

Esforzo no acceso á compra de vivenda en Galicia

2025

Índice de contidos

1. INTRODUCCIÓN	<u>3</u>
2. METODOLOXÍA	<u>5</u>
3. INDICADORES DE ACCESIBILIDADE Á VIVENDA	<u>8</u>
Esforzo inmobiliario	<u>9</u>
Esforzo financeiro (%)	<u>14</u>
Esforzo financeiro (anos)	<u>19</u>
Prezo adquirible	<u>22</u>
Exposición ao risco	<u>24</u>
4. ANEXO METODOLÓXICO	<u>27</u>

01

Introducción

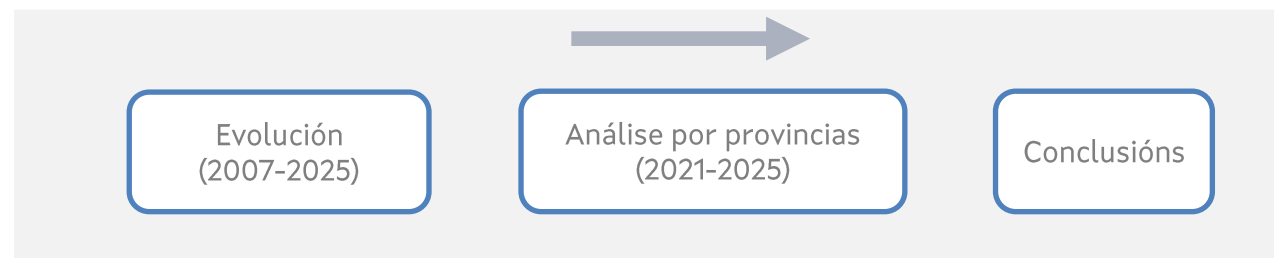


Introdución

Este documento analiza os **indicadores de accesibilidade á compra de vivenda en Galicia**, os cales permiten avaliar o esforzo das persoas para acceder á adquisición dunha vivenda.

Para facilitar a comprensión, no apartado da metodoloxía defínense brevemente cada indicador, que se completa en detalle no anexo.

A análise de cada indicador segue un mesmo proceso para favorecer a comprensión: análise da evolución temporal, análise por provincias e conclusións.



02

Metodología



Metodoloxía

Este informe está baseado principalmente na recollida e análise directa dos **indicadores de accesibilidade á compra de vivenda publicados polo IGE**. Os datos recollidos corresponden ao ano 2025 en todas as variables para homoxeneizar os resultados.

No caso da **análise por provincias**, recolléronse en outras fontes datos adicionais: ingresos brutos medios por traballador, valor taxado da vivenda libre, tipo de xuro medio das hipotecas e prazo medio das hipotecas.

Fontes de datos

IGE: indicadores de accesibilidade

INE: ingresos brutos medios por traballador

Ministerio de Transportes e Mobilidade Sostible: valor taxado da vivenda libre

Banco de España: tipo de xuro medio dos préstamos bancarios

Colexio de Rexistradores: Prazo medio dos préstamos hipotecarios

Procedemento

Análise dos datos dos indicadores publicados polo IGE: Galicia

Procesamento dos datos das diferentes fontes para o análise por provincia.

Breve definición de indicadores

Esforzo inmobiliario (anos)

Anos de salario íntegro que unha persoa necesita para poder comprar unha vivenda estándar sen financiación.

Esforzo financeiro (%)

Porcentaxe do salario anual que unha persoa ten que dedicar ao pago da cota anual do préstamo hipotecario.

Esforzo financeiro (anos)

Número de anos de salario íntegro que unha persoa ten que dedicar para satisfacer as súas obrigas coa entidade financeira pola contratación dun préstamo hipotecario.

Prezo adquirible

Prezo máximo que se pode permitir pagar un asalariado medio por unha vivenda estándar sen ter que dedicar máis dun terzo do seu salario anual ao pago da cota anual hipotecaria media.

Exposición ao risco

Porcentaxe do custo da vivenda respecto do prezo adquirible asumible. 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 as cotas hipotecarias.

03

Indicadores de accesibilidad á compra de vivenda



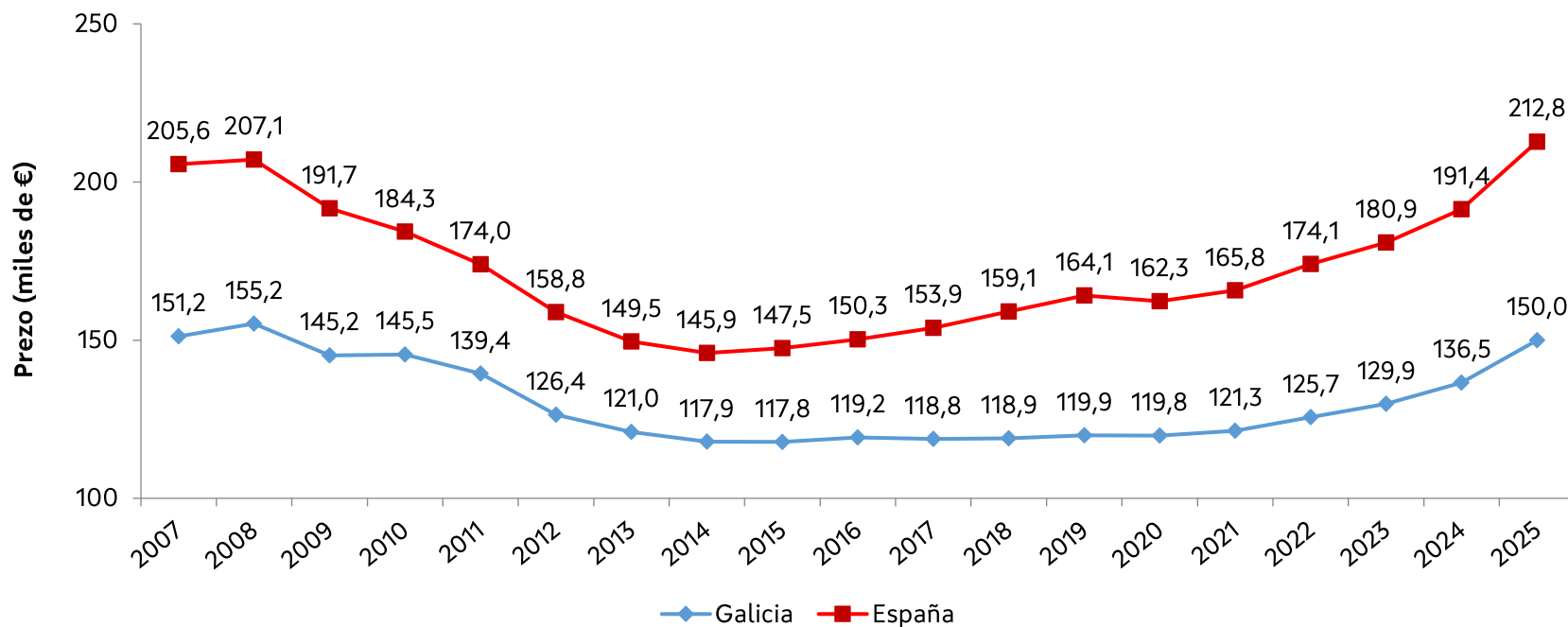


Esforzo inmobiliario



Variables do esforzo inmobiliario

Valor medio taxado da vivenda libre estándar (2007-2025)



