



ESFORZO NO ACCESO AO ALUGUEIRO EN GALICIA



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO

1. INTRODUCCIÓN	<u>3</u>
2. METODOLOXÍA	<u>5</u>
3. INDICADORES DE ACCESIBILIDADE AO ALUGUEIRO SEGUNDO O ÍNDICE DE ALUGUEIRO DE VIVENDA	<u>8</u>
4. INDICADORES DE ACCESIBILIDADE AO ALUGUEIRO SEGUNDO AS FIANZAS	<u>19</u>
5. ANEXO METODOLÓXICO	<u>27</u>

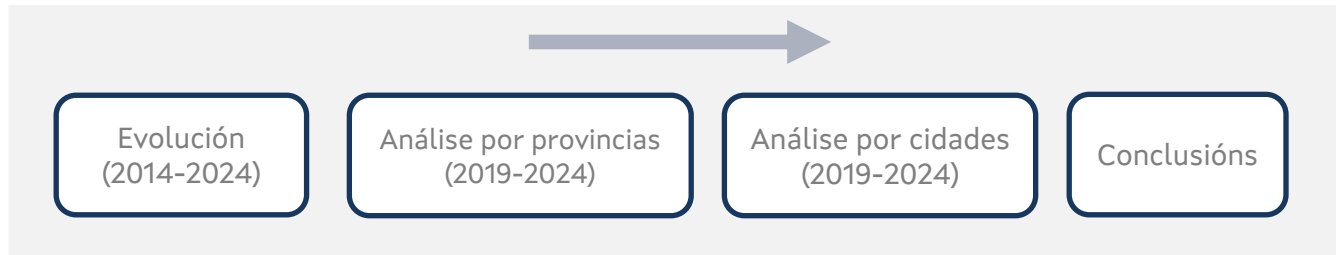


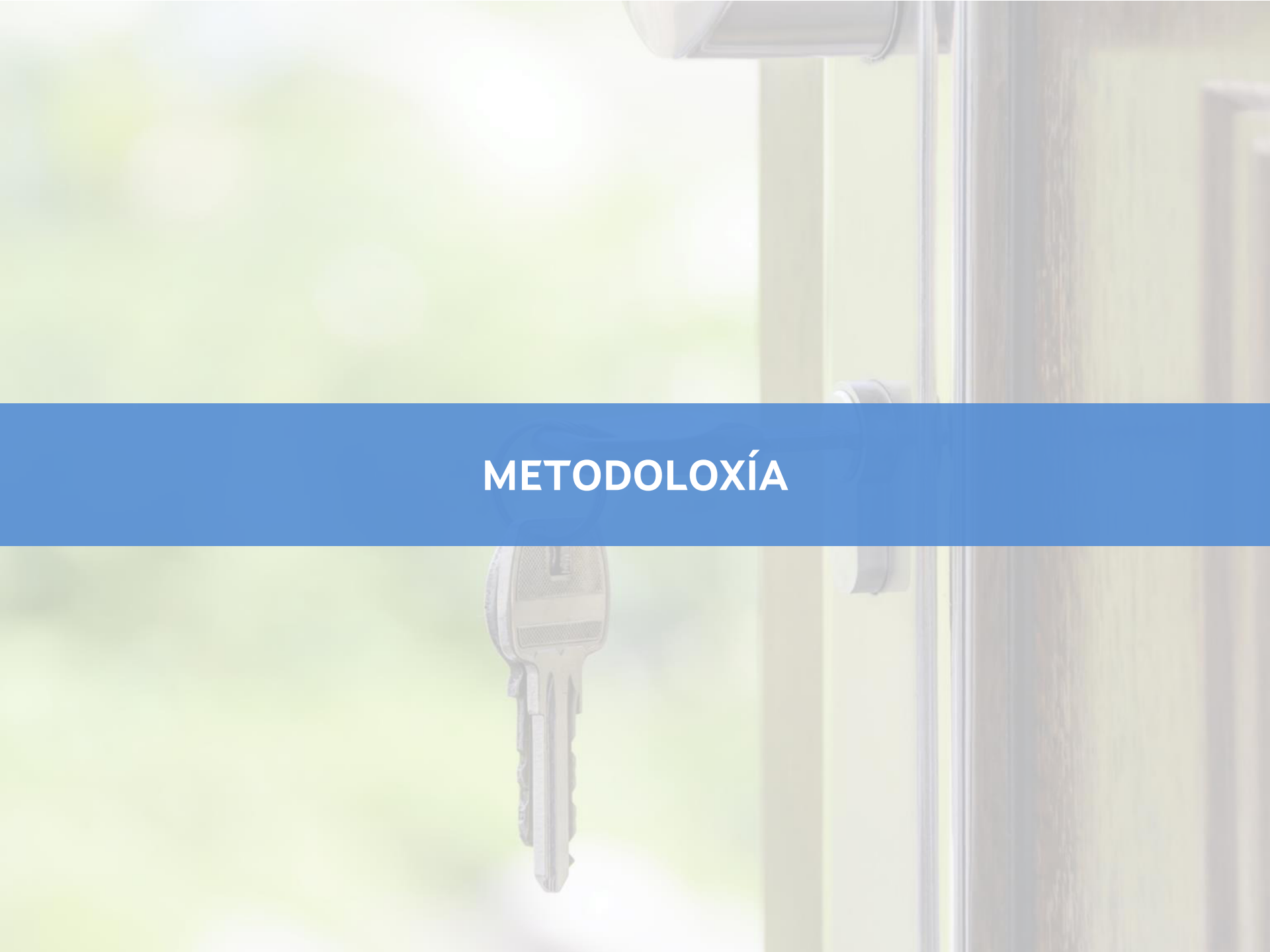
INTRODUCCIÓN

Este documento analiza a **accesibilidade ao alugueiro de vivenda en Galicia** a través de indicadores calculados a partir da recollida e o procesamento de datos de diferentes fontes oficiais, os cales permiten avaliar o **esforzo** das persoas para acceder ao arrendamento dunha vivenda.

Para facilitar a comprensión, no apartado de metodoloxía defínese brevemente cada indicador, unha descrición que se completa posteriormente en detalle no anexo.

A análise de cada indicador segue un mesmo proceso: **evolución temporal**, por **provincias** e por principais **ciudades**, e **conclusións**.





METODOLOGÍA

Este informe baséase principalmente na análise de diferentes **indicadores de accesibilidade á vivenda en alugueiro**, que foron definidos tomando como referencia os **indicadores de compra** de vivenda, pero adaptándoos ás circunstancias do alugueiro. Para o seu cálculo séguese un proceso de recollida e procesamento de datos de diferentes fontes oficiais.

Para evitar a comparativa de fontes de datos distintas que poidan xerar discrepancias nos resultados, neste documento analizarase en primeiro lugar a comparativa entre Galicia e España utilizando en ambos casos os datos de alugueiro calculados a partir da superficie e prezo do alugueiro por metro cadrado do Índice de Alugueiro de Vivenda procedente do Ministerio de Vivenda e Axenda Urbana en 2023 (última data dispoñible), e, posteriormente, analizaranse os resultados de Galicia utilizando os datos de fianzas do alugueiro, que permiten unha visión máis actual ao permitir obter resultados de 2024.

A análise amosa o resultado a nivel global de **Galicia**, e tamén por **provincias** e nas **principais cidades galegas**.

Fontes de datos

Ministerio de Vivenda e Axenda Urbana: Índice do Alugueiro de Vivenda - prezo medio por metro cadrado do alugueiro e superficie media. O último dato dispoñible corresponde a 2023.

IGVS: prezo medio do alugueiro- Rexistro de fianzas dos contratos de alugueiro residencial. O último dato utilizado corresponde a decembro de 2024

INE: ingreso medio bruto por traballador/a – Enquisa Trimestral de Custo Laboral (de Galicia e España). A última cifra dispoñible corresponde a 2024.

IGE: ingreso medio mensual por fogar (de Galicia, provincias e cidades) - Enquisa Estructural a Fogares. O último dato dispoñible corresponde a 2023.

Procedemento

Recollida e procesamento dos datos das diferentes fontes para a análise a nivel comunitario, por provincia e por cidade

Breve definición de indicadores

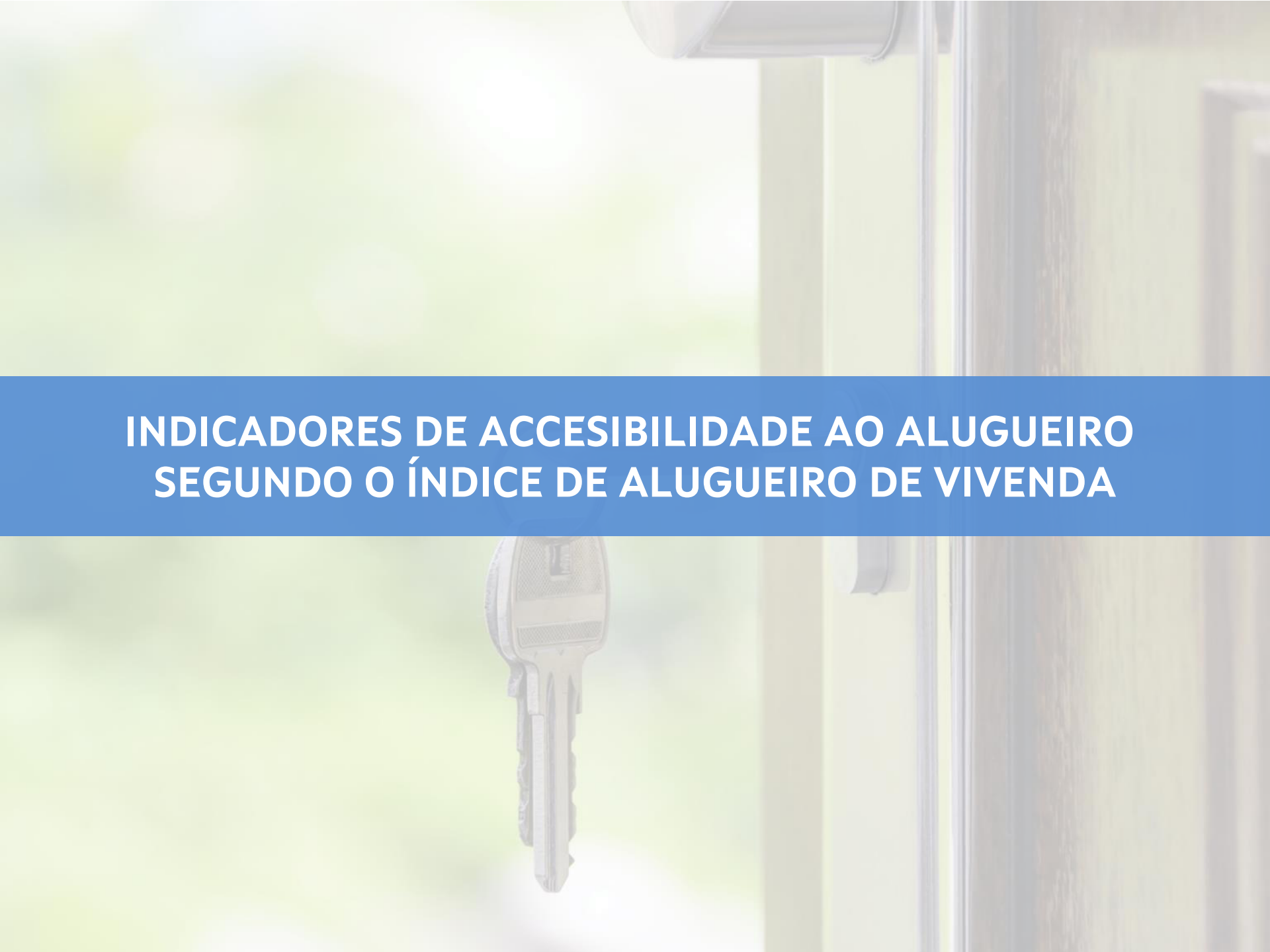
Esforzo de alugueiro (%)

Porcentaxe do salario anual que unha persoa ten que dedicar ao pagamento do alugueiro (considérase o ingreso medio bruto por traballador/a).

Exposición ao risco

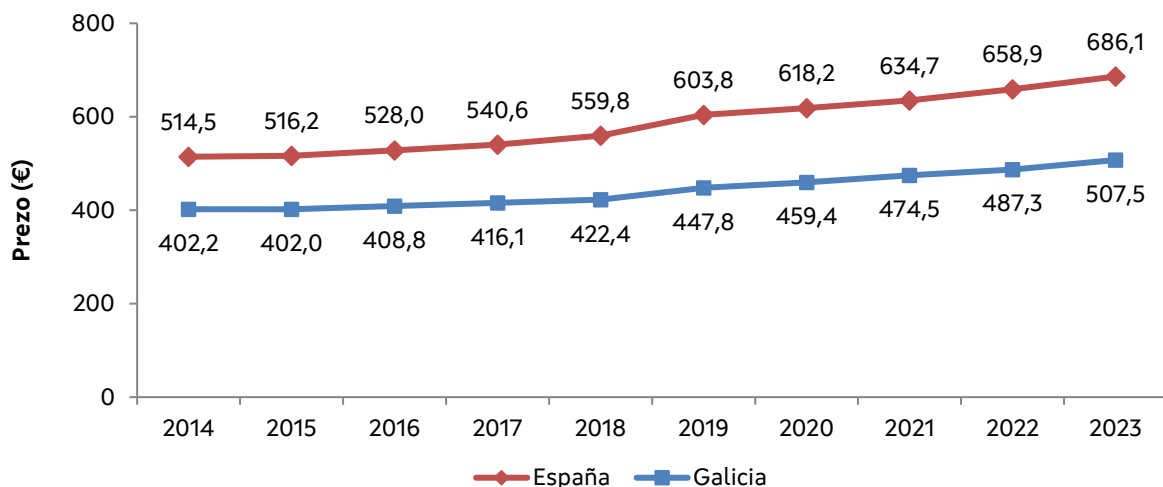
Porcentaxe do custo do alugueiro dunha vivenda respecto do prezo asumible cun terzo do salario. Se o valor do indicador é superior a 100 (valor de referencia), significa que o risco financeiro asumido é excesivo e canto máis alto sexa, máis difícil lle resultará á persoa pagar a renda pactada.

Convén sinalar que os indicadores de esforzo comúnmemente asumidos están definidos para persoas individuais. Na realidade práctica, se no alugueiro contribúen varias persoas, os indicadores de esforzo serían menores.



INDICADORES DE ACCESIBILIDADE AO ALUGUEIRO SEGUNDO O ÍNDICE DE ALUGUEIRO DE VIVENDA

Variables que forman o esforzo do alugueiro: prezo medio mensual do alugueiro



**Variación do prezo medio do
alugueiro no último ano en
Galicia (2023)**

+4,1 %

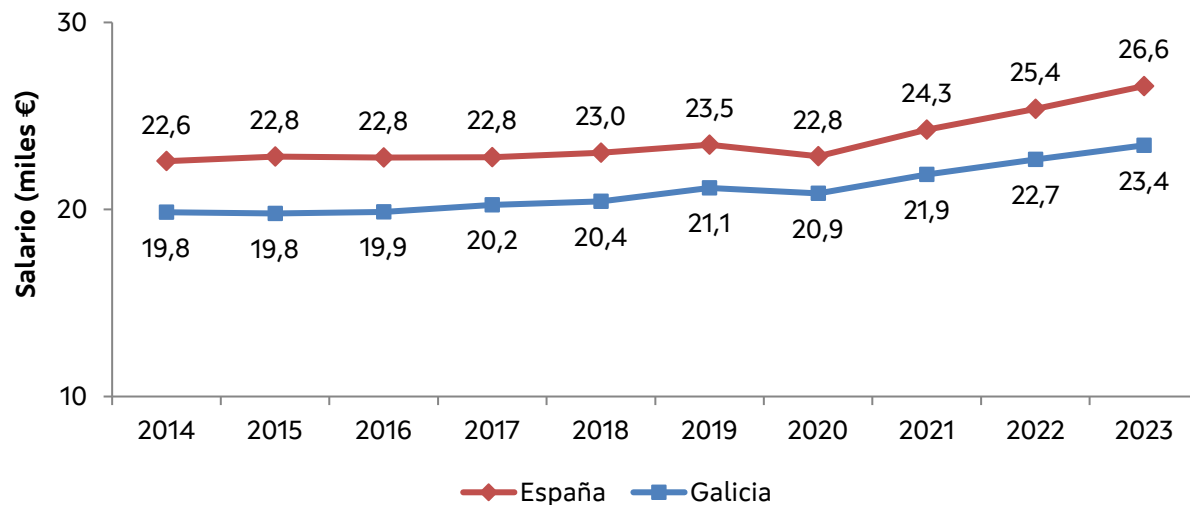
**Variación do prezo medio do
alugueiro nos últimos 4 anos
en Galicia (2019-2023)**

+ 13,3 %

Fonte: Ministerio de Vivenda e Axenda Urbana (España)

- Os valores de Galicia sempre se atopan por debaixo dos do resto de España. Así, no que respecta aos prezos, na comunidade galega no ano 2023 (507,5 €) son un 26,0 % menores que en España (686,1 €).
- Tanto en Galicia como en España increméntase o prezo mensual do alugueiro no último ano, sendo en Galicia do 4,1%.
- Mantén durante todo o período unha tendencia crecente, tanto no caso de Galicia como de España.

Variables que forman o esforzo do alugueiro: salario anual medio



**Variación do salario anual
medio no último ano en
Galicia (2023)**

+3,4 %

**Variación do salario anual
medio nos últimos 4 anos
(2019-2023)**

+ 10,8 %

Fonte: INE (Enquisa Trimestral de Custo Laboral)

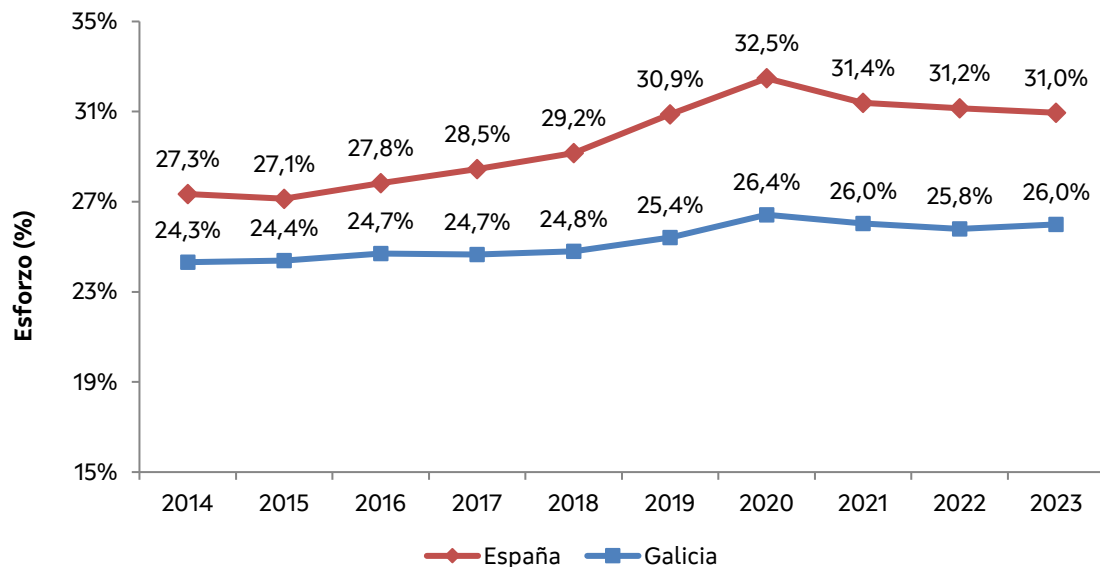


No último ano produciuse un incremento do salario medio anual en Galicia (+3,4 %)



No período 2014 - 2019 a evolución dos salarios é de moi lixeiro crecemento, que se incrementa nos últimos anos (de 2020 a 2023).

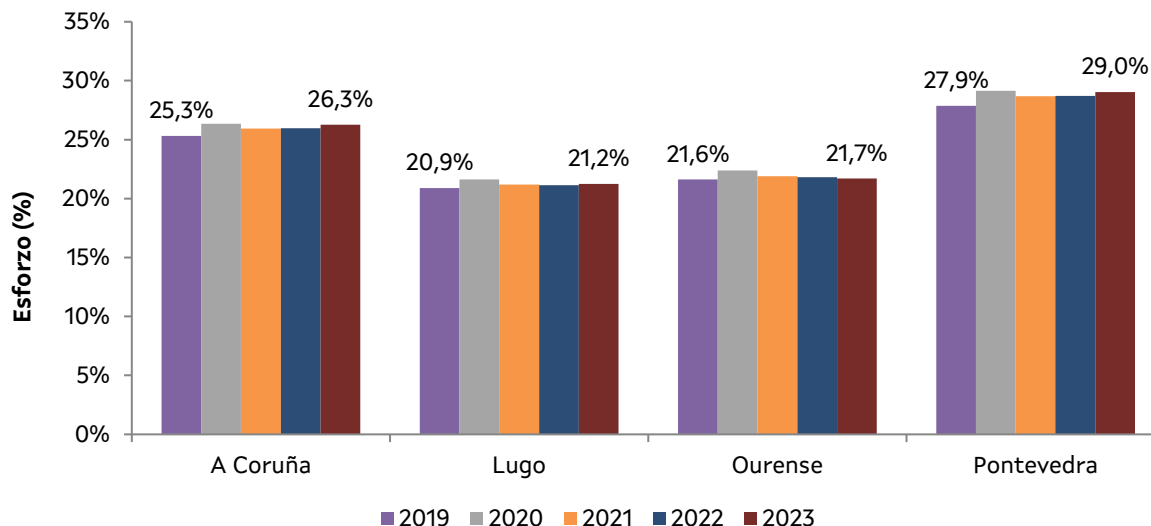
Evolución do esforzo de alugueiro (%) 2014-2023



Esforzo alugueiro: porcentaxe do salario (ingreso bruto medio por traballador/a) dedicado ao pagamento do alugueiro.

- Na actualidade, a porcentaxe do salario que os fogares galegos teñen que dedicar ao pagamento do alugueiro é do 26,0 % (fronte aos 31,0 % de media do conxunto de España).
- O esforzo de alugueiro en Galicia aumentou no último ano (2023) un 0,7%.
- Na evolución xeral (de 2014 a 2023), Galicia presenta un constante lixeiro crecemento entre 2018-2020, e unha tendencia á estabilidade posteriormente.

Evolución do esforzo do alugueiro en Galicia por provincias (2019-2023)



Esforzo no ano 2023:

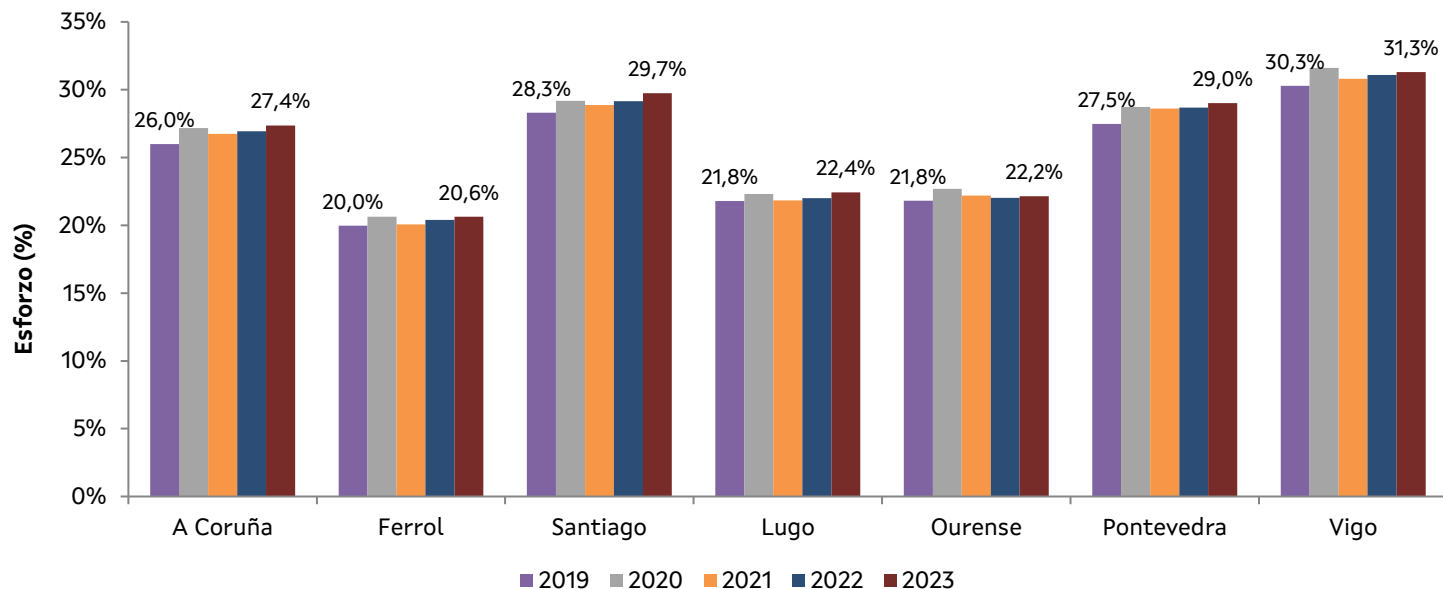
- Pontevedra: 29,0 %
- A Coruña: 26,3 %
- Ourense: 21,7 %
- Lugo: 21,2 %

 No último ano (2023) a provincia cun esforzo de alugueiro maior é Pontevedra (29,0%), seguida da Coruña (26,3%), Ourense (21,7%) e, finalmente, Lugo (21,2%).

 Pódense diferenciar dous grupos de provincias: Pontevedra e A Coruña, con valores máis altos que superan a media galega (26,0%), o que coincide coas rexións onde os prezos dos alugueiros son maiores; e Ourense e Lugo, con valores por debaixo da media.

