

ZONAS TENSIONADAS POR CONCELLOS

Criterio 1: o alugueiro vs IPC

Criterio 2: o alugueiro vs renda familiar





Índice

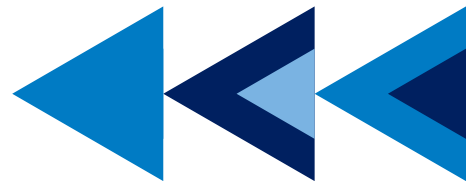
-Introducción

-Zonas tensionadas segundo o Índice de Alquiler de Vivienda do Ministerio (2021)

-Zonas tensionadas segundo as Fianzas do IGVS (2022)

-Comparativo segundo as Fianzas do IGVS (2022, 2021, 2020)

-Zonas tensionadas nas cidades segundo as Fianzas do IGVS (2022)



Art. 18.3 da Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda.

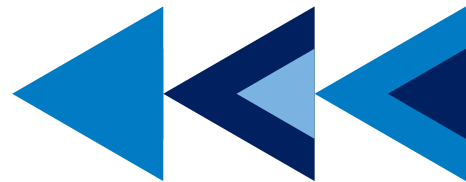
“La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:

- a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.”



Introdución.

Finalidade do documento 1/4



A información contida neste documento deixa de manifesto a falta de rigor dos criterios fixados pola Lei polo dereito á vivenda para a declaración de zonas tensionadas, xa que os resultados obtidos a partir dos datos dispoñibles, deixan patente que os concellos que se sitúan á cabeza da lista de zonas tensionadas non son aqueles nos que existe maiores dificultades de acceso á vivenda e que aqueles nos que se concentra a demanda insatisfeita, sitúanse en zonas intermedias ou baixas da táboa.

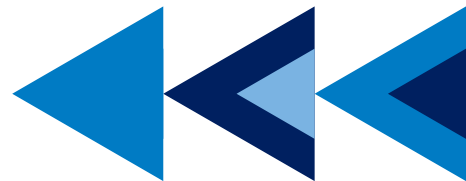
Débese ter en conta que o presente estudo foi realizado a partir de dúas fontes de datos diferentes que arrojan resultados moi distintos. Pero ningunha destas fontes é a que deberá empregarse para a declaración efectiva de zonas tensionadas, xa que o índice actualizado de prezos de referencia aplicables ás zonas tensionadas aínda non foi publicado polo ministerio competente en materia de vivenda.

De feito, o Goberno de España non validou as declaracións de zonas tensionadas realizada por Cataluña, porque está comunidade autónoma empregou índices propios para a declaración, no canto de usar os índices que aínda non publicou o Ministerio. De acordo co establecido na disposición transitoria sétima da Lei de Arrendamentos Urbanos, introducida pola Lei 12/2023, do 24 de maio, a elaboración e publicación do índice de prezos de referencia aplicable ás zonas tensionadas é competencia da Administración Xeral del Estado, non das Comunidades Autónomas.

Polo tanto, e en ausencia do índice estatal que permita realizar un estudo intensivo das eventuais declaracións de zonas tensionadas, o Observatorio da Vivenda de Galicia fixo un exercicio empregando os datos dispoñibles na comunidade autónoma co obxectivo de analizar a viabilidade dos indicadores previstos na Lei 12/2023, do 24 de maio.



Introdución. Finalidade do documento 2/4



Para iso o Observatorio empregou:

- último índice de referencia publicado polo Ministerio, correspondente ao ano 2021 e polo tanto obsoleto
- os prezos de alugueiro dos contratos con fianza depositada no IGVS, que son contratos reais.

O obxectivo do documento é poñer de manifesto se eses indicadores son idóneos ou non para a finalidade perseguida pola citada norma para declarar unha zona de mercado residencial tensionado.

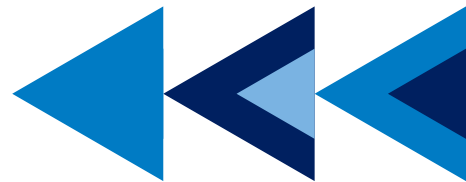
Os resultados obtidos, e incluídos neste documento, indican que habería moitas localidades nas que resulta de dubidosa utilidade o uso dos citados indicadores.

Cos datos do ministerio correspondente a 2021 vese que dos 92 concellos susceptibles de ser zonas tensionadas, as catro localidades con maior variación do prezo de referencia sobre o IPC son Begonte, Rodeiro, Cesuras e Amoeiro, mentres que as cidades nas que se concentran os problemas de acceso á vivenda en alugueiro aparecen a partir do posto 52 da táboa:

- A Coruña no posto 52
- Vigo estaría no posto 67
- Pontevedra no 71
- Santiago non aparece na relación de 92 concellos con maior variación do prezo de referencia sobre o IPC.



Introdución. Finalidade do documento 3/4



Tomando como índice a variación do prezo das fianzas correspondentes a 2022, o número de concellos susceptibles de ser declarados zonas tensionadas diminúe de maneira importante, baixando de 92 a 68, cunha diminución de máis do 27 por cento.

Cos datos das fianzas de alugueiros, os catro primeiros concellos da lista serían A Illa de Arousa, A Pontenova, Cariño e Mondariz.

Polo que respecta ás cidades, continúan aparecendo a partir da metade da lista:

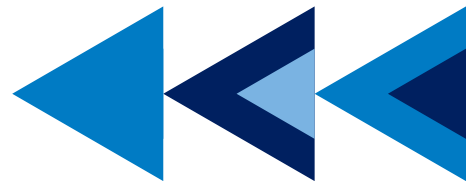
- Santiago no posto 35
- Pontevedra no 38
- A Coruña no 46
- Vigo non aparece na relación.

Como se pode ver, mentres na lista elaborada con datos do ministerio Santiago non aparece, na feita a partir dos datos de contratos reais de alugueiro sitúase á cabeza das grandes cidades. Pola contra, Vigo, que na lista elaborada con datos do ministerio sería a segunda entre as grandes cidades, na de fianzas non aparece.

Estas distorsións poden verse tamén na táboa de concellos tensionados durante dous ou tres anos.



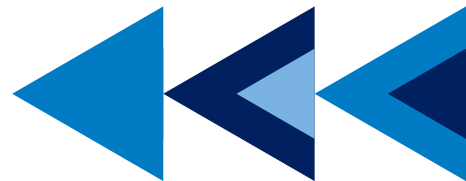
Introdución. Finalidade do documento 4/4



Dado que a vixencia da declaración dun ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado é de tres anos, no documento analízase, en base aos datos de prezos das fianzas (únicos dispoñibles para o período de tres anos) as variacións que poden producirse nos concellos durante ese período, resultando tamén datos dispares, xa que no período 2020 aparecían como tensionados 108 concellos, no 2021 102 e no 2022, unicamente 68.

No conxunto dos tres anos a cifra de concellos tensionados baixa a 44, entre os que as únicas grandes cidades que están son A Coruña e Santiago de Compostela.

En todo caso, o documento é dunha análise da eficacia dos indicadores máis que un estudo das zonas tensionadas dado que, como xa quedou dito, para poder declaralas falta o indicador de referencia que ten que ser aprobado polo Ministerio de Vivenda e Axenda Urbana.

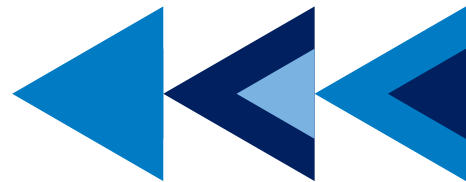


Este documento presenta os resultados das **Zonas Tensionadas** de Galicia segundo a **Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda**.

O documento analiza dous criterios da lei cos datos do Ministerio:

- Criterio 1.- O **alugueiro e o Índice de Prezos de Consumo (IPC)**
- Criterio 2.- O **alugueiro e a renda familiar**

Adicionalmente analízase o criterio 1 da lei con datos das **Fianzas** recollidos polo Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS).



Criterio 1.- O Alugueiro e o Índice de Prezos de Consumo

O criterio da superación do Índice de Prezos de Consumo (IPC)

O apartado do criterio 1 presenta os resultados das Zonas Tensionadas considerando **só un do criterios** do proxecto de Lei: a superación (máis do 3%) do Índice de Prezos de Consumo nos últimos 5 anos xa que non hai datos sobre a carga media do custo da hipoteca.