Variación do valor medio taxado da vivenda en Galicia (2024-2025):
+11,2 %

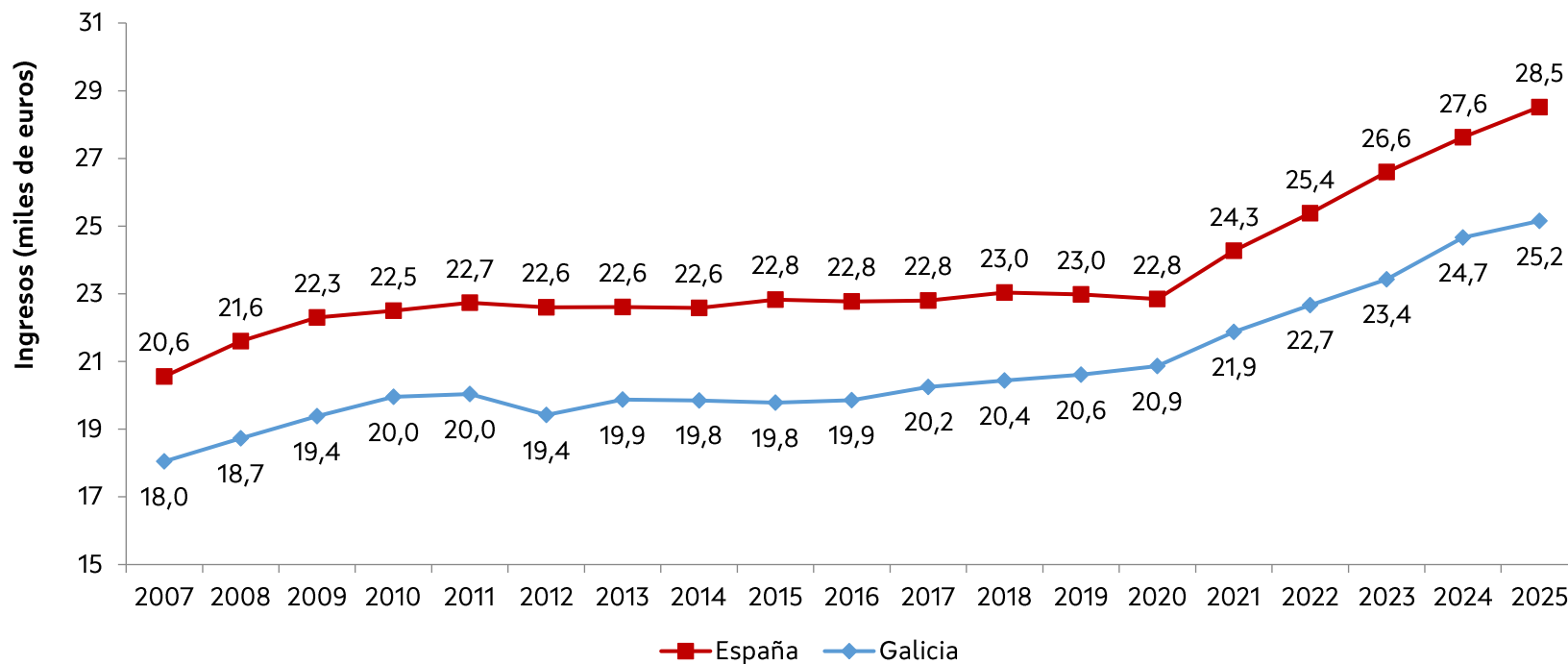
Variación anual* do valor medio taxado da vivenda en Galicia (2020-2025):
+6,2 %

- O valor medio taxado da vivenda decreceu dende 2008 ata 2015 tanto en Galicia como en España, ano a partir do cal empezou a estabilizarse no caso de Galicia, cun lixeiro incremento a partir de 2021, e máis pronunciado en 2025.

* A variación anual do valor medio taxado da vivenda libre calcúlase como a diferenza entre o valor de 2025 e de 2020 dividido entre o número de anos.

Variables do esforzo inmobiliario

Ingreso medio bruto anual por traballador (2007-2025)



Variación do ingreso medio bruto en Galicia (2024-2025):
+2,0 %

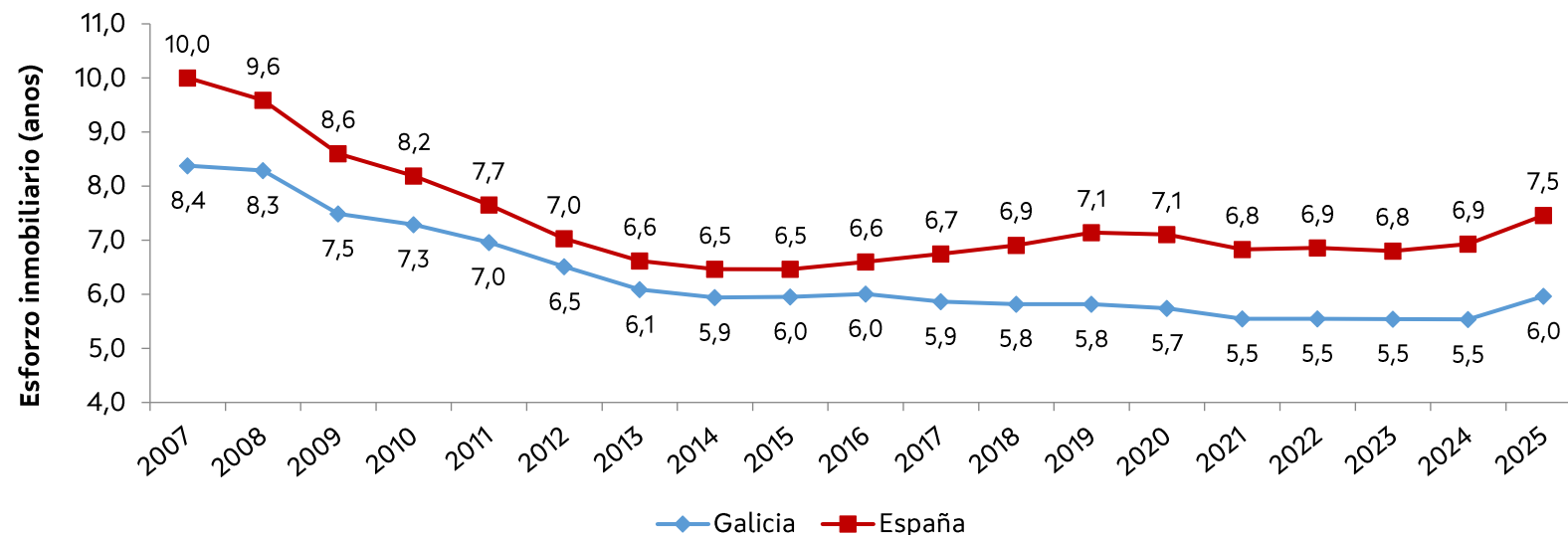
Variación anual* do ingreso medio bruto en Galicia (2020-2025):
+4,1 %

- Nos últimos anos (2021-2025) os ingresos medios brutos anuais por traballador incrementáronse de xeito máis acusado que nos anos anteriores (2010-2020) onde se mantivo bastante estable.