 A tendencia é similar en todas as provincias, con incrementos leves entre 2016-2019, un lixeiro descenso en 2020, e posteriormente, volta á senda de crecemento alcanzando en 2023 o máximo valor da serie. En A Coruña e Ourense aumenta en 2023, mentres que en Lugo e Pontevedra descende lixeiramente.

Evolución do esforzo do alugueiro por cidade (2019-2023)

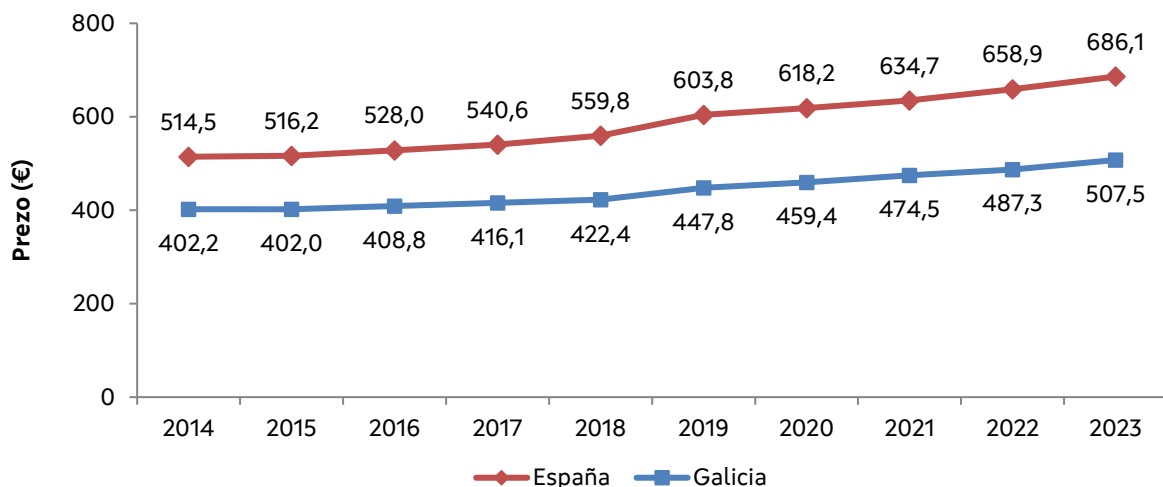


Esforzo no ano 2023:

- Vigo: 31,3 %
- Santiago: 29,7 %
- Pontevedra: 29,0 %
- A Coruña: 27,4 %
- Lugo: 22,4 %
- Ourense: 22,2 %
- Ferrol: 20,6 %

- Na actualidade, por cidades, o maior esforzo do alugueiro prodúcese en Vigo (31,3%), seguida de Santiago (29,7%), Pontevedra (29,0%), A Coruña (27,4%), Lugo (22,4%), Ourense (22,2%), e, finalmente, Ferrol (20,6%).
- Pódense establecer tres grupos: o formado por Vigo, Santiago e Pontevedra, cos maiores esforzos (moi próximos ao 30%); o de Ferrol cos menores esforzos; e un intermedio no que se situarían Ourense, Lugo e A Coruña.
- O esforzo rexistra un incremento progresivo ao longo de todo o período e en todas as cidades.

Variables que forman o esforzo do alugueiro: prezo medio mensual do alugueiro



**Variación do prezo medio do
alugueiro no último ano en
Galicia (2023)**

+4,1 %

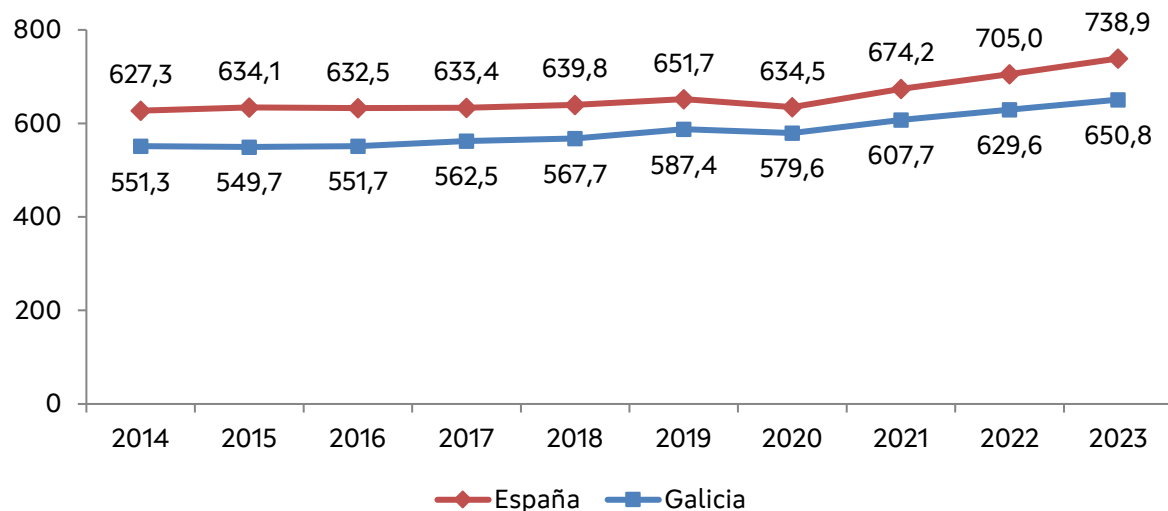
**Variación do prezo medio do
alugueiro nos últimos 4 anos
en Galicia (2019-2023)**

+ 13,3 %

Fonte: Ministerio de Vivenda e Axenda Urbana (España)

- Os valores de Galicia sempre se atopan por debaixo dos do resto de España. Así, no que respecta aos prezos, na comunidade galega no ano 2023 (507,5 €) son un 26,0 % menores que en España (686,1 €).
- Tanto en Galicia como en España increméntase o prezo mensual do alugueiro no último ano, sendo en Galicia do 4,1%.
- Mantén durante todo o período unha tendencia crecente, tanto no caso de Galicia como de España.

Variables que forman o esforzo: prezo alugable



Variación do prezo alugable no
último ano en Galicia (2023)

+3,4 %

Variación do prezo alugable nos
últimos 4 anos (2019-2023)

+ 10,8 %

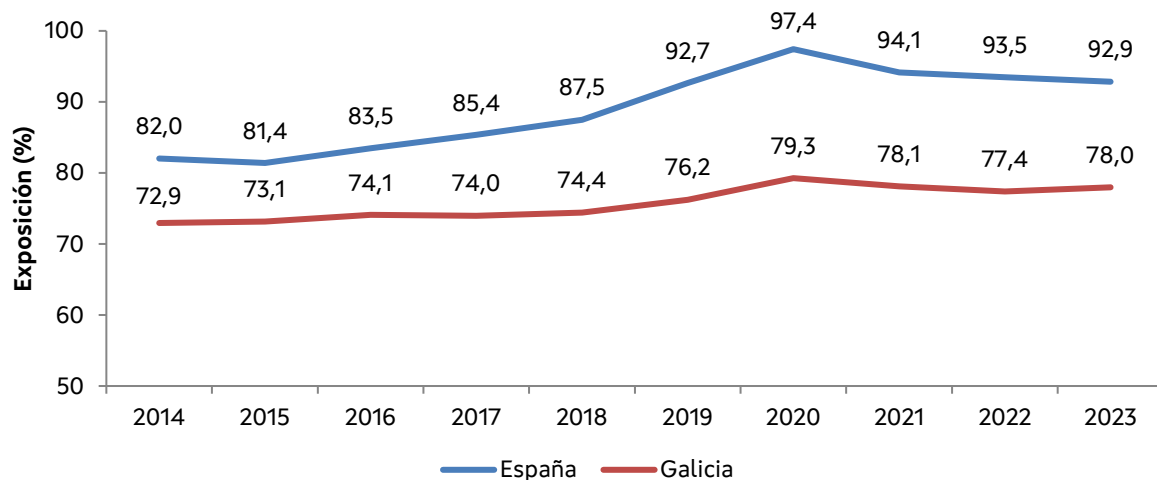


O prezo alugable alcanza en 2023 os 650,8 €/mes, o que significa que o salario medio galego pode, progresivamente, asumir un prezo maior no pago do prezo do alugueiro.



En Galicia o prezo alugable rexistrou un lixeiro incremento a partir do ano 2016 e volve crecer de forma máis intensa a partir de 2020.

Evolución da exposición ao risco do alugueiro 2014-2023



Exposición ao risco:
porcentaxe do custo de alugueiro respecto do prezo alugable cun terzo do salario (>100 é un risco alto; <100 é un risco baixo).

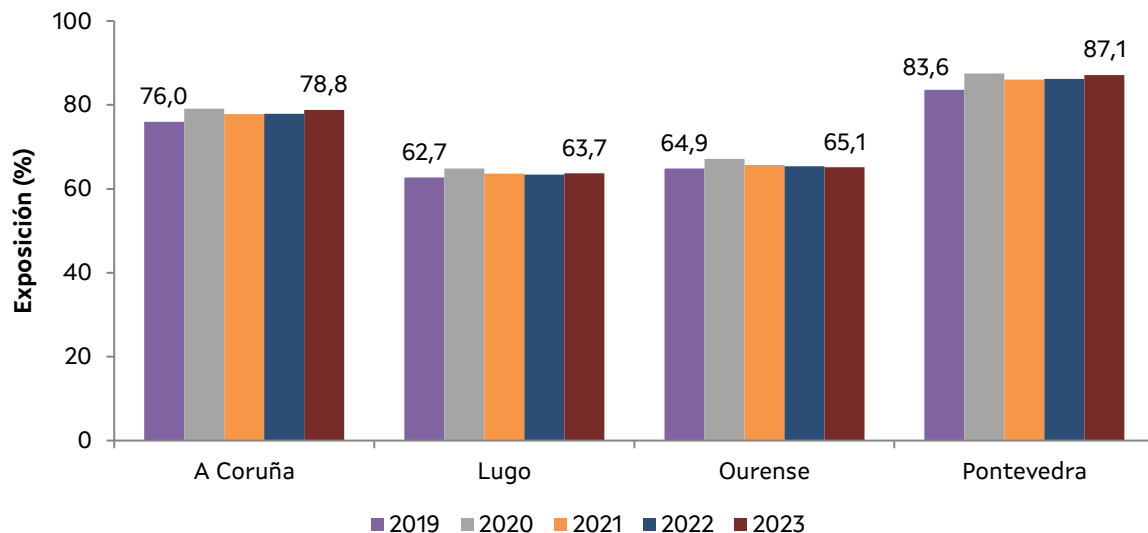
Variación da exposición ao risco do alugueiro no último ano en Galicia (2023)
+0,7 %

Variación da exposición ao risco do alugueiro nos últimos 4 anos (2019-2023)
+ 2,3 %

🔑 En Galicia no último ano (2023) a exposición ao risco foi do 78,0 %, o que significa que as familias alugan a vivenda de xeito conservador, sen excesos, para non incorrer en risco de impago (sobrepasarse asignando máis do 30 % do salario, que é o aconsellable).

🔑 O risco do alugueiro mantense case estable en Galicia entre 2014 e 2017, cun incremento lixeiro a partir de 2018, un pequeno descenso en 2021 e unha senda estable a continuación.

Evolución da exposición ao risco por provincias (2019-2023)



Exposición no ano 2023:

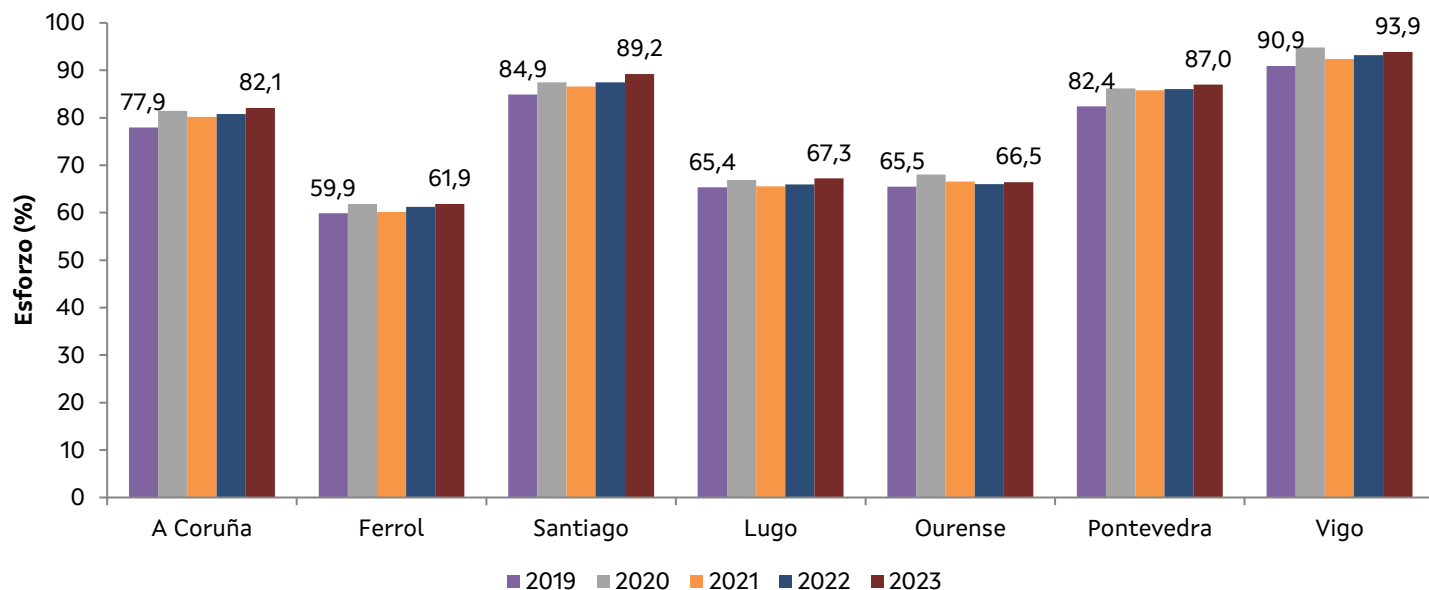
- Pontevedra: 87,1 %
- A Coruña: 78,8 %
- Ourense: 65,1 %
- Lugo: 63,7 %

 Rexístrase un crecemento do indicador en todas as provincias galegas no período 2019-2023. En ningún ano supérase o valor límite de 100.

 Destacan dous grupos: A Coruña e Pontevedra, con valores por encima da media galega (78,8 % e 87,1 % no ano 2023 respectivamente); e Ourense e Lugo, con valores por debaixo da media (65,1 % e 63,7 % respectivamente).

 No primeiro grupo, as persoas asalariadas galegas teñen unha maior exposición ao risco á hora de pagar o prezo dos alugueiros, polo que, se as condicións económicas empeoran, poderían verse en dificultades para facer fronte aos pagos.

Evolución da exposición ao risco alugueiro por cidade (2019-2023)



Exposición no ano 2023:

- Vigo: 93,9 %
- Santiago: 89,2 %
- Pontevedra: 87,0 %
- A Coruña: 82,1 %
- Lugo: 67,3 %
- Ourense: 66,5 %
- Ferrol: 61,9 %



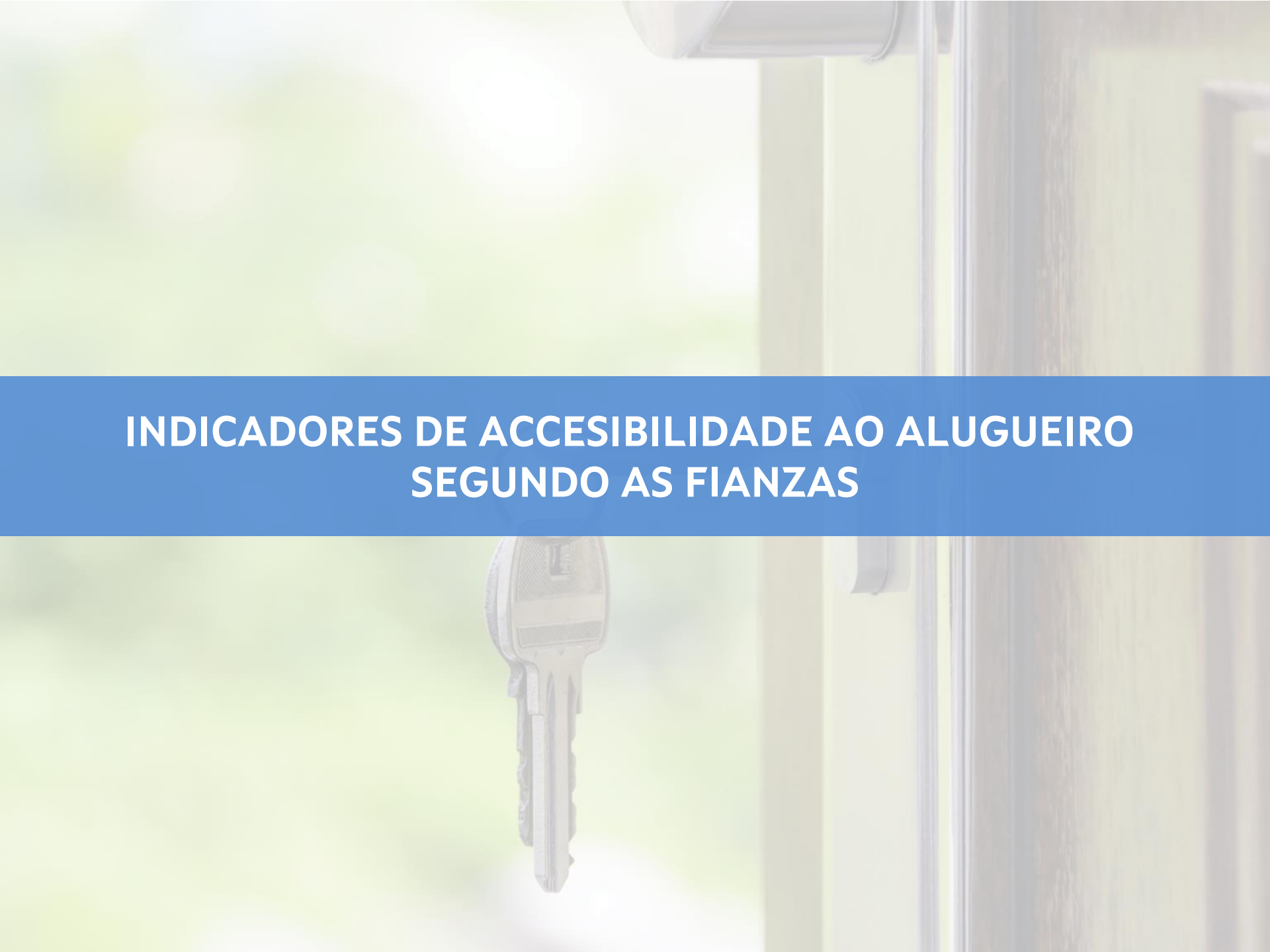
A tendencia durante o período estudado é crecente en todas as cidades. Practicamente todas elas alcanzaron os valores máis elevados no ano 2023, pero sen superar o límite de 100.



Destacan tres grupos: o primeiro, o de risco máis elevado, está formado por A Coruña, Vigo e Pontevedra, onde se alcanzan valores superiores aos 85 %; o segundo grupo, de risco máis baixo, está formado por Lugo, Ourense e Ferrol, por debaixo do 70%; e o terceiro grupo, de risco intermedio, comprende A Coruña, entre o 80% e o 85%.

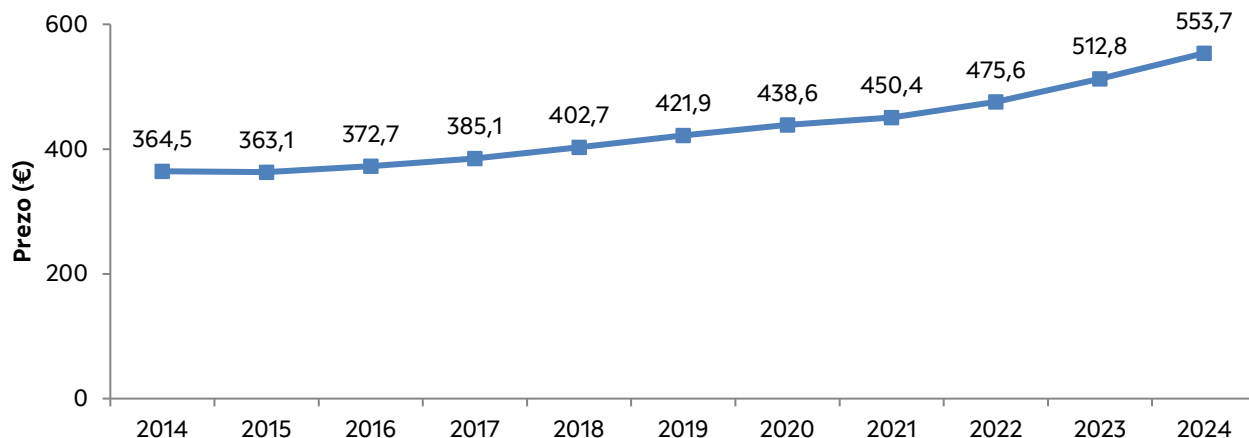


As cidades onde se rexistran os valores máis altos coinciden coas que teñen os prezos dos alugueiros máis elevados, polo que os seus residentes teñen unha maior exposición ao risco á hora de pagar o alugueiro.



INDICADORES DE ACCESIBILIDADE AO ALUGUEIRO SEGUNDO AS FIANZAS

Variables que forman o esforzo do alugueiro: prezo medio mensual do alugueiro



**Variación do prezo medio do
alugueiro no último ano en
Galicia (2024)**

+8,0 %

**Variación do prezo medio do
alugueiro nos últimos 5 anos
en Galicia (2019-2024)**

+ 31,2 %

Fonte: IGVS

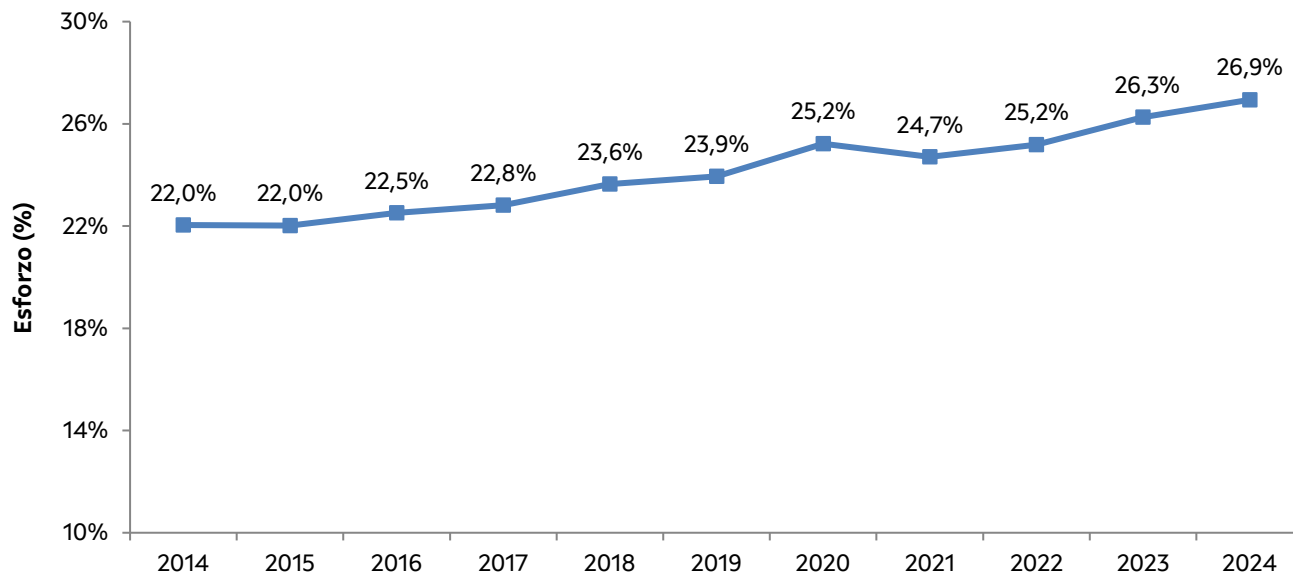


Na comunidade galega no ano 2024 o prezo medio do alugueiro situouse en 553,7 €, cun incremento do 8% con respecto a 2023.



A tendencia en todo o período analizado é crecente, incrementándose un 31,2% dende 2019.

Evolución do esforzo de alugueiro (%) 2014-2024

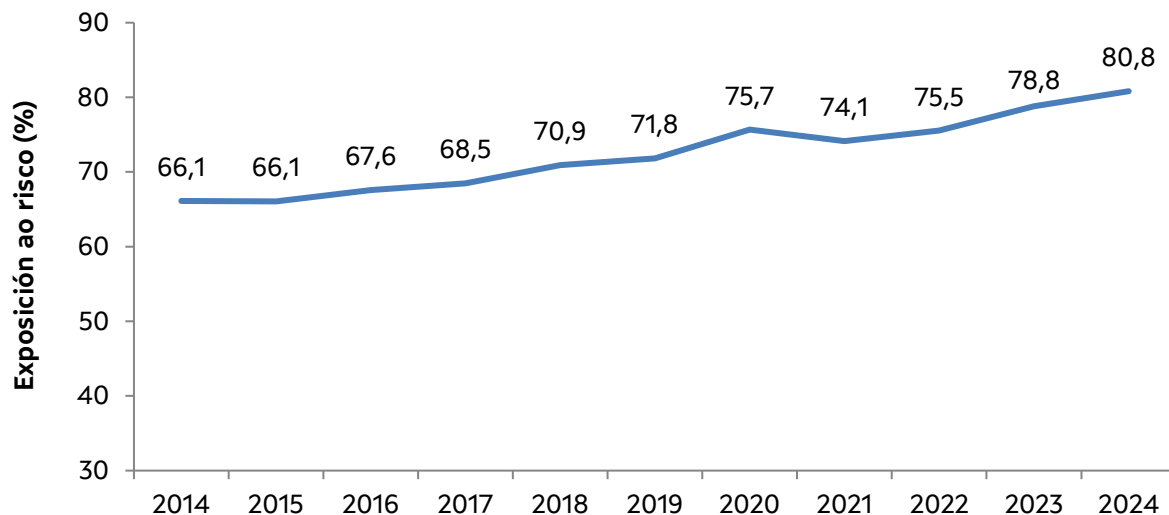


Esforzo alugueiro: porcentaxe do salario (ingreso bruto medio por traballador/a) dedicado ao pagamento do alugueiro.

- Na actualidade, a porcentaxe do salario que os fogares galegos teñen que dedicar ao pagamento do alugueiro segundo as fianzas é do 26,9 %.
- O esforzo de alugueiro en Galicia aumentou no último ano (2024) un 2,6%.
- Na evolución xeral (de 2014 a 2024), Galicia presenta un constante crecemento entre 2014-2020, un retroceso nese ano, e un lixeiro crecemento nos períodos posteriores, situándose sempre por debaixo do 30% recomendado.



Evolución da exposición ao risco do alugueiro 2014-2024



Exposición ao risco:
porcentaxe do custo de
alugueiro respecto do prezo
alugable cun terzo do salario
(>100 é un risco alto; <100 é
un risco baixo).

**Variación da exposición ao risco
do alugueiro no último ano en
Galicia (2023)**

+2,3 %

**Variación da exposición ao risco
do alugueiro nos últimos 4 anos
(2019-2023)**

+ 1,7 %

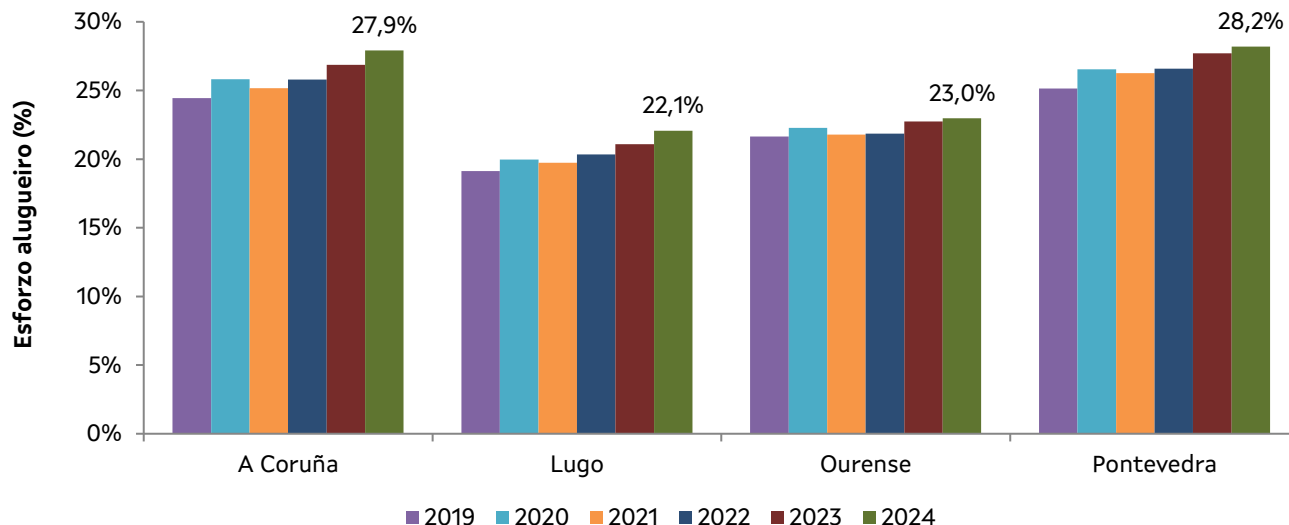


En Galicia no último ano (2024) segundo as fianzas, a exposición ao risco foi do 80,8 %, o que significa que as familias alugan a vivenda de xeito conservador, sen excesos, para non incorrer en risco de impago (sobrepasarse asignando máis do 30 % do salario, que é o aconsellable).



O risco do alugueiro increméntase de xeito constante dende 2014, sen aproximarse demasiado ao 100 de referencia, polo que o risco é aínda baixo.

Evolución do esforzo do alugueiro en Galicia por provincias (2019-2024)

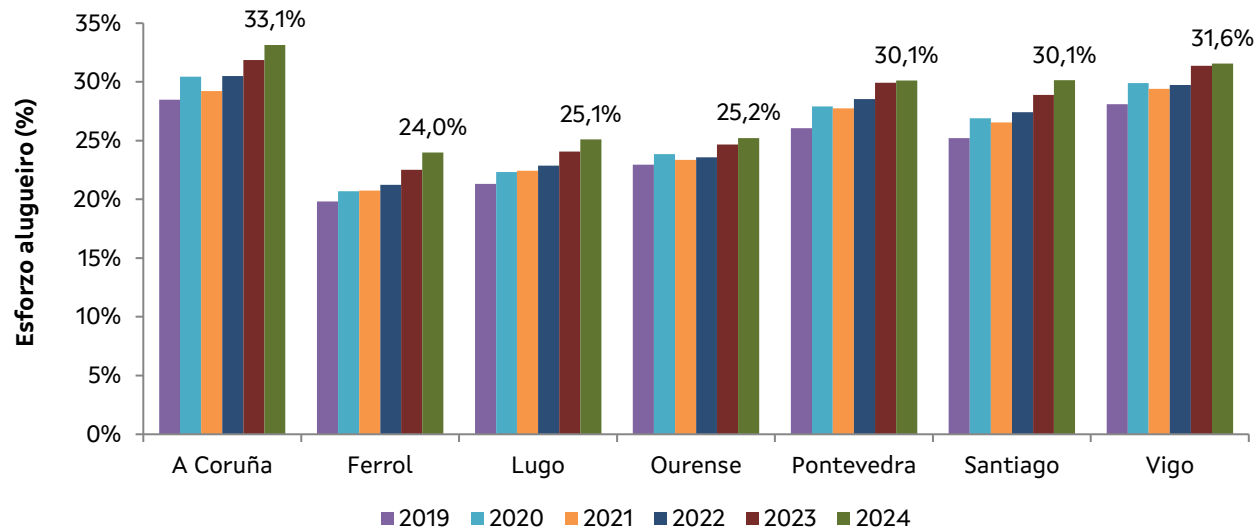


Esforzo no ano 2023:

- Pontevedra: 28,2 %
- A Coruña: 27,9 %
- Ourense: 23,0 %
- Lugo: 22,1 %

- 🔑 No último ano (2024) a provincia cun esforzo de alugueiro maior é Pontevedra (28,2%), seguida da Coruña (27,9%), Ourense (23,0%) e, finalmente, Lugo (22,1%), segundo datos de alugueiro das fianzas.
- 🔑 Pódense diferenciar dous grupos de provincias: Pontevedra e A Coruña, con valores máis altos que superan a media galega (26,9%), o que coincide coas rexións onde os prezos dos alugueiros son maiores; e Ourense e Lugo, con valores por debaixo da media.
- 🔑 A tendencia é similar en todas as provincias, con lixeiros descensos en 2020 en xeral, e incrementos constantes nos anos posteriores, pero manténdose sempre por debaixo do 30% recomendado.

Evolución do esforzo do alugueiro por cidade (2019-2024)



Esforzo no ano 2024:

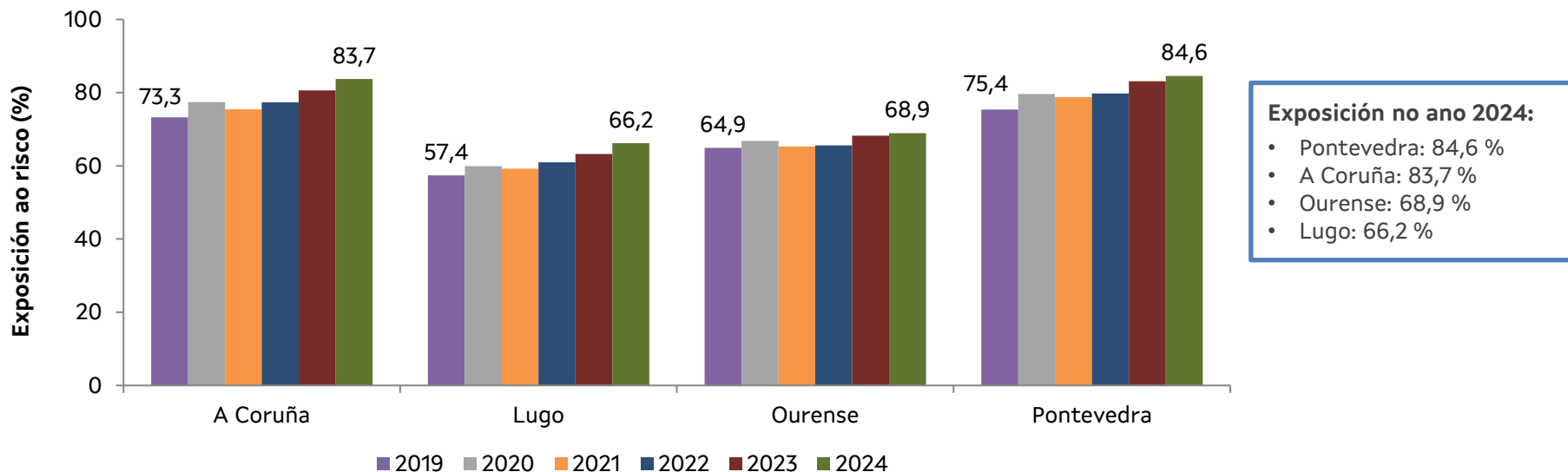
- A Coruña: 33,1 %
- Vigo: 31,6 %
- Pontevedra: 30,1 %
- Santiago: 30,1 %
- Ourense: 25,2 %
- Lugo: 25,1 %
- Ferrol: 24,0 %

Na actualidade, por cidades segundo os datos de fianzas do alugueiro, o maior esforzo do alugueiro prodúcese en A Coruña, Vigo, Pontevedra e Santiago, onde se supera lixeiramente o 30% recomendado.

O esforzo rexistra un incremento progresivo ao longo de todo o período e en todas as cidades.

As cidades suman un esforzo de alugueiro superior ás provincias.

Evolución da exposición ao risco por provincias (2019-2024)

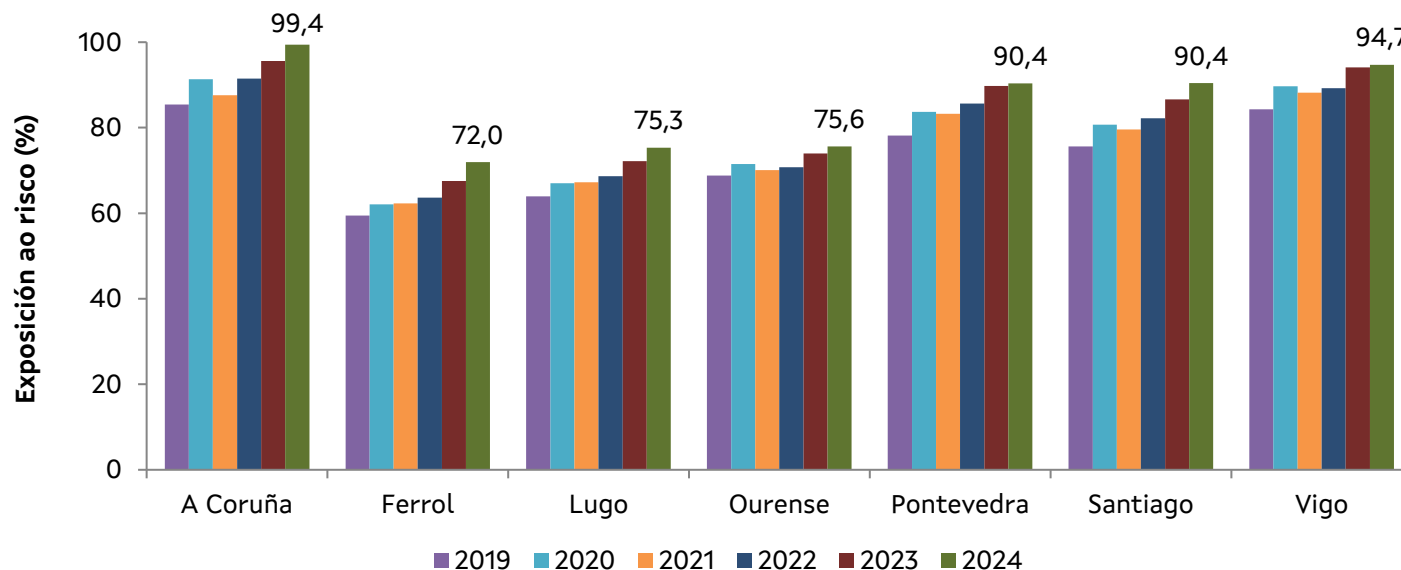


 Rexístrase un crecemento do indicador en todas as provincias galegas no período 2016-2024. En ningún ano supérase o valor límite de 100.

 Destacan dous grupos: A Coruña e Pontevedra, con valores por encima da media galega (83,7 % e 84,6 % no ano 2024 respectivamente); e Ourense e Lugo, con valores por debaixo da media (68,9 % e 66,2 % respectivamente).

 No primeiro grupo, as persoas asalariadas galegas teñen unha maior exposición ao risco á hora de pagar o prezo dos alugueiros, polo que, se as condicións económicas empeoran, poderían verse en dificultades para facer fronte aos pagos.

Evolución da exposición ao risco alugueiro por cidade (2019-2024)



Exposición no ano 2024:

- A Coruña: 99,4 %
- Vigo: 94,7 %
- Pontevedra: 90,4 %
- Santiago: 90,4 %
- Ourense: 75,6 %
- Lugo: 75,3 %
- Ferrol: 72,0 %



A tendencia durante o período estudado é crecente en todas as cidades. Todas elas alcanzaron os valores máis elevados do período analizado no ano 2024, pero sen superar o límite de 100.



Destacan tres grupos: o primeiro, o de risco máis elevado, está formado por A Coruña e Vigo, onde se alcanzan valores próximos ao 100%; o segundo grupo, de risco máis baixo, está formado por Ourense, Lugo e Ferrol, arredor do 70-75%; e o terceiro grupo, de risco intermedio, comprende Santiago e Pontevedra, co 90%.



As cidades onde se rexistran os valores máis altos coinciden coas que teñen os prezos dos alugueiros máis elevados, polo que os seus residentes teñen unha maior exposición ao risco á hora de pagar o alugueiro.



ANEXO METODOLÓGICO

A continuación, expónse información ampliada e detallada sobre o cálculo de cada un dos indicadores analizados no estudo.

Esforzo do alugueiro (%)

Mide o esforzo que ten que realizar anualmente un asalariado medio para facer fronte ao pago do alugueiro, é dicir, a porcentaxe do salario anual (en termos de ingreso medio bruto por traballador, o que o IGE considera como salario anual) que unha persoa ten que dedicar ao pago do alugueiro dunha vivenda.

A fórmula utilizada para calculalo é a seguinte:

$$\frac{\text{Prezo medio anual do alugueiro}}{\text{Salario anual}}$$

Exposición ao risco do alugueiro

Mide o nivel de risco que asume unha persoa cando firma un contrato de alugueiro, tendo en conta que o contexto económico do individuo poida ser desfavorable.

É a porcentaxe do custo do alugueiro dunha vivenda respecto do prezo alugable (asumible) cun terzo do salario

Así, se o valor do indicador é superior a 100 (valor de referencia) significa que o risco asumido é excesivo e canto máis alto sexa, máis difícil lle resultará á persoa pagar o prezo pactado. Ao contrario en caso de que o valor sexa menor a 100.

A fórmula utilizada para calculalo é a seguinte:

$$\frac{\text{Prezo medio mensual do alugueiro}}{\text{Prezo alugable (mes)}} \times 100$$

Os indicadores de accesibilidade ao alugueiro calcúlanse a partir de variables de distintas fontes de información.

Salario anual (ingreso medio bruto)

Para a variable de salario anual tómanse os datos publicados polo INE na súa Enquisa Trimestral de Custo Laboral referentes ao custo medio por traballador e mes en Galicia, é dicir, a remuneración media en metálico ou especie que percibe mensualmente un traballador no territorio galego pola prestación profesional de servizos laborais por conta allea.

Polo tanto, considérase o salario anual medio, resultado da suma dos de cada trimestre para cada ano considerado (o devandito resultado trimestral á súa vez calcúlase ao multiplicar o resultado de cada trimestre por tres meses que ten cada un).

Prezo medio do alugueiro

Para medir os custos do alugueiro en España, téñense en conta os datos trimestrais publicados polo Ministerio de Fomento en relación cos prezos pactados nos contratos rexistrados cada ano (€/m²), a partir dos cales se fai unha media para cada mes do período considerado e multiplícase ese prezo medio por metro cadrado polo tamaño estándar das vivendas en alugueiro.

No caso de Galicia, tómanse os datos do rexistro de fianzas dos contratos de alugueiro residencial publicados de forma trimestral polo IGE, a partir dos cales se calcula unha media mensual, tanto a nivel comunitario como provincial e de cidade.

Prezo alugable

É o prezo máximo que un asalariado medio pode destinar ao pago do alugueiro sen dedicar máis dun terzo do salario. A fórmula utilizada para calculalo é a seguinte:

$$\frac{1}{3} \times \text{Salario anual}$$



www.observatoriodavivenda.gal
observatoriodavivenda@xunta.gal



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO