



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

OS PREZOS DO ALUGUEIRO NO 2019

ANÁLISE DAS FIANZAS (17.06.2020)



**XUNTA
DE GALICIA**



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO



ÍNDICE

1. **INTRODUCCIÓN**
2. **METODOLOXÍA**
3. **PRINCIPAIS RESULTADOS**
4. **RESULTADOS POR PROVINCIAS**
5. **RESULTADOS POR MUNICIPIOS**
6. **RESULTADOS NAS CIDADES**
7. **RESUMO E CONCLUSIÓN**
8. **ANEXOS**



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

INTRODUCCIÓN



**XUNTA
DE GALICIA**



**INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO**

Introdución ao informe

A Lei 29/1994 de vivenda de Galicia estableceu a obriga de depositar as fianzas dos arrendamentos urbanos de Galicia ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS). Este documento presenta os [resultados dos depósitos das fianzas do ano 2019](#).

Os resultados principais corresponden ao [número de fianzas](#) depositadas e a [renda mensual](#) dos alugueiros. Inclúese tanto o dato global para o conxunto de Galicia, como a desagregación por [provincias, tipos de concellos e sete grandes cidades](#). As informacións numéricas complementáanse con [mapas](#) para dispoñer dunha análise xeográfica.

Na actualidade, debido ao elevado número de operacións, o rexistro do depósito de fianzas é unha [fonte de información moi relevante](#) para a análise da actividade do alugueiro.

[Na web do Observatorio da Vivenda](#) (na sección Estatísticas > Fianzas dos alugueiros) publícase mensualmente información dos depósitos de fianzas que poden complementar este documento.



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

METODOLOXÍA



**XUNTA
DE GALICIA**



**INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO**

Metodoloxía do informe

Fonte de datos

Os datos considerados proceden do rexistro de depósitos de fianzas do Instituto Galego da Vivenda e Solo

Período analizado

Os datos analizados corresponden ás fianzas depositadas durante o 2019 e que teñen a data do contrato do alugueiro dese ano. Porén, no 2019 depositáronse 2706 fianzas de contratos de anos anteriores que non se tiveron en conta neste estudo. Ademais, tivéronse en conta as fianzas depositadas en Xaneiro e Febreiro de 2020 relativas a contratos asinados no 2019, debido á demora habitual no depósito das fianzas, as cales foron 953.

Indicadores

As variables analizadas son as seguintes: 1) número de fianzas depositadas e 2) renda mensual do alugueiro.

Resultados

Os resultados preséntanse principalmente mediante gráficos e mapas coas seguintes desagregacións:

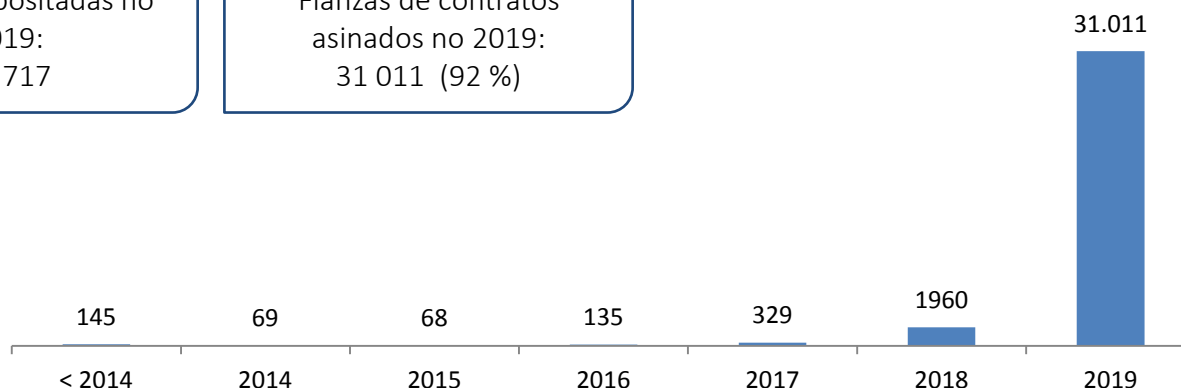
- 1) Galicia no seu conxunto, 2) por provincias, 3) por municipios segundo o tamaño e a densidade da poboación e 4) por cidades.

No anexo preséntanse adicionalmente datos con maior nivel de detalle.

Fianzas depositadas no 2019 por ano de contrato

Fianzas depositadas no
2019:
33 717

Fianzas de contratos
asinados no 2019:
31 011 (92 %)



Durante o 2019 depositáronse un total de 33 717 fianzas: o 8 % (2706 fianzas) corresponden a contratos de anos anteriores e o 92 % (31 011 fianzas), a contratos do mesmo 2019.

Ademais, debido ao retraso normal no depósito de fianzas con respecto á data de sinatura do contrato, tivéronse en conta as fianzas depositadas no primeiro trimestre de 2020 de contratos do 2019 (1018 fianzas).

Así, os resultados amosados no estudo refírense ás 32 029 fianzas con data de contrato de 2019. Estes resultados deben considerarse igualmente como provisionais, dado que nos seguintes trimestres de 2020 aínda poden presentarse fianzas de contratos de 2019. Os resultados definitivos correspondentes ao alugueiro dese ano considerarán decembro de 2021 como data de peche de contabilización de datos.



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

PRINCIPAIS RESULTADOS

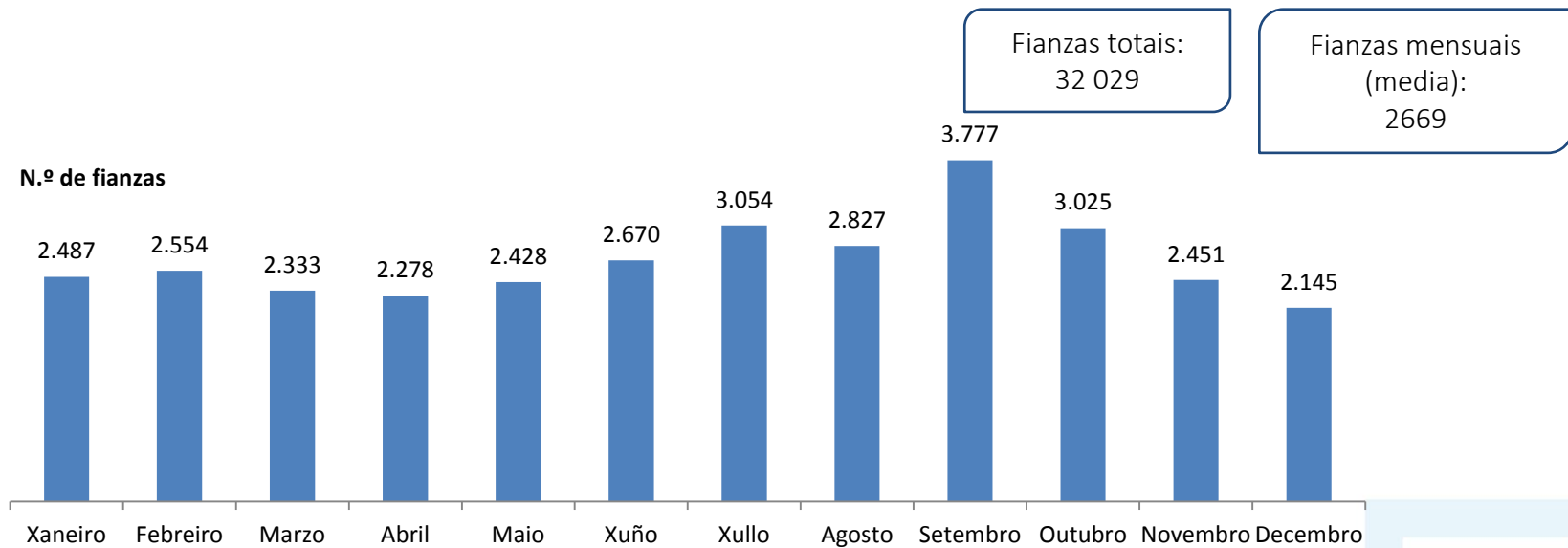


**XUNTA
DE GALICIA**



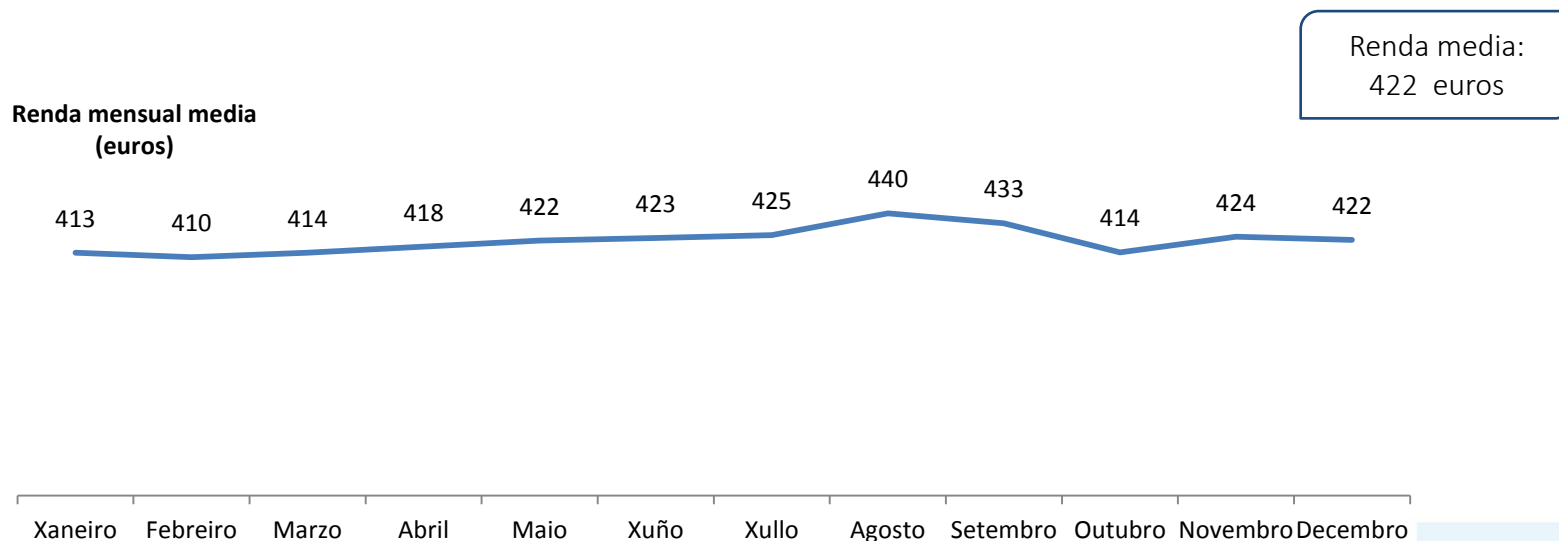
**INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO**

Número de fianzas de contratos asinados no 2019



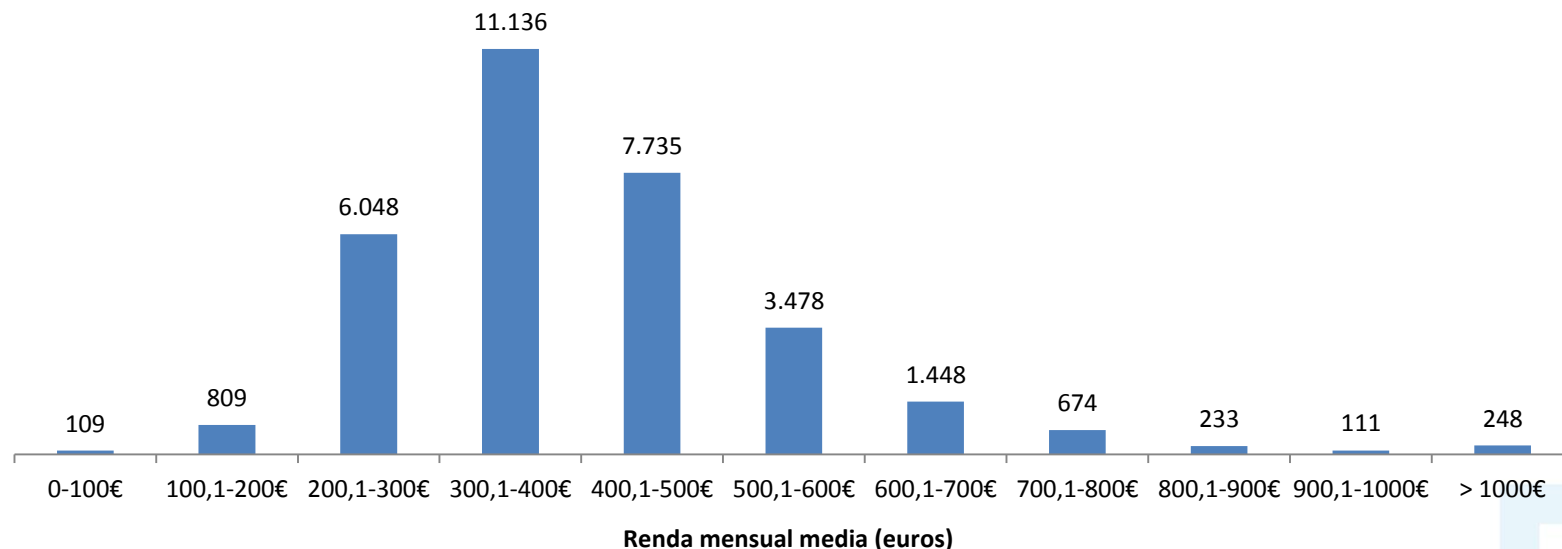
- En 2019 asináronse un total de 32 029 contratos con fianzas depositadas no IGVS.
- A media mensual de contratos celebrados é de 2 669.
- O mes de maior actividade é setembro, cun 42 % máis que a media.

Renda mensual das fianzas de contratos asinados no 2019



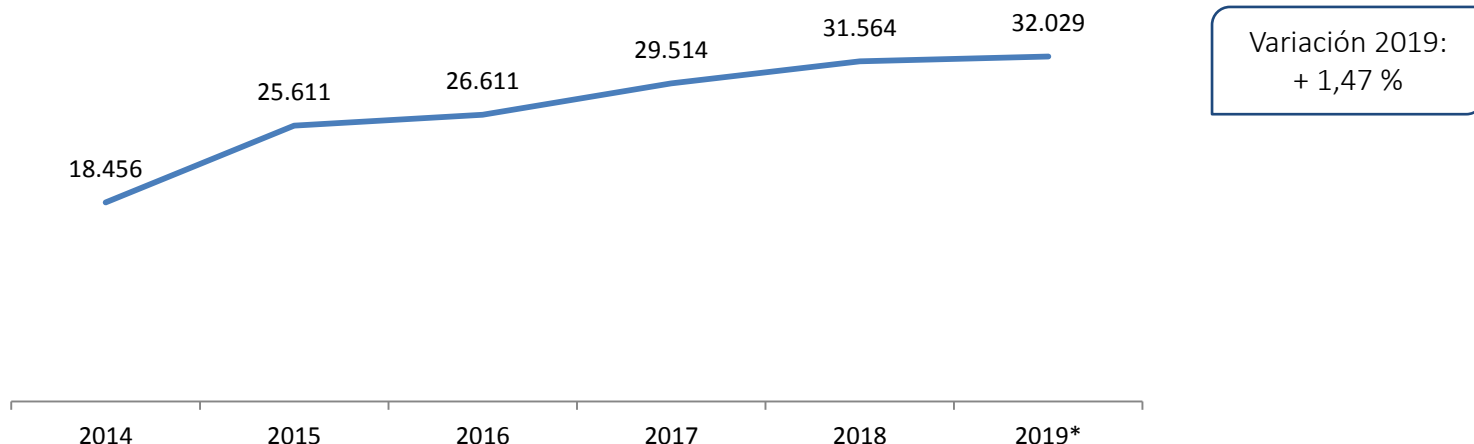
- En 2019 o prezo medio do alugueiro en Galicia foi de 422,24 euros.
- A variación máxima entre meses foi de 29 euros (7,2 %).
- Hai un incremento nos meses de verán, cando o prezo acada o máximo de 440 €.