* A variación anual do ingreso bruto anual por traballador calcúlase como a diferenza entre o ingreso de 2025 e de 2020 dividido entre o número de anos.

Evolución do esforzo inmobiliario

Evolución do esforzo inmobiliario 2007-2025



Esforzo inmobiliario: anos de salario necesarios para comprar unha vivenda sen financiación

Variación do esforzo inmobiliario en Galicia (2024-2025):
+7,7 %

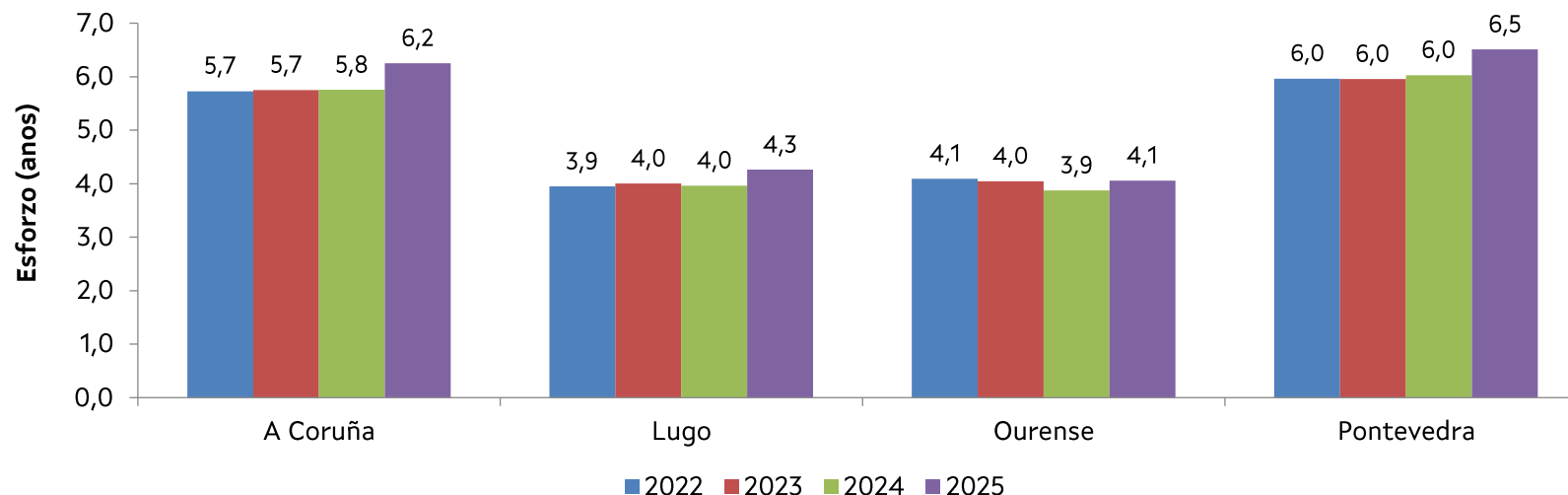
Variación anual* do esforzo inmobiliario en Galicia (2019-2024):
+0,8 %

- Na actualidade, os anos necesarios para a adquisición dunha vivenda sen financiación en Galicia son 6, fronte ós 7,5 de España. Os valores da comunidade galega sempre están por debaixo da media nacional.
- As tendencias de España e Galicia son iguais ata o ano 2015, cando comezan a ser contrarias: mentres que en España aumenta o esforzo inmobiliario, en Galicia decrece lixeiramente ata o 2024, onde alcanza a menor cifra, e crece un 7,7% en 2025.
- As cifras dos últimos 5 anos están lonxe dos máximos acadados durante a crise que deu comezo en 2007, cando se alcanzaron valores de 8,4 anos no caso galego, e ata 10,0 no caso español, o que supón unha mellora nas condicións de vida, xa que o esforzo para adquirir unha vivenda é menor.

* A variación anual do esforzo inmobiliario calcúlase como a diferenza entre o esforzo de 2025 e de 2020 dividido entre o número de anos.

Diferenzas entre provincias

Evolución do esforzo inmobiliario por provincias (2022-2025)



Variación do esforzo inmobiliario nas provincias (2024-2025):

A Coruña: +8,6 %
Lugo: +7,5 %
Ourense: +4,7 %
Pontevedra: +8,0 %

- O indicador mantense estable no período analizado, pero pódese observar un lixeiro descenso en Ourense, e un incremento en Pontevedra e A Coruña.
- As provincias que destacan polos seus valores máis altos son A Coruña e Pontevedra (por encima da media galega), aínda que sen superar en ningún dos casos a media española, mentres que Lugo e Ourense manteñen valores similares, por debaixo da media da comunidade.
- Polo tanto, o número de anos necesarios para adquirir unha vivenda sen financiación é moito máis elevado en A Coruña e Pontevedra (en 2025, 6,2 e 6,5 respectivamente) e o esforzo sexa menos en Ourense e Lugo (4,1 e 4,3 respectivamente).

*Nota: O indicador por provincias é calculado a partir dos datos das fontes oficiais utilizadas polo IGE para o cálculo dos indicadores a nivel comunitario, polo que podería haber lixeiras variacións con respecto á realidade.

