

ÍNDICE ESTATAL DE ALUGUEIRO DE VIVENDA.

Análise xeral

(Borrador a 30.9.2020)



**XUNTA
DE GALICIA**



**INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO**



ÍNDICE



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. METODOLOXÍA DO ÍNDICE**
- 3. RESULTADOS EN GALICIA**
- 4. RESULTADOS NAS PROVINCIAS**
- 5. RESULTADOS NAS CIDADES**
- 4. RESUMO E CONCLUSIÓN**



**XUNTA
DE GALICIA**



**INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO**



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

INTRODUCCIÓN



**XUNTA
DE GALICIA**



**INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO**



INTRODUCCIÓN



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

O Goberno de España publicou o **Sistema estatal de índices de referencia do prezo do alugueiro de vivenda**, co obxectivo de ofrecerlles máis información do mercado a axentes e persoas usuarias, e fomentar a transparencia no proceder da actividade inmobiliaria.

Dende o Observatorio da Vivenda de Galicia abordarase unha **análise dos datos publicados**, para aumentar o nivel de coñecemento do mercado do alugueiro e tamén para unha maior comprensión deste novo instrumento que chega para quedar.

Neste **documento** faise unha análise xeral do propio índice (da súa metodoloxía) e das súas principais informacións. Trátase do primeiro dunha serie máis detallada que se seguirá dende o Observatorio.



**XUNTA
DE GALICIA**



**INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO**



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

METODOLOXÍA DO ÍNDICE



**XUNTA
DE GALICIA**



**INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO**



METODOLOXÍA

Base de datos



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Datos de 86 470 vivendas anuais en Galicia*
(1,4 millóns en España*)

Procedentes das declaracións de
ingresos por arrendamento no IRPF**

Entre os anos
2015 e 2018

Fontes principais de datos:

- Axencia Tributaria
- Dirección Xeral do Catastro

Fontes complementarias:

- Instituto Nacional de Estadística
- Colexio de Rexistradores
- Depósitos autonómicos de fianzas

* Media dos catro anos publicados.

** Os ingresos declarados corresponden a contratos vixentes no ano da declaración, é dicir, dese ano e dos anteriores.



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO



METODOLOXÍA

Datos dispoñibles

Indicadores:

- Número de vivendas
- Contía (€/mes) *(en diante, importe)*
- Superficie (m²)
- Renda mensual (€/ m²)

Datos estatísticos:*

- Mediana *(todos os datos do informe corresponden á mediana)*
- Percentil 25
- Percentil 75

Desagregacións:

Por ano:

- 2015–2018 dispoñibles

Por unidade territorial:

- Sección censal
- Distrito
- Municipio
- Provincia
- Comunidade autónoma

Por tipo de vivenda:

- Colectiva
- Unifamiliar ou rural

* Dispoñibles só cando hai rexistradas dez ou máis vivendas na unidade territorial



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

RESULTADOS EN GALICIA



**XUNTA
DE GALICIA**



**INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO**



RESULTADOS

España e Galicia

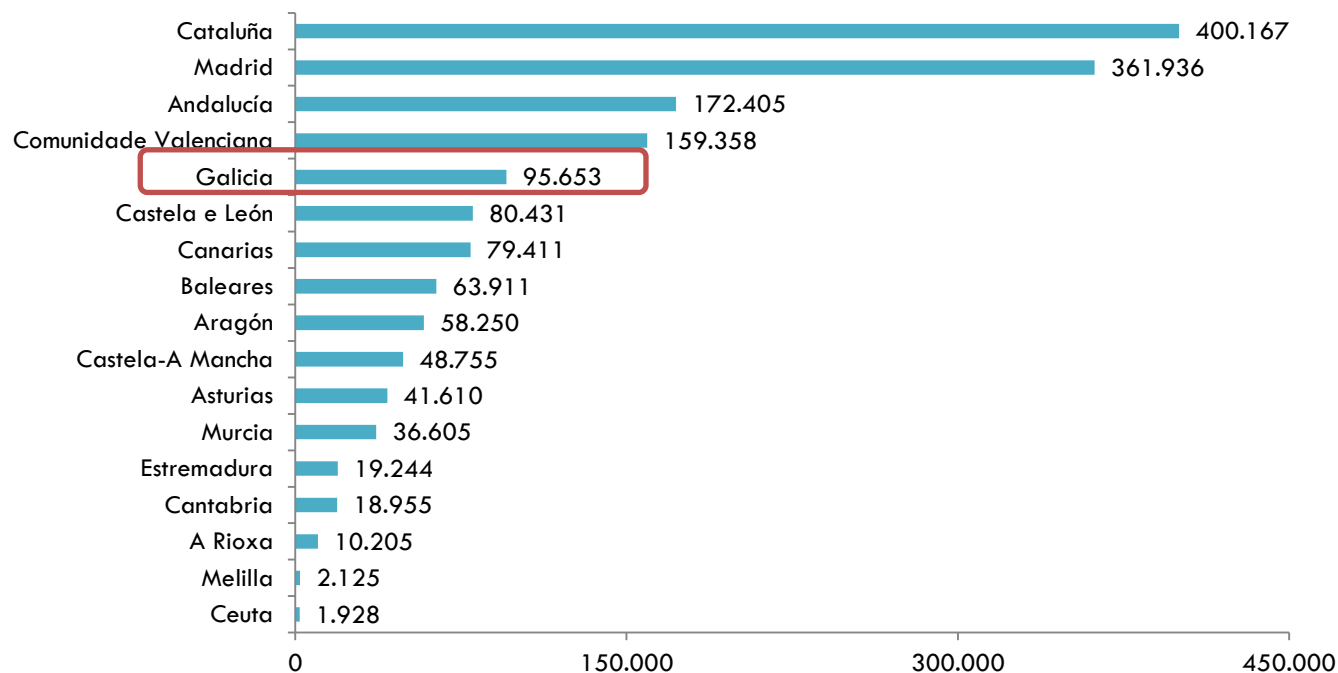


Observatorio da
Vivenda de Galicia

Vivendas en Galicia. 2018

95 653

Número de vivendas por comunidades autónomas | 2018



Segundo o índice, Galicia é a quinta comunidade autónoma co maior parque de vivendas en alugueiro, tan só por detrás de Cataluña, Madrid, Andalucía e a Comunidade Valenciana.

Segundo o INE, tamén ocupaba a quinta posición en número de habitantes en 2018.



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

RESULTADOS

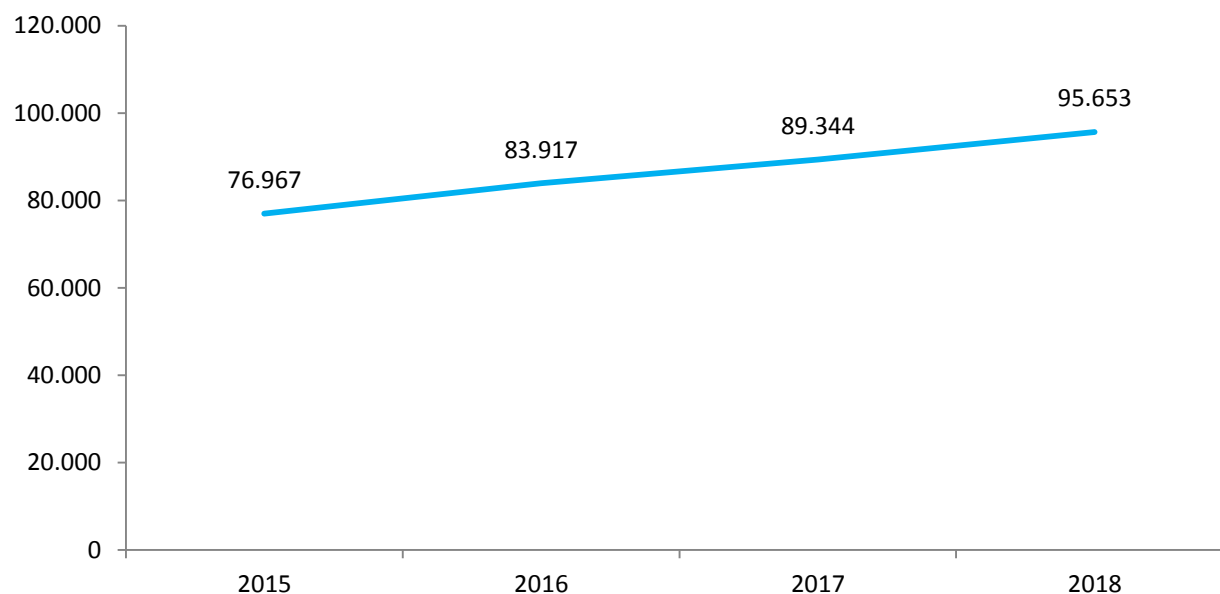
Galicia



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Crecemento das vivendas
7,5 %

Evolución do número de vivendas en alugueiro en Galicia | 2015 - 2018



En Galicia rexístrase un crecemento constante no parque de vivendas en alugueiro. A taxa anual de crecemento é do 7,5 % na media dos catro anos rexistrados.



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

RESULTADOS

España e Galicia



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Importe en Galicia. 2018

433 €/mes

Importe mensual do alugueiro por comunidades autónomas | 2018



Galicia sitúase como a terceira comunidade autónoma co importe mensual do alugueiro máis accesible de España, con 433 €, fronte aos 780 que rexistra Madrid, a comunidade co importe máis elevado.



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

RESULTADOS

Galicia

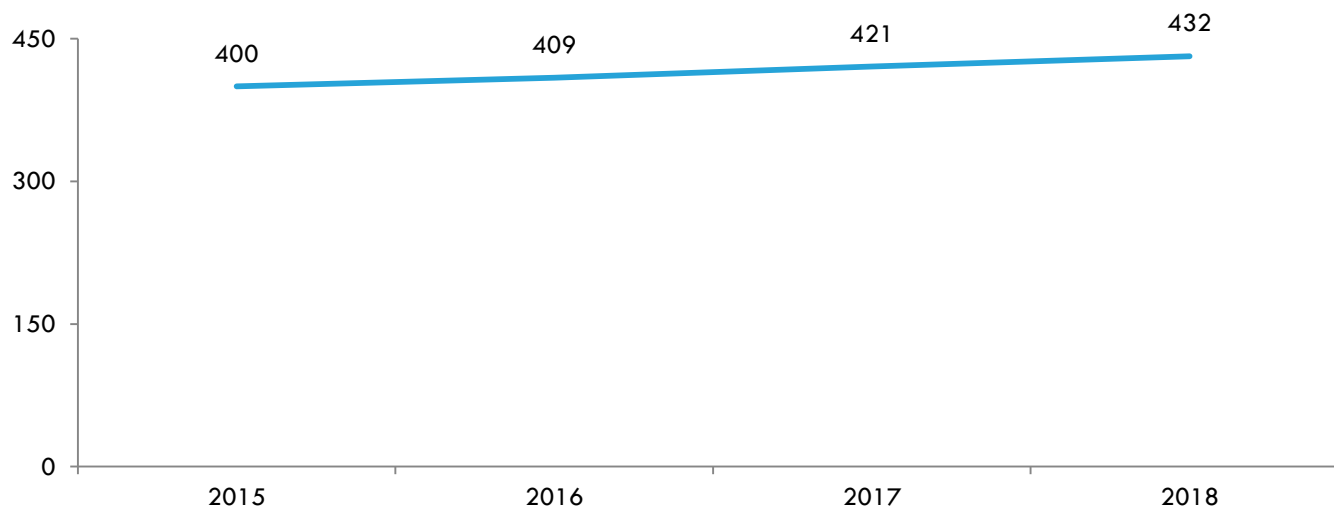


Observatorio da
Vivenda de Galicia

Crecemento anual do importe

2,6 %

Evolución do importe mensual do alugueiro en Galicia | 2015 - 2018



Dende 2015 ata 2018, Galicia incrementou o importe mensual nun 7,9 %, por debaixo da mediana nacional (8,8 %).

O incremento medio anual foi do 2,6 %, fronte ao 2,9 % de media nacional.



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

RESULTADOS

España e Galicia

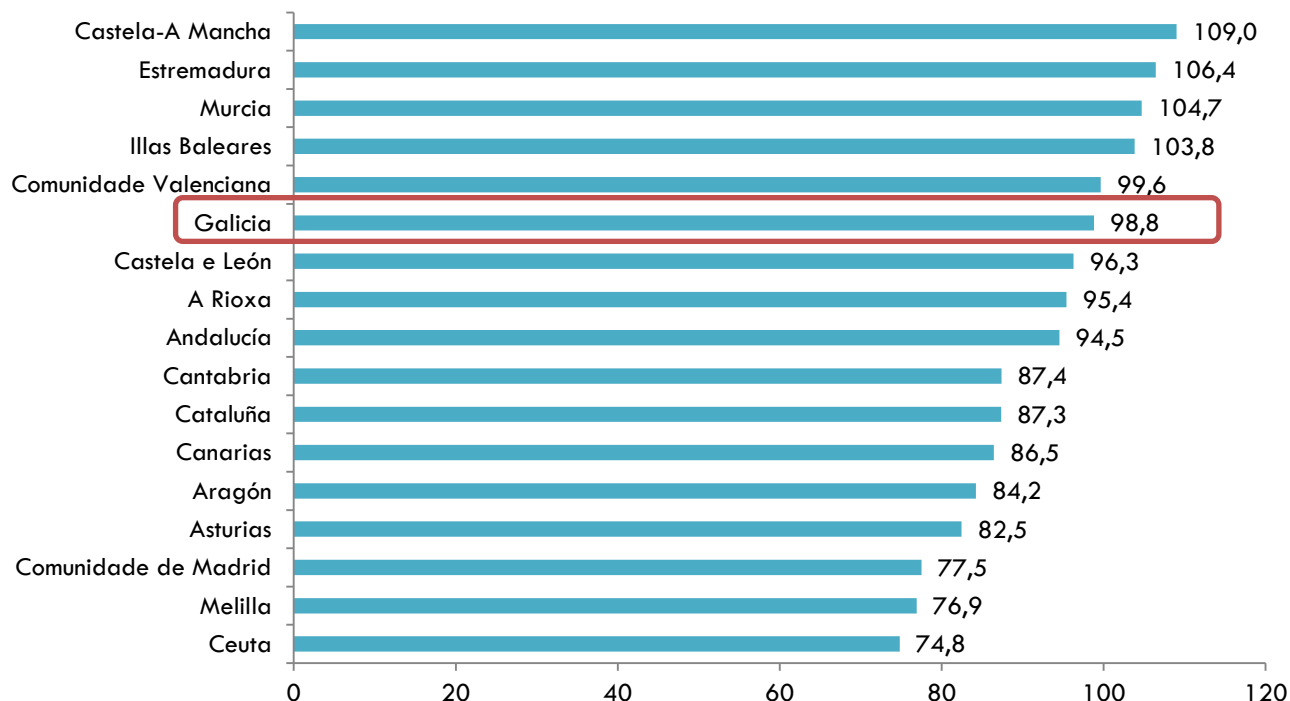


Observatorio da
Vivenda de Galicia

Superficie en Galicia. 2018

98,8 m²

Superficie das vivendas nas comunidades autónomas | 2018



A superficie estatal das vivendas situábase nos 92,1 m² en 2018. Galicia, pola súa banda, queda 6,7 m² por riba, a sexta comunidade de España coa maior mediana.



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

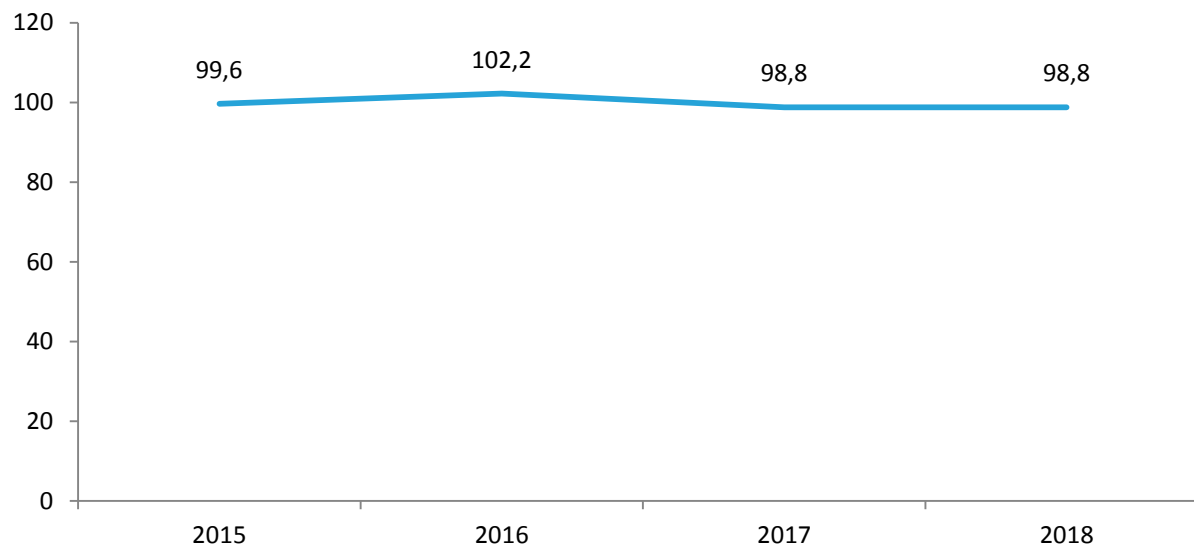
RESULTADOS

Galicia



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Evolución da superficie en Galicia | 2015 - 2018



A superficie das vivendas en alugueiro mantense en cifras estables, cunha variación de 3,5 m² entre máximos e mínimos.



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

RESULTADOS

España e Galicia



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Renda mensual por m²

5,4 €/m²

Renda mensual por m² nas comunidades autónomas | 2018



O índice reflicte para Galicia no 2018 unha renda de 5,4 €/m², a sexta comunidade cunha menor renda. Con todo, convén sinalar que, calculándoa a partir dos valores do importe mensual e da superficie, sae un valor de 4,4 €/m², que é substancialmente diferente ao do índice.



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

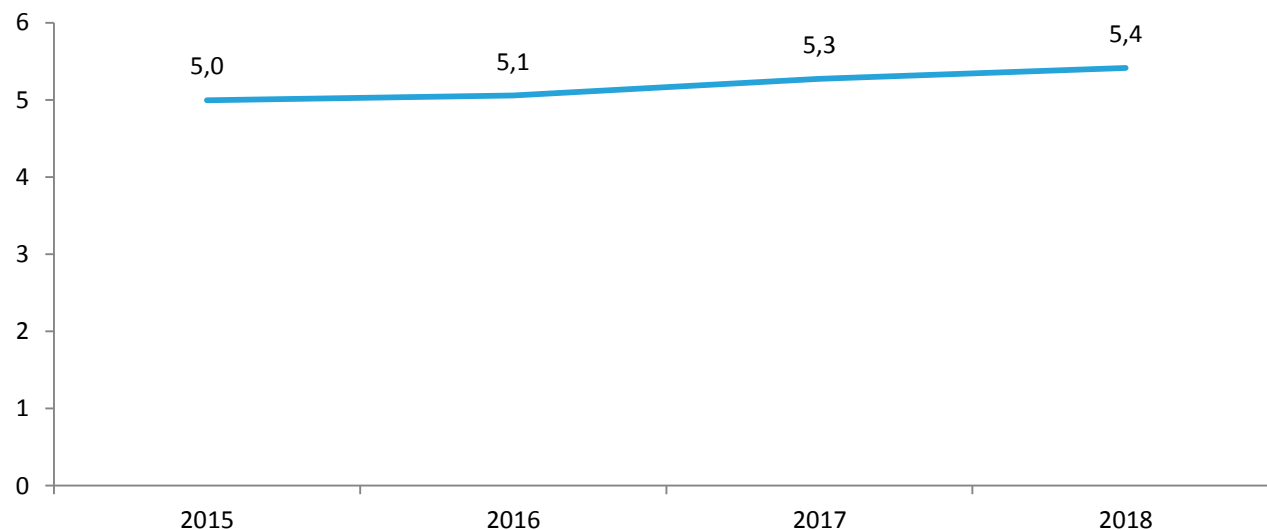
RESULTADOS

Galicia



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Evolución da renda mensual por m² en Galicia | 2015 - 2018



O prezo do metro cadrado incrementouse de media 0,14 euros ao ano, menos dun 3 % anual.



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

RESULTADOS NAS PROVINCIAS



**XUNTA
DE GALICIA**



RESULTADOS

Provincias

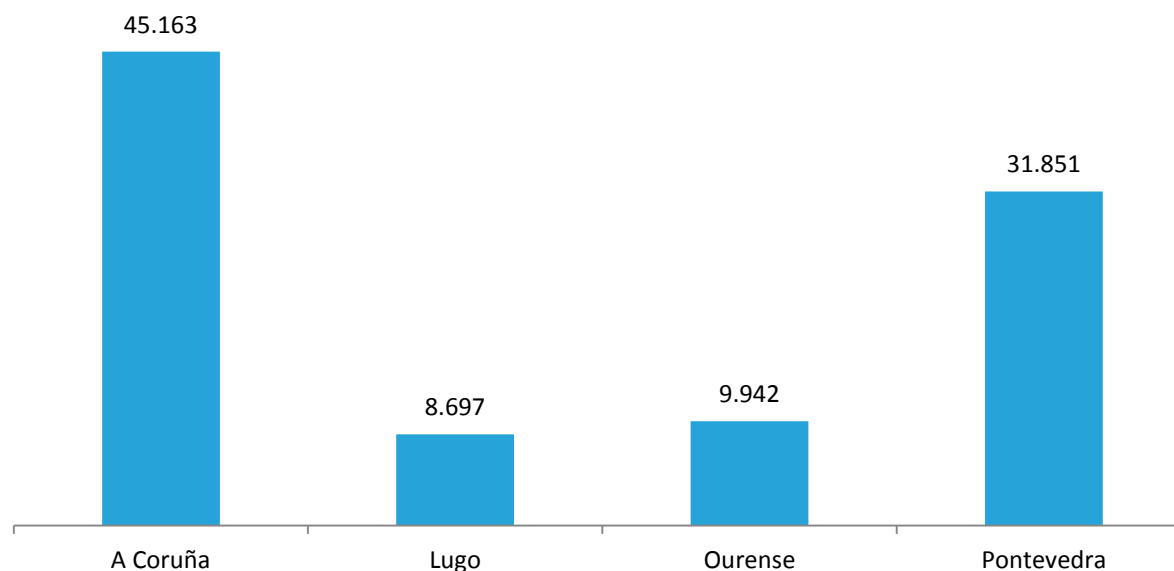


Observatorio da
Vivenda de Galicia

As vivendas da Coruña:

47 % do total de Galicia

Número de vivendas en alugueiro nas provincias | 2018



A Coruña situábase como a provincia cun maior número de vivendas en alugueiro no 2018, o 47 % do parque total, fronte ao 9 % de Lugo.



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

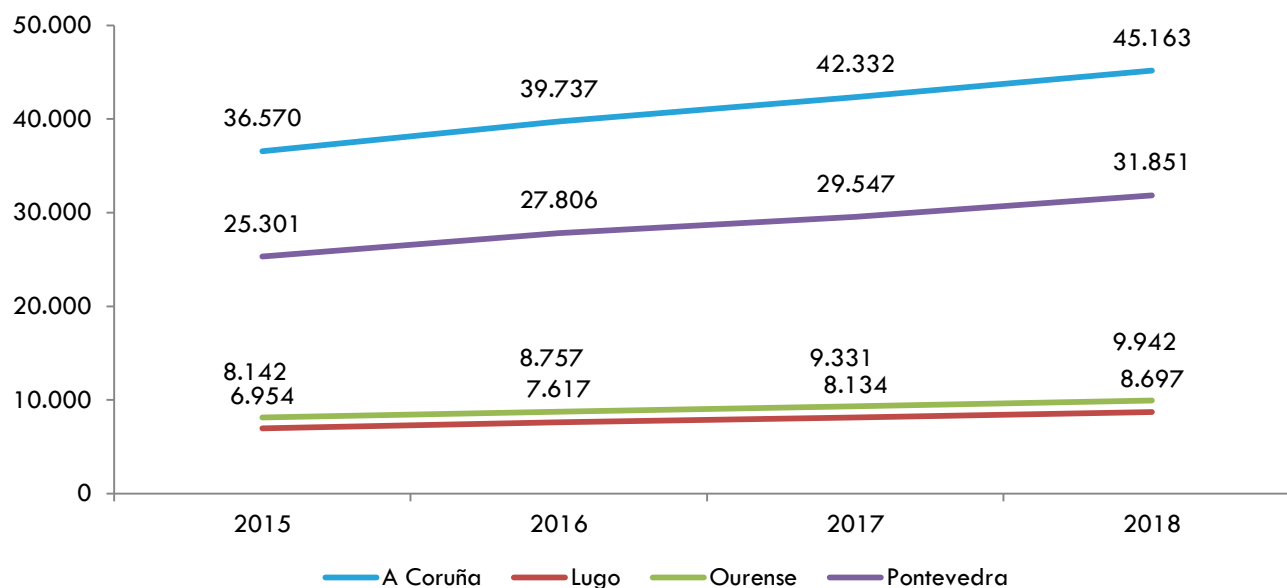
RESULTADOS

Provincias



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Evolución do número de vivendas nas provincias | 2015 - 2018



A provincia de Pontevedra rexistrou o maior incremento no número de vivendas con ingresos por arrendamento dende 2015 (25,89 %), fronte ao menor aumento que se produciu en Ourense (22,11 %).

Cada provincia mantén un crecemento estable (entre o 6,5 e o 9 % anual).



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

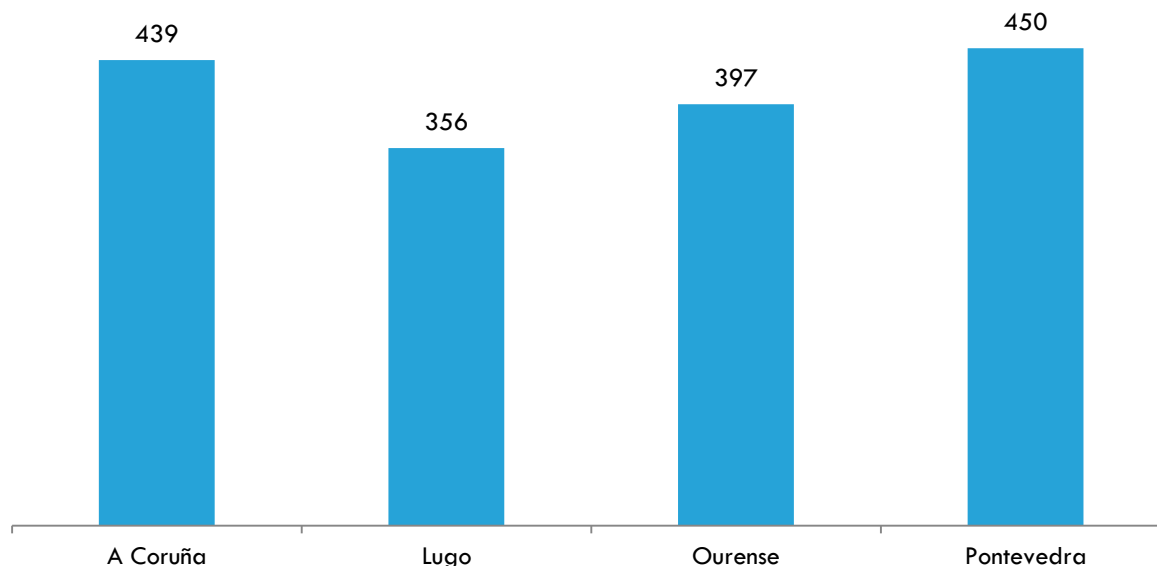
RESULTADOS

Provincias



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Importe mensual do alugueiro nas provincias | 2018



Pontevedra sitúase como a provincia co importe mensual máis alto de Galicia (450 euros), un 26 % máis alto que en Lugo, a provincia co importe máis moderado (356 euros).



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

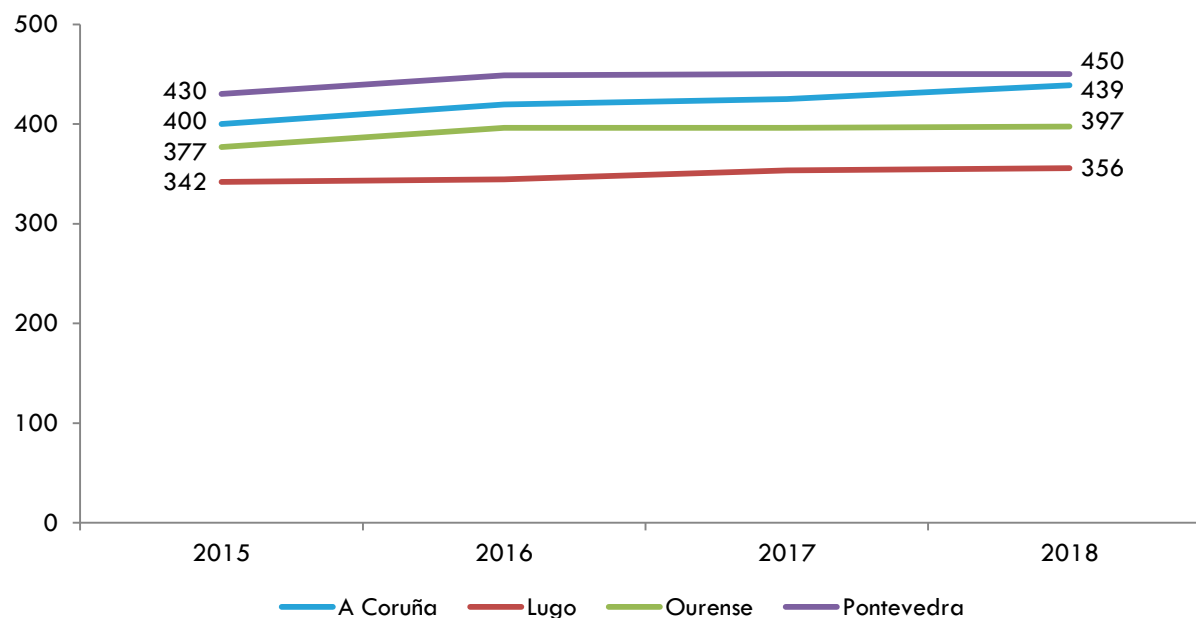
RESULTADOS

Provincias



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Evolución do importe mensual do alugueiro nas provincias | 2015 - 2018



A Coruña é a provincia con maior incremento do prezo (9,8 %), superior á mediana nacional, mentres que o resto de provincias se sitúa por debaixo: Lugo (4,0 %), Ourense (5,4 %) e Pontevedra (4,6 %).



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

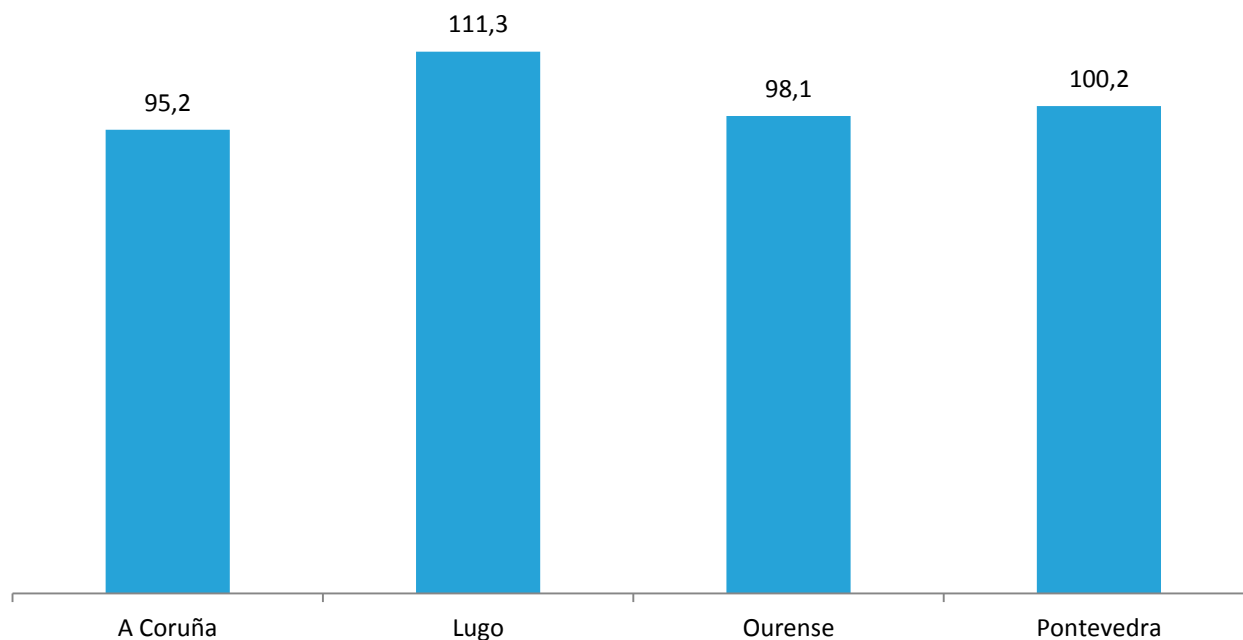
RESULTADOS

Provincias



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Superficie das vivendas en alugueiro por provincias | 2018



Lugo era no 2018 a provincia coas vivendas con maior superficie, cunha mediana de 111,3 m², uns 16 m² máis que o dato da Coruña, a provincia coas vivendas máis pequenas.



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

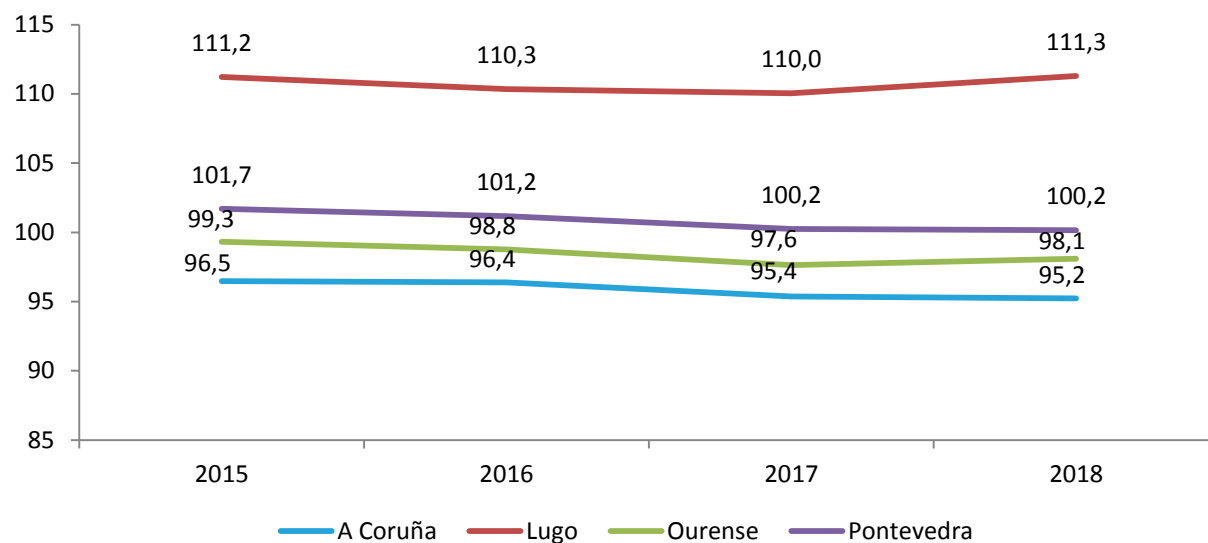
RESULTADOS

Provincias



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Evolución da superficie das vivendas nas provincias | 2015 - 2018



Lugo figura como a provincia coa superficie das vivendas en alugueiro máis alta, ademais de ser a única que incrementa a superficie en 2018 con respecto a 2015.

Apréciase unha relación directa entre a proporción de vivendas unifamiliares ou rurais e a mediana da superficie.



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

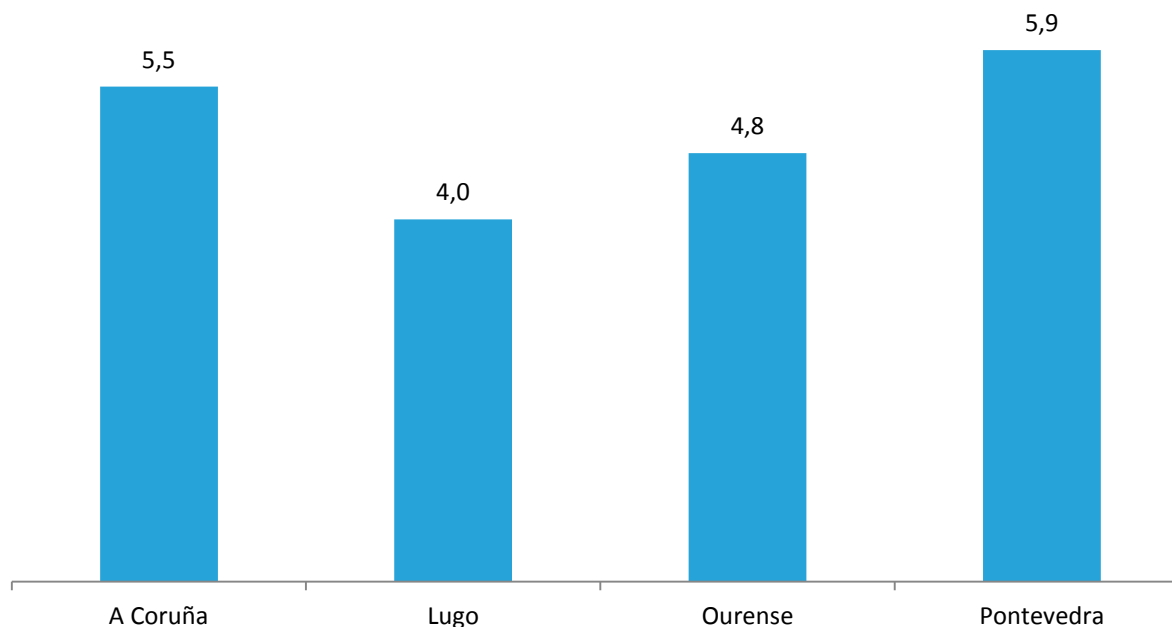
RESULTADOS

Provincias



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Renda mensual por m² nas provincias | 2018



A provincia coa maior renda por metro cadrado é Pontevedra (5,9 €/m²) e a menor é Lugo con 4,0 €/m².



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

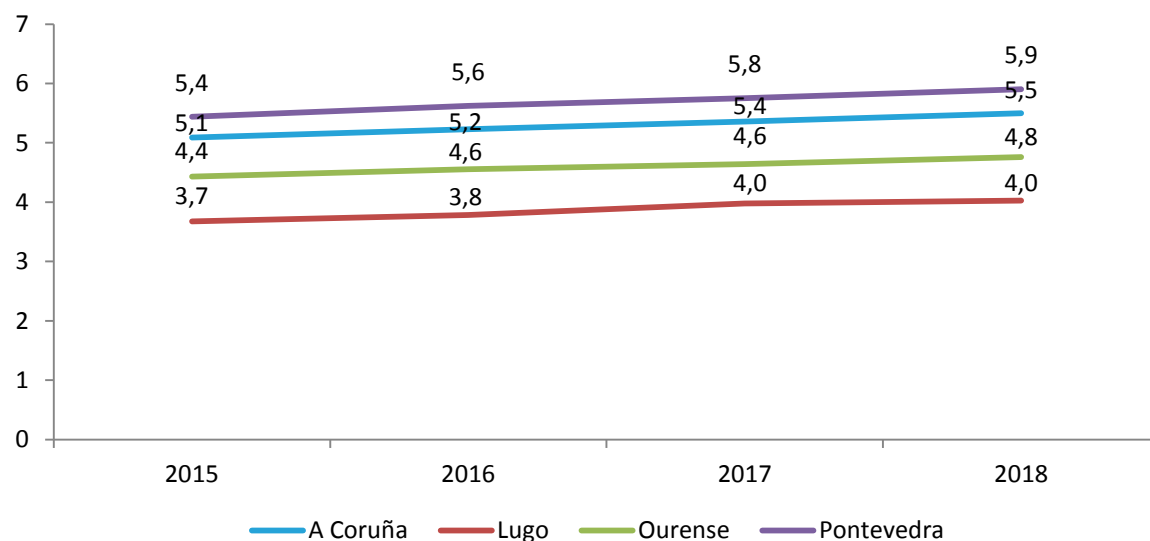
RESULTADOS

Provincias



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Evolución da renda mensual por m² nas provincias | 2015 - 2018



En termos absolutos, Pontevedra é a provincia onde máis se incrementou a renda mensual (0,46 euros por m²), mentres que en termos relativos o incremento de Lugo foi o maior (9,6 %).



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

RESULTADOS NAS CIDADES



**XUNTA
DE GALICIA**



RESULTADOS

Cidades

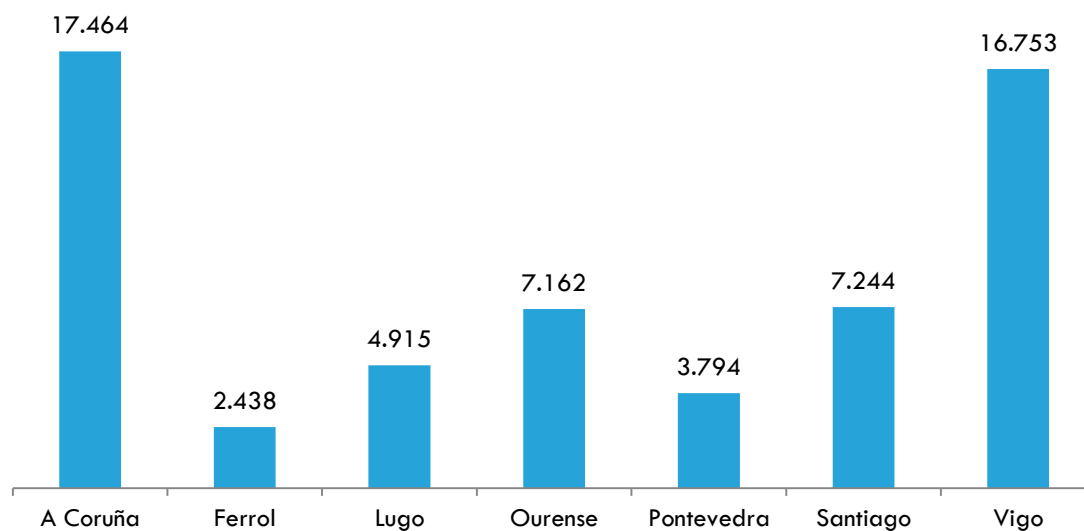


Observatorio da
Vivenda de Galicia

As vivendas das 7 cidades:

62 % do total de Galicia

Número de vivendas nas cidades | 2018



Diferéncianse dous grandes grupos: o primeiro está formado polas cidades da Coruña e Vigo, que asumen o 60 % das vivendas en alugueiro do total das cidades (e o 35 % do total de Galicia), e o segundo inclúe o resto de cidades de máis de 50 000 habitantes (Ferrol, Lugo, Ourense, Pontevedra e Santiago).

En total, as vivendas en alugueiro nas urbes galegas supoñen o 62 % do total da comunidade.



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

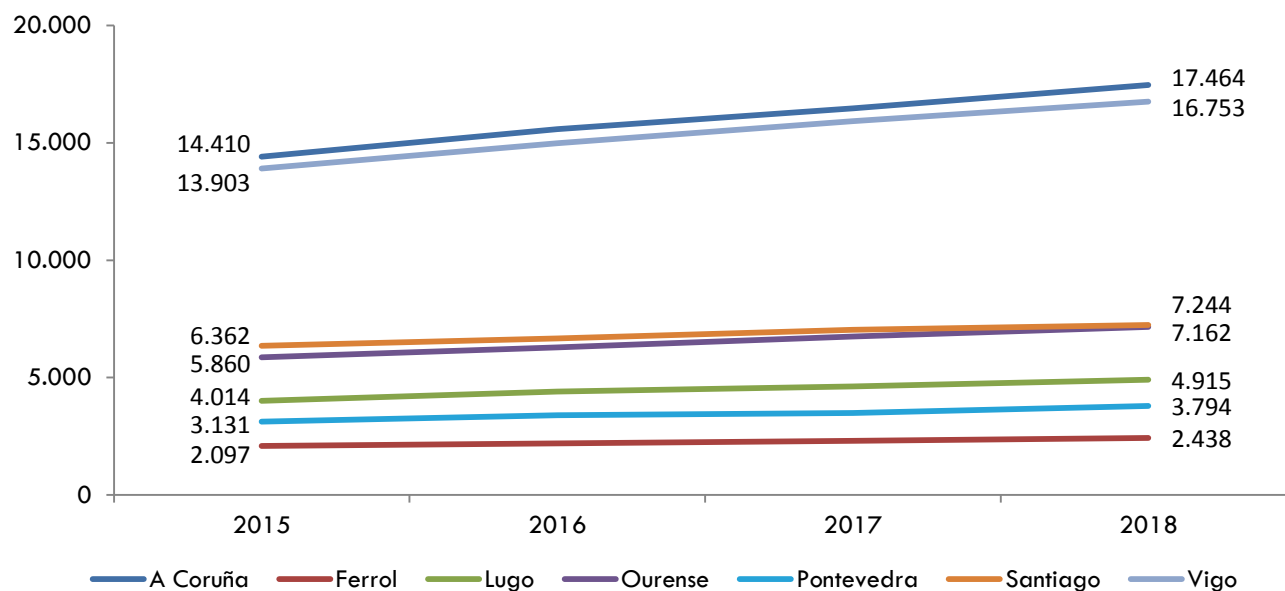
RESULTADOS

Cidades



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

Evolución do número de vivendas nas cidades | 2015 - 2018



Cidade	A Coruña	Ferrol	Lugo	Ourense	Pontevedra	Santiago	Vigo
Variación anual media (%)	6,6	5,2	7,0	6,9	6,6	4,4	6,4



**XUNTA
DE GALICIA**



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

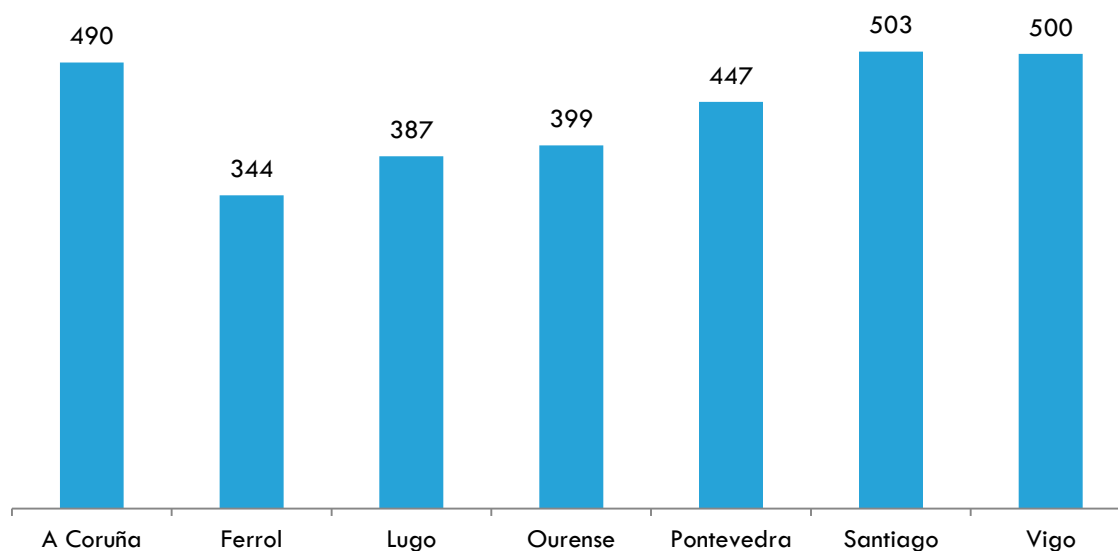
RESULTADOS

Cidades



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Importe mensual do alugueiro nas cidades | 2018



Catro das sete cidades galegas superan a mediana autonómica (433 €), mentres que as outras tres se sitúan por debaixo, incluso, dos 400 €.



