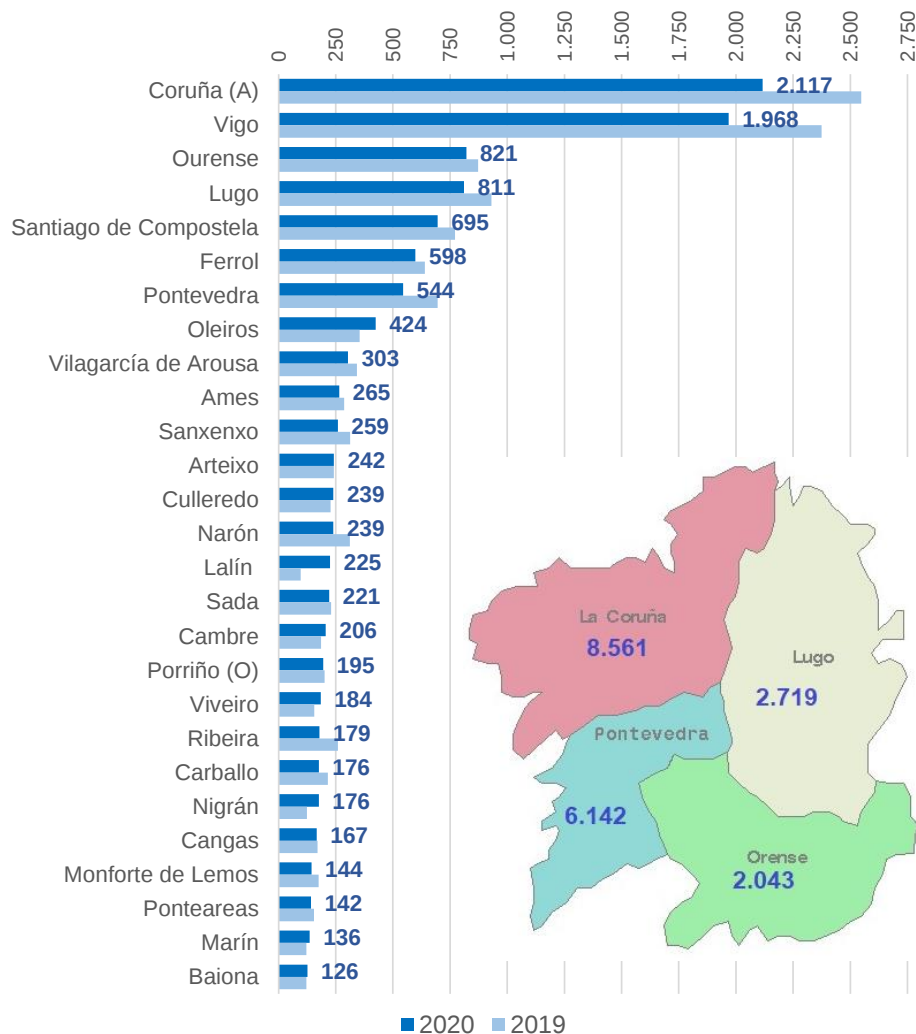
A continuación, **Ourense** (821), **Lugo** (811) y **Santiago de Compostela** (695), las tres también con menos transacciones que el año anterior.

Entre los municipios con mayor incremento en 2020 respecto de 2019, **Nigrán**, **Oleiros** y **Lalín**.

**VIVIENDAS VENDIDAS
GALICIA**



**VIVIENDAS VENDIDAS 2020
GALICIA**

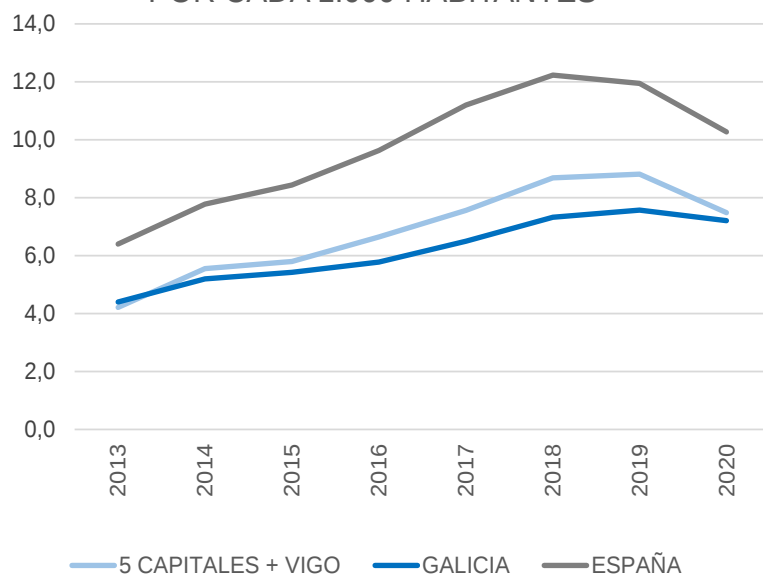


En **Galicia** se vendieron **7,2 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, frente a las 10,3 del conjunto de España.

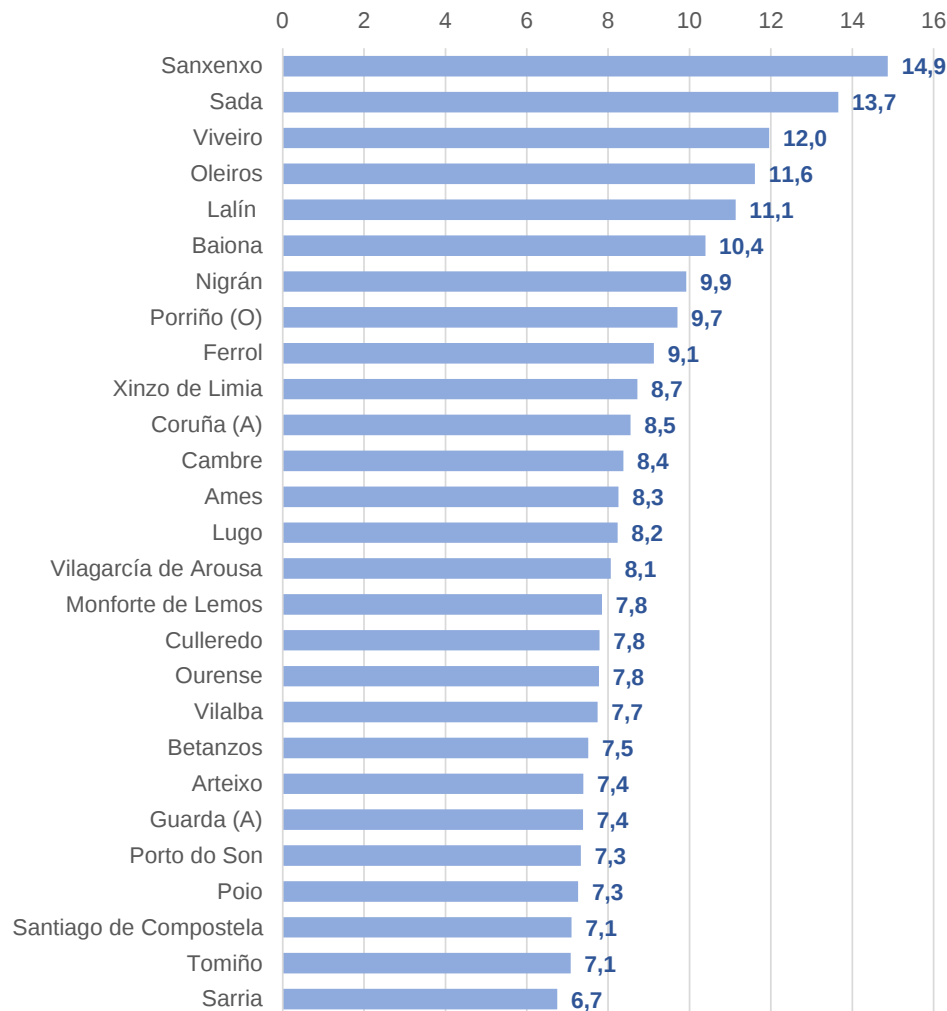
Sanxenxo y Sada son los municipios con mayor número de viviendas vendidas de la comunidad en relación a su población, con 14,9 y 13,7 unidades respectivamente.

A continuación, por encima de 10 unidades, **Viveiro** (12,0), **Oleiros** (11,6), **Lalín** (11,1) y **Bayona** (10,4).

**VIVIENDAS VENDIDAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS VENDIDAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**

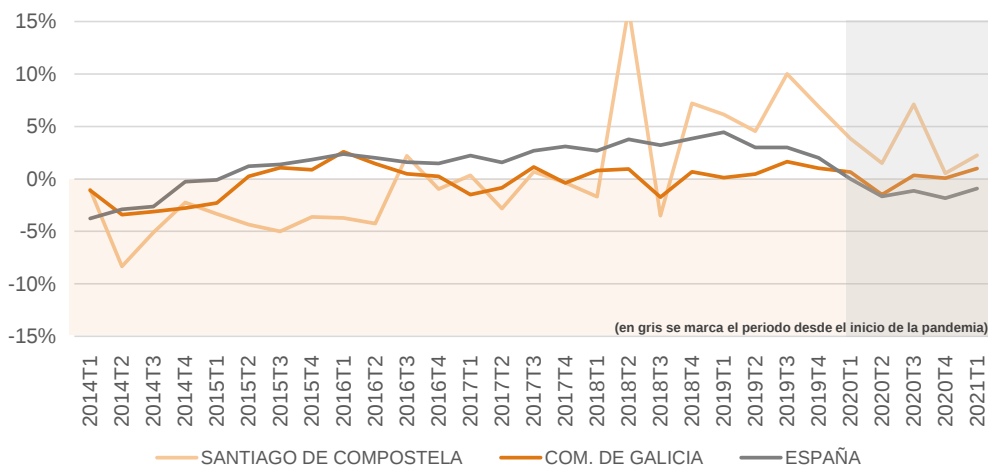


En el primer trimestre de 2021, el valor tasado de la vivienda en **Galicia** se situaba en **1.210 €/m2**, con un crecimiento del 1% respecto del mismo periodo de 2020 (frente al descenso del 1% del conjunto de España).

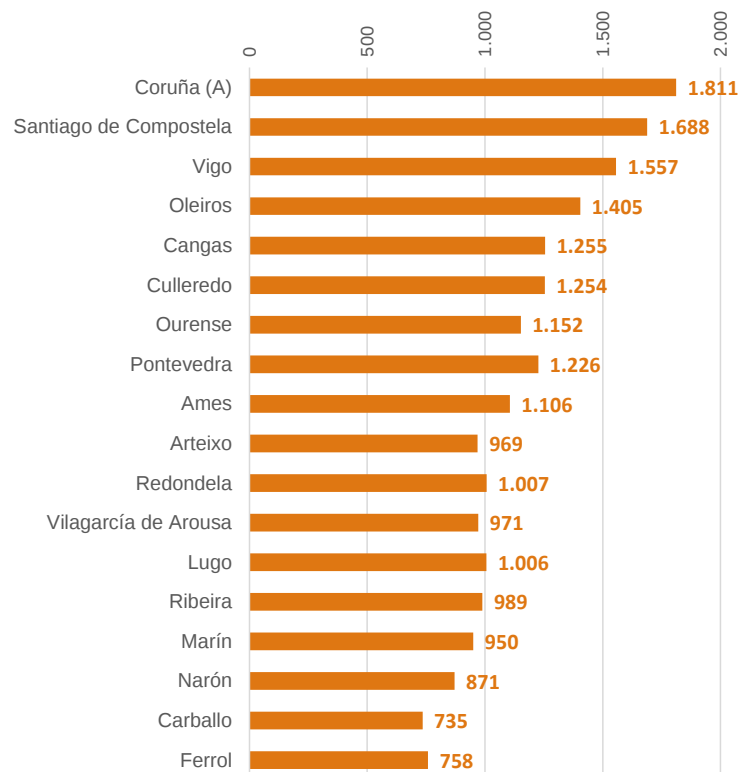
A Coruña es el municipio con mayor valor tasado, con 1.811 €/m2 y un crecimiento del 8% respecto de primer trimestre de 2020. Le siguen **Santiago de Compostela** con 1.688 €/m2 (+2%) y **Vigo** con 1.557 €/m2 (+4%).

Todos los principales municipios presentan crecimiento de precios respecto de 2020 (en especial Lugo y Ribeira con +9%), excepto Ourense (-2%), Arteixo (-3%) y Carballo (-6%).

Evolución del Valor Tasado de la Vivienda
Variación Anual Galicia



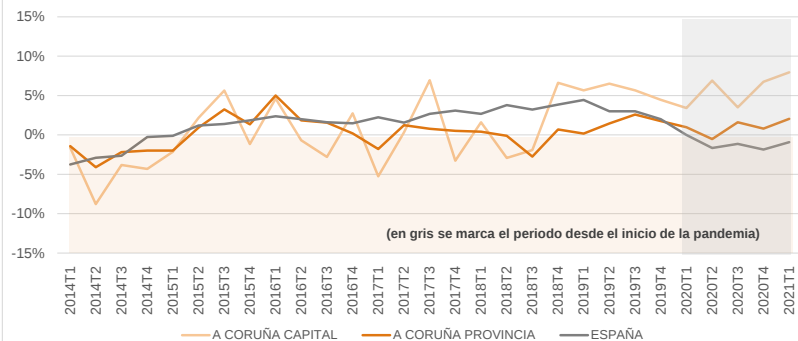
VALOR TASADO DE LA VIVIENDA (€/m2c)
2021 primer trimestre
COMUNIDAD DE GALICIA



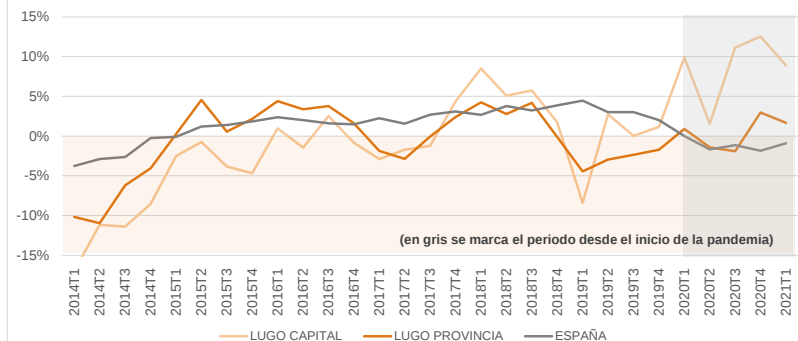
Ourense es la única provincia y capital que presenta variación negativa del valor tasado de la vivienda en el primer trimestre de 2021 respecto del mismo periodo de 2020 (-5% la provincia y -2% la capital).

Las otras tres provincias presentan incrementos de precios del 2%, siendo más altos en las capitales:
A Coruña (8%), Lugo (9%) y Pontevedra (6%).

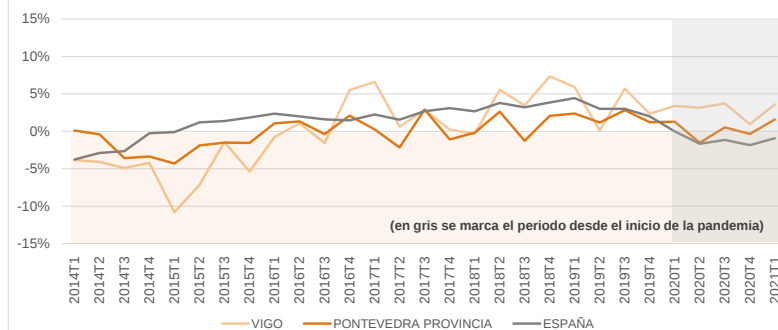
Variación Anual A CORUÑA



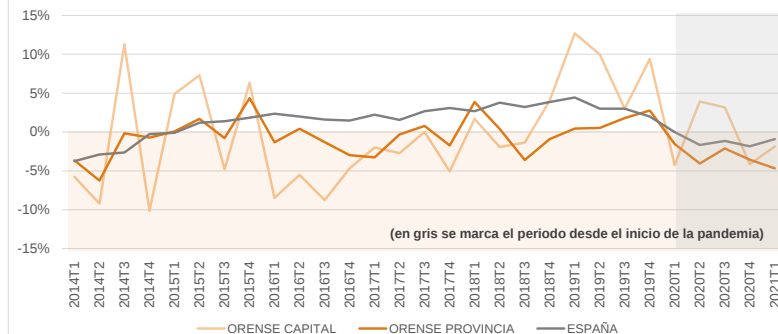
Variación Anual LUGO



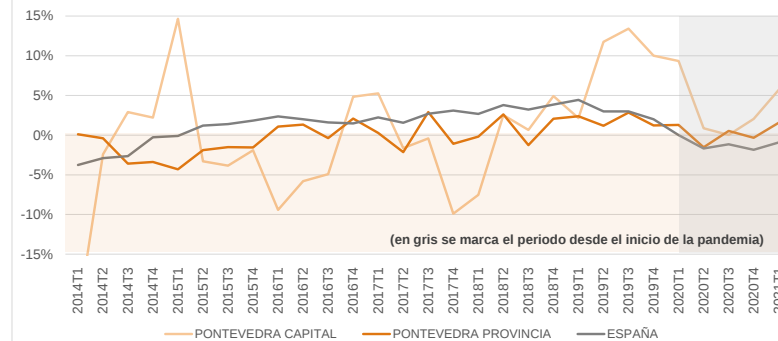
Variación Anual VIGO



Variación Anual OURENSE



Variación Anual PONTEVEDRA

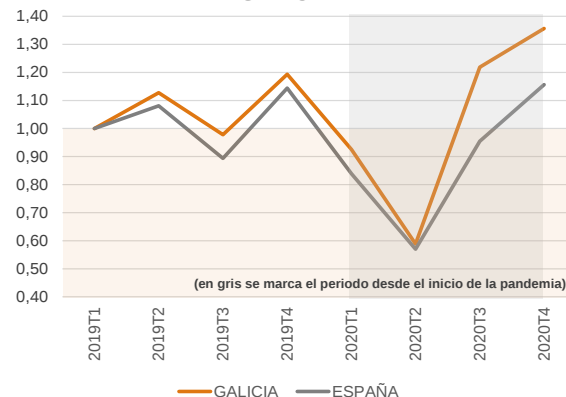


Las transacciones son el mejor predictor de la evolución de los precios. La recuperación con creces del número de transacciones tras el confinamiento en el conjunto de Galicia es un factor de estabilidad.

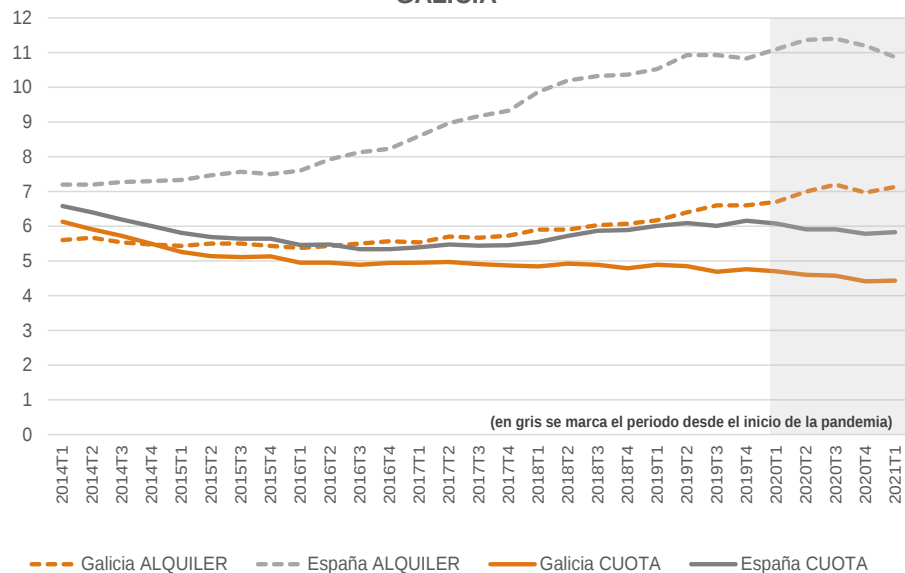
La compra y el alquiler son las dos opciones para adquirir el uso de la vivienda y ambos mercados se relacionan estrechamente. Los alquileres están por encima de las cuotas hipotecarias, lo que debería ser un incentivo para la compra. Por otro lado, las ofertas de venta no han sufrido modificaciones dignas de mención y las ofertas de alquiler bajaron considerablemente al inicio de la pandemia, pero luego se han recuperado.

Por ello se estima que los **precios de venta** seguirán **estables** en el conjunto de la Comunidad.

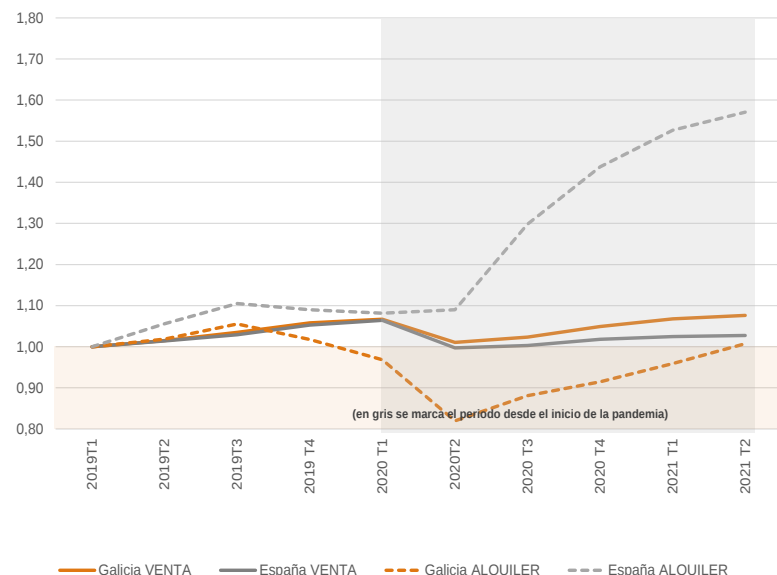
EVOLUCIÓN COMPRVENTAS DE VIVIENDA
GALICIA



EVOLUCIÓN CUOTAS HIPOTECARIAS Y ALQUILERES (€/m2/mes)
GALICIA

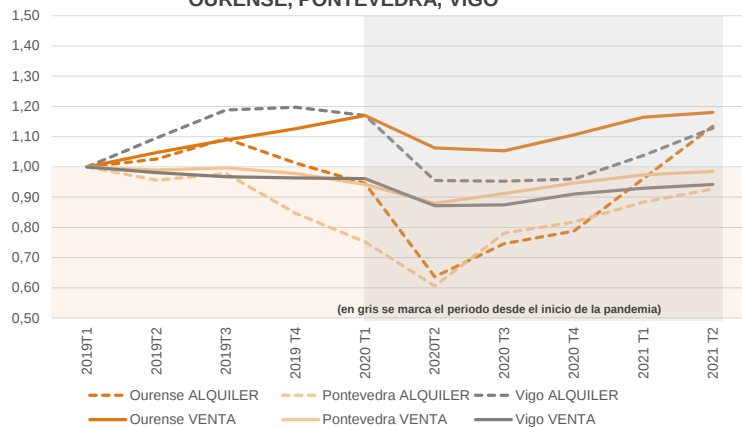


EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER
GALICIA

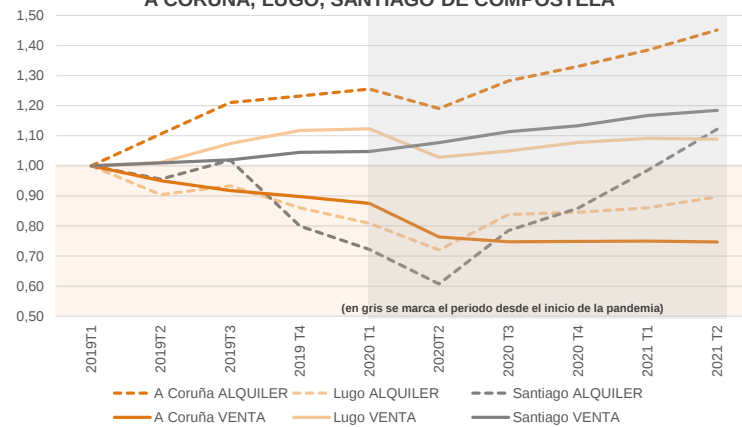


Las ofertas de alquiler bajaron al comenzar la pandemia en Santiago, Lugo, Orense y Pontevedra y luego se recuperaron. Sólo en A Coruña las ofertas de alquiler han aumentado. Las ofertas de venta se han mantenido estables a excepción de A Coruña en donde han disminuido. Del análisis de los datos de ofertas se deduce que hay más probabilidad de subidas de precios de venta en A Coruña y, en menor medida Vigo. En las otras cuatro ciudades se esperan precios estables para 2021.

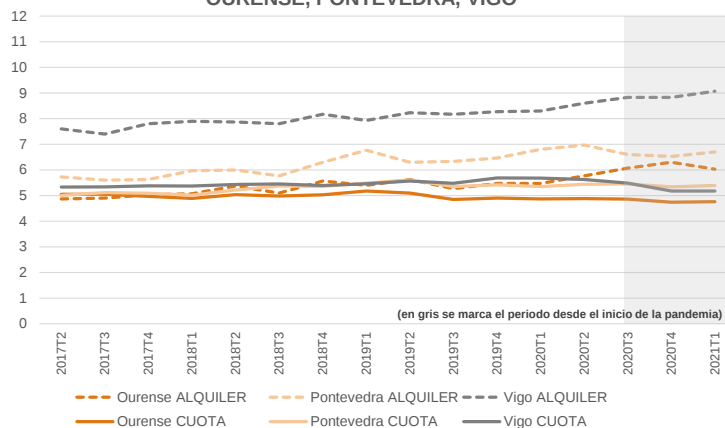
EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER
OURENSE, PONTEVEDRA, VIGO



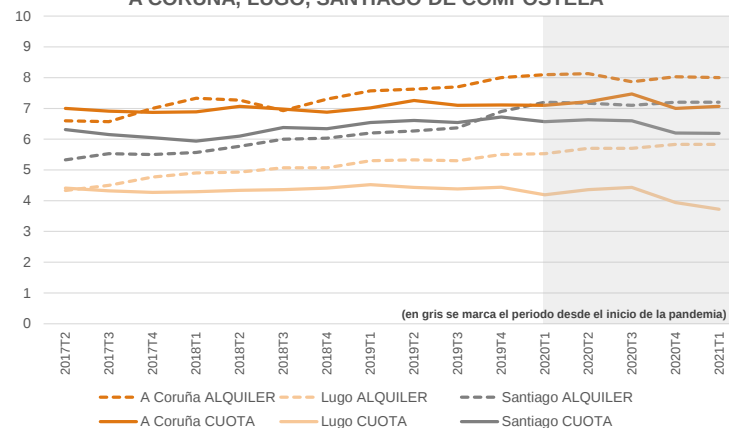
EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER
A CORUÑA, LUGO, SANTIAGO DE COMPOSTELA



EVOLUCIÓN CUOTAS HIPOTECARIAS Y ALQUILERES (€/m2/mes)
OURENSE, PONTEVEDRA, VIGO



EVOLUCIÓN CUOTAS HIPOTECARIAS Y ALQUILERES (€/m2/mes)
A CORUÑA, LUGO, SANTIAGO DE COMPOSTELA





El presente informe es propiedad de UVE VALORACIONES, S.A. y ha sido realizado a partir de datos obtenidos en fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente a UVE VALORACIONES, S.A.

UVE VALORACIONES, S.A.

A-86224169 – Calle Alcalá, 21, planta 7ª - 28014 MADRID - 913914234 - uve@v-valoraciones.es