Número de fianzas dos contratos de 2019 por renda mensual



- O 59 % das fianzas atópase entre os 300 e os 500 euros de renda mensual.
- Hai máis fianzas de contratos por debaixo dos 300 euros que por enriba dos 500.
- Hai máis fianzas de contratos con rendas superiores aos 1000 euros que de contratos con rendas comprendidas entre os 900 e os 1000 euros.

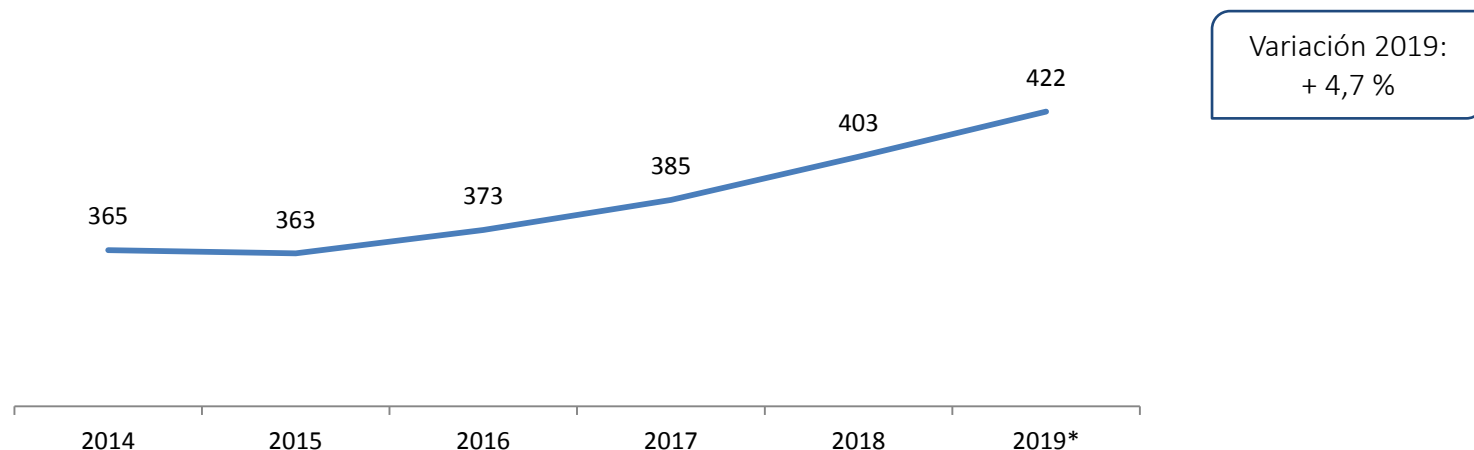
Número de fianzas por ano de contrato



- Apréciase unha tendencia positiva no depósito das fianzas de alugueiro nos seis anos analizados
- No último ano (2019), mantense a tendencia crecente nun 1,47 % (465 contratos máis)
- O crecemento anual medio das fianzas entre 2015 e 2019 é do 12 %
- Obsérvase unha moderación no crecemento, froito dunha maior madurez no mercado.

Nota.- O dato de 2019 é provisional, pendente das fianzas depositadas nos vindeiros meses do ano 2020. Os datos de contratos relativos aos anos 2014 e 2018 son definitivos.

Renda mensual media das fianzas por ano de contrato



- O crecemento da renda media no último ano é de 19 euros (o 4,7 %)
- O prezo medio nos últimos 6 anos foi de 385,16 euros.
- O crecemento medio anual dos prezos entre 2014 e 2019 sitúase no 3 %.

Nota.- O dato de 2019 é provisional, pendente das fianzas depositadas nos vindeiros meses do ano 2020. Os datos de contratos relativos aos anos 2014 e 2018 son definitivos.



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

RESULTADOS POR PROVINCIAS

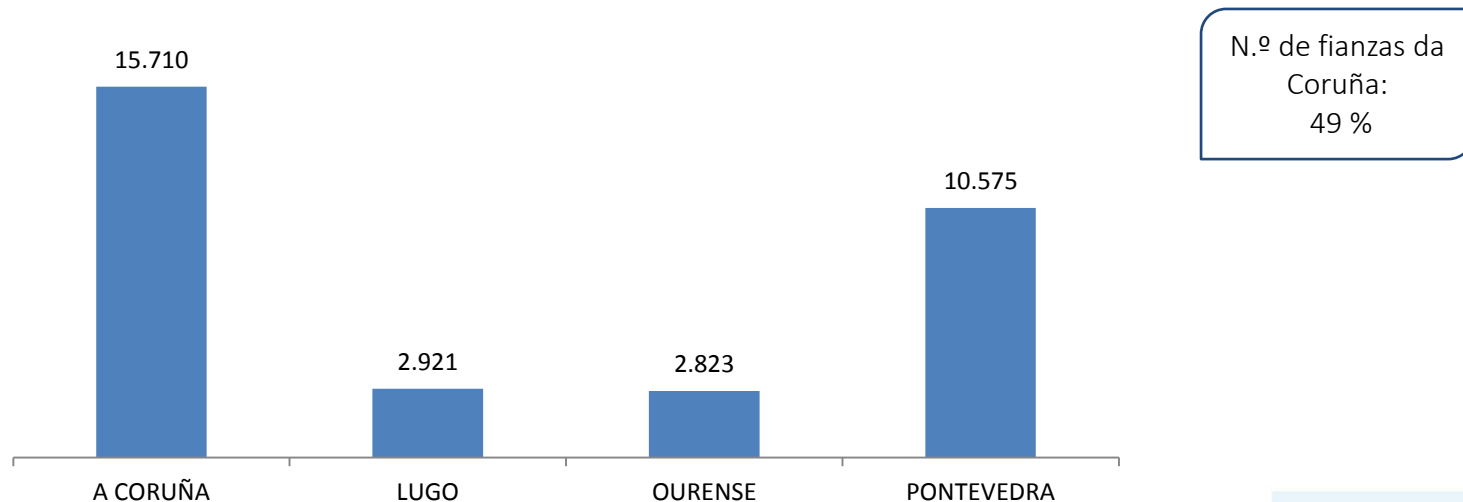


**XUNTA
DE GALICIA**



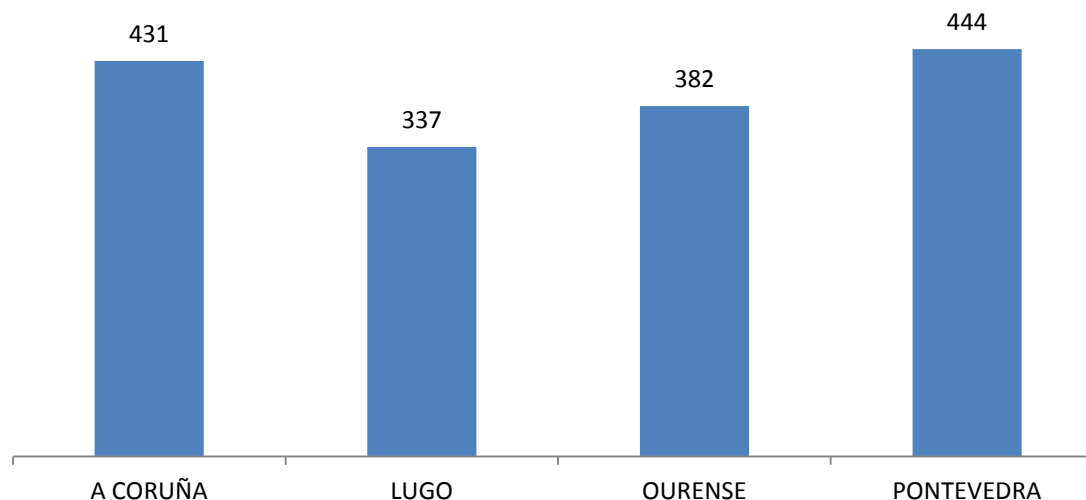
**INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO**

Número de fianzas de contratos asinados no 2019 por provincias



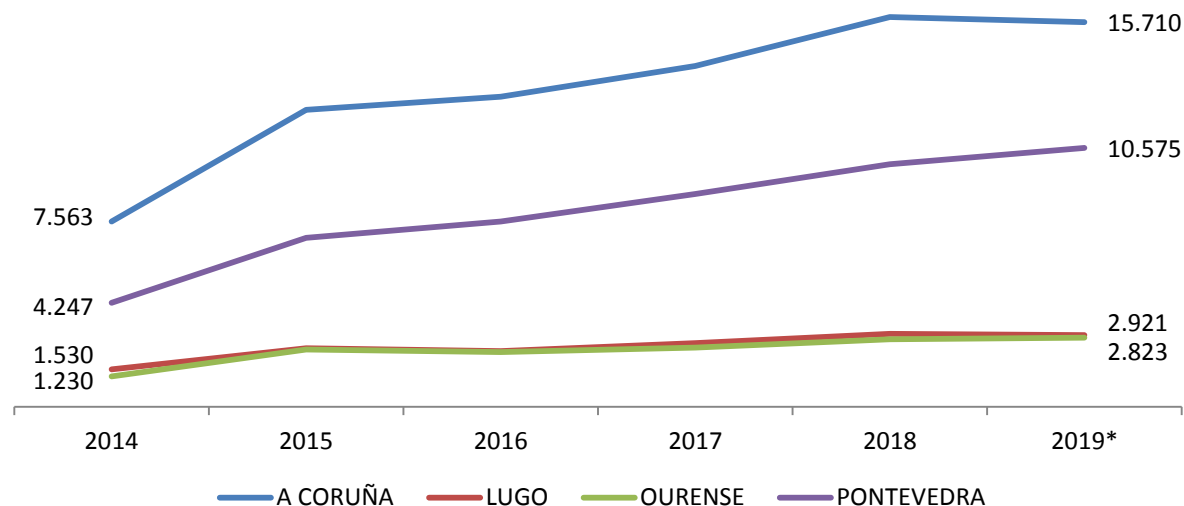
- A Coruña é a provincia con maior actividade de alugueiro. Representa case a metade de Galicia e preto do 50 % máis que Pontevedra.
- Unha gran parte do alugueiro concéntrase no eixe atlántico, de xeito que A Coruña e Pontevedra suman o 82 % do total.
- A zona norte (A Coruña e Lugo) suma 5233 fianzas máis que o sur (Ourense e Pontevedra).

Renda mensual media dos contratos do 2019 por provincias



- Pontevedra é a provincia cos prezos do alugueiro máis altos.
- A diferenza entre a provincia cos custos dos alugueiros máis elevados (Pontevedra) e a que ten os máis baixos (Lugo) sitúase nos 107 euros.
- O interior galego rexistra uns prezos preto dun 20 % menores que o eixe atlántico.

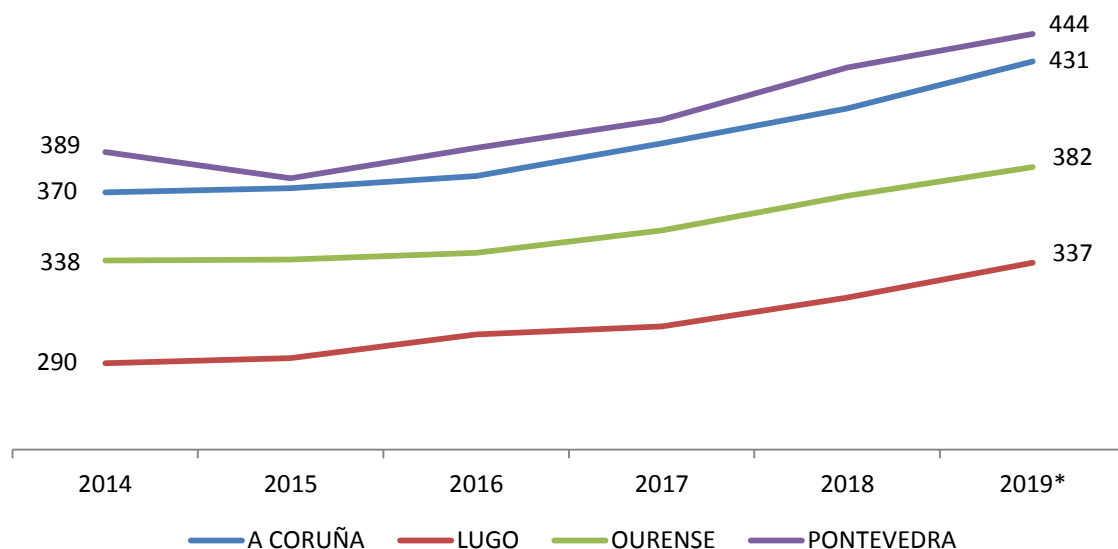
Número de fianzas por ano de contrato e provincias



- As tendencias do número de fianzas depositadas entre 2015 e 2019 son moi semellantes nas provincias da Coruña e Pontevedra, por un lado, e de Lugo e Ourense, por outro.
- No último ano 2019 reducíronse as diferencias entre as provincias da Coruña e Pontevedra.

Nota.- O dato de 2019 é provisional, pendente das fianzas depositadas nos vindeiros meses do ano 2020. Os datos de contratos relativos aos anos 2014 e 2018 son definitivos.

Renda mensual por ano de contrato e provincias



- A evolución da renda mensual entre 2015 e 2019 é moi similar en todas as provincias.
- A Coruña é a provincia onde máis medraron os prezos dende 2014, un 16,5 %, fronte ao 12,9 % de Ourense, a provincia coa menor taxa de crecemento.

Nota.- O dato de 2019 é provisional, pendente das fianzas depositadas nos vindeiros meses do ano 2020. Os datos de contratos relativos aos anos 2014 e 2018 son definitivos.