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

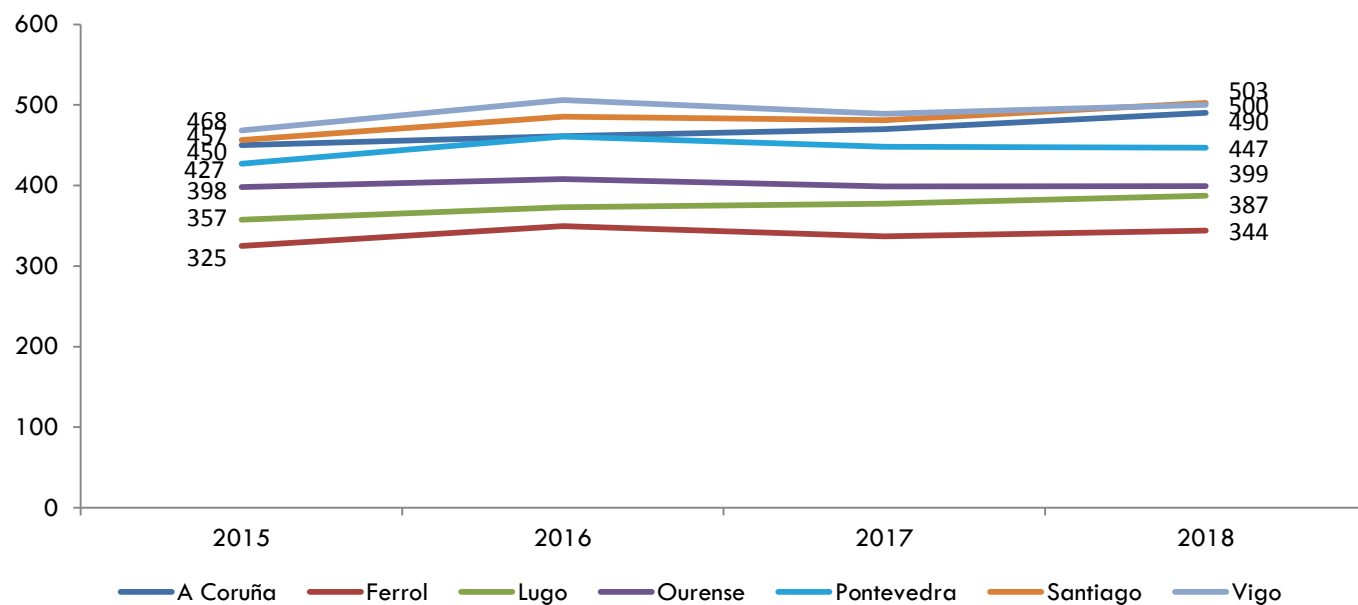
RESULTADOS

Cidades



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Evolución do importe mensual do alugueiro nas cidades | 2015 - 2018



Santiago é a cidade cun maior incremento no seu importe dende 2015, un 10,1 %, mentres que Ourense é a que o mantivo máis estable, un 0,3 %.

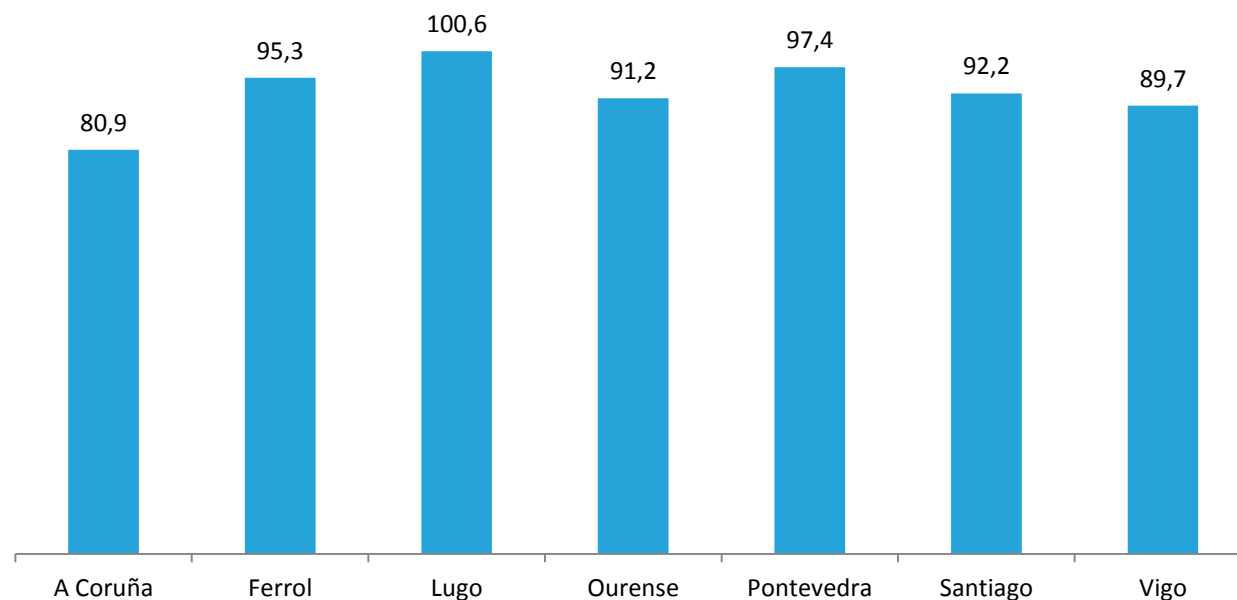
RESULTADOS

Cidades



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Superficie das vivendas en alugueiro nas cidades | 2018



Obsérvase certa relación inversa entre o grao de actividade do alugueiro (número de vivendas con ingresos por arrendamento declarados) e a superficie: as cidades con maior actividade contan con vivendas de alugueiro máis pequenas, pola primeira posición de Lugo (100,6 m²), que en número de vivendas ocupa a 5ª posición.



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

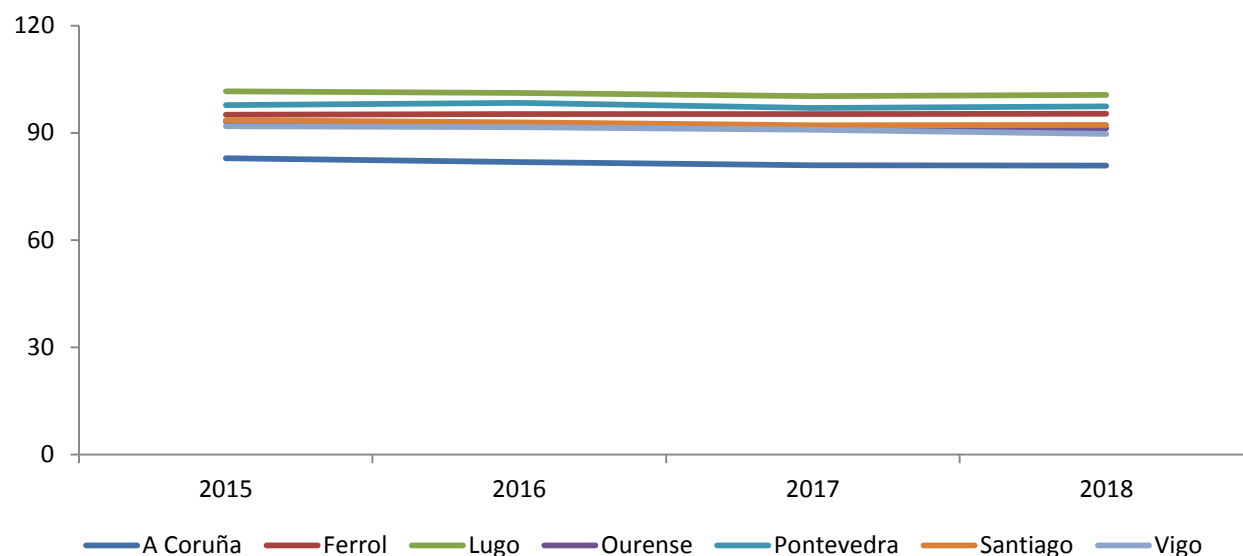
RESULTADOS

Cidades



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Evolución da superficie das vivendas nas cidades | 2015 - 2018



En todas as cidades a superficie oscila entre os 80 e os 100 m².

A Coruña, a cidade con máis actividade do alugueiro, tamén é a que rexistra a superficie mediana máis baixa, menor de 85 m² en toda a serie histórica, ao contrario de Lugo, coa superficie máis alta, que se mantén por riba dos 100 m².



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

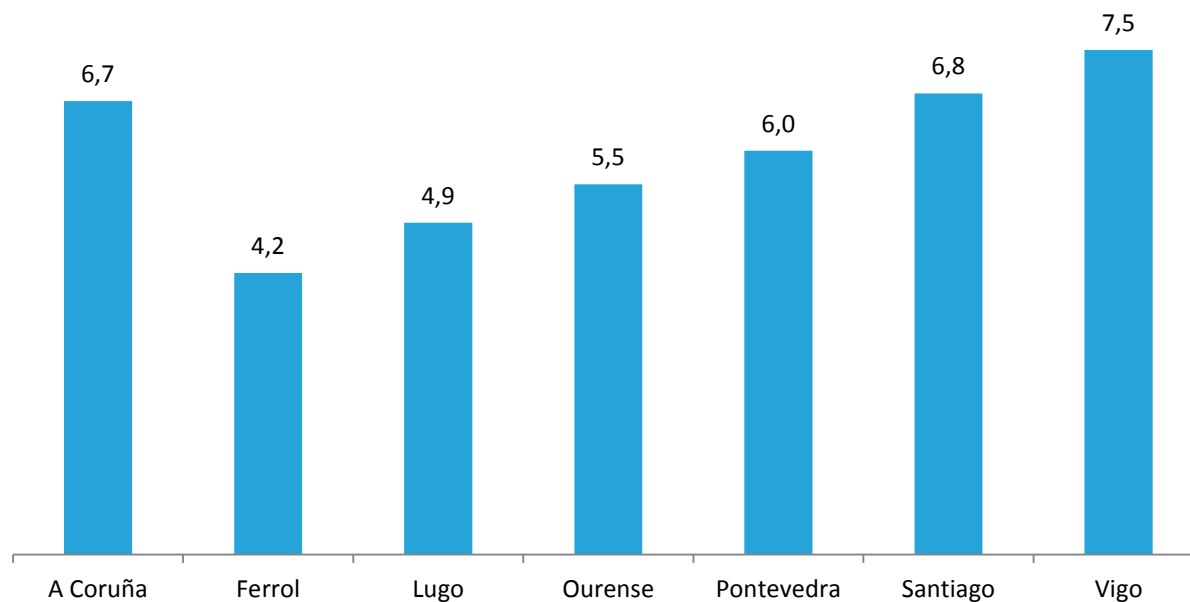
RESULTADOS

Cidades



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Renda mensual por m² nas cidades | 2018



Mentres que Santiago figura cun importe mensual superior a Vigo, atendendo ao dato da renda por m², esta segunda sitúase no primeiro lugar de Galicia. Isto débese á maior superficie das vivendas en alugueiro en Santiago.



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

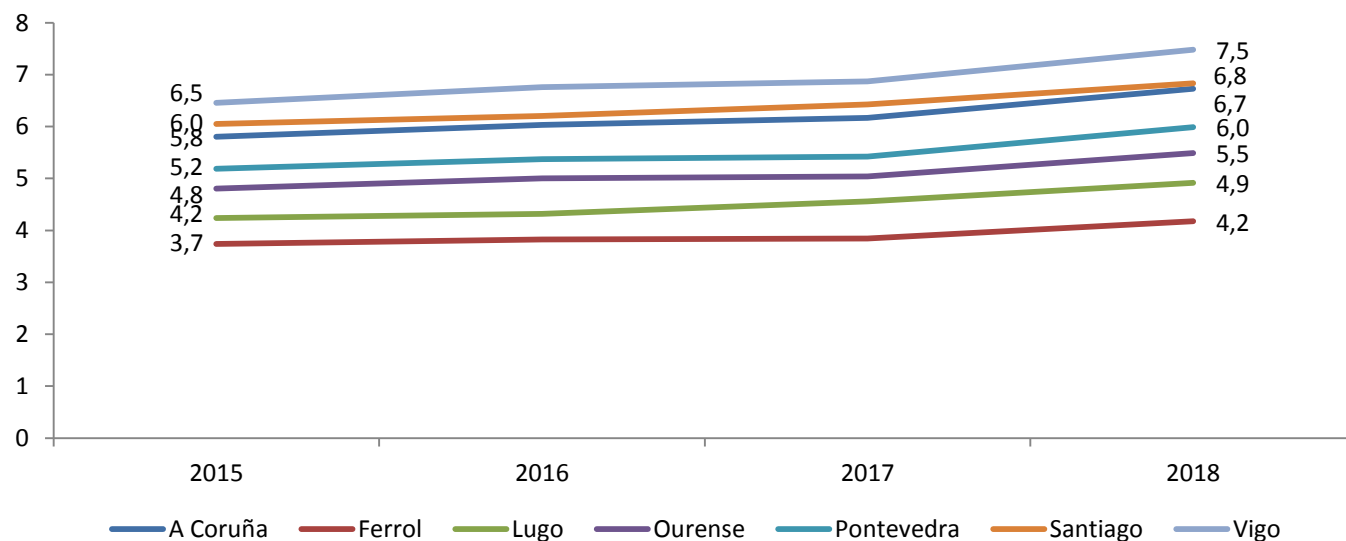
RESULTADOS

Cidades



Observatorio da
Vivenda de Galicia

Evolución da renda mensual por m² nas cidades | 2015 - 2018



Obsérvase un comportamento homoxéneo entre as diferentes cidades, cun pequeno aumento no último ano, cando a renda se incrementou de media nun 8 %, con especial incidencia en Pontevedra (10 %).

RESUMO E CONCLUSIÓNS



**XUNTA
DE GALICIA**





VISIÓN XERAL

Resumo e conclusións

Metodoloxía do informe

- O índice recolle principalmente datos da declaración do IRPF; polo tanto, levará un retraso medio de 1 ano, ao que convén sumar o tempo de revisión e procesamento dos datos, co que o **desfasamento final de publicación dos datos será de 1,5 – 2 anos** aproximadamente.
- O índice inclúe **contratos de anos pasados** que poidan estar vixentes (non só inclúe os contratos actuais do ano reflectido na estatística).
- O índice ten un **desagregamento máximo de sección censal**, o que posibilita unha análise xeográfica bastante precisa, sobre todo nas cidades e nas súas zonas con maior dinamismo.
- Os datos publicados da **renda por m² produce dúbidas da súa corrección**, pois o cálculo a partir do importe e a superficie ofrece valores diferentes.



VISIÓN XERAL

Resumo e conclusións

Galicia

- A actividade de alugueiro en Galicia presenta unha tendencia crecente desde 2015 a 2018 (os anos analizados). No 2018 o número de alugueiros rexistrados no índice foi de 95 653.
- O importe do alugueiro en Galicia é 432 €/mes, a terceira comunidade co prezo máis baixo.
- Segundo o índice, o aumento anual do prezo do alugueiro foi do 2,6 %, menos que en España (2,9 %)

Provincias

- As provincias da Coruña e Pontevedra supoñen o 80 % dos alugueiros de Galicia (A Coruña ten o 47 % e Pontevedra un 33 %)
- A provincia da Coruña é a de maior incremento do prezo de alugueiro (9,8 % en tres anos), maior que o incremento global en España.

Cidades

- Segundo o índice, as sete principais cidades supoñen o 62 % do total dos alugueiros de Galicia, e A Coruña e Vigo suman o 35 %.
- As cidades con maiores prezos de alugueiro son Santiago (503 €), Vigo (500 €) e A Coruña (490 €). O resto de cidades ten prezos sensiblemente inferiores (desde 447 € Pontevedra a 344 € Ferrol).

WWW.OBSERVATORIODAVIVENDA.GAL



**XUNTA
DE GALICIA**