Fontes de datos do alugueiro

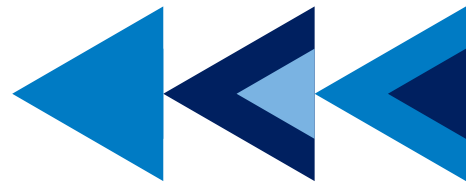
- 1) O índice de alugueiro de vivenda (IAV) do Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.
- 2) O índice de prezos do consumo (IPC) do INE

Año dos resultados: 2021 (último publicado polo Ministerio)

O resultado de Zonas Tensionadas realízase a partir dos datos dos últimos anos dispoñibles no IAV: o ano 2021. Polo tanto, o IPC considerado nos cálculos das zonas tensionadas (últimos 5 anos de 2017 a 2021) foi de **+7,6 %**. Para o futuro cálculo do ano 2022 a variación do IPC debería ser de 14,5 %.

Os resultados non consideran os gastos das subministracións básicas.

IPC ano	España	Galicia
2017	2	2,1
2018	1,7	1,7
2019	0,7	0,6
2020	-0,3	-0,3
2021	3,1	3,5
2022	8,4	9



Criterio 2.- O Alugueiro e Renda Familiar

O criterio da superación dos gastos

O apartado do Criterio 2 presenta os resultados das Zonas Tensionadas considerando **só un dos criterios** da Lei: que o alugueiro e os gastos relacionados con vivenda **superen o 30% da renda media das familias** xa que non hai datos sobre o prezo de compra.

Fontes de datos do alugueiro

- 1) O importe do alugueiro procede do índice de alugueiro de vivenda (IAV) do Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.
- 2) Os gastos das subministracións básicas da vivenda proceden da Enquisa de presupostos familiares do INE (códigos ECOICOP/EPF=04.4.1T – 04.5.4.T). O dato destes gastos é igual para toda a Galicia.
- 3) As rendas medias dos fogares proceden do “Atlas de distribución de rendas dos fogares” do INE para o ano 2020

Anos dos resultados: 2021

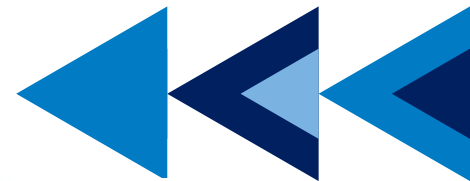
O resultado de Zonas Tensionadas é á data 2021.



Zonas tensionadas por concellos. Ano 2021

Criterio 1.- Índice de alquiler de vivienda vs IPC

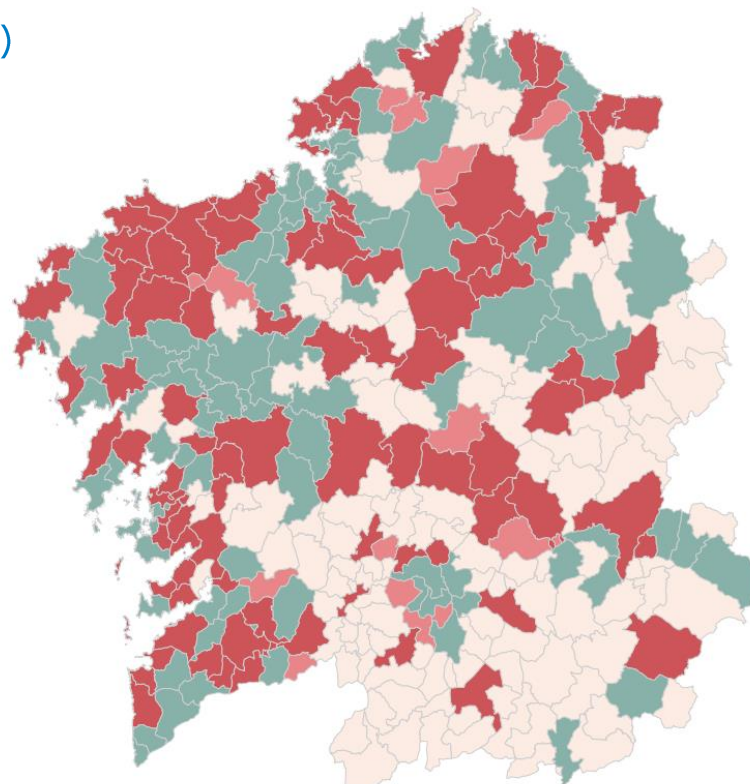
(Datos do Ministerio)



Mapa de concellos por situación de tensión (ano 2021)

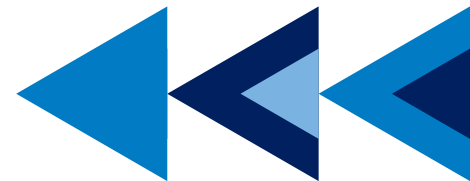
Tipo situación	Nº conc. 2021
Tensionada	92
Tensionada (dub)	13
Non tensionada	93
N/D	117
Total	315

Os concellos tensionados dubidosos son os que teñen menos de 50 alugueiros nos últimos 5 anos



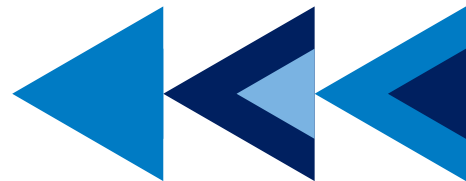
Zonas tensionadas
N/D
Non Tensionada
Tensionada
Tensionada (Dub)

Concellos tensionados no ano 2021 (1 de 5)



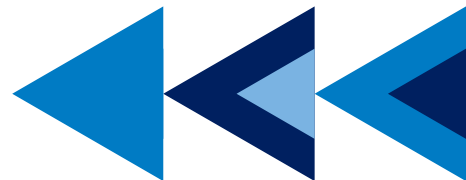
Nome Concello	Variación Prezo 2017-2021(%)	Nº Vivendas 2017-2021 (Total)	Variación sobre IPC	Tipo Zona
Begonte	84,6	89	77,0	Tensionada
Rodeiro	59,7	81	52,1	Tensionada
Cesuras	51,1	68	43,5	Tensionada
Amoeiro	42,9	93	35,3	Tensionada
Camariñas	42,2	227	34,6	Tensionada
Rois	40,0	153	32,4	Tensionada
Cospeito	38,9	133	31,3	Tensionada
Neda	32,8	573	25,2	Tensionada
Pantón	32,7	72	25,1	Tensionada
Malpica de Bergantiños	30,4	223	22,8	Tensionada
Carnota	30,4	78	22,8	Tensionada
Friol	25,2	83	17,6	Tensionada
Saviñao, O	25,1	95	17,5	Tensionada
Maceda	25,0	117	17,4	Tensionada
Mondariz	24,4	206	16,8	Tensionada
Bueu	23,0	1.102	15,4	Tensionada
Muxía	22,9	226	15,3	Tensionada
Salceda de Caselas	21,9	1.701	14,3	Tensionada
Chantada	21,6	788	14,0	Tensionada
Oia	21,4	176	13,8	Tensionada

Concellos tensionados no ano 2021 (2 de 5)



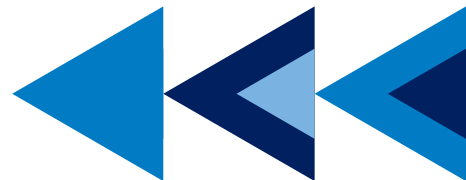
Nome Concello	Variación Prezo 2017-2021(%)	Nº Vivendas 2017-2021 (Total)	Variación sobre IPC	Tipo Zona
Moraña	20,4	193	12,8	Tensionada
Coristanco	20,0	89	12,4	Tensionada
Valga	19,9	98	12,3	Tensionada
Fisterra	19,8	204	12,2	Tensionada
Meaño	19,5	206	11,9	Tensionada
Salvaterra de Miño	19,5	1.433	11,9	Tensionada
Xove	19,2	205	11,6	Tensionada
Becerreá	19,0	146	11,4	Tensionada
Lourenzá	19,0	190	11,4	Tensionada
Abegondo	18,9	236	11,3	Tensionada
Valadouro, O	18,6	170	11,0	Tensionada
Curtis	18,4	608	10,8	Tensionada
Outes	17,7	208	10,1	Tensionada
Palas de Rei	17,5	107	9,9	Tensionada
Cuntis	17,5	189	9,9	Tensionada
Ares	17,4	961	9,8	Tensionada
Cañiza, A	17,2	507	9,6	Tensionada
Meira	17,1	266	9,5	Tensionada
Ponteceso	17,1	440	9,5	Tensionada
Vilagarcía de Arousa	17,0	6.445	9,4	Tensionada

Concellos tensionados no ano 2021 (3 de 5)



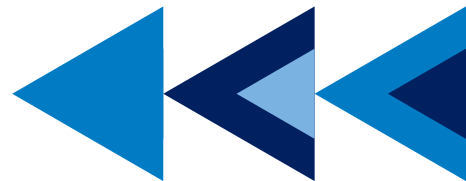
Nome Concello	Variación Prezo 2017-2021(%)	Nº Vivendas 2017-2021 (Total)	Variación sobre IPC	Tipo Zona
Coirós	16,7	91	9,1	Tensionada
Coles	16,7	160	9,1	Tensionada
Sarria	16,1	1.668	8,5	Tensionada
Paderne	16,1	112	8,5	Tensionada
Monforte de Lemos	16,0	3.038	8,4	Tensionada
Vilanova de Arousa	16,0	553	8,4	Tensionada
Carballiño, O	16,0	1.995	8,4	Tensionada
Estrada, A	15,8	2.009	8,2	Tensionada
Barreiros	15,5	292	7,9	Tensionada
Ferrol	15,3	14.681	7,7	Tensionada
Soutomaior	15,1	1.490	7,5	Tensionada
Coruña, A	14,8	99.346	7,2	Tensionada
Vilalba	14,7	1.271	7,1	Tensionada
Pontenova, A	14,6	218	7,0	Tensionada
Xinzo de Limia	14,5	1.255	6,9	Tensionada
Ortigueira	14,4	646	6,8	Tensionada
Carballo	14,2	5.030	6,6	Tensionada
Porriño, O	13,9	3.633	6,3	Tensionada
Arzúa	13,8	606	6,2	Tensionada
Narón	13,6	7.381	6,0	Tensionada

Concellos tensionados no ano 2021 (4 de 5)

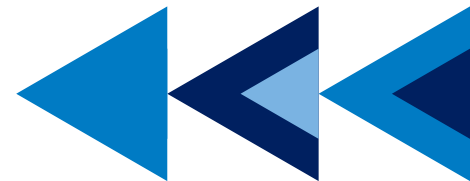


Nome Concello	Variación Prezo 2017-2021(%)	Nº Vivendas 2017-2021 (Total)	Variación sobre IPC	Tipo Zona
Porto do Son	13,6	554	6,0	Tensionada
Ribadavia	13,2	715	5,6	Tensionada
Cervo	13,2	432	5,6	Tensionada
Baiona	13,1	2.905	5,5	Tensionada
Rúa, A	13,1	492	5,5	Tensionada
Corcubión	12,7	298	5,1	Tensionada
Vigo	12,4	91.568	4,8	Tensionada
Melide	12,2	1.128	4,6	Tensionada
Moaña	12,2	2.074	4,6	Tensionada
Quiroga	12,1	283	4,5	Tensionada
Pontevedra	12,0	21.886	4,4	Tensionada
Ponteareas	11,9	3.636	4,3	Tensionada
Marín	11,9	2.880	4,3	Tensionada
Laracha, A	11,8	1.275	4,2	Tensionada
Oroso	11,7	1.696	4,1	Tensionada
Val do Dubra	11,6	275	4,0	Tensionada
Ribadumia	11,6	415	4,0	Tensionada
Meis	11,4	210	3,8	Tensionada
Lalín	11,4	3.275	3,8	Tensionada
Celanova	11,3	728	3,7	Tensionada

Concellos tensionados no ano 2021 (5 de 5)



Nome Concello	Variación Prezo 2017-2021(%)	Nº Vivendas 2017-2021 (Total)	Variación sobre IPC	Tipo Zona
Boiro	11,2	2.473	3,6	Tensionada
Santa Comba	11,1	709	3,5	Tensionada
Zas	11,1	155	3,5	Tensionada
Láncara	11,1	90	3,5	Tensionada
Outeiro de Rei	11,1	214	3,5	Tensionada
Valdoviño	11,1	457	3,5	Tensionada
Arteixo	11,1	10.394	3,5	Tensionada
Poio	11,0	3.019	3,4	Tensionada
Viana do Bolo	11,0	167	3,4	Tensionada
Ribadeo	10,9	2.546	3,3	Tensionada
Cabana de Bergantiños	10,8	59	3,2	Tensionada
Nigrán	10,6	3.194	3,0	Tensionada



Concellos tensionados-dubidosos no ano 2021 (1 de 1)

Nome Concello	Variación Prezo 2017-2021(%)	Nº Vivendas 2017-2021 (Total)	Variación sobre IPC	Tipo Zona
Maside	42,9	26	35,3	Tensionada (dub)
Merca, A	39,2	37	31,6	Tensionada (dub)
Xermade	38,8	38	31,2	Tensionada (dub)
Arbo	38,2	45	30,6	Tensionada (dub)
Somozas, As	32,6	23	25,0	Tensionada (dub)
Moeche	27,3	37	19,7	Tensionada (dub)
Tordoia	20,0	21	12,4	Tensionada (dub)
Fornelos de Montes	20,0	29	12,4	Tensionada (dub)
Taboada	19,7	35	12,1	Tensionada (dub)
Alfoz	12,5	25	4,9	Tensionada (dub)
Taboadela	11,9	23	4,3	Tensionada (dub)
Sober	10,8	24	3,2	Tensionada (dub)
Toén	10,7	25	3,1	Tensionada (dub)

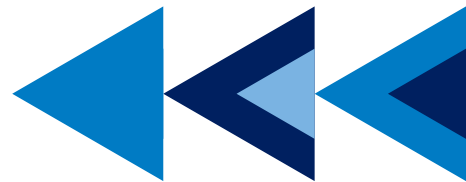


Zonas tensionadas por concellos

Ano 2021

Criterio 2.- Índice de alquiler de vivienda vs Renda familiar

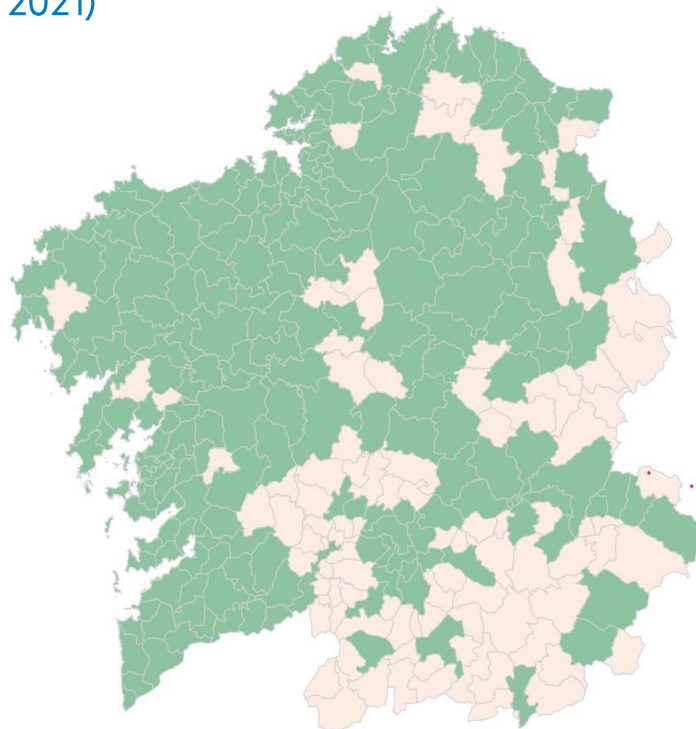
(Datos do Ministerio)

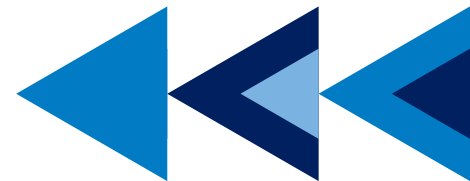


Mapa de concellos por situación de tensión (ano 2021)

Tipo situación	Concello (Nº)
Tensionada	0
Non tensionada	216
N/D	99
Total	315

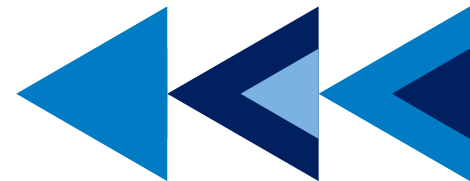
Municipios por renda
■ Non tensionado
■ N/D





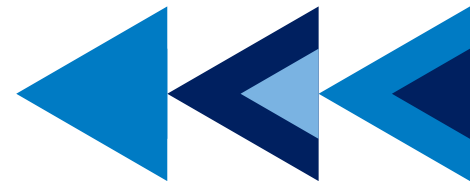
Concellos no ano 2021 (1 de 5)

Nome Concello	Cod.Conc.	Prezo+Gast 2021	Nº Vivendas 2021	Renda 2020	%Alu21/Rent20	Tipo Zona
Sober	27059	531,2	12	22.052	28,9	Non tensionada
Barro	36002	570,6	34	25.091	27,3	Non tensionada
Merca, A	32047	610,6	20	27.441	26,7	Non tensionada
Cotobade	36012	585,6	45	26.999	26,0	Non tensionada
Nogueira de Ramuín	32052	533,1	10	24.679	25,9	Non tensionada
Crecente	36014	458,7	12	21.343	25,8	Non tensionada
Ponte Caldelas	36043	501,7	104	23.788	25,3	Non tensionada
Salvaterra de Miño	36050	487,4	412	23.510	24,9	Non tensionada
Gudiña, A	32034	500,9	15	24.210	24,8	Non tensionada
Cañiza, A	36009	427,7	153	20.760	24,7	Non tensionada
Bueu	36004	551,3	270	26.777	24,7	Non tensionada
Covelo	36013	413,4	40	20.146	24,6	Non tensionada
Ponteareas	36042	493,7	970	24.276	24,4	Non tensionada
Tomíño	36054	512,3	342	25.208	24,4	Non tensionada
Arbo	36001	434,4	20	21.473	24,3	Non tensionada
Pantón	27041	456,7	25	22.576	24,3	Non tensionada
Vilaboa	36058	608,1	25	30.241	24,1	Non tensionada
Amoeiro	32002	558,1	32	27.776	24,1	Non tensionada
Oia	36036	583,1	39	29.266	23,9	Non tensionada
Quiroga	27050	408,1	67	20.704	23,7	Non tensionada



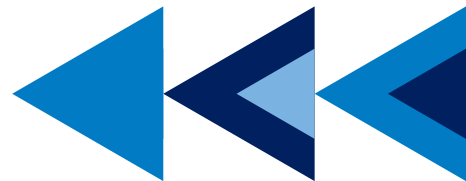
Concellos no ano 2021 (2 de 5)

Nome Concello	Cod.Conc.	Prezo+Gast 2021	Nº Vivendas 2021	Renda 2020	%Alu21/Rent20	Tipo Zona
Outeiro de Rei	27039	658,1	49	33.651	23,5	Non tensionada
Baiona	36003	642,0	677	33.022	23,3	Non tensionada
Guntín	27023	558,1	11	28.829	23,2	Non tensionada
Maside	32045	458,1	15	23.692	23,2	Non tensionada
Carballiño, O	32019	456,4	528	23.700	23,1	Non tensionada
Pazos de Borbén	36037	523,0	16	27.202	23,1	Non tensionada
Neves, As	36034	457,3	30	23.796	23,1	Non tensionada
Vilagarcía de Arousa	36060	538,3	1611	28.143	23,0	Non tensionada
Cesuras	15026	611,4	22	31.990	22,9	Non tensionada
Paderne de Allariz	32055	520,6	16	27.415	22,8	Non tensionada
Verín	32085	461,1	447	24.356	22,7	Non tensionada
Moaña	36029	550,8	524	29.131	22,7	Non tensionada
Pontevedra	36038	603,9	5153	31.982	22,7	Non tensionada
Grove, O	36022	487,4	291	25.855	22,6	Non tensionada
Porriño, O	36039	557,9	971	29.670	22,6	Non tensionada
Meis	36028	550,7	52	29.372	22,5	Non tensionada
Marín	36026	517,3	719	27.671	22,4	Non tensionada
Coles	32026	508,1	39	27.277	22,4	Non tensionada
Vigo	36057	628,5	21359	33.927	22,2	Non tensionada
Chantada	27016	458,1	211	24.808	22,2	Non tensionada



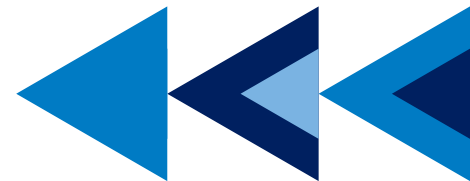
Concellos no ano 2021 (3 de 5)

Nome Concello	Cod.Conc.	Prezo+Gast 2021	Nº Vivendas 2021	Renda 2020	%Alu21/Rent20	Tipo Zona
Palas de Rei	27040	434,2	36	23.624	22,1	Non tensionada
Fornelos de Montes	36019	458,1	17	24.940	22,0	Non tensionada
Pereiro de Aguiar, O	32058	609,9	54	33.275	22,0	Non tensionada
Meaño	36027	519,2	63	28.327	22,0	Non tensionada
Mondariz	36030	469,1	67	25.649	21,9	Non tensionada
Tui	36055	516,2	606	28.290	21,9	Non tensionada
Forcarei	36018	424,9	26	23.325	21,9	Non tensionada
Cangas	36008	541,6	1145	29.826	21,8	Non tensionada
Barbadás	32008	528,8	607	29.153	21,8	Non tensionada
Gondomar	36021	580,4	426	32.013	21,8	Non tensionada
Vila de Cruces	36059	408,1	53	22.550	21,7	Non tensionada
Sanxenxo	36051	526,9	497	29.124	21,7	Non tensionada
Cambados	36006	508,1	300	28.166	21,6	Non tensionada
Guarda, A	36023	459,4	364	25.717	21,4	Non tensionada
Saviñao, O	27058	408,2	29	22.910	21,4	Non tensionada
Vilanova de Arousa	36061	491,8	133	27.663	21,3	Non tensionada
Celanova	32024	436,0	182	24.670	21,2	Non tensionada
Allariz	32001	493,7	296	28.057	21,1	Non tensionada
Xinzo de Limia	32032	455,8	300	25.909	21,1	Non tensionada
Ourense	32054	529,5	8975	30.118	21,1	Non tensionada



Concellos no ano 2021 (4 de 5)

Nome Concello	Cod.Conc.	Prezo+Gast 2021	Nº Vivendas 2021	Renda 2020	%Alu21/Rent20	Tipo Zona
Toén	32081	508,1	15	28.975	21,0	Non tensionada
Salceda de Caselas	36049	505,3	450	28.842	21,0	Non tensionada
Sarria	27057	460,0	420	26.281	21,0	Non tensionada
Nigrán	36035	654,1	742	37.409	21,0	Non tensionada
San Cibrao das Viñas	32075	532,1	127	30.454	21,0	Non tensionada
Soutomaior	36053	508,8	406	29.168	20,9	Non tensionada
Cuntis	36015	458,1	53	26.276	20,9	Non tensionada
Ribas de Sil	27052	411,5	11	23.620	20,9	Non tensionada
Illa de Arousa, A	36901	499,4	90	28.772	20,8	Non tensionada
Rosal, O	36048	458,1	146	26.392	20,8	Non tensionada
Fonsagrada, A	27018	432,0	62	24.947	20,8	Non tensionada
Pobra de Trives, A	32063	449,4	37	25.980	20,8	Non tensionada
Monforte de Lemos	27031	450,4	802	26.122	20,7	Non tensionada
Monterroso	27032	411,3	83	23.918	20,6	Non tensionada
Ribadeo	27051	486,4	632	28.298	20,6	Non tensionada
Barreiros	27005	463,2	86	27.001	20,6	Non tensionada
Portas	36040	508,1	20	29.893	20,4	Non tensionada
Rúa, A	32072	440,8	132	25.964	20,4	Non tensionada
Mos	36033	571,0	107	33.821	20,3	Non tensionada
Begonte	27007	458,1	21	27.174	20,2	Non tensionada



Concellos no ano 2021 (5 de 5)

Nome Concello	Cod.Conc.	Prezo+Gast 2021	Nº Vivendas 2021	Renda 2020	%Alu21/Rent20	Tipo Zona
Ribadavia	32069	431,0	163	25.581	20,2	Non tensionada
Taboadela	32079	465,8	12	27.729	20,2	Non tensionada
Corgo, O	27014	485,6	26	28.928	20,1	Non tensionada
Pobra do Brollón, A	27047	388,1	10	23.236	20,0	Non tensionada
Poio	36041	558,1	725	33.430	20,0	Non tensionada
Lugo	27028	506,8	6719	30.462	20,0	Non tensionada
Fisterra	15037	433,5	66	26.132	19,9	Non tensionada
Ribadumia	36046	489,6	109	29.615	19,8	Non tensionada
Caldas de Reis	36005	474,3	336	28.817	19,8	Non tensionada
Redondela	36045	544,2	901	33.086	19,7	Non tensionada
Guitiriz	27022	442,2	98	27.026	19,6	Non tensionada
Ortigueira	15061	439,4	158	26.894	19,6	Non tensionada
Bande	32006	359,7	11	22.018	19,6	Non tensionada
Becerreá	27006	408,1	40	25.152	19,5	Non tensionada
Lalín	36024	438,1	799	27.088	19,4	Non tensionada
Baralla	27901	432,1	27	26.801	19,3	Non tensionada
Viana do Bolo	32086	402,2	44	24.979	19,3	Non tensionada
Xermade	27021	435,6	12	27.145	19,3	Non tensionada
Valadouro, O	27063	405,2	54	25.269	19,2	Non tensionada
Estrada, A	36017	458,1	500	28.665	19,2	Non tensionada

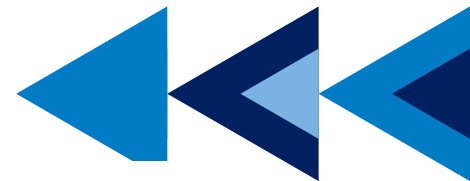


Datos de fianzas

Análise da tensión no ano 2022

Criterio 1.- Alugueiro das fianzas vs IPC

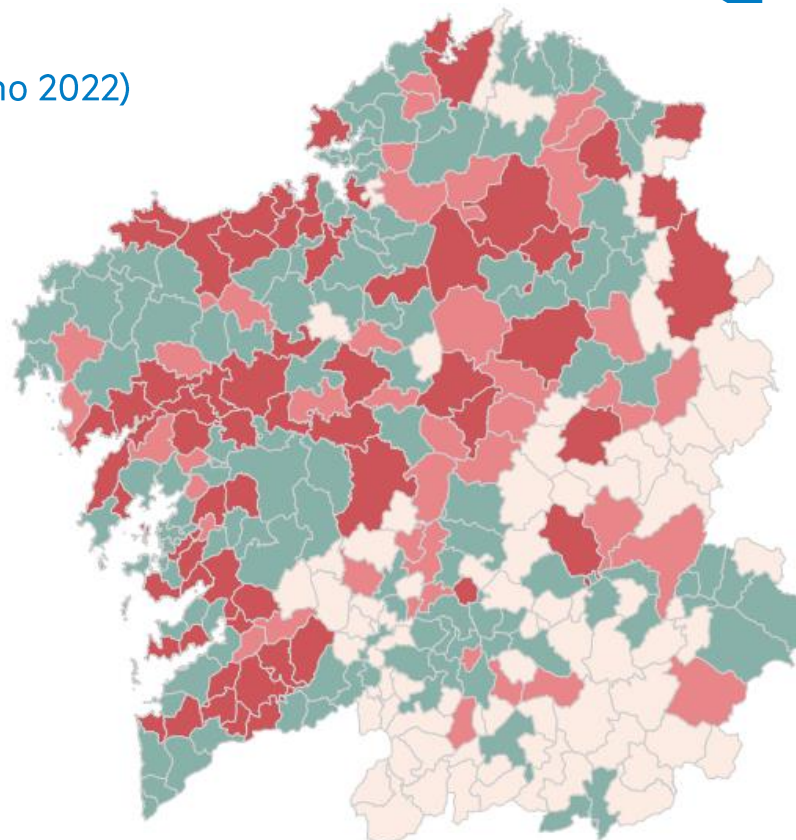
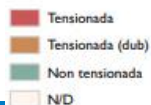
(Datos do IGVS)

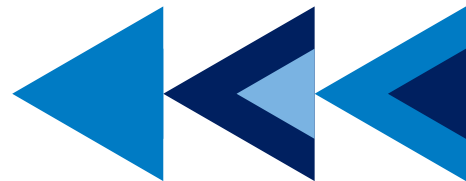


Mapa de concellos por situación de tensión (ano 2022)

Tipo situación	Nº Concellos
Tensionada	68
Tensionada (dub)	42
Non tensionada	125
N/D	78
Total	313

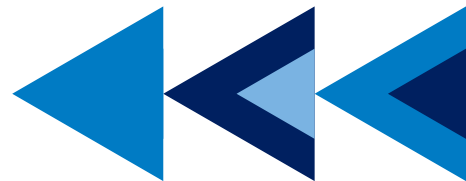
Zonas Tensionadas





Concellos tensionados no ano 2022 (1 de 4)

Nome concello	Variación Prezo 2018-2022 (%)	Fianzas 2018-2022 (Media)	Variación sobre IPC	Tipo de zona
Illa de Arousa, A	67,7	11	53,2	Tensionada
Pontenova, A	58,6	15	44,1	Tensionada
Cariño	38,7	13	24,2	Tensionada
Mondariz	38,4	19	23,9	Tensionada
Palas de Rei	34,3	14	19,8	Tensionada
Mondariz-Balneario	33,8	12	19,3	Tensionada
Rábade	33,2	17	18,7	Tensionada
Rois	32,8	14	18,3	Tensionada
Abegondo	32,5	21	18,0	Tensionada
Malpica de Bergantiños	32,1	15	17,6	Tensionada
Cospeito	32,0	14	17,5	Tensionada
Vila de Cruces	30,2	16	15,7	Tensionada
Ponte Caldelas	28,9	18	14,4	Tensionada
Ortigueira	27,9	36	13,4	Tensionada
Brión	27,8	83	13,3	Tensionada
Boqueixón	27,4	22	12,9	Tensionada
Salvaterra de Miño	27,3	122	12,8	Tensionada

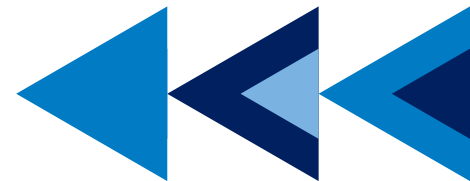


Concellos tensionados no ano 2022 (2 de 4)

Nome concello	Variación Prezo 2018-2022 (%)	Fianzas 2018-2022 (Media)	Variación sobre IPC	Tipo de zona
Coles	27,2	14	12,7	Tensionada
Oroso	27,0	108	12,5	Tensionada
Soutomaior	26,7	105	12,2	Tensionada
Baiona	26,5	156	12,0	Tensionada
Curtis	26,3	51	11,8	Tensionada
Sarria	24,6	115	10,1	Tensionada
Porto do Son	23,9	30	9,4	Tensionada
Laracha, A	23,6	86	9,1	Tensionada
Teo	23,5	205	9,0	Tensionada
Arzúa	23,4	70	8,9	Tensionada
Porriño, O	23,3	315	8,8	Tensionada
Mondoñedo	23,3	18	8,8	Tensionada
Miño	23,0	161	8,5	Tensionada
Lugo	22,9	1587	8,4	Tensionada
Gondomar	22,7	98	8,2	Tensionada
Cuntis	22,7	21	8,2	Tensionada
Salceda de Caselas	22,4	139	7,9	Tensionada

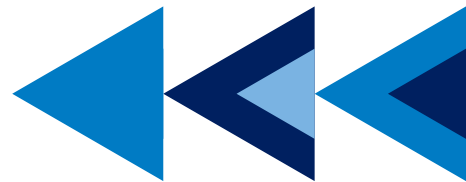


Detalle dos concellos (2022)



Concellos tensionados no ano 2022 (3 de 4)

Nome concello	Variación Prezo 2018-2022 (%)	Fianzas 2018-2022 (Media)	Variación sobre IPC	Tipo de zona
Santiago de Compostela	22,1	2729	7,6	Tensionada
Monforte de Lemos	22,0	200	7,5	Tensionada
Monterroso	21,8	17	7,3	Tensionada
Pontevedra	21,5	1142	7,0	Tensionada
Covelo	21,4	12	6,9	Tensionada
Oleiros	21,4	456	6,9	Tensionada
Caldas de Reis	21,4	108	6,9	Tensionada
Ferrol	21,4	838	6,9	Tensionada
Ames	21,3	668	6,8	Tensionada
Poio	21,2	169	6,7	Tensionada
Guitiriz	21,1	31	6,6	Tensionada
Coruña, A	21,1	5948	6,6	Tensionada
Negreira	21,0	96	6,5	Tensionada
Sanxenxo	21,0	118	6,5	Tensionada
Ponteceso	21,0	25	6,5	Tensionada
Outes	20,7	18	6,2	Tensionada
Mos	20,6	59	6,1	Tensionada



Concellos tensionados no ano 2022 (4 de 4)