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

RESULTADOS POR MUNICIPIOS

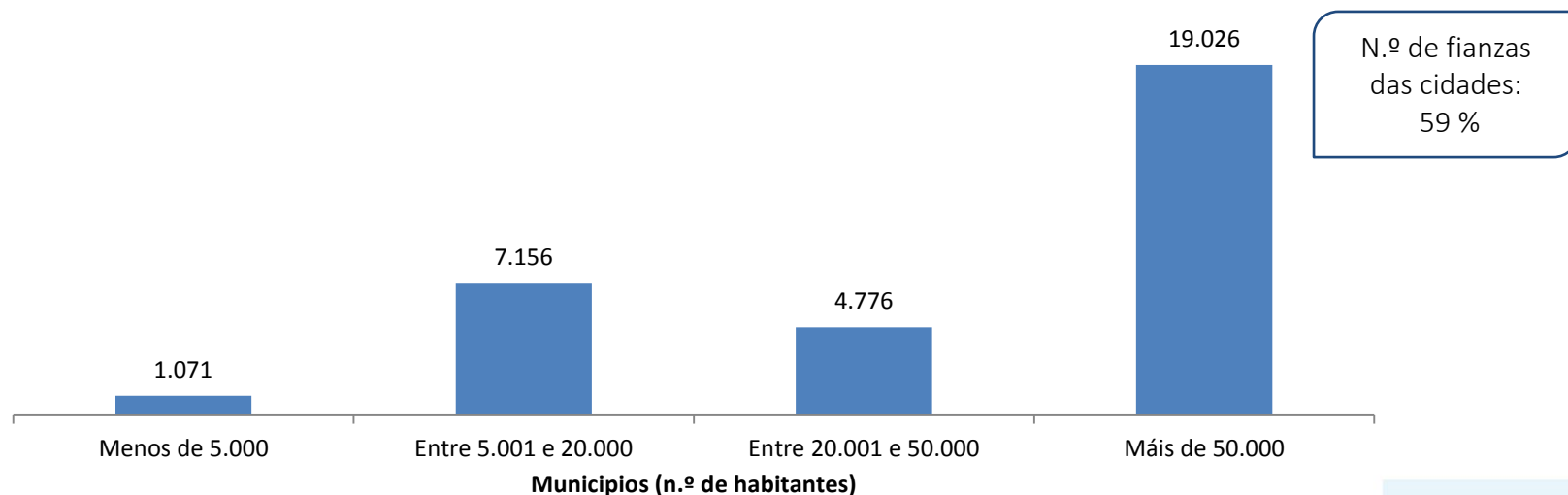


**XUNTA
DE GALICIA**



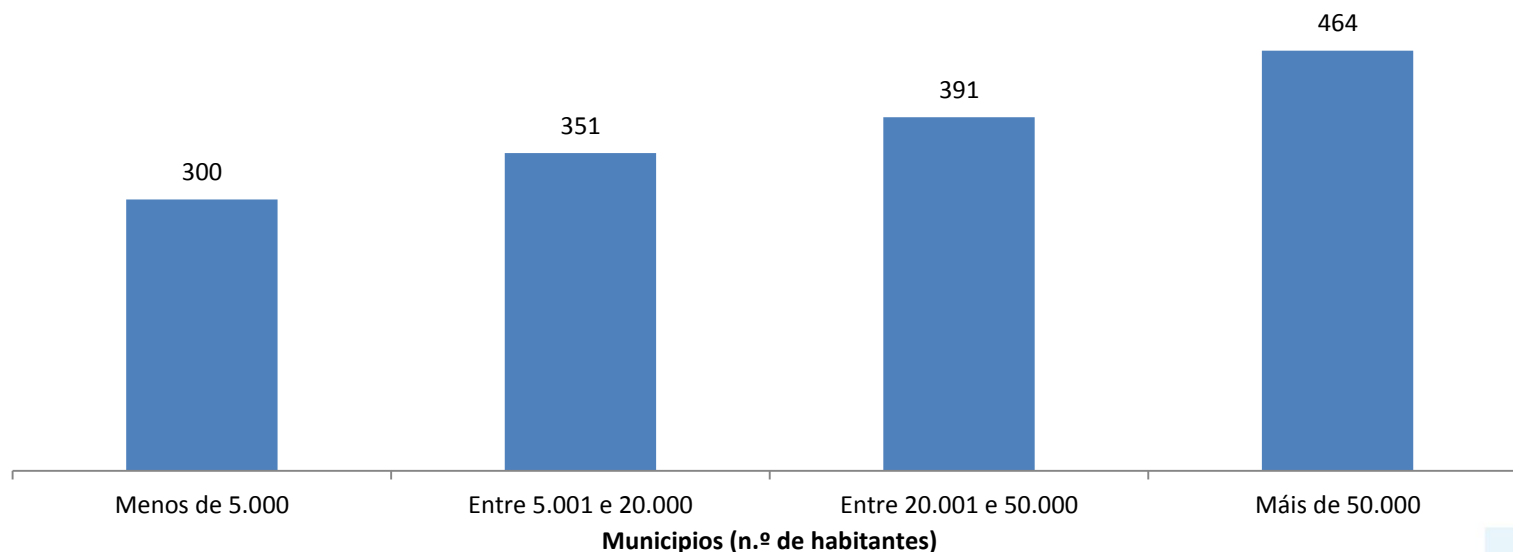
**INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO**

Número de fianzas de contratos asinados no 2019 por municipios



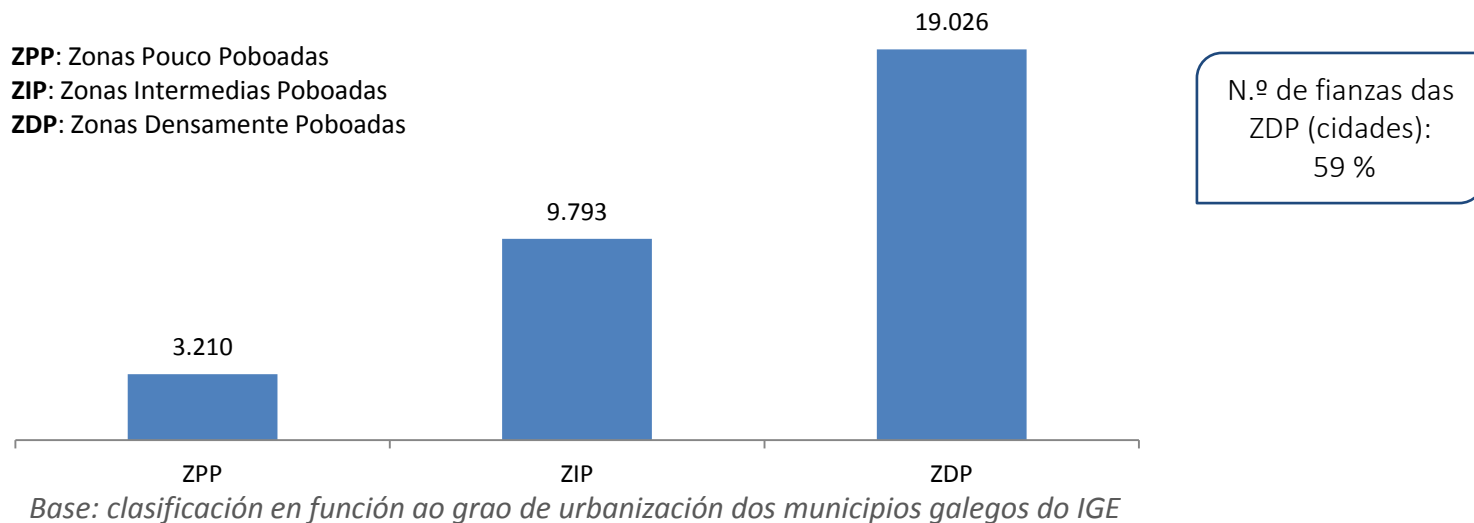
- Case o 60 % das fianzas do 2019 provén das sete cidades galegas.
- Hai unha maior actividade de alugueiro nos municipios de entre 5000 e 20 000 habitantes que nos que teñen entre 20 000 e 50 000.
- O mercado do alugueiro conta cunha presenza testemuñal nos municipios máis pequenos, onde se rexistra tan só un 3 % da actividade.

Renda mensual media dos contratos do 2019 por municipios



- Os prezos máis elevados do alugueiro están nas cidades, onde son un 55 % maiores que nos municipios máis pequenos.
- Existe unha relación directa entre o tamaño do municipio e os prezos do alugueiro.
- Os prezos do alugueiro nos municipios entre 20 000 e 50 000 habitantes son maiores que nos de entre 5000 e 20 000, a pesar de rexistrarse maior actividade de alugueiro no grupo de municipios cunha menor poboación.

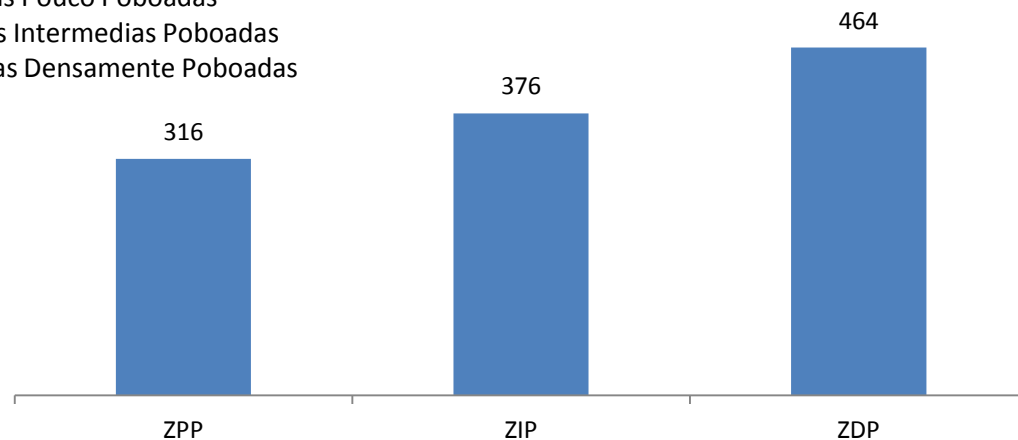
Número de fianzas de contratos asinados no 2019 por municipios



- Case o 60 % das fianzas do 2019 provén das Zonas Densamente Poboadas, que se refiren ás sete cidades galegas.
- Existe unha relación directa entre o grao de urbanización dos municipios e a actividade do alugueiro.
- As ZIP correspóndense principalmente cos municipios limítrofes coas cidades, sobre todo Vigo e A Coruña.

Renda mensual media dos contratos do 2019 por municipios

ZPP: Zonas Pouco Poboadas
ZIP: Zonas Intermedias Poboadas
ZDP: Zonas Densamente Poboadas



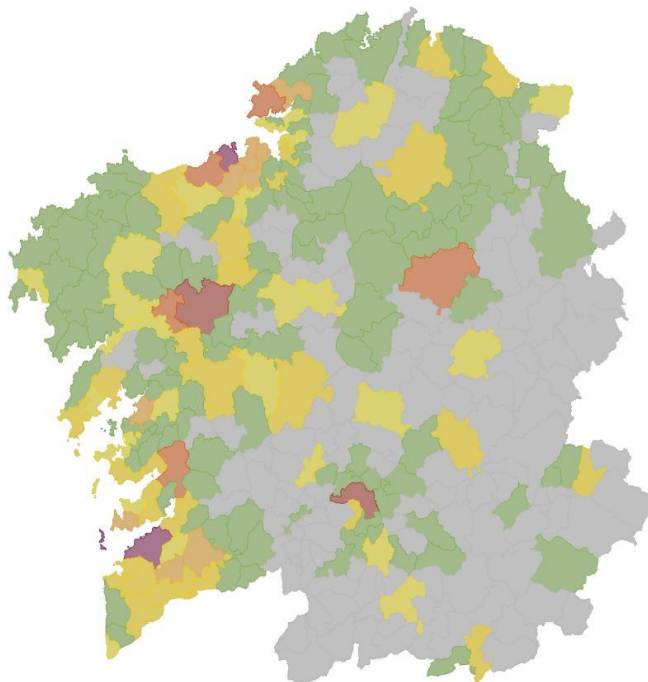
Base: clasificación en función ao grao de urbanización dos municipios galegos do IGE

- Os prezos máis elevados do alugueiro están nas ZDP (ciudades), onde son un 47 % maiores que nas ZPP.
- Ao igual que no número de fianzas, existe unha relación directa entre o grao de urbanización do municipio e os prezos do alugueiro.
- A renda mensual das ZIP atópase máis próxima ás ZPP que ás ZDP, evidenciando a gran diferenza existente entre as sete cidades e o resto da comunidade.

Mapas do número de fianzas e dos prezos medios por municipios

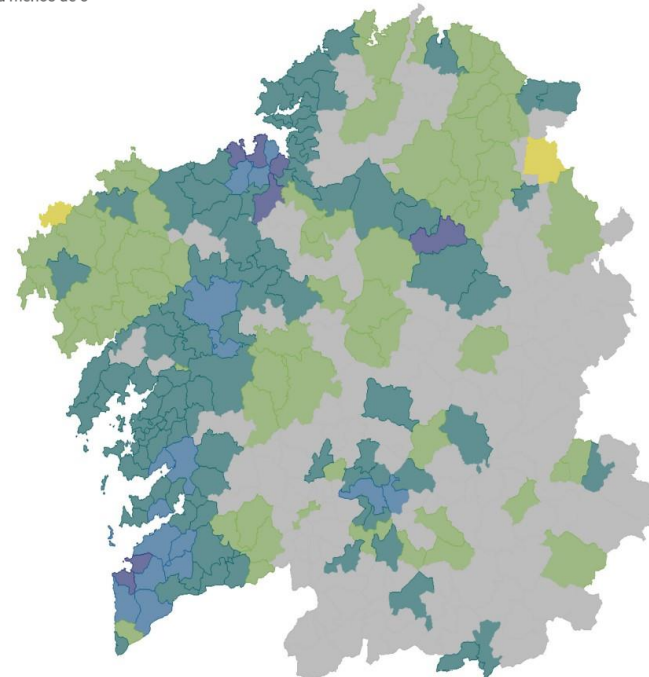
Número de fianzas

- sen contratos ou menos de 5
- 5-10 contratos
- 11-50 contratos
- 51-200 contratos
- 201-350 contratos
- 350-500 contratos
- máis de 500 contratos



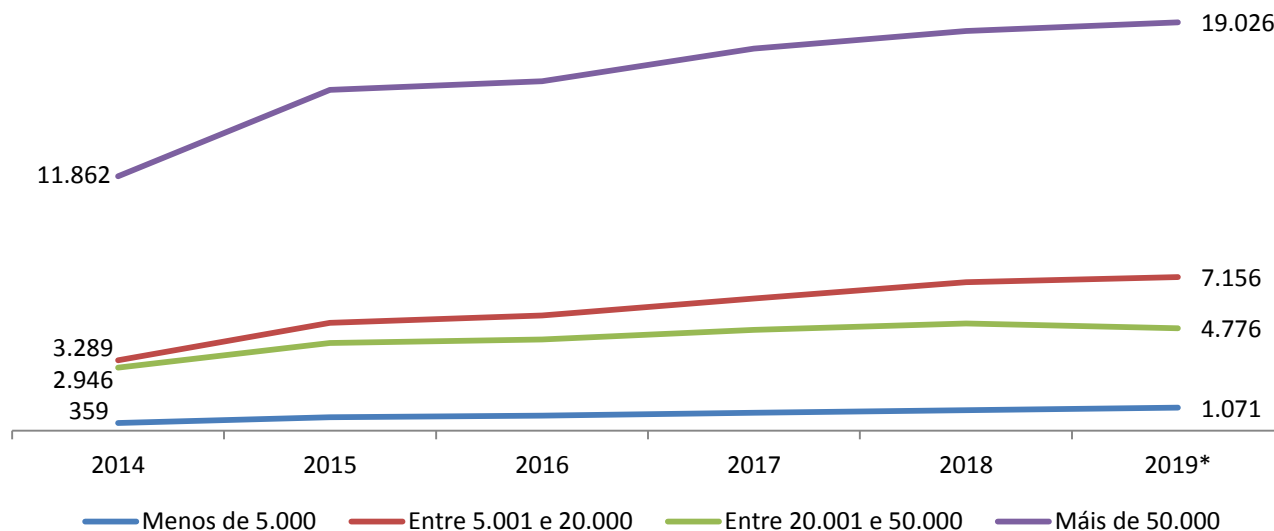
Prezo medio das fianzas

- sen contratos ou menos de 5
- 200-300€
- 300-400€
- 400-500€
- 500-600€
- máis de 600€



- A actividade do alugueiro concéntrase no oeste de Galicia e con focos preto das cidades.
- Os prezos máis altos atópanse dispostos arredor de dúas das principais vías de comunicación: a AP9 (A Coruña – Vigo) e a A6 (A Coruña - Lugo).

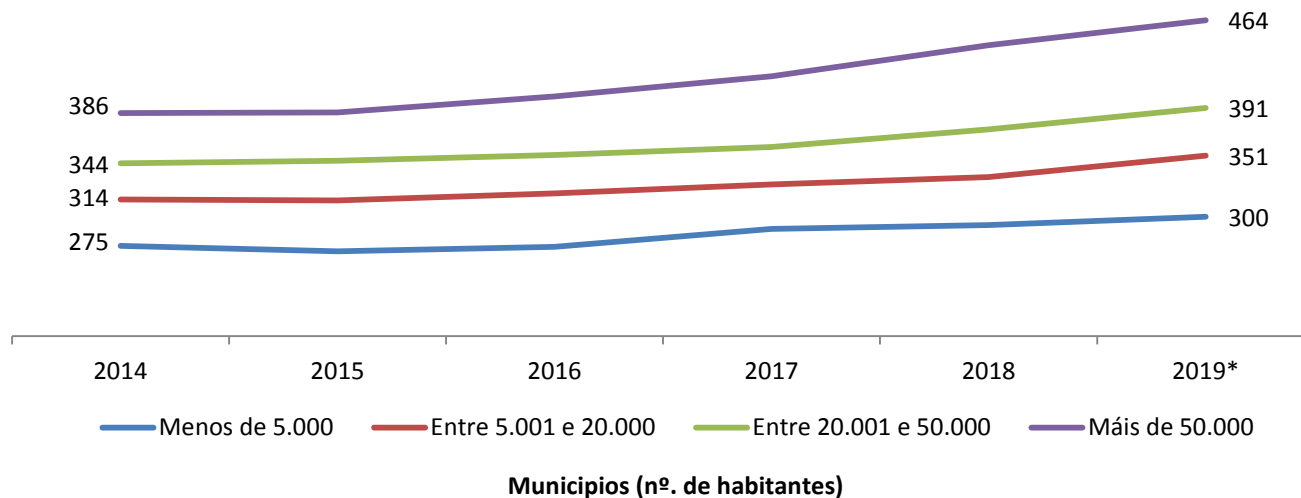
Número de fianzas por ano de contrato e tamaño de municipios



- Dende 2014, os municipios con menor poboación incrementaron case un 200 % o número de fianzas.
- Dende 2015, as grandes cidades presentan unha taxa de crecemento máis moderado, un 16 %.
- A tendencia mantense positiva, a pesar de que a cifra de 2019 non sexa definitiva.

Nota.- O dato de 2019 é provisional, pendente das fianzas depositadas nos vindeiros meses do ano 2020. Os datos de contratos relativos aos anos 2014 e 2018 son definitivos.

Renda mensual por ano de contrato e tamaño de municipios



- O maior incremento prodúcese nos grandes municipios entre 2017 e 2018, un 6,2 %.
- A diferenza entre prezos segundo o tamaño dos municipios creceu, pasando de 111 euros en 2014 a 161 euros en 2019.
- A media xeral dos catro grupos pasou de 283 euros a 415.

Nota.- O dato de 2019 é provisional, pendente das fianzas depositadas nos vindeiros meses do ano 2020. Os datos de contratos relativos aos anos 2014 e 2018 son definitivos.



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

RESULTADOS NAS CIDADES

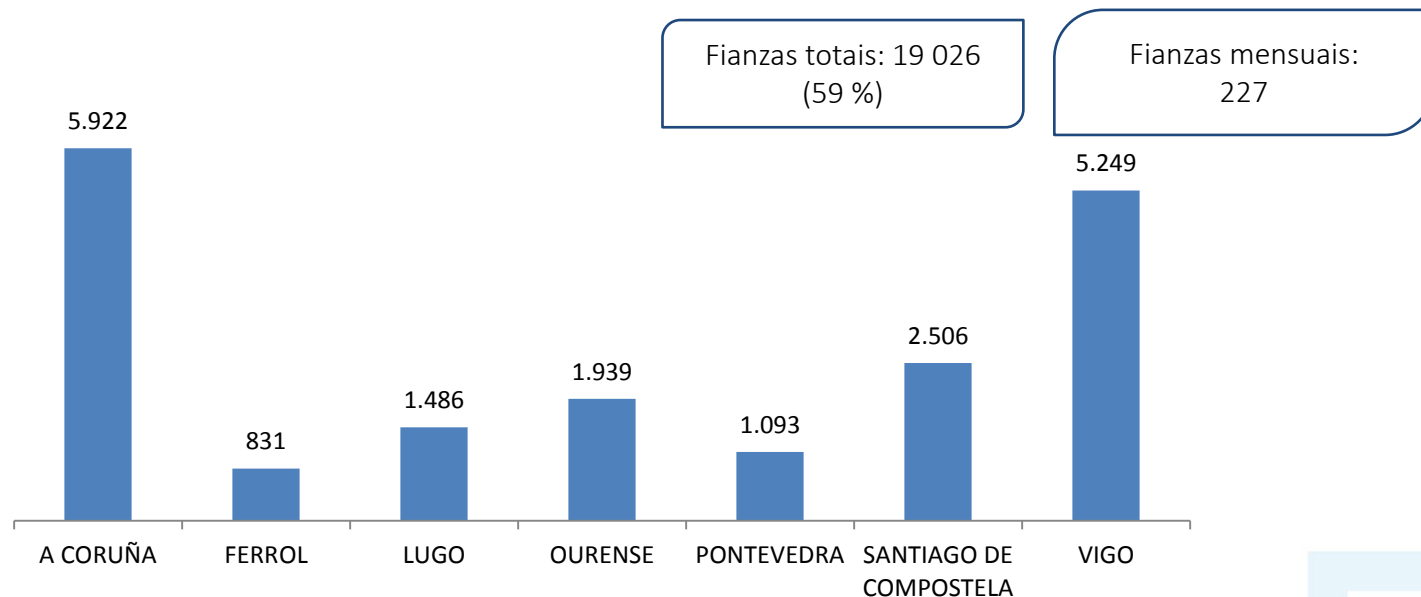


**XUNTA
DE GALICIA**



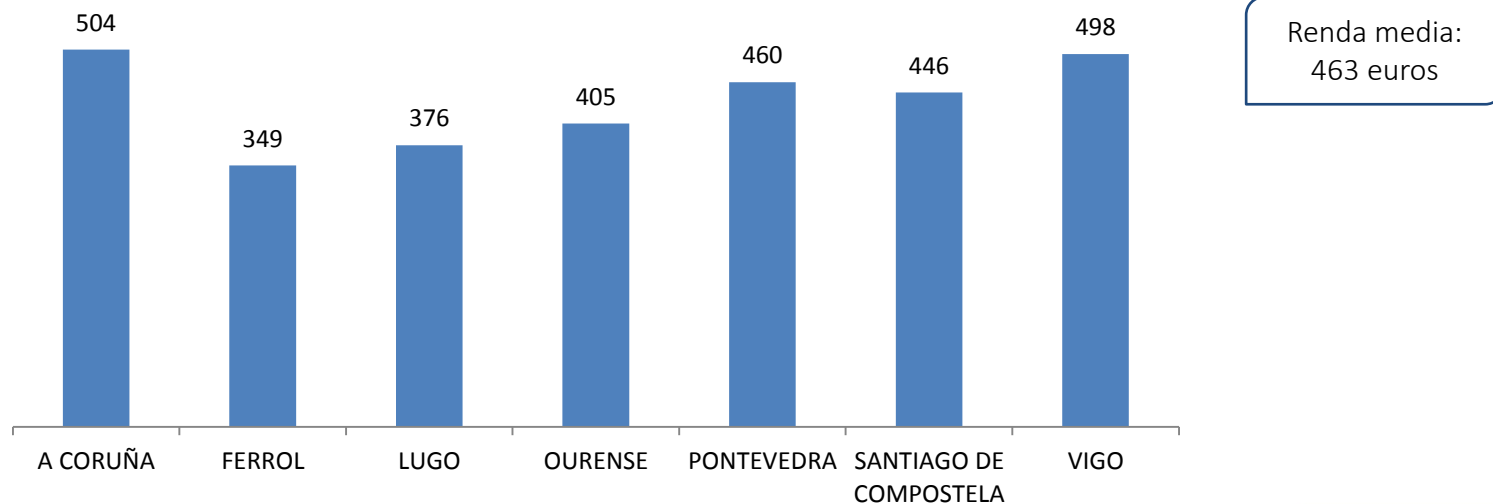
**INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO**

Número de fianzas de contratos asinados no 2019 por cidades



- En 2019 depositouse un total de 19 026 fianzas nas grandes cidades galegas (case o 60 % do total)
- A Coruña e Vigo, principalmente, son as cidades que agrupan a maioría da actividade do alugueiro.
- Ferrol sitúase como a cidade de menor actividade de entre os grandes concellos da comunidade, con 831 fianzas.

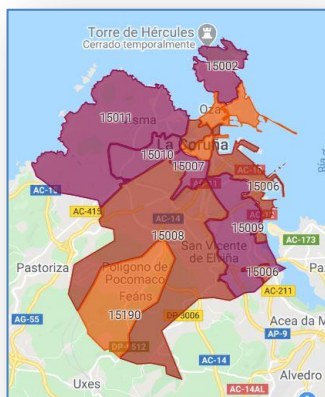
Renda mensual das fianzas de contratos do 2019 por cidades



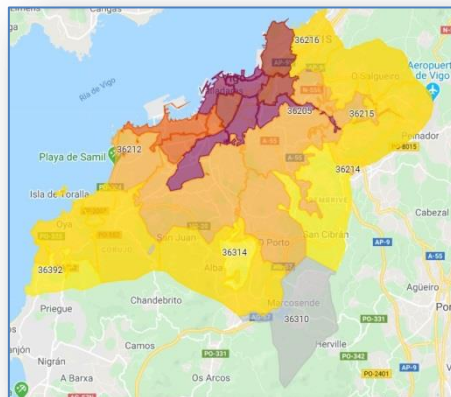
- En 2019 o prezo medio do alugueiro nas sete cidades galegas foi de 463,91 euros.
- A Coruña e Vigo son as cidades coas rendas máis altas. A Coruña supera a barreira dos 500 euros.
- A relación entre o prezo e o número de fianzas é directa, aínda que Pontevedra rexistra un prezo medio superior a cidades con máis actividade como Santiago.
- Apréciase a singularidade de que A Coruña e Ferrol, a pesar da súa proximidade, rexistran os prezos máximo e mínimo.

Mapas do número de fianzas en 2019 nas cidades

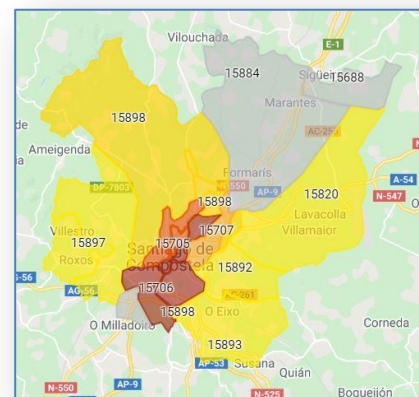
A Coruña



Vigo



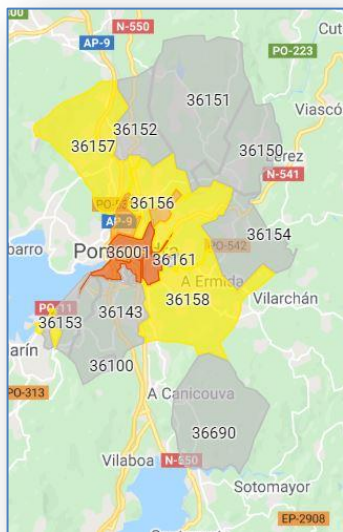
Santiago



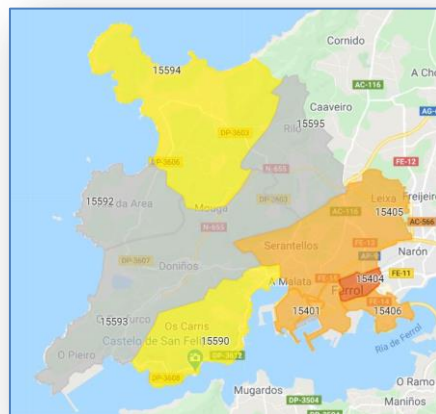
- A Coruña é a cidade onde a actividade de alugueiro está distribuída máis uniformemente en todo o municipio.
- En Vigo a actividade do alugueiro concéntrase no centro, pero tamén chega (en menor medida) ao resto de zonas da cidade.
- En Santiago o alugueiro concéntrase sobre todo no centro e na zona sur. Hai zonas con moi baixa actividade de alugueiro.

Mapas de número de fianzas en 2019 nas cidades

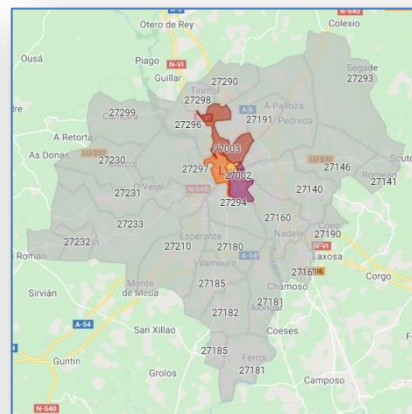
Pontevedra



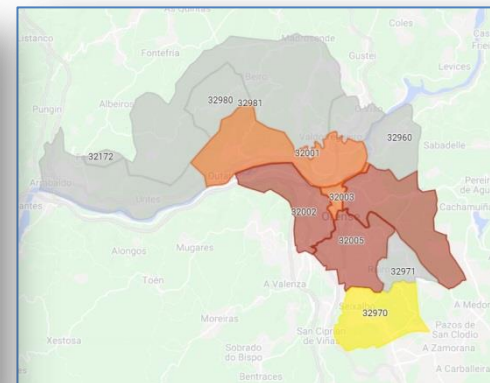
Ferrol



Lugo



Ourense

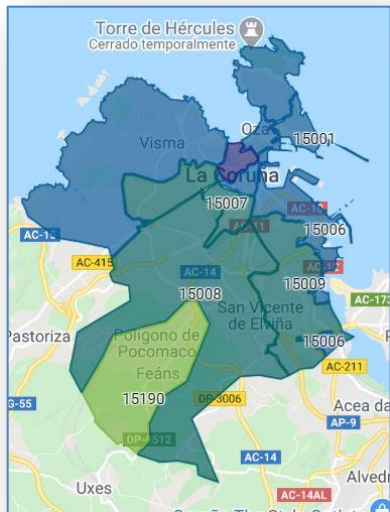


- sen contratos ou menos de 5
- 5-10 contratos
- 11-50 contratos
- 51-200 contratos
- 201-350 contratos
- 350-500 contratos
- máis de 500 contratos

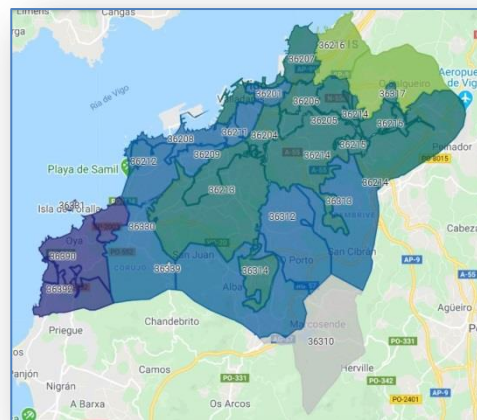
- En xeral, Pontevedra, Ferrol, Lugo e Ourense concentran nos seus centros a actividade de alugueiro, mentres que countan con amplas zonas do municipio cunha actividade moi baixa.

Mapas dos prezos das fianzas en 2019 nas cidades

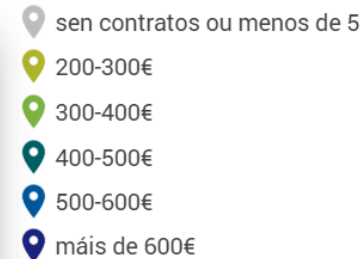
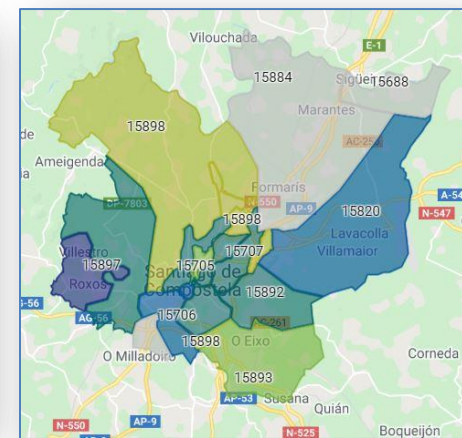
A Coruña



Vigo



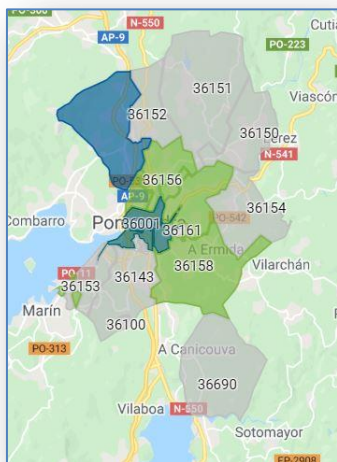
Santiago



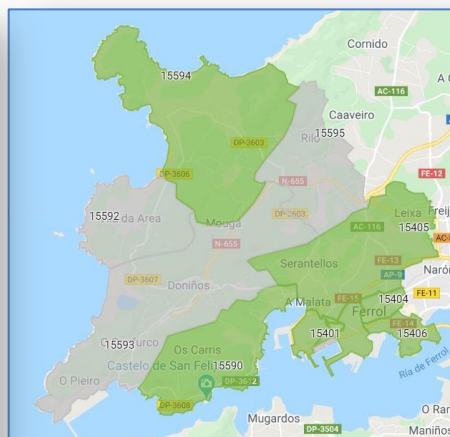
- Na Coruña os prezos do alugueiro máis altos están no centro da cidade.
- En Vigo os alugueiros máis altos están na zona de costa do sur (Canido, Saiáns etc.), preto co concello de Nigrán (praia América).
- En Santiago os prezos máis altos están na zona norte da cidade e na oeste.

Mapas dos prezos das fianzas en 2019 nas cidades

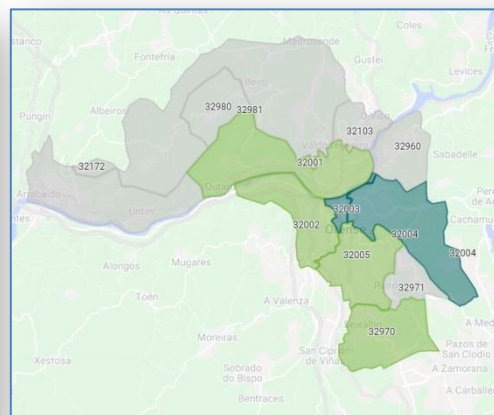
Pontevedra



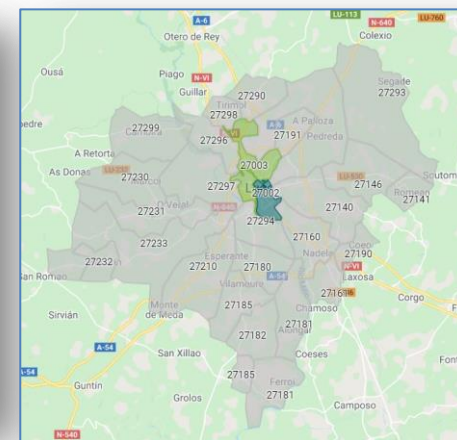
Ferrol



Lugo



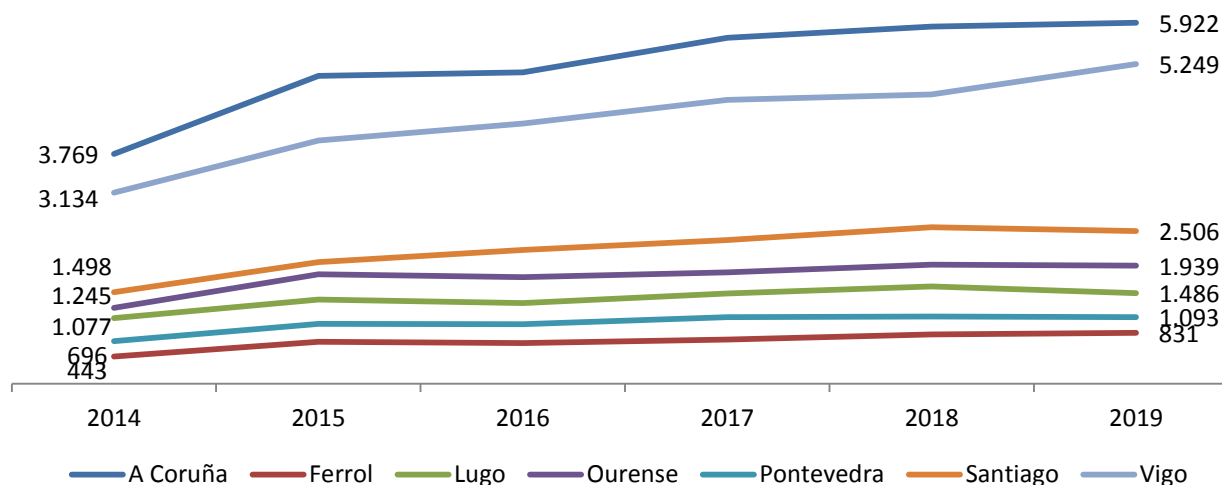
Ourense



-  sen contratos ou menos de 5
-  200-300€
-  300-400€
-  400-500€
-  500-600€
-  máis de 600€

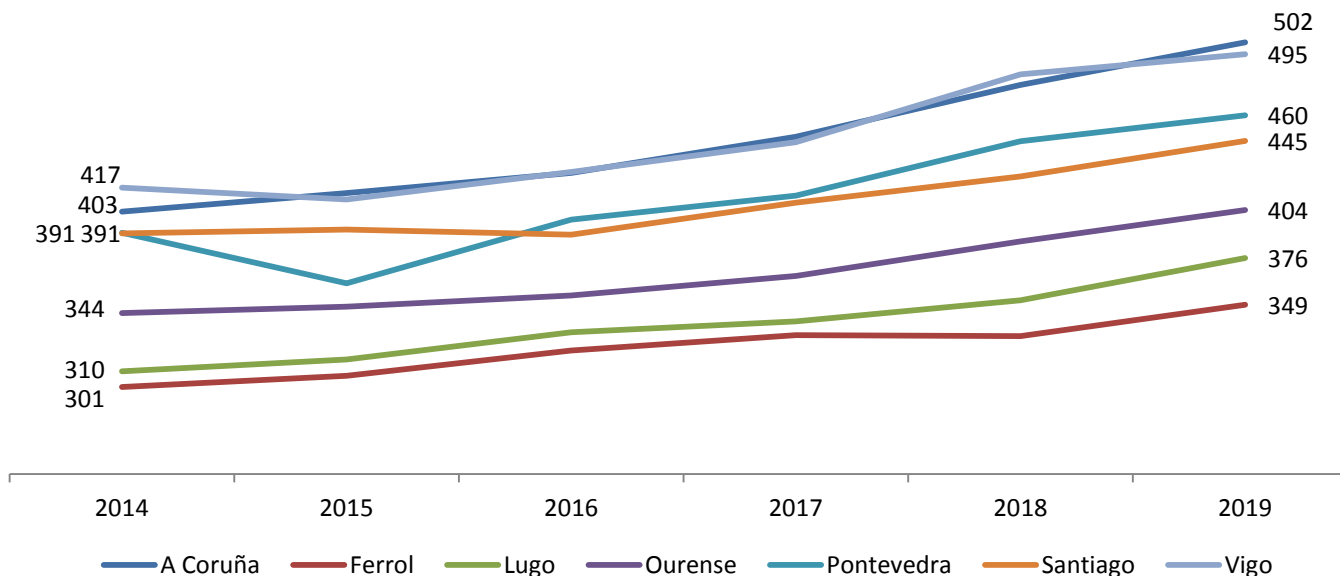
- Pontevedra, Lugo e Ourense concentran no centro da cidade os prezos de alugueiro máis altos.
- En Ferrol os prezos máis elevados están na zona norte, relacionada coa actividade do surf.

Número de fianzas das cidades por ano de contrato



- Hai dous grupos de cidades con comportamentos semellantes: A Coruña e Vigo, por un lado, e o resto, por outro.
- Desde 2014, A Coruña e Vigo presentan unha tendencia de crecemento sostido, aínda que a Coruña presenta no último ano un crecemento menor na súa actividade de alugueiro, reducindo as diferencias entre ambas.
- No segundo grupo apréciase unha tendencia positiva máis moderada, incrementándose a diferenza entre bloques no paso dos anos.

Renda mensual de alugueiro nas cidades por ano de contrato



- A Coruña e Vigo manteñen cifras e comportamentos nos prezos moi semellantes, intercambiándose ata en seis ocasións a condición de cidade máis cara de Galicia.
- Dende 2015, Pontevedra rexistrou un incremento nos prezos do alugueiro superior á media, por enriba do 25 %.



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

RESUMO E CONCLUSIÓN



**XUNTA
DE GALICIA**



**INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO**

Resumo e conclusións

Galicia

- En Galicia no 2019 depositáronse 33 717 fianzas. Destas, 31 011 (92 %) pertencen a contratos asinados nese ano. A cifra ascende a 32 029 coas finanzas de 2019 depositadas no primeiro trimestre de 2020.
- No 2019 houbo unha media de 2669 fianzas mensuais no conxunto de Galicia. O mes de setembro foi o de maior actividade do alugueiro.
- En xeral hai unha tendencia anual positiva no depósito das fianzas de alugueiro, Así, nos últimos anos o crecemento medio anual foi do 12 % (de 2015 a 2019). No último ano (2019) respecto ao anterior (2018) houbo un aumento do 1,47 % do número de contratos (465), pero convén ter en conta a provisionalidade do dato.
- O prezo medio do alugueiro no 2019 en Galicia foi de 422 euros (un 4,7 % máis que no 2018). O 59 % das fianzas atópase entre os 300 e os 500 euros mensuais (un 35 % entre 300 e 400 euros e un 24 % entre 400 e 500).
- A evolución anual dos prezos dos alugueiros en Galicia presenta un comportamento estable e de pendente positiva moderada. Nos últimos anos o crecemento medio anual foi do 3 % (do 2015 ao 2019).

Provincias

- A provincia da Coruña é a que ten a maior actividade de alugueiro (preto da metade do total de Galicia e case o 50 % máis que Pontevedra).
- A maior parte da actividade de alugueiro prodúcese nas provincias do eixe atlántico, A Coruña e Pontevedra, sumando o 82 % do total da actividade.

Resumo e conclusións

Municipios

- Case o 60 % das fianzas de 2019 provén das sete cidades galegas (máis de 50 000 habitantes). O grupo de municipios máis pequenos (menos de 5000 habitantes) teñen unha actividade de alugueiro mínima (supoñen o 3 % das fianzas).
- Os prezos máis elevados do alugueiro están no grupo das sete cidades, onde son un 55 % máis altos que nos municipios de menor tamaño.
- Existe unha relación directa entre a densidade de poboación dos municipios e a actividade de alugueiro neles, tanto en número de fianzas como en rendas mensuais medias.

Cidades

- As cidades con máis actividade de alugueiro son A Coruña (5922 fianzas) e Vigo (5249), fronte a Ferrol (831), que rexistra sete veces menos actividade que a cidade veciña (A Coruña). Así pois, as dúas maiores urbes de Galicia representan máis dun terzo (35 %) dos alugueiros totais de Galicia.
- O prezo medio do alugueiro nas cidades foi de 463 euros. A Coruña e Vigo tiveron as rendas máis altas (A Coruña 502 euros e Vigo 495). Pontevedra ocupa a terceira posición, por diante de Santiago.



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

ANEXOS



**XUNTA
DE GALICIA**



**INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO**

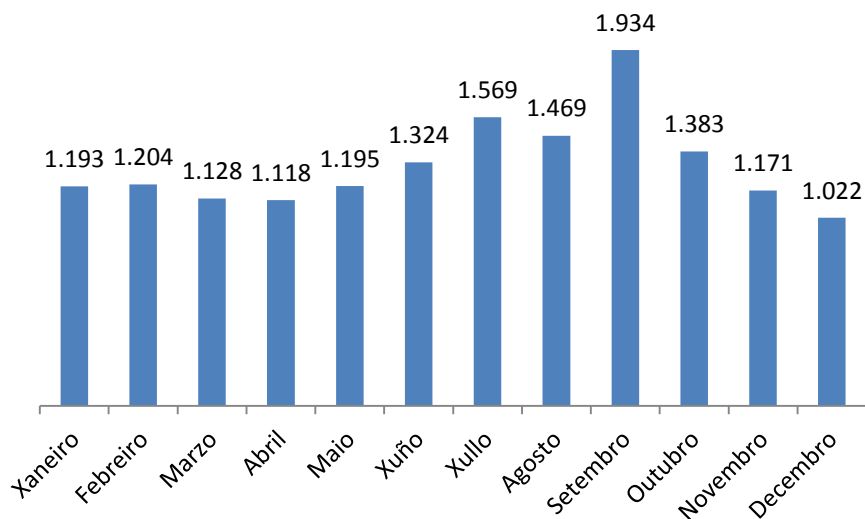
Análise das fianzas por provincias

Provincia da Coruña

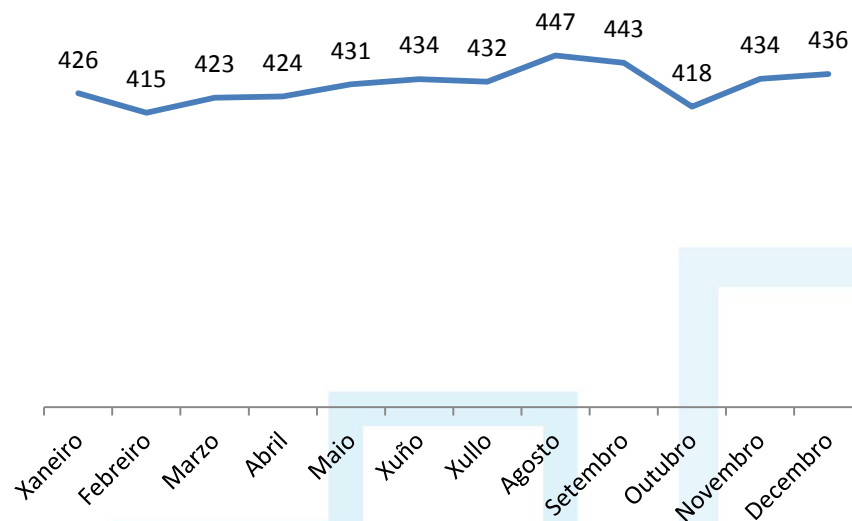
N.º medio de
fianzas: 1309

Renda media:
431 euros

N.º de fianzas depositadas



Renda mensual (euros)



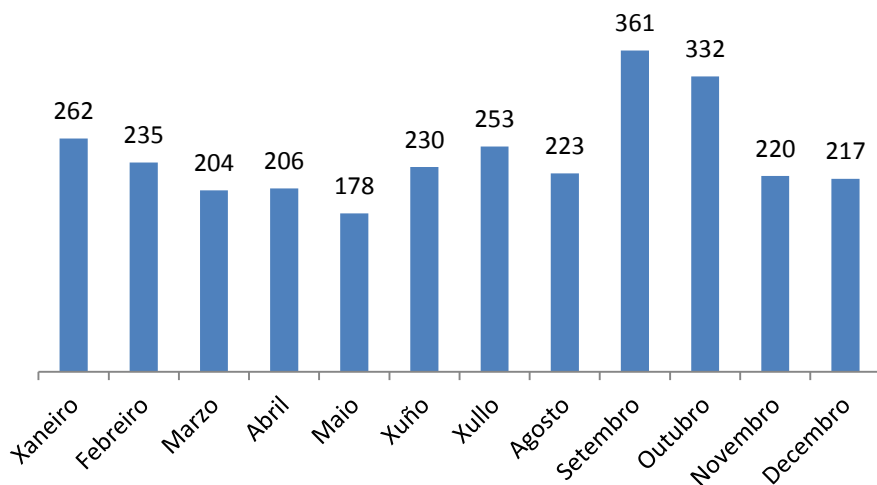
Análise das fianzas por provincias

Provincia de Lugo

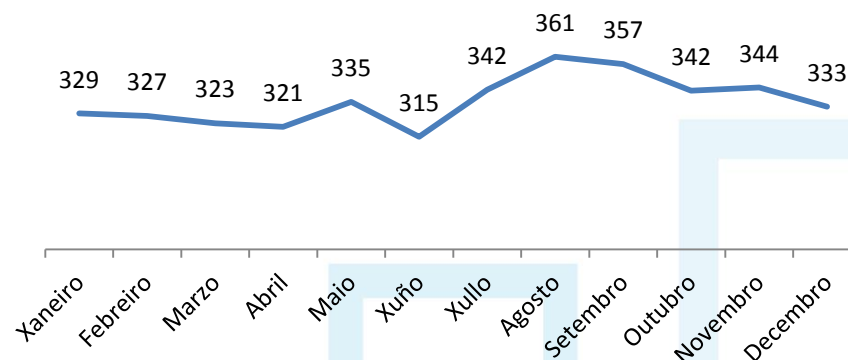
N.º medio de
fianzas: 243

Renda media:
337 euros

N.º de fianzas depositadas



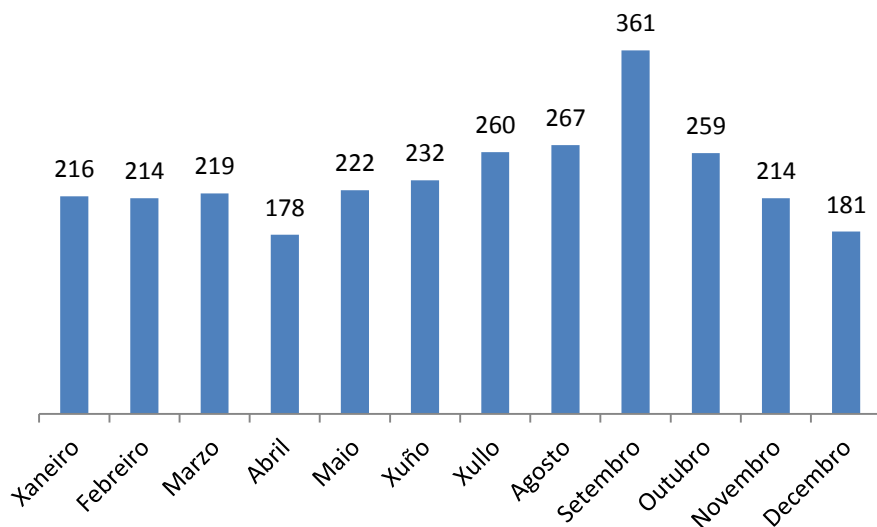
Renda mensual (euros)



Análise das fianzas por provincias

Provincia de Ourense

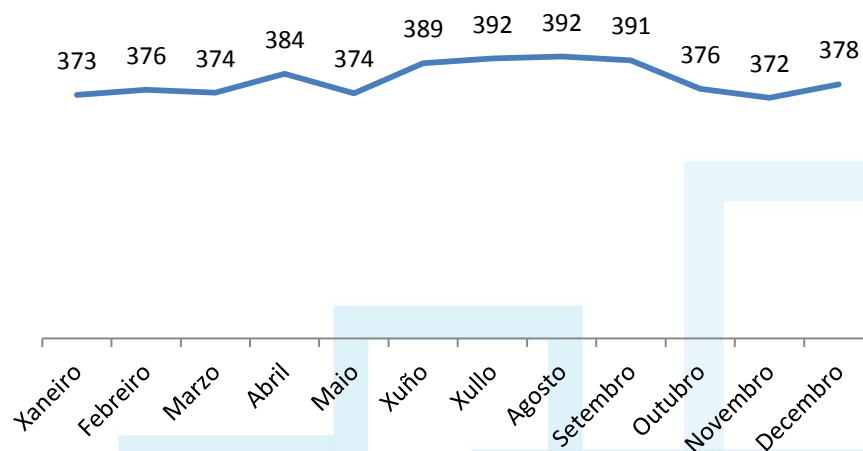
N.º de fianzas depositadas



N.º medio de
fianzas: 235

Renda media:
382 euros

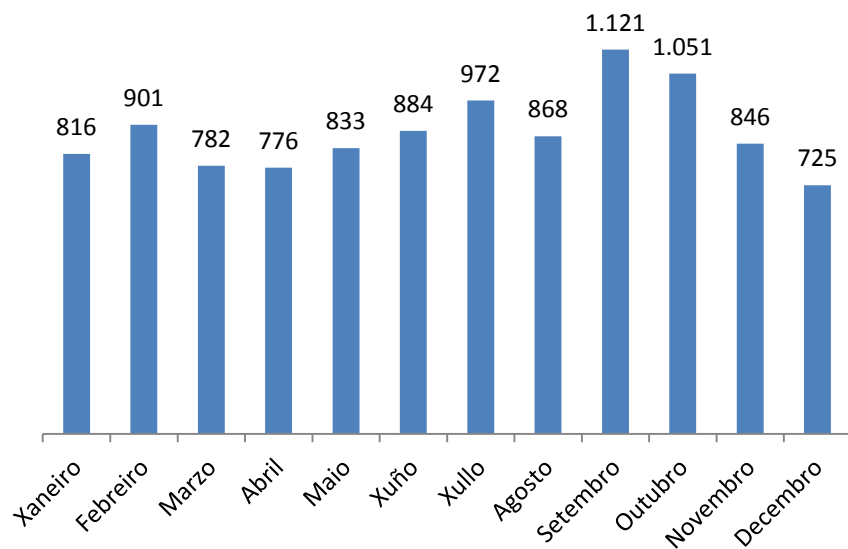
Renda mensual (euros)



Análise das fianzas por provincias

Provincia de Pontevedra

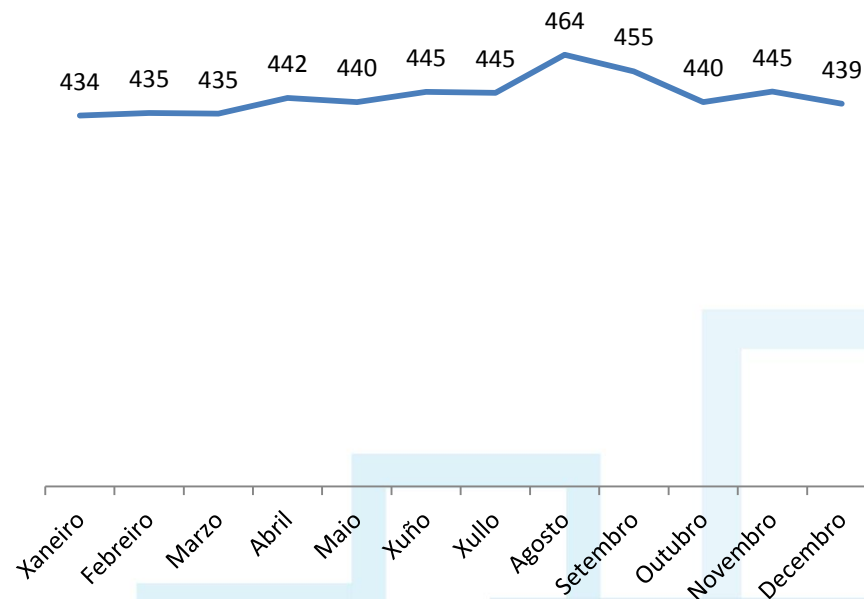
N.º de fianzas depositadas



N.º medio de fianzas: 881

Renda media: 444 euros

Renda mensual (euros)



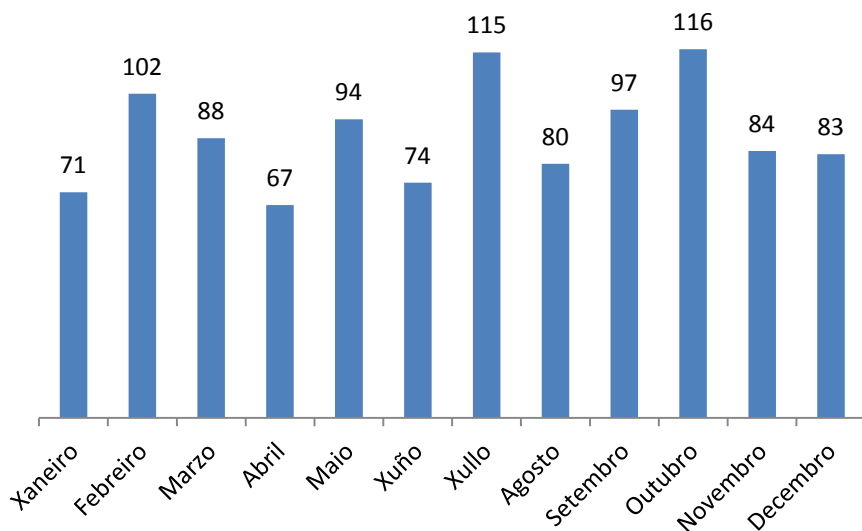
Análise das fianzas por tamaño de municipio

Menos de 5000 habitantes

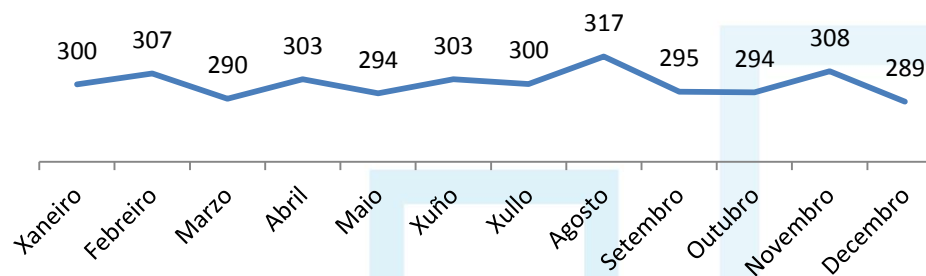
N.º medio de fianzas: 89

Renda media: 300 euros

N.º de fianzas depositadas



Renda mensual (euros)



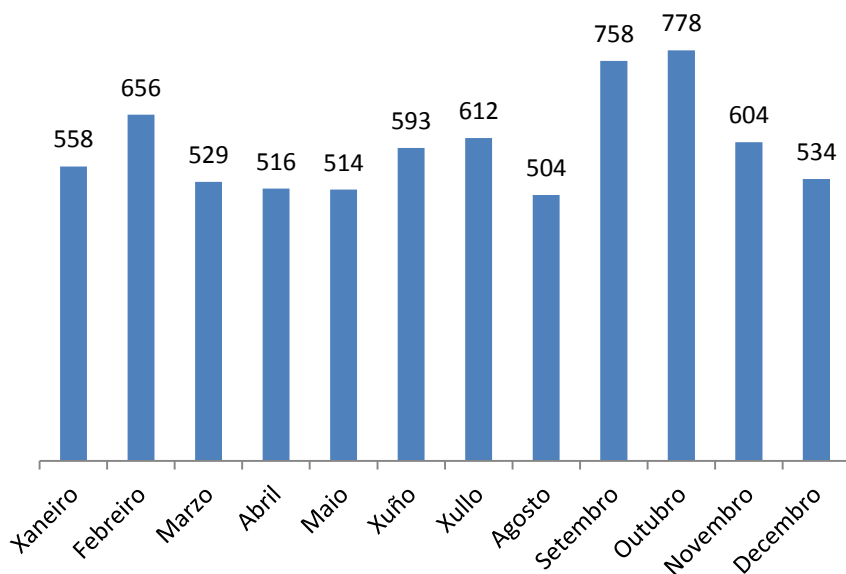
Análise das fianzas por tamaño de municipio