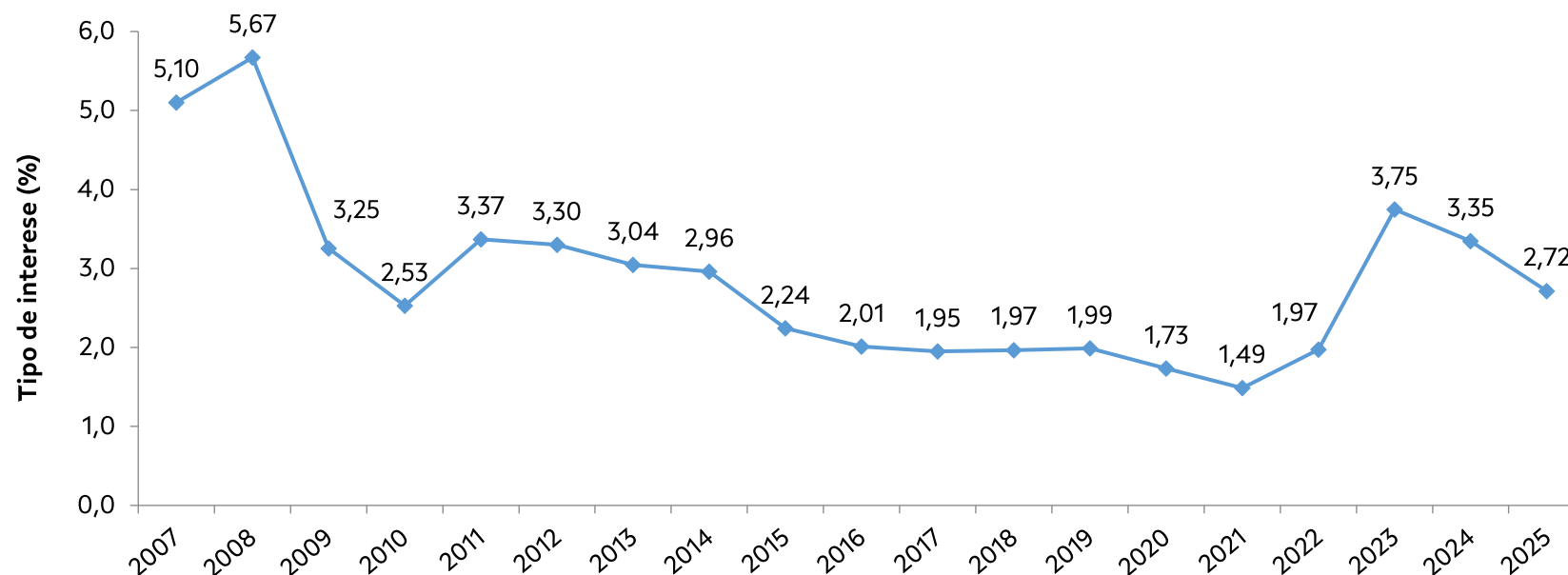


Esforzo financeiro



Variables do esforzo financeiro

Tipo de xuro medio dos préstamos hipotecarios (2007-2025)



Variación do tipo de xuro
(2024-2025):
-18,9 %

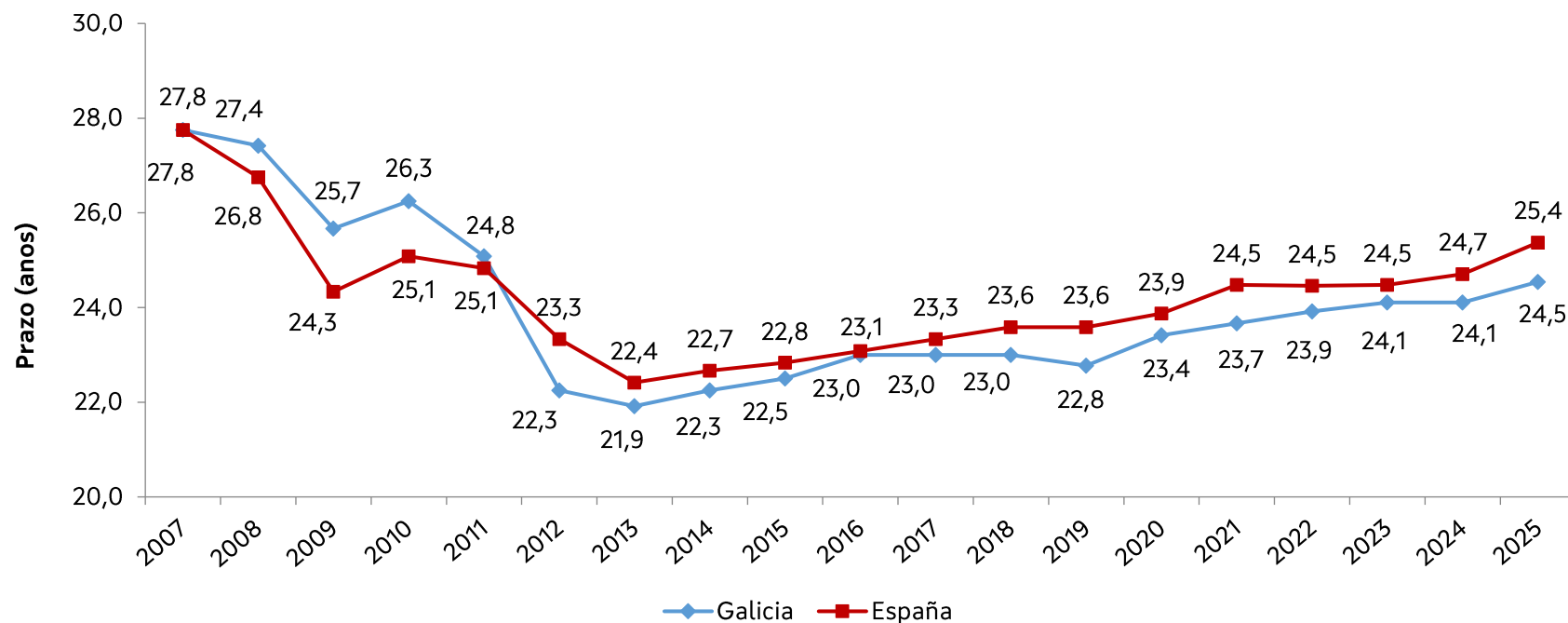
Variación anual* do tipo de
xuro (2020-2025):
+ 11,3 %

- O tipo de xuro medio aplicado ás novas hipotecas contratadas, despois das grandes subidas vividas ao comezo da crise (2008) e en 2011, comezou a decrecer a partir dese mesmo ano, para estabilizarse a partir de 2015 e volver a incrementar a partir de 2021, cun crecemento importante en 2023 e un descenso do 10,7% en 2024, e un descenso posterior do -18,9% en 2025, volvendo a niveis similares aos de 2010-2014.

* A variación anual do tipo de xuro calcúlase como a diferenza entre o tipo de xuro de 2025 e de 2020 dividido entre o número de anos.

Variables do esforzo financeiro

Prazo medio dos préstamos hipotecarios (2007-2025)



Variación do prazo medio dos préstamos en Galicia (2024-2025):
+1,8 %

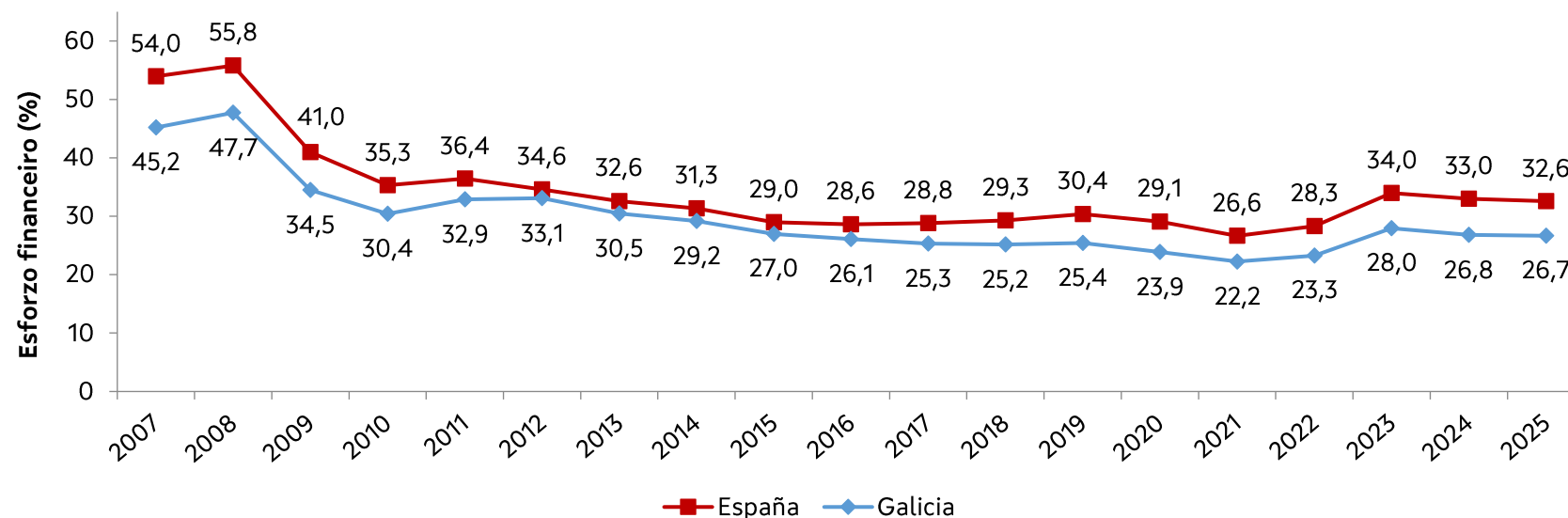
Variación anual* do prazo medio dos préstamos en Galicia (2020-2025):
+2,7 %

- A tendencia seguida polo prazo medio das hipotecas é a mesma en Galicia e España: decrece ata o 2013, cunha lixeira suba en 2010, para comezar a aumentar de forma moderada a partir dese mesmo ano. Diverxen un pouco en 2019, pero continúan a mesma senda a partir dese ano.
- No ano 2025 o prazo medio en Galicia crece un +1,8 %, taxa de crecemento menor á media española (+2,7 %).

* A variación anual do prazo medio dos préstamos hipotecarios calcúlase como a diferenza entre o prazo medio de 2025 e de 2020 dividido entre o número de anos.

Evolución do esforzo financeiro

Evolución do esforzo financeiro (%) 2007-2025



Variación do esforzo financeiro en Galicia (2024-2025):
-0,5 %

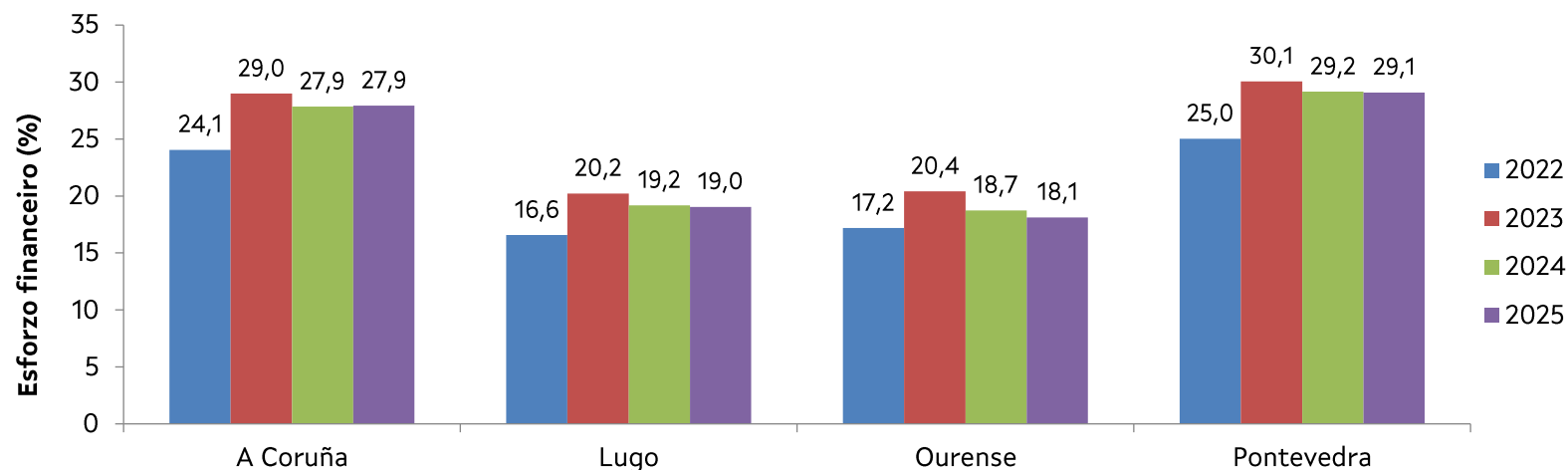
Variación anual* do esforzo financeiro en Galicia (2020-2025):
+2,3 %

- Na actualidade, a porcentaxe do salario que os fogares galegos teñen que dedicar ao pago do préstamo hipotecario na adquisición dunha vivenda é do 26,7 % (frente aos 32,6 % de media nacional). Nos dous últimos anos produciuse un descenso, despois dun período de 3 anos (2021-2023) con incrementos.
- O indicador segue unha tendencia en España e Galicia ata 2016, momento no que a tendencia comeza a diverxer: en España crece de maneira lixeira e en Galicia decrece de forma moderada ata estabilizarse en 2019. A partir de 2021 móvese de forma similar en ambos casos.
- A pesar de que a porcentaxe pode ser considerada como alta, a cifra segue sendo inferior á media española durante todo o período analizado e ao 30% que recomentan os expertos do Banco de España dende o ano 2014.

* A variación anual do esforzo financeiro calcúlase como a diferenza entre o esforzo de 2025 e de 2020 dividido entre o número de anos.

Diferenzas entre provincias

Evolución do esforzo financeiro (%) por provincias (2022-2025)



Variación do esforzo financeiro nas provincias (2024-2025):

A Coruña: +0,2 %
Lugo: -0,7 %
Ourense: -3,3 %
Pontevedra: -0,3 %

- Pode observarse un incremento do indicador en todas as provincias ao longo do período considerado (2021-2023), pero descensos acusados no ano 2025 en 3 das 4 provincias (lixeiro incremento do +0,2 % en A Coruña).
- Destacan A Coruña e Pontevedra sobre todas as provincias, debido a que os valores son moi superiores aos do resto. Ademais, ditos valores son superiores á media galega en 2025: 27,9 % en A Coruña e 29,1 % en Pontevedra.
- En Lugo e Ourense, en 2025, o indicador situábase por debaixo da media galega, con 19,0 % e 18,1 % respectivamente.
- O indicador en todas as provincias sitúase durante todo o período por debaixo da media nacional e da recomendación do Banco de España do 30%.

*Nota: O indicador por provincias é calculado a partir dos datos das fontes oficiais utilizadas polo IGE para o cálculo dos indicadores a nivel comunitario, polo que podería haber lixeiras variacións con respecto á realidade.

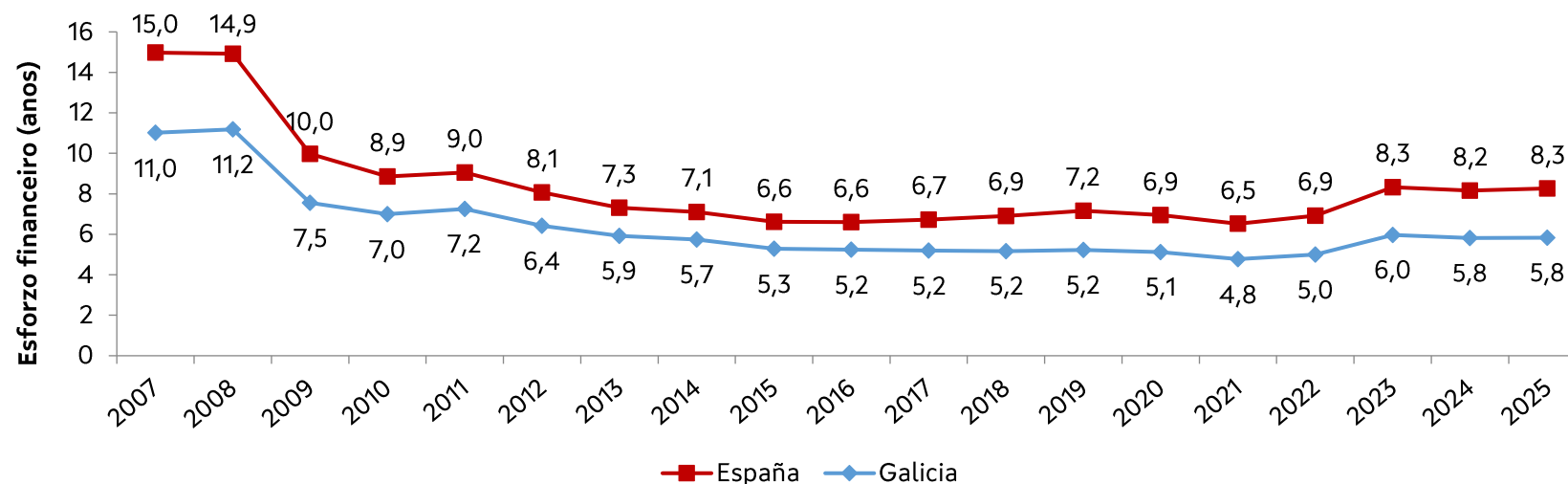


Esforzo financeiro (anos)



Evolución do esforzo financeiro (anos)

Evolución do esforzo financeiro (%) 2007-2025



Esfuerzo financeiro: anos de salario dedicados aos pagos dun préstamo

Variación do esforzo financeiro en Galicia (2024-2025):
+0,2 %

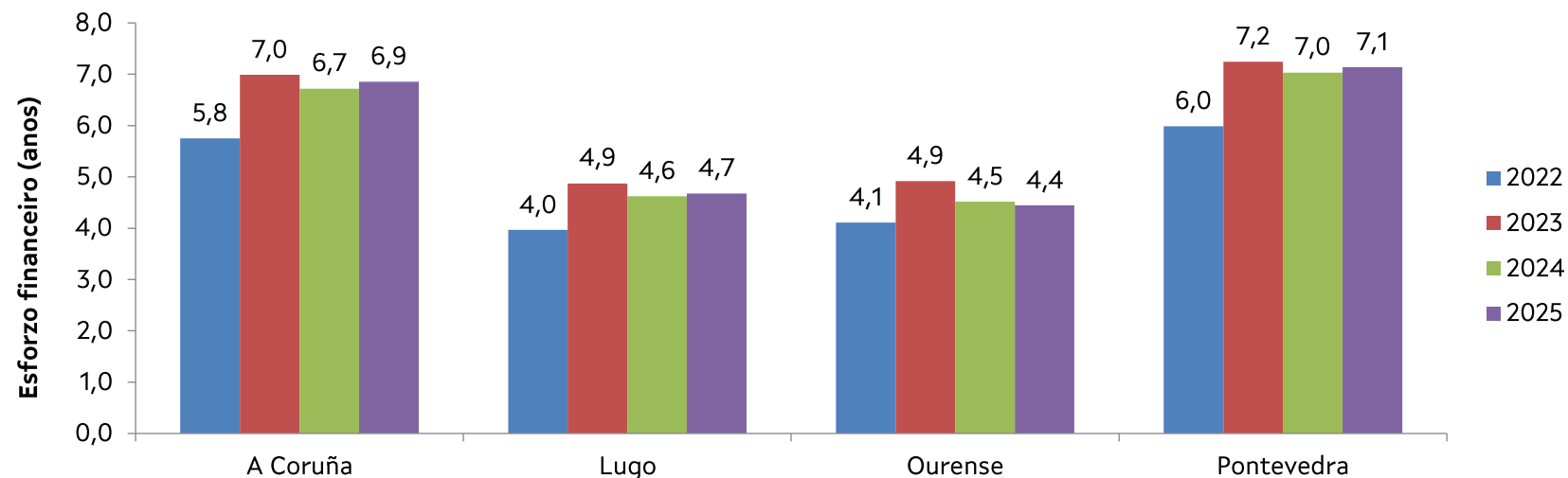
Variación anual* do esforzo financeiro en Galicia (2020-2025):
+2,7 %

- Na actualidade, o número de anos necesarios para facer fronte á adquisición dunha vivenda optando por financiación bancaria é de 5,8 anos (frente aos 8,3 anos necesarios a nivel nacional). No último ano crece lixeiramente, despois dunha tendencia decrecente entre 2023-2024.
- O indicador segue a mesma tendencia en España e Galicia en todo o período analizado.
- Durante todo o período analizado, o indicador a nivel Galicia foi sempre inferior á media española, o que significa que o número de anos necesarios en Galicia para adquirir unha vivenda estándar axudándose de financiación é menor.

* A variación anual do esforzo financeiro calcúlase como a diferenza entre o esforzo de 2025 e de 2020 dividido entre o número de anos.

Diferenzas entre provincias

Evolución do esforzo financeiro (anos) por provincias (2022-2025)



Variación do esforzo financeiro nas provincias (2024-2025):

A Coruña: +2,0 %
Lugo: +1,1 %
Ourense: -1,6 %
Pontevedra: +1,5 %

- Pode observarse un incremento do indicador en todas as provincias entre 2022-2023, descensos en 2024, e crecementos en 2025, agás en Ourense (-1,6 %).
- É importante destacar os maiores valores alcanzados polo indicador en 2025 nas provincias de Pontevedra e A Coruña, onde o número de anos necesarios para adquirir unha vivenda con financiación é superior á media galega, con valores próximos aos 7 anos.
- Nas demais provincias, o esforzo financeiro en anos está por debaixo da media galega en 2024, con aproximadamente 4,5 anos rexistrados en Lugo e en Ourense.

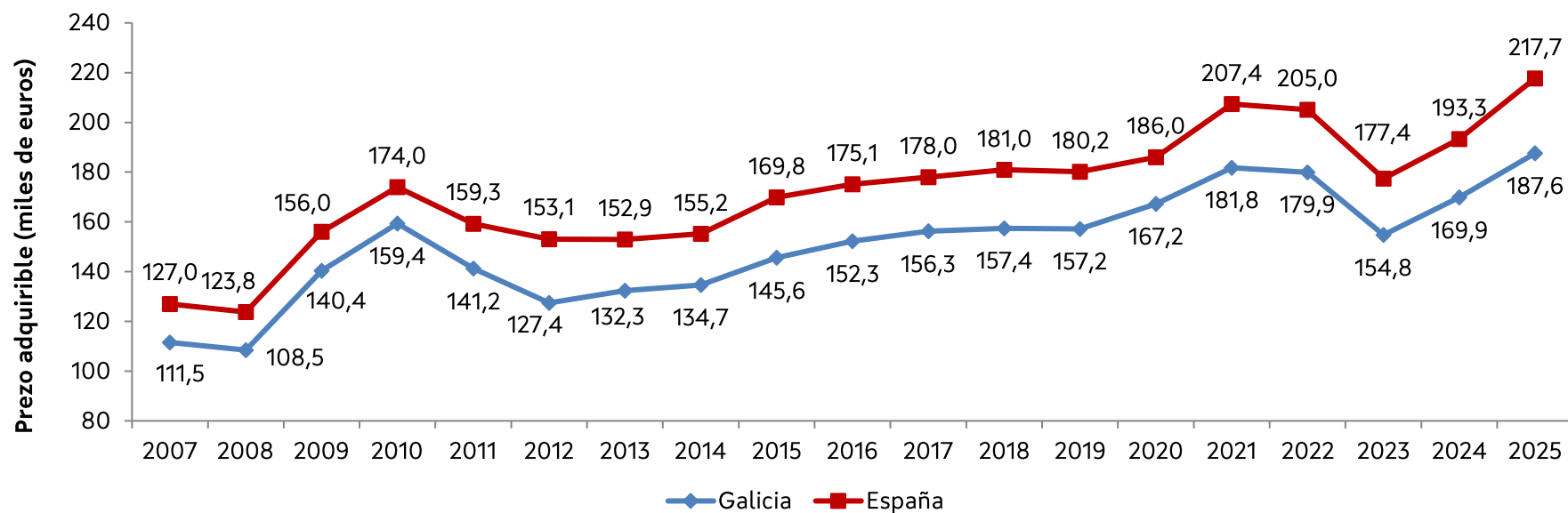
*Nota: O indicador por provincias é calculado a partir dos datos das fontes oficiais utilizadas polo IGE para o cálculo dos indicadores a nivel comunitario, polo que podería haber lixeiras variacións con respecto á realidade.

Prezzo adquiribile



Evolución do prezo adquirible

Evolución do prezo adquirible (2007-2025)



Prezo adquirible: prezo máximo por unha vivenda sen superar un terzo do salario ao pago da hipoteca

- O indicador segue a mesma tendencia en Galicia e España durante todo o período analizado: rexístrase un crecemento do prezo adquirible ata 2010, cando comeza unha tendencia decrecente ata 2013, ano no cal comeza a crecer de novo, ata iniciar unha estabilización nos últimos anos considerados e un descenso acusado en 2023, cun posterior incremento en 2024 e 2025.
- Este incremento en 2024 e 2025 significa que o asalariado medio galego podería asumir un prezo maior na adquisición dunha vivenda, sen ter que comprometer máis dun terzo do seu salario anual ao pago da cota anual correspondente a un préstamo hipotecario medio.

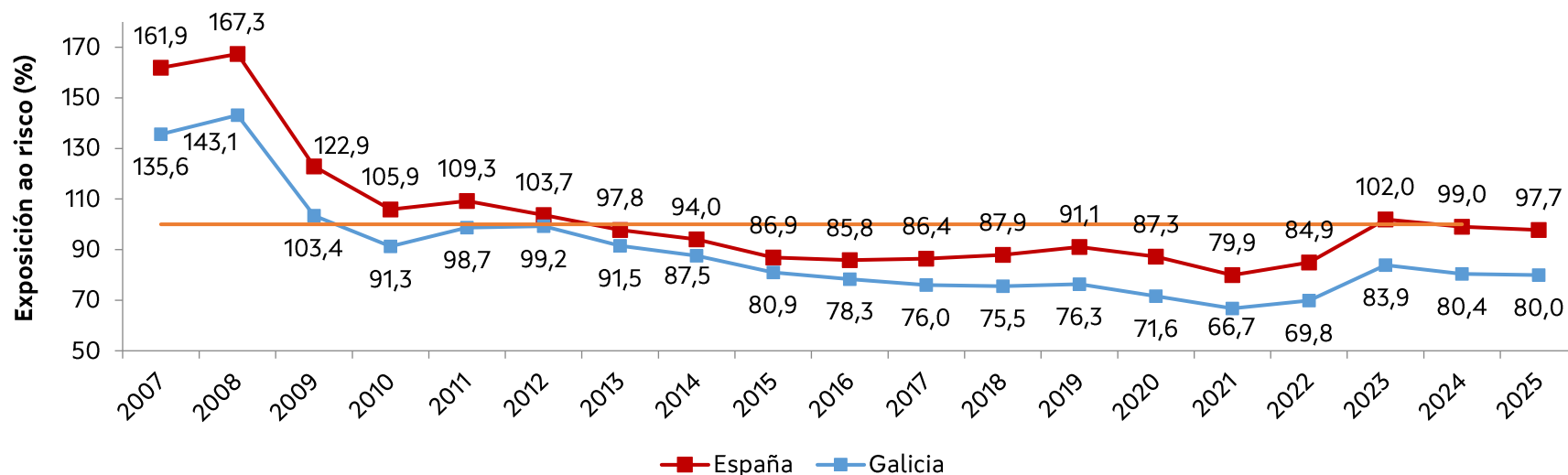


Exposición ao risco



Evolución da exposición ao risco

Evolución da exposición ao risco 2007-2025

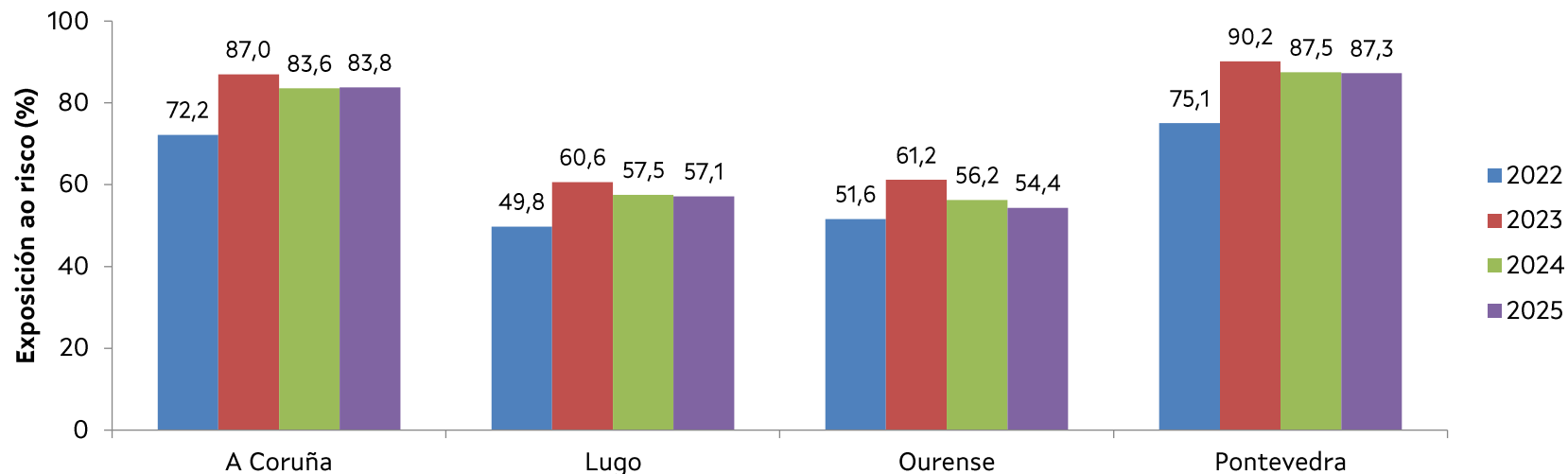


Exposición ao risco: porcentaxe do custo das vivendas respecto do prezo adquirible cun terzo do salario (>100 risco alto; <100 risco baixo)

- Na actualidade os niveis de exposición ao risco alcanzados polo indicador en Galicia atópanse en torno a valores de 80, mentres que en España sitúase en 98, o que significa que a exposición ao risco comeza a ser preocupante e podería incorrerse nunha sobreexposición. Os valores rexistrados en Galicia sempre son inferiores aos alcanzados a nivel nacional.
- O indicador segue a mesma tendencia en Galicia e España ata o ano 2016, cando comezan a ter tendencias contrarias: a nivel nacional, o indicador comeza a crecer, mentres que a nivel galego rexístrase un lixeiro descenso para estabilizarse a partir do ano 2018, e volver a manter unha tendencia similar ata 2025.
- Os niveis alcanzados en Galicia pódense considerar baixos e na actualidade non existe un risco real. Ademais, os valores están moi lonxe dos alcanzados nos anos da crise, onde se superou o valor 100 sinalado como sobreexposición ao risco.

Diferenzas entre provincias

Evolución da exposición ao risco por provincias (2022-2025)



Variación da exposición ao risco nas provincias (2024-2025):

A Coruña: +0,3 %
Lugo: -0,7 %
Ourense: -3,3 %
Pontevedra: -0,3 %

- O indicador non supera o valor límite de 100 en ningunha das provincias durante o período 2022-2025.
- A exposición ao risco rexistra unha tendencia similar en todas as provincias: decrecente en 2021 e crecente a partir dese ano, cun incremento importante en 2023, e un retroceso en 2024 e 2025.
- Destacan as provincias de A Coruña e Pontevedra por alcanzar os valores máis altos (en torno a 85 en valor medio en todo o período estudado, por encima da media galega), o que significa que nesas provincias os asalariados galegos teñen unha maior exposición ao risco á hora de pagar as cotas hipotecarias, polo que, se as condicións económicas empeoran, poderían verse en dificultades para facer fronte aos pagos.
- En contraposición, Lugo e Ourense obteñen valores menores (por debaixo da media da comunidade), por debaixo do 60%, polo que os adquirentes de vivendas nestas provincias están menos expostos.

04

Anexo metodológico



Anexo metodolóxico

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

Esforzo inmobiliario

Número de anos de salario íntegro que unha persoa necesita para poder comprar unha vivenda estándar sen financiación. Tamén pode definirse como o esforzo laboral que ten que realizar unha persoa para poder comprar unha vivenda sen acudir ao mercado financeiro.

A fórmula utilizada para o seu cálculo é a seguinte:

$$\frac{\text{Prezo da vivenda}}{\text{Salario anual}}$$

Esforzo financeiro (%)

Mide o esforzo que ten que realizar anualmente un asalariado para facer fronte ás obrigas coa entidade financeira, é dicir; é a porcentaxe do salario anual que unha persoa ten que dedicar ao pago da cota anual do préstamo hipotecario.

A fórmula utilizada para o seu cálculo é a seguinte:

$$\frac{0,8 \times \text{Prezo da vivenda} \times \text{Tipo de interese}}{\left(1 - \left(1 + \frac{\text{Tipo de interese}/12}{100}\right)^{-12 \times \text{Prazo}}\right) \times \text{Salario anual}}$$

Esforzo financeiro (anos)

Representa o número de anos de salario íntegro que unha persoa ten que dedicar para satisfacer as súas obrigas coa entidade financeira, contraídas no momento de contratación dun préstamo hipotecario.

A fórmula para calculalo é a seguinte:

$$\frac{0,8 \times \text{Prezo da vivenda} \times \text{Tipo de interese} \times \text{Prazo}}{100 \times \left(1 - \left(1 + \frac{\text{Tipo de interese}/12}{100}\right)^{-12 \times \text{Prazo}}\right) \times \text{Salario anual}}$$

Anexo metodolóxico

Prezo adquirible

É o prezo máximo que se pode permitir pagar un asalariado medio por unha vivenda estándar para a que non teña que dedicar máis dun terzo do seu salario anual ao pago da cota anual correspondente a un préstamo hipotecario medio. A fórmula para calculalo é a seguinte:

$$\frac{100 \times \left(1 - \left(1 + \frac{\text{Tipo de interese}/12 \right)^{-12 \times \text{Prazo}} \right) \times \text{Salario anual}}{2,4 \times \text{Tipo de interese}}$$

Exposición ao risco

Mide o nivel de risco financeiro que asume unha persoa cando contrae unha débeda hipotecaria, tendo en conta que o contexto económico do individuo pode ser desfavorable.

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 as cotas. Ao contrario, en caso de que o valor sexa menor a 100.

A fórmula utilizada para calculalo é a seguinte:

$$\frac{\text{Prezo da vivenda}}{\text{Prezo adquirible}} \times 100$$

Anexo metodolóxico

Os indicadores de accesibilidade á vivenda presentados reflicten a relación existente entre a conxuntura do mercado da vivenda e os ingresos das persoas e por iso utilízanse distintas fontes de información para o seu cálculo.

Prezo da vivenda

Para medir o nivel de prezos da vivenda tómase o valor medio de taxación dunha vivenda estándar (vivenda libre de 100 m²). Para o seu cálculo, tómanse os datos publicado trimestralmente polo Ministerio de Fomento na estatística Valor taxado da vivenda, na que se expón o valor taxado medio por m² no territorio galego, dato que logo será multiplicado polo tamaño habitual das vivendas libres (100 m²) para obter o prezo total da vivenda que se utilizará no cálculo do indicador.

$$\text{Valor taxado medio da vivenda libre por m}^2 \times 100$$

Tipo de xuro dos préstamos hipotecarios

Os datos do tipo de xuro dos préstamos hipotecarios para cada ano considerado no estudio tómanse das publicacións mensuais realizadas polo Banco de España sobre o tipo de xuro medio dos préstamos libres a fogares para adquisición de vivenda concedidos no territorio nacional polas entidades financeiras.

Para cada trimestre, tómanse como tipo de xuro dos préstamos hipotecarios a media dos tipos de xuro medios dos tres meses do trimestre e o mesmo farase para obter o tipo de xuro medio anual.

Anexo metodolóxico

Prazo dos préstamos hipotecarios

En canto ao prazo dos préstamos hipotecarios, tómanse os datos publicados trimestralmente polo Colexio de Rexistradores no seu informe da Estatística rexistral inmobiliaria, no que se recolle o prazo medio de contratación dos préstamos hipotecarios concedidos en Galicia polas entidades financeiras en cada trimestre. Para o cálculo anual desta variable, calcúlase unha media cos datos trimestrais dispoñibles.

Salario anual

Para a variable de Salario Anual tómanse os datos publicados polo INE na súa Enquisa Trimestral de Custo Laboral referentes aos ingresos medios brutos 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, para medir o nivel de ingresos das persoas considérase o salario anual medio por traballador, resultado de suma dos resultados de cada trimestre para cada ano considerado (dito resultado trimestral á súa vez é o resultado de multiplicar o resultado de cada trimestre por 3 meses que ten cada trimestre).

www.observatoriodavivenda.gal
observatoriodavivenda@xunta.gal