Nome concello	Variación Prezo 2018-2022 (%)	Fianzas 2018-2022 (Media)	Variación sobre IPC	Tipo de zona
Lalín	20,6	176	6,1	Tensionada
Noia	20,5	89	6,0	Tensionada
Ribadeo	20,5	102	6,0	Tensionada
Moaña	20,3	150	5,8	Tensionada
Meis	19,5	15	5,0	Tensionada
Ponteareas	19,3	250	4,8	Tensionada
Culleredo	19,2	432	4,7	Tensionada
Arteixo	19,2	610	4,7	Tensionada
Ribadumia	19,0	31	4,5	Tensionada
Fonsagrada, A	18,9	15	4,4	Tensionada
Muros	18,8	15	4,3	Tensionada
Betanzos	18,7	220	4,2	Tensionada
Cangas	18,4	301	3,9	Tensionada
Cambre	18,0	317	3,5	Tensionada
Vilalba	17,8	129	3,3	Tensionada
Pobra do Caramiñal, A	17,7	46	3,2	Tensionada
Carballo	17,6	282	3,1	Tensionada



Datos de fianzas

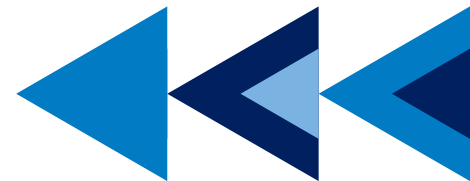
Comparativo da tensión en 3 anos (2022, 2021, 2020)

Criterio 1.- Alugueiro das fianzas vs IPC

(Datos do IGVS)



Resumo de totais por situación

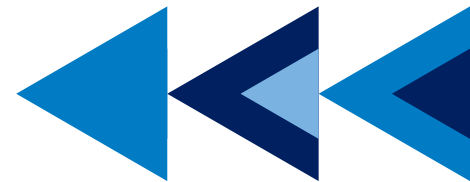


Número de concellos pola situación de tensión (años 2022, 2021, 2020)

Tipo situación	Nº conc. 2022	Nº conc. 2021	Nº conc. 2020
Tensionada	68	102	106
Tensionada (dub)	42	51	58
Non tensionada	125	94	76
N/D	78	66	73
Total	313	313	313

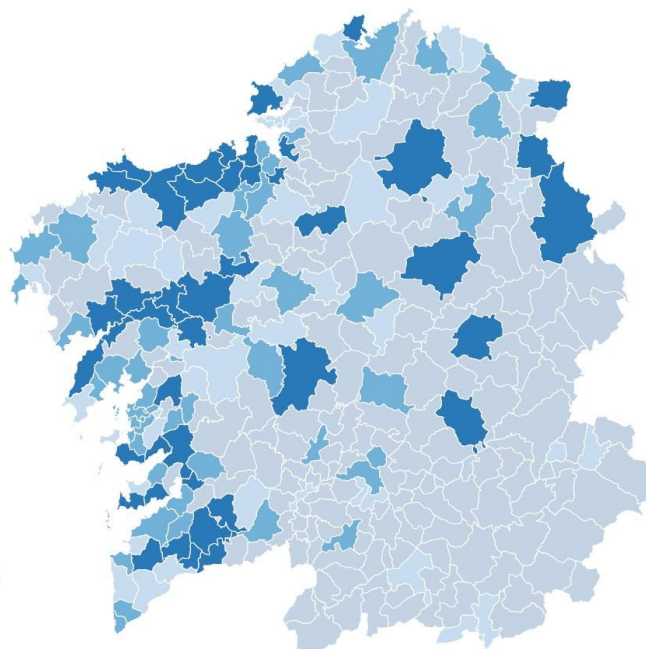
Nota: estas diferenzas obedecen ao incremento do IPC acumulado (de 2017 a 2021 foi de **7,6 %** e do 2018-2022 de **14,5 %**.)

Nota.- Criterios "dubidosos": Nº de elementos en 5 anos < 50. (10 elementos/ano)



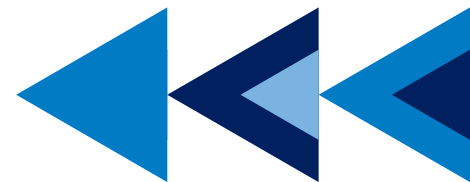
Número de concellos segundo os anos que están tensionados

Nº anos de tensión	Nº concellos
3 anos tensionados	44
2 anos tensionados	48
1 ano tensionado	48
0 anos tensionados	173
Total	313



Número de anos tensionados





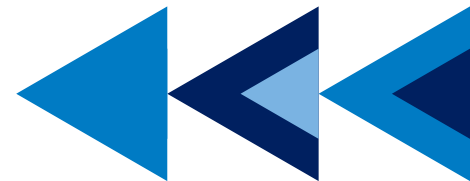
Concellos tensionados durante 3 anos

Pontenova, A
Mondariz
Malpica de Bergantiños
Brión
Porto do Son
Salceda de Caselas
Salvaterra de Miño
Cariño
Fonsagrada, A
Oroso
Sarria

Pontevedra
Coruña, A
Monforte de Lemos
Moaña
Santiago de Compostela
Teo
Lugo
Ames
Poio
Soutomaior
Caldas de Reis

Porriño, O
Culleredo
Sanxenxo
Arteixo
Lalín
Betanzos
Ponteareas
Negreira
Cangas
Oleiros
Outes

Curtis
Cambre
Miño
Vilalba
Ferrol
Carballo
Gondomar
Laracha, A
Noia
Ribadeo
Ponteceso



Concellos tensionados durante 2 anos

Illa de Arousa, A
Valdoviño
Meaño
Rosal, O
Barro
Moraña
Vigo
Abegondo
Ponte Caldelas
Redondela
Rois
Silleda

Vimianzo
Muxía
Ourense
Palas de Rei
Guarda, A
Ribadumia
Chantada
Rianxo
Bergondo
Ordes
Carral
Sada

Ortigueira
Mos
Cañiza, A
Arzúa
Vilanova de Arousa
Vilagarcía de Arousa
Pobra do Caramiñal, A
Baiona
Fisterra
Burela
Viveiro
Cambados

Coles
Foz
Marín
Mondoñedo
Pontedeume
Boiro
Carballiño, O
Boqueixón
Muros
Pontecesures
Celanova
Castro de Rei

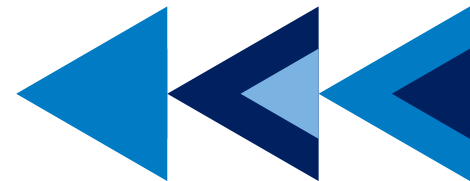


Datos de fianzas

Análise da tensión no ano 2022 nas cidades

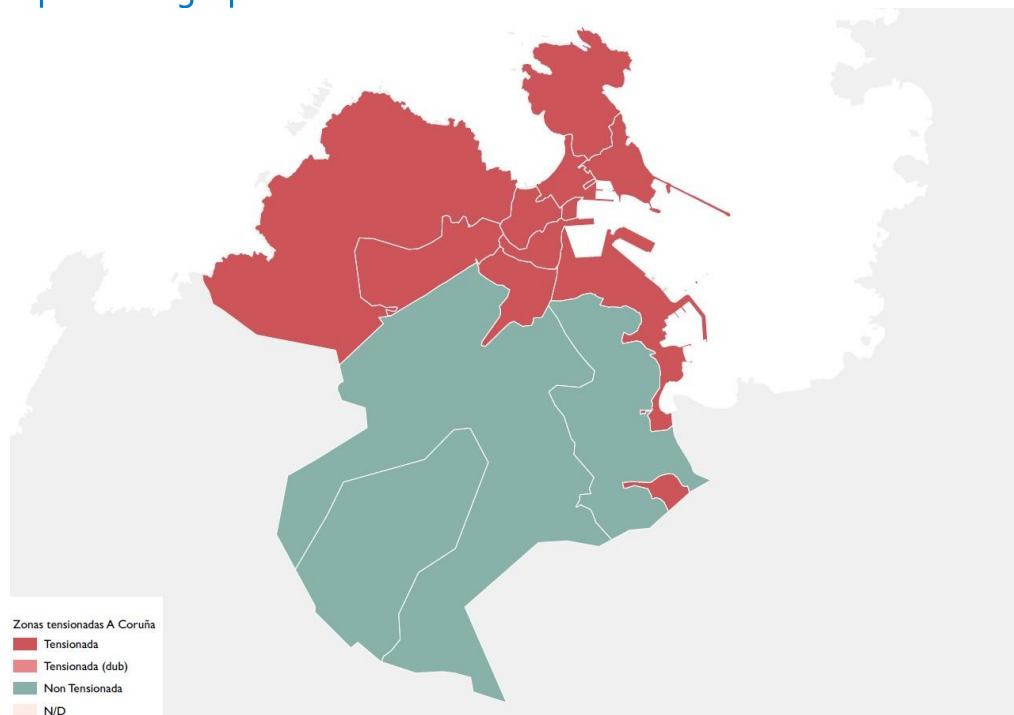
Criterio 1.- Alugueiro das fianzas vs IPC

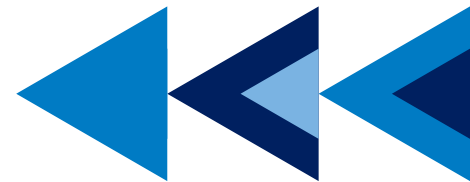
(Datos do IGVS)



Mapa de A Coruña por situación de tensión por código postal (ano 2022)

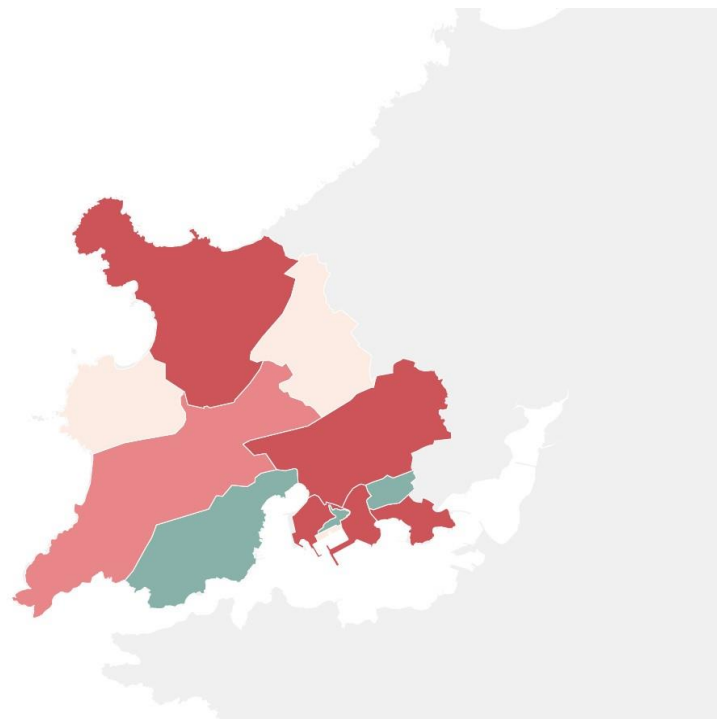
Tipo situación	Nº códigos postais
Tensionada	9
Tensionada (dub)	0
Non tensionada	3
N/D	0
Total	12





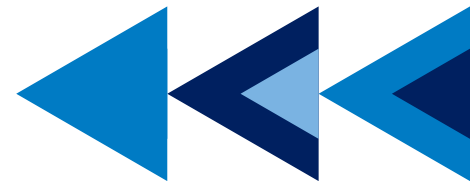
Mapa de Ferrol por situación de tensión por código postal (ano 2022)

Tipo situación	Nº códigos postais
Tensionada	5
Tensionada (dub)	1
Non tensionada	3
N/D	3
Total	12



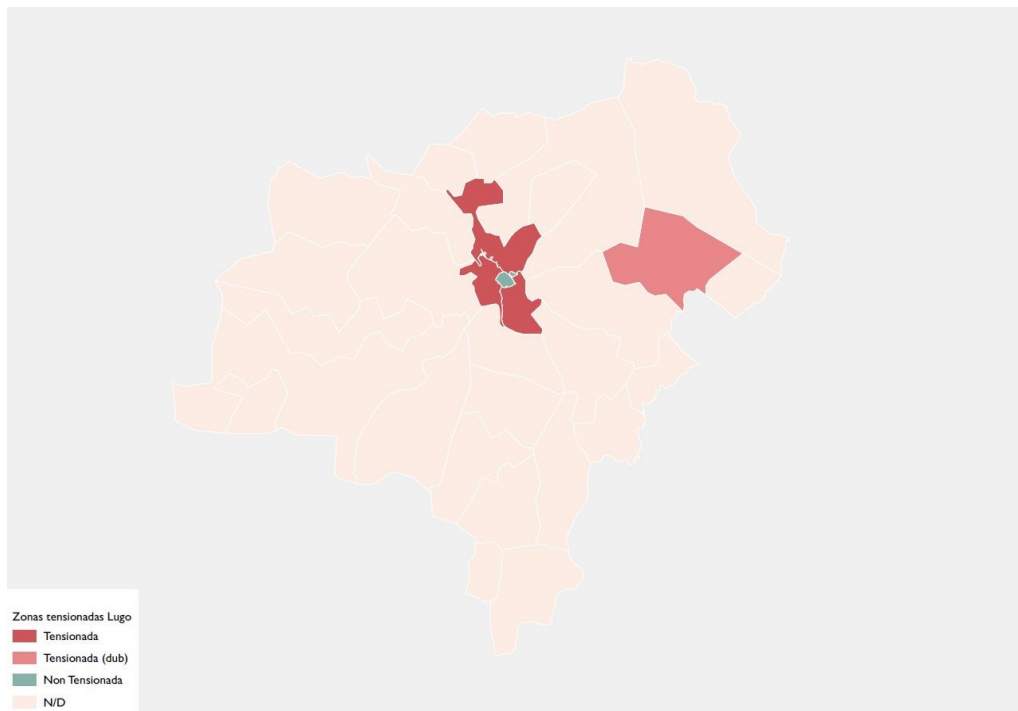
Zonas tensionadas Ferrol

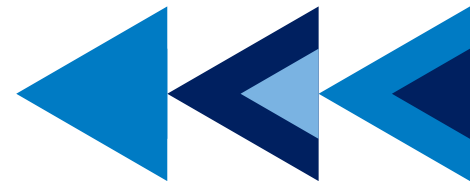
- Tensionada
- Tensionada (dub)
- Non Tensionada
- N/D



Mapa de Lugo por situación de tensión por código postal (ano 2022)

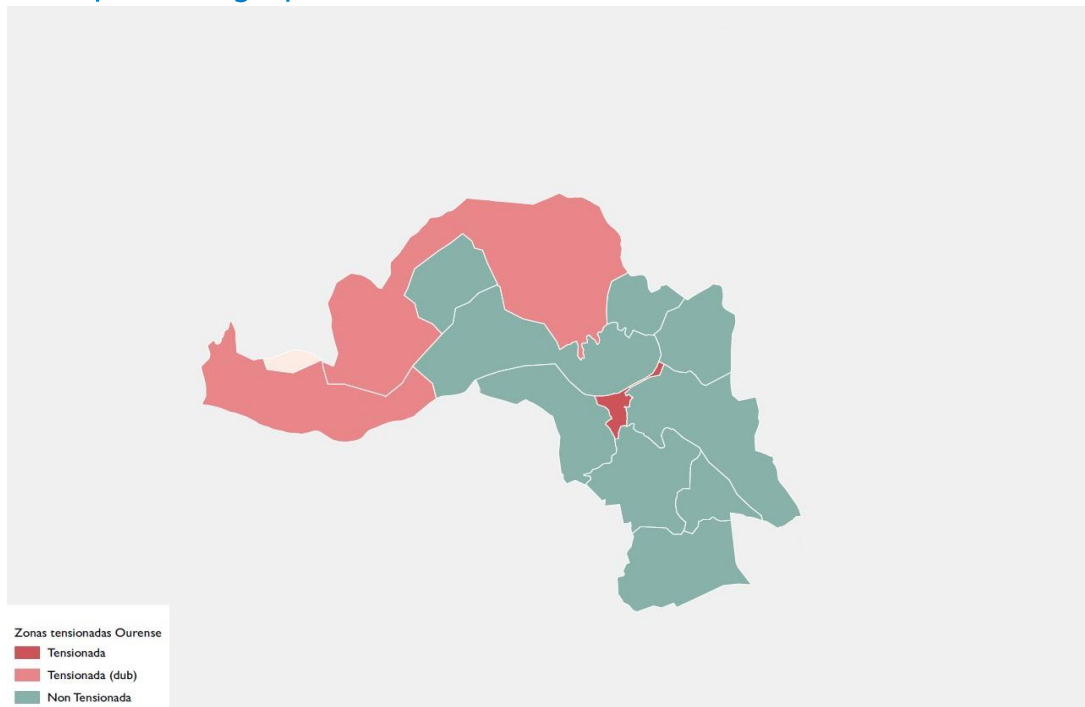
Tipo situación	Nº códigos postais
Tensionada	3
Tensionada (dub)	2
Non tensionada	1
N/D	23
Total	29

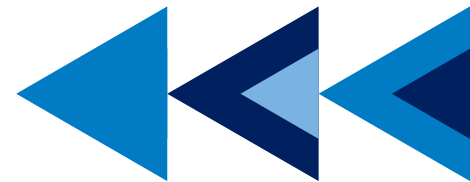




Mapa de Ourense por situación de tensión por código postal (ano 2022)

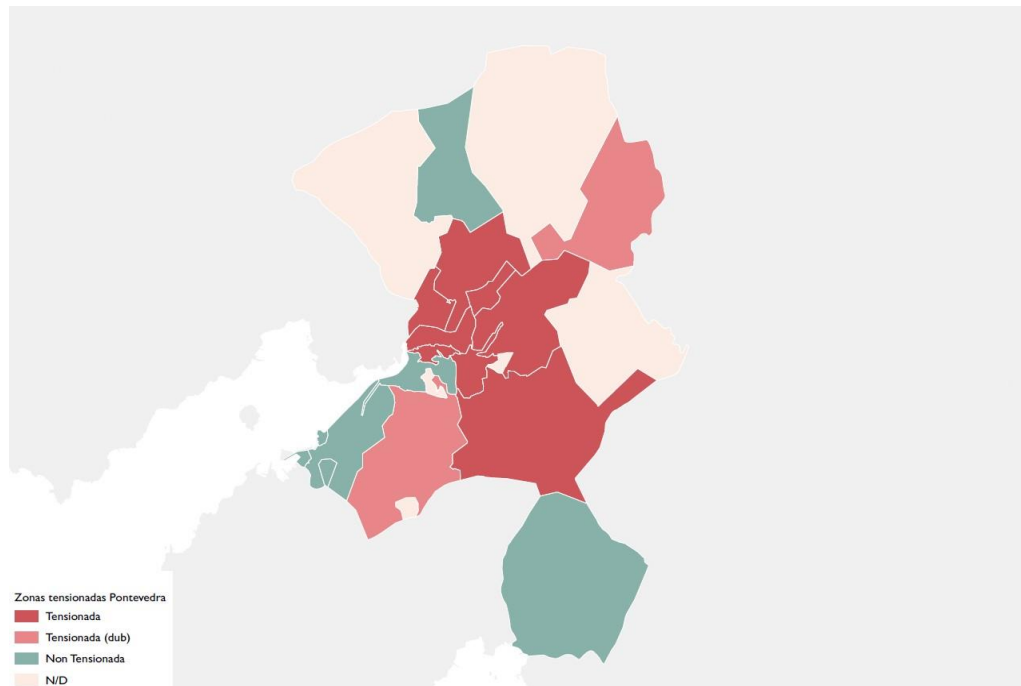
Tipo situación	Nº códigos postais
Tensionada	1
Tensionada (dub)	2
Non tensionada	9
N/D	1
Total	13

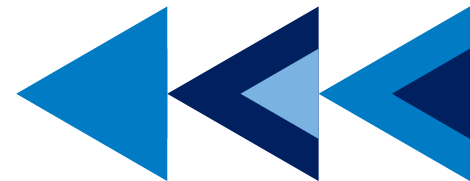




Mapa de Pontevedra por situación de tensión por código postal (ano 2022)

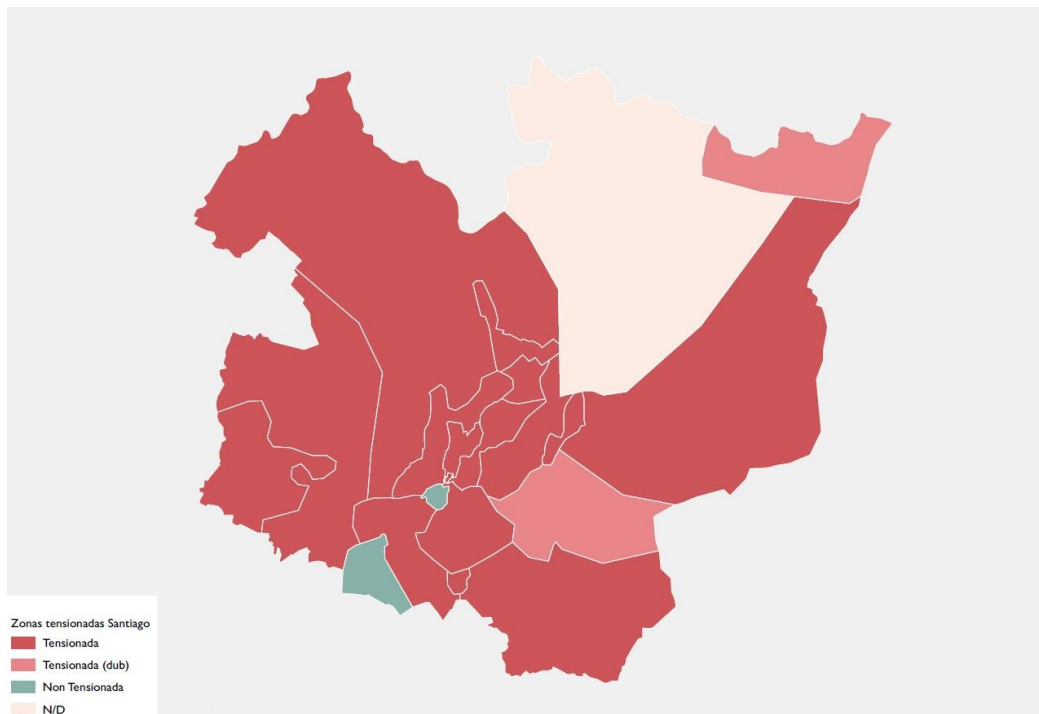
Tipo situación	Nº códigos postais
Tensionada	8
Tensionada (dub)	2
Non tensionada	5
N/D	6
Total	21

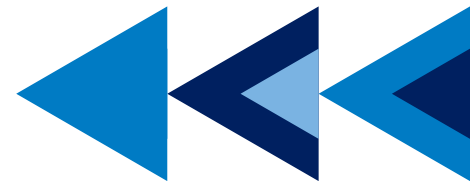




Mapa de Santiago por situación de tensión por código postal (ano 2022)

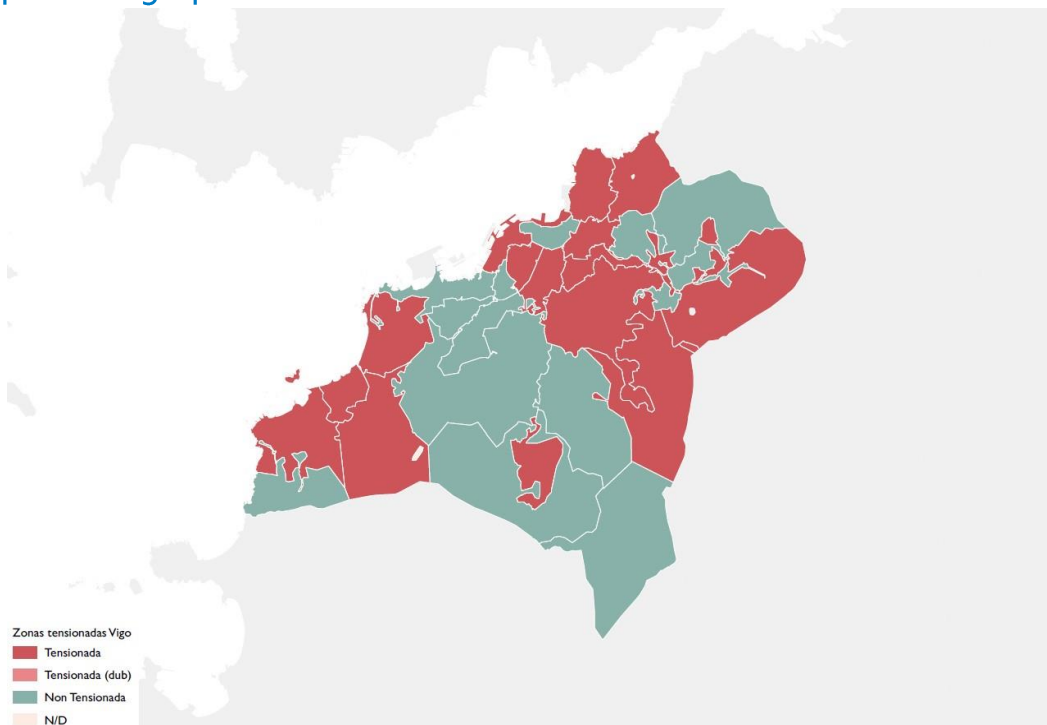
Tipo situación	Nº códigos postais
Tensionada	12
Tensionada (dub)	2
Non tensionada	2
N/D	1
Total	17





Mapa de Vigo por situación de tensión por código postal (ano 2022)

Tipo situación	Nº códigos postais
Tensionada	15
Tensionada (dub)	0
Non tensionada	12
N/D	1
Total	28





INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**