Entre 5000 e 20 000 habitantes

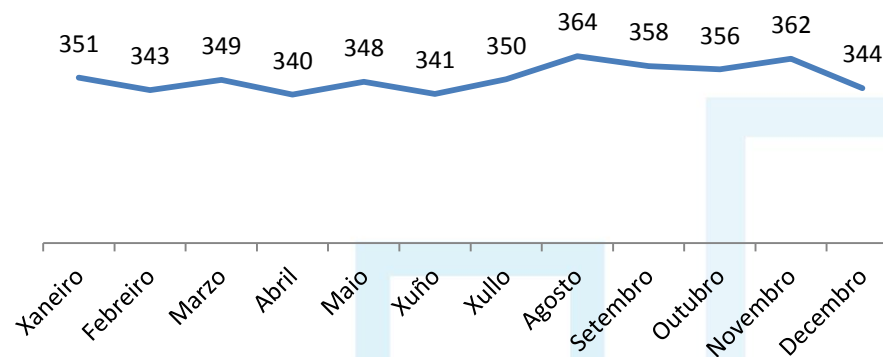
N.º medio de fianzas: 596

Renda media: 351 euros

N.º de fianzas depositadas



Renda mensual (euros)



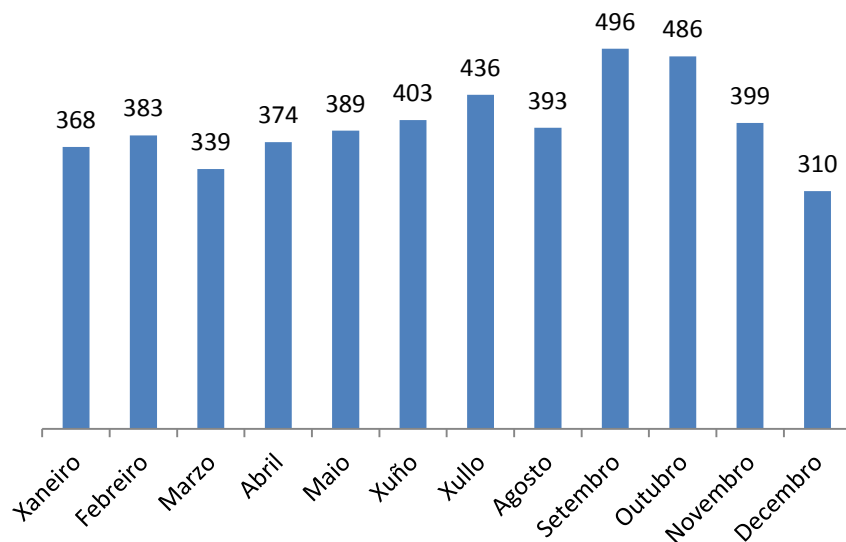
Análise das fianzas por tamaño de municipio

Entre 20 000 e 50 000 habitantes

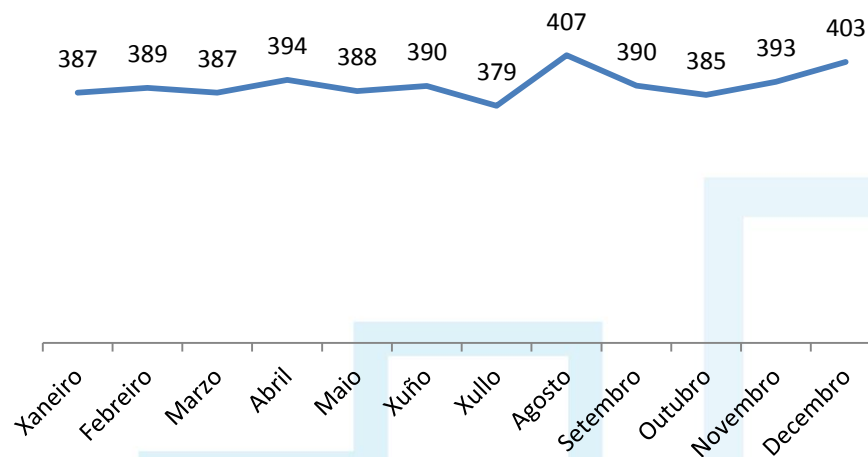
N.º medio de fianzas: 398

Renda media: 391 euros

N.º de fianzas depositadas



Renda mensual (euros)



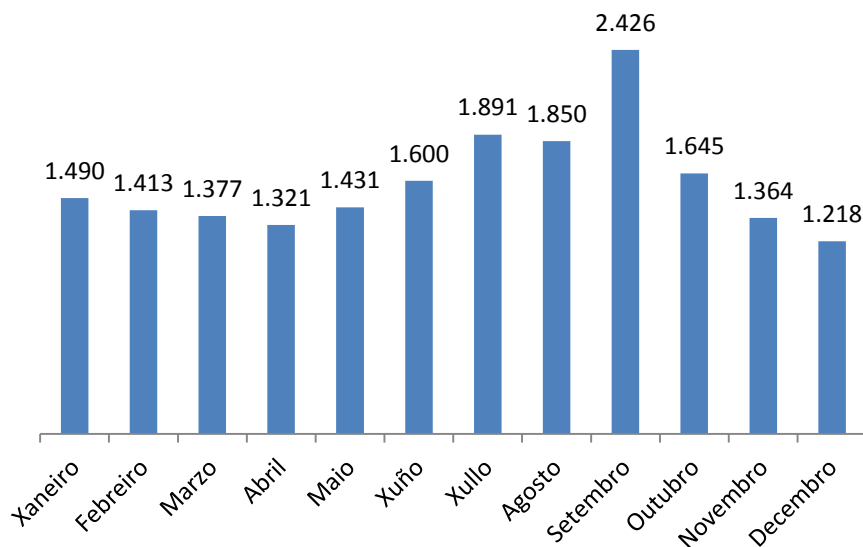
Análise das fianzas por tamaño de municipio

Máis de 50 000 habitantes

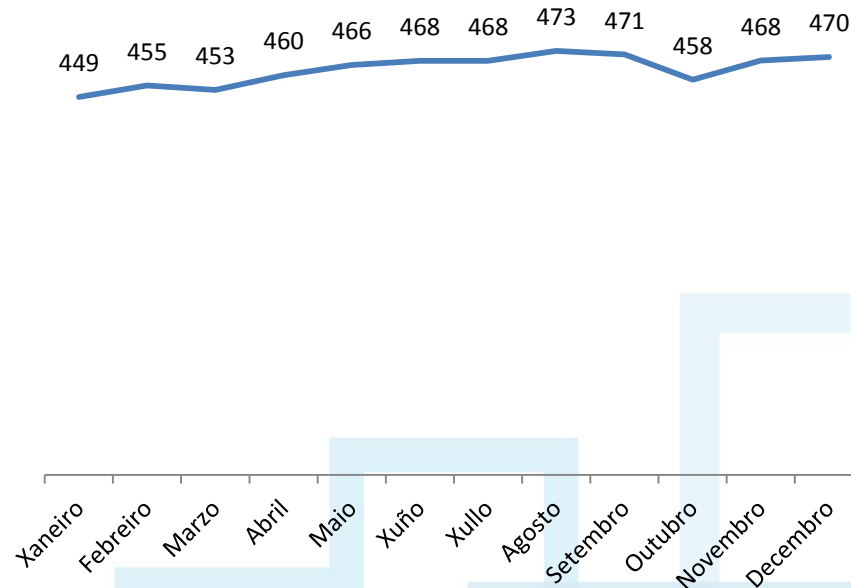
N.º medio de fianzas: 1586

Renda media: 464 euros

N.º de fianzas depositadas



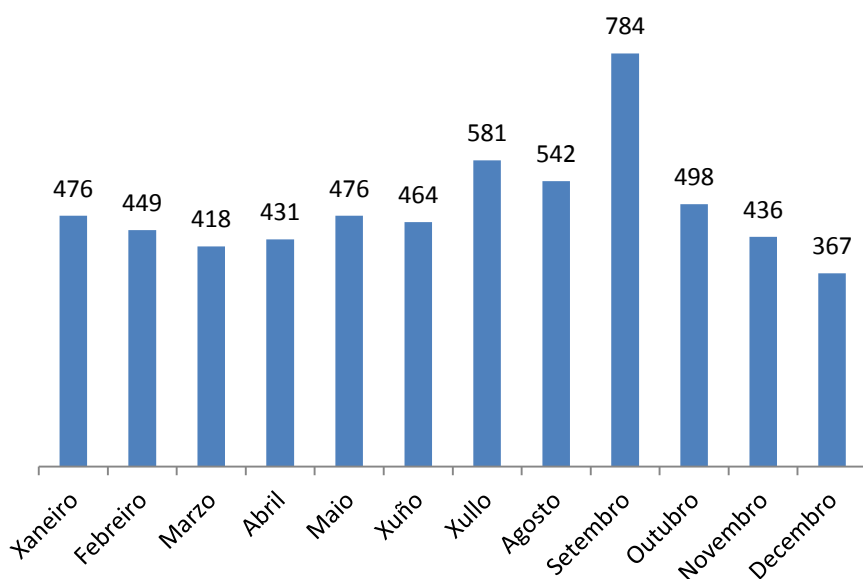
Renda mensual (euros)



Análise das fianzas por cidades

Cidade da Coruña

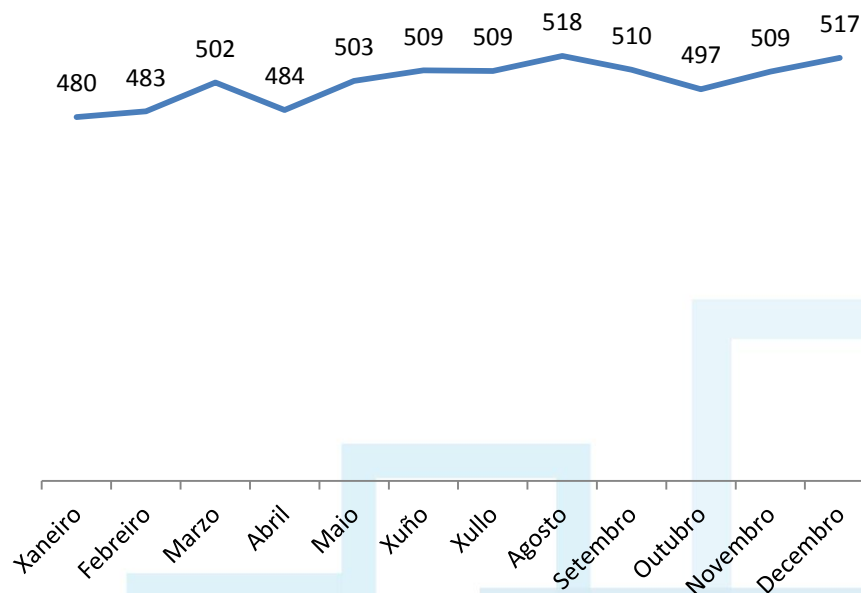
N.º de fianzas depositadas



N.º medio de
fianzas: 494

Renda media:
502 euros

Renda mensual (euros)



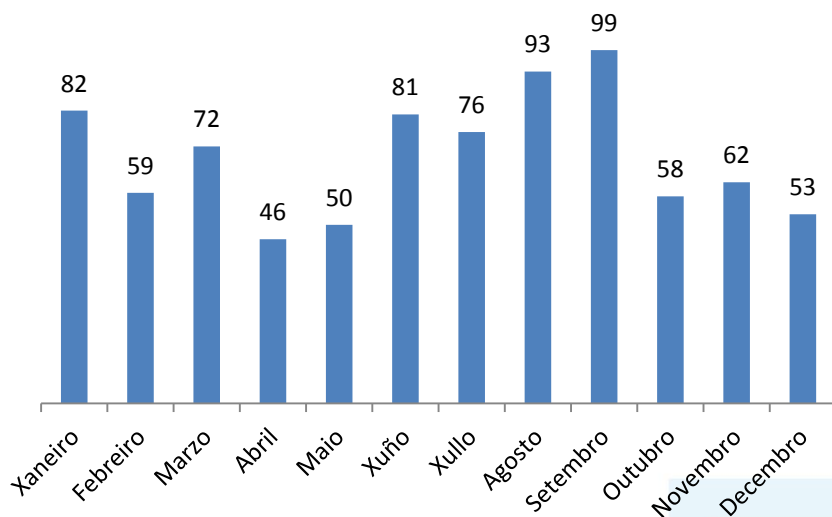
Análise das fianzas por cidades

Cidade de Ferrol

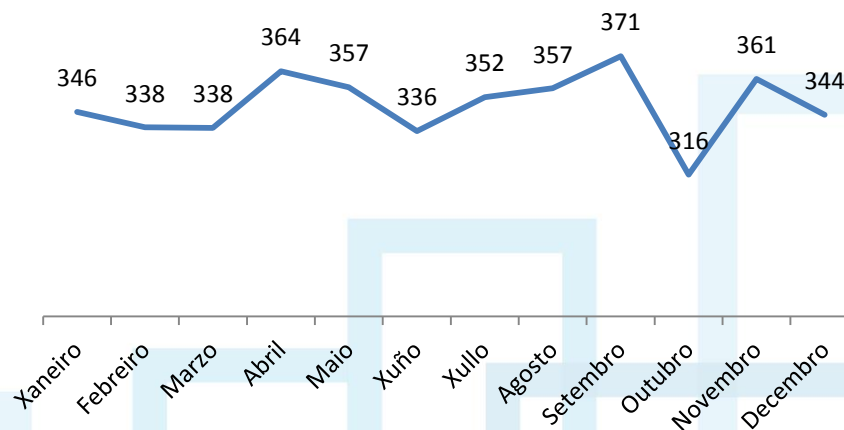
N.º medio de fianzas: 69

Renda media: 349 euros

N.º de fianzas depositadas



Renda mensual (euros)



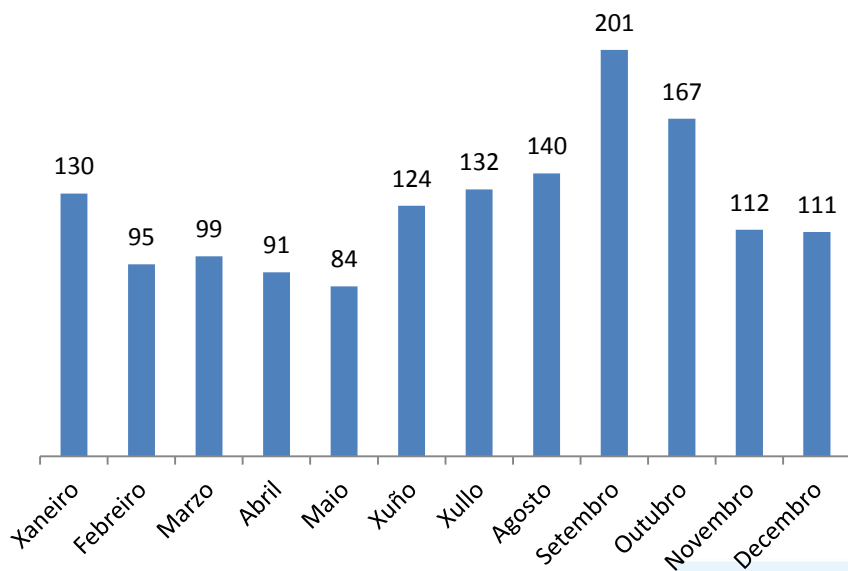
Análise das fianzas por cidades

Cidade de Lugo

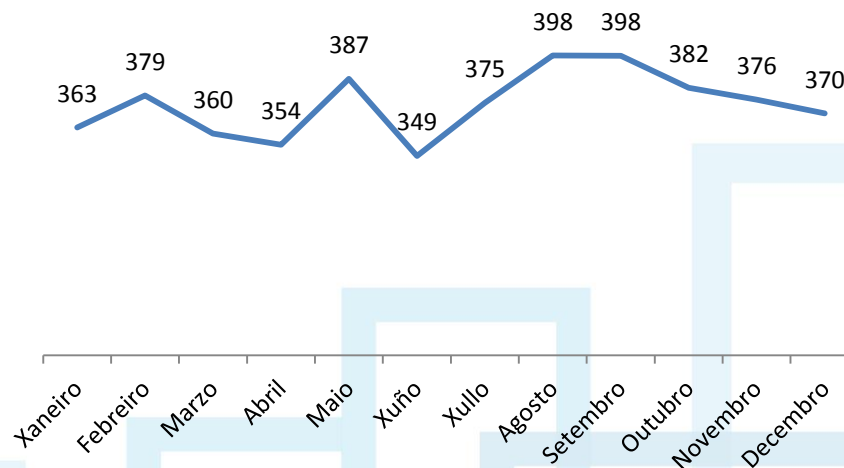
N.º medio de fianzas: 124

Renda media: 376 euros

N.º de fianzas depositadas



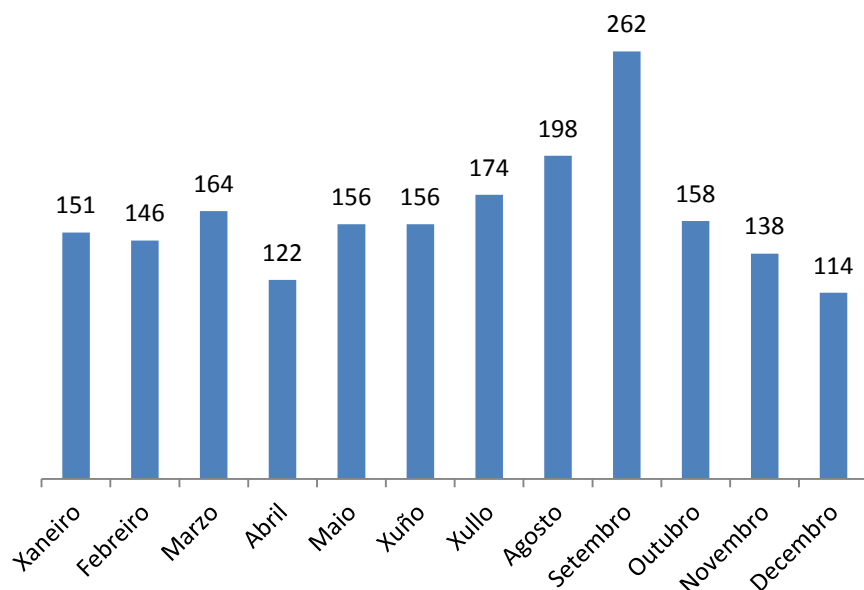
Renda mensual (euros)



Análise das fianzas por cidades

Cidade de Ourense

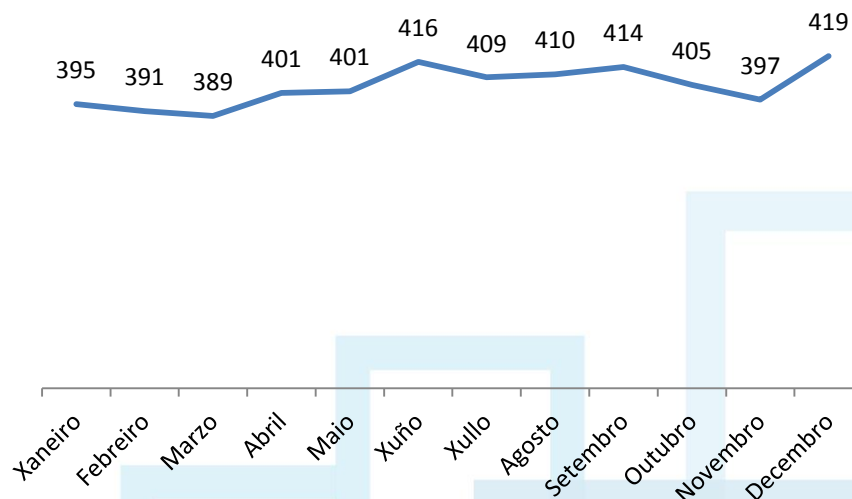
N.º de fianzas depositadas



N.º medio de fianzas:
162

Renda media:
404 euros

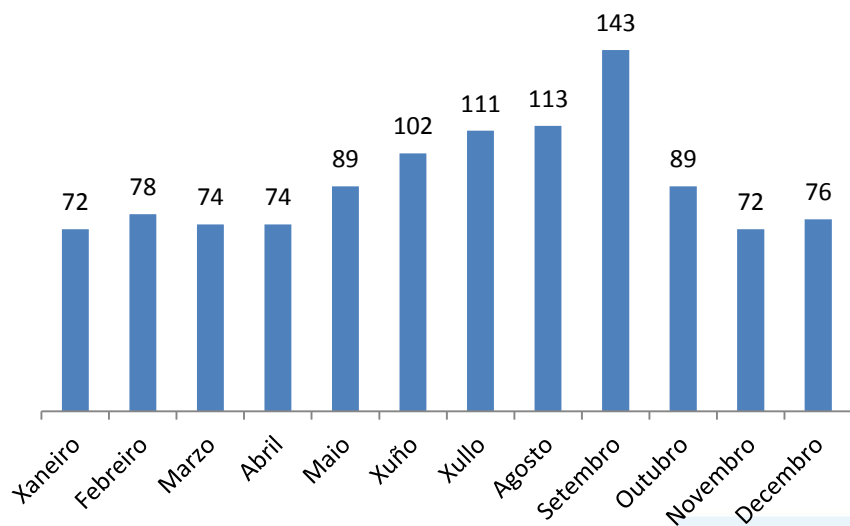
Renda mensual (euros)



Análise das fianzas por cidades

Cidade de Pontevedra

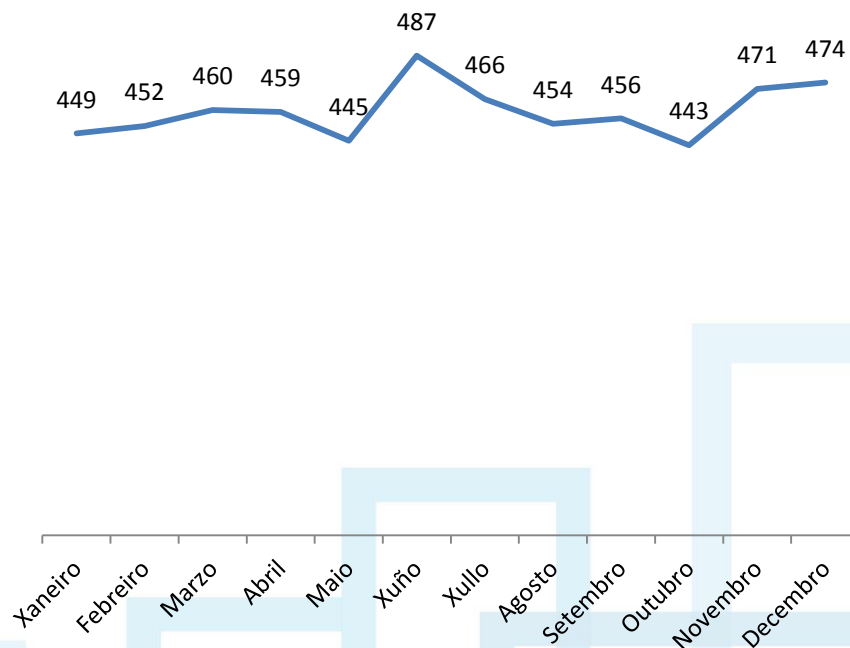
N.º de fianzas depositadas



N.º medio de fianzas: 91

Renda media: 460 euros

Renda mensual (euros)



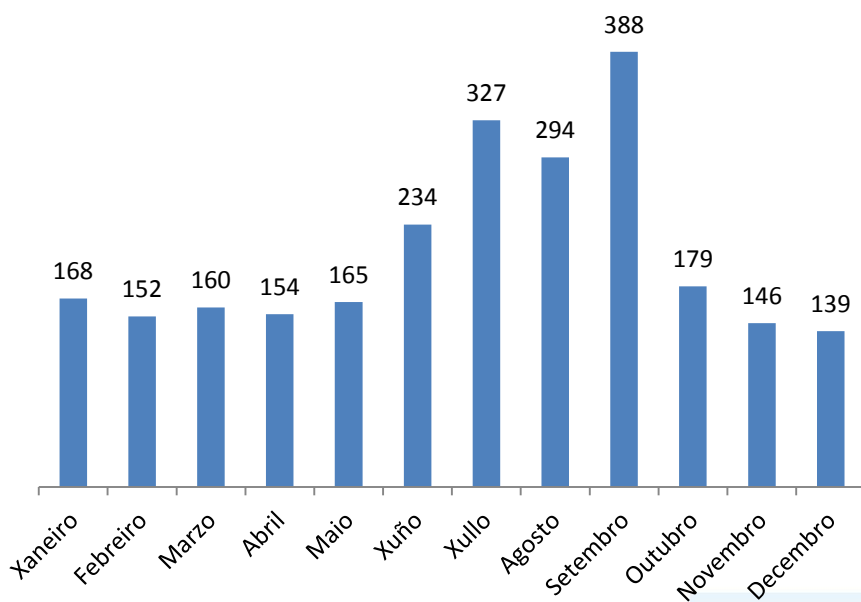
Análise das fianzas por cidades

Cidade de Santiago de Compostela

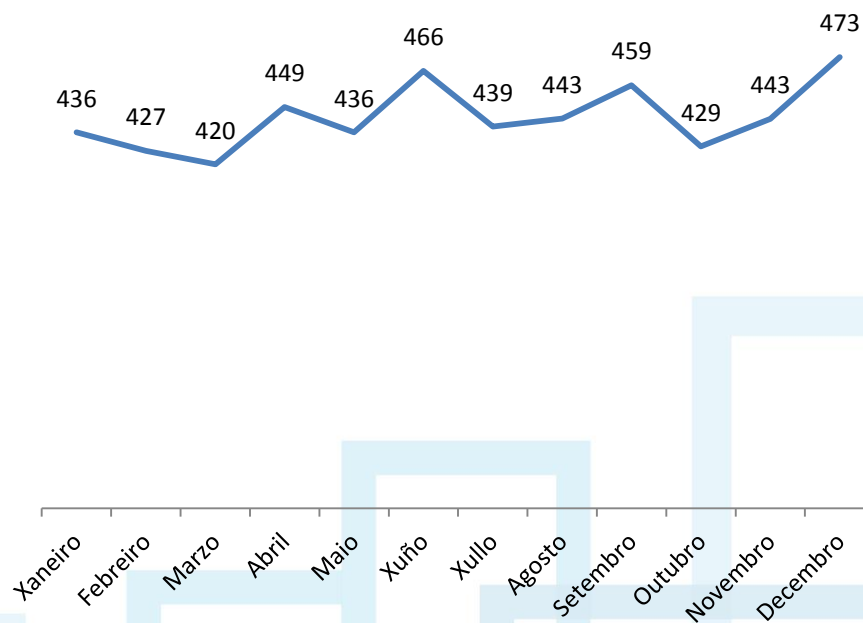
N.º medio de fianzas: 209

Renda media: 445 euros

N.º de fianzas depositadas



Renda mensual (euros)



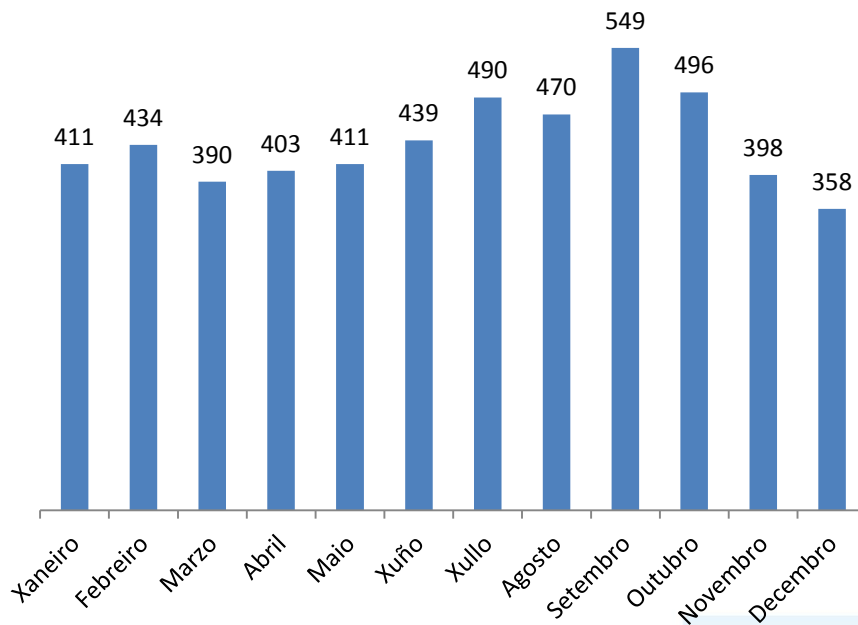
Análise das fianzas por cidades

Cidade de Vigo

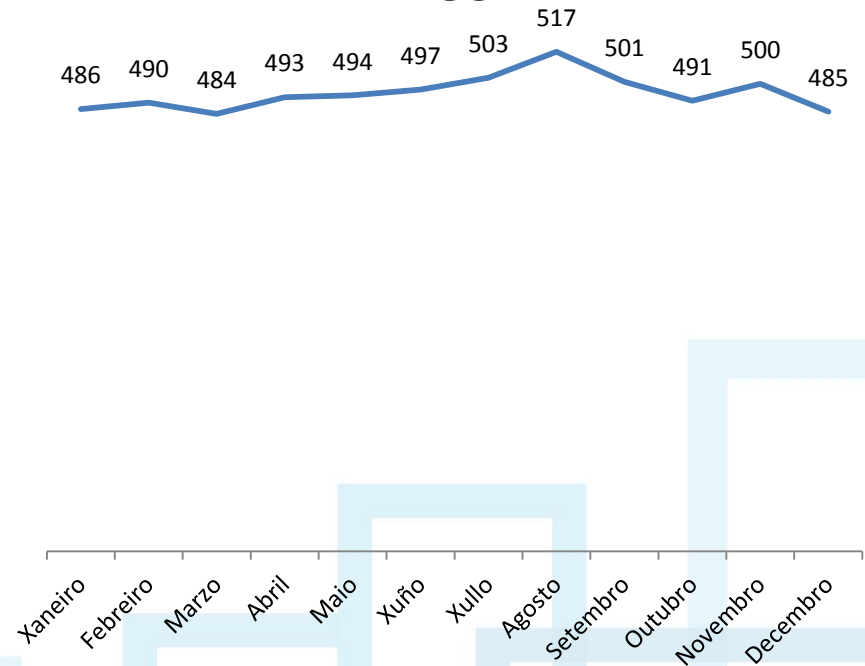
N.º medio de fianzas: 437

Renda media: 495 euros

VIGO



VIGO





**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

WWW.OBSERVATORIODAVIVENDA.GAL



**XUNTA
DE GALICIA**



**INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO**