



ESFUERZO EN EL ACCESO AL ALQUILER EN GALICIA



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO

1. INTRODUCCIÓN	<u>3</u>
2. METODOLOGÍA	<u>5</u>
3. INDICADORES DE ACCESIBILIDAD AL ALQUILER SEGÚN EL ÍNDICE DE ALQUILER DE VIVIENDA	<u>8</u>
4. INDICADORES DE ACCESIBILIDAD AL ALQUILER SEGÚN LAS FIANZAS	<u>19</u>
5. ANEXO METODOLÓGICO	<u>27</u>



INTRODUCCIÓN

Este documento analiza la **accesibilidad al alquiler de vivienda en Galicia** a través de indicadores calculados a partir de la recogida y el procesamiento de datos de diferentes fuentes oficiales, las cuales permiten evaluar el **esfuerzo** de las personas para acceder al arrendamiento de una vivienda.

Para facilitar la comprensión, en el apartado de metodología se define brevemente cada indicador, una descripción que se completa posteriormente en detalle en el anexo.

El análisis de cada indicador sigue un mismo proceso: **evolución temporal**, por **provincias** y por principales **ciudades**, y **conclusiones**.





METODOLOGÍA

Este informe se basa principalmente en el análisis de diferentes **indicadores de accesibilidad a la vivienda en alquiler**, que fueron definidos tomando como referencia los **indicadores de compra** de vivienda, pero adaptándolos a las circunstancias del alquiler. Para su cálculo se sigue un proceso de recogida y procesamiento de datos de diferentes fuentes oficiales.

Para evitar la comparativa de fuentes de datos distintas que puedan generar discrepancias en los resultados, en este documento se analizará en primer lugar la comparativa entre Galicia y España utilizando en ambos casos los datos de alquiler calculados a partir de la superficie y precio del alquiler por metro cuadrado del Índice de Alquiler de Vivienda procedente del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en 2023 (última fecha disponible), y, posteriormente, se analizarán los resultados de Galicia utilizando los datos de fianzas del alquiler, que permiten una visión más actual al permitir obtener resultados de 2024.

El análisis muestra el resultado a nivel global de **Galicia**, y también por **provincias** y en las **principales ciudades gallegas**.

Fuentes de datos

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana: Índice del Alquiler de Vivienda - precio medio por metro cuadrado de alquiler y superficie media. El último dato disponible corresponde a 2023.

IGVS: precio medio del alquiler - Registro de fianzas de los contratos de alquiler residencial. El último dato utilizado corresponde a diciembre de 2024

INE: ingreso medio bruto por trabajador/a – Encuesta Trimestral de Coste Laboral (de Galicia y España). La última cifra disponible corresponde a 2024.

IGE: ingreso medio mensual por hogar (de Galicia, provincias y ciudades) – Encuesta Estructural a Hogares. El último dato disponible corresponde a 2023.

Procedimiento

Recogida y procesamiento de los datos de las diferentes fuentes para el análisis a nivel comunitario, por provincia y por ciudad.

Breve definición de indicadores

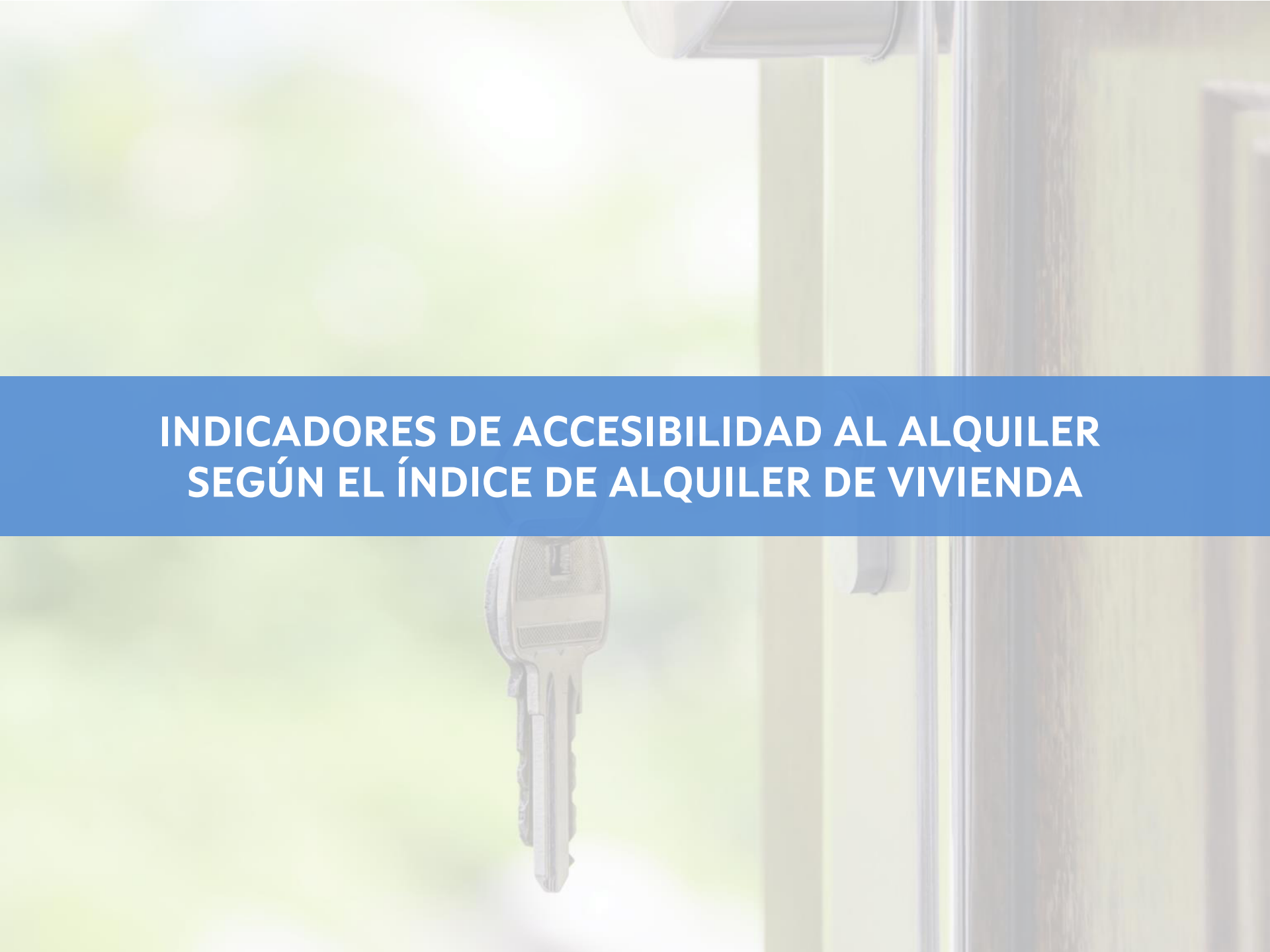
Esfuerzo de alquiler (%)

Porcentaje del salario anual que una persona tiene que dedicar al pago del alquiler (se considera el ingreso medio bruto por trabajador/a).

Exposición al riesgo

Porcentaje del coste del alquiler de una vivienda respecto del precio asumible con un tercio del salario. Si el valor del indicador es superior a 100 (valor de referencia), significa que el riesgo financiero asumido es excesivo y cuanto más alto sea, más difícil le resultará a la persona pagar la renta pactada.

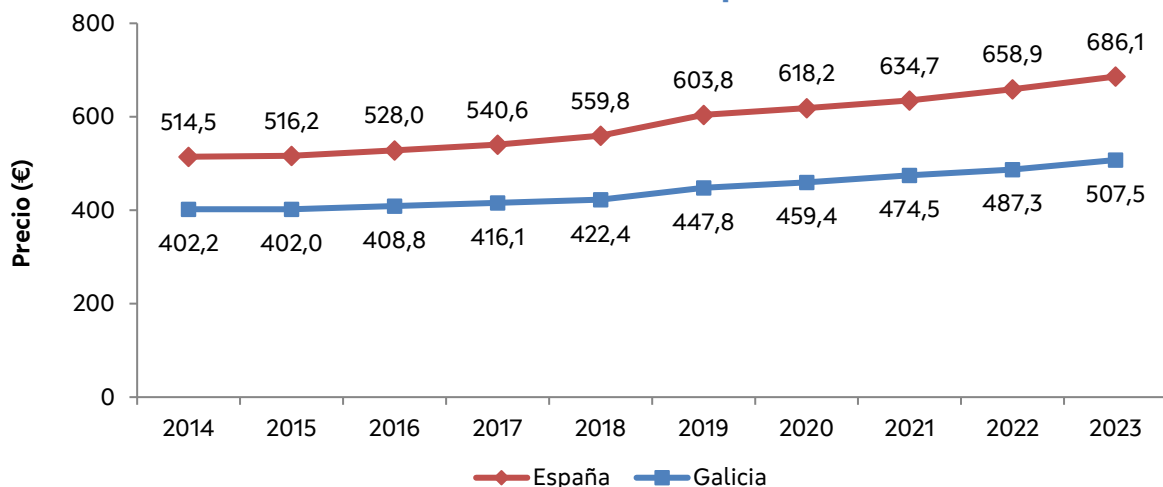
Conviene señalar que los indicadores de esfuerzo comúnmente asumidos están definidos para personas individuales. En la realidad práctica, si en el alquiler contribuyen varias personas, los indicadores de esfuerzo serían menores.



INDICADORES DE ACCESIBILIDAD AL ALQUILER SEGÚN EL ÍNDICE DE ALQUILER DE VIVIENDA



Variables que forman el esfuerzo del alquiler: precio medio mensual del alquiler



Variación del precio medio del alquiler en el último año en Galicia (2023)

+4,1 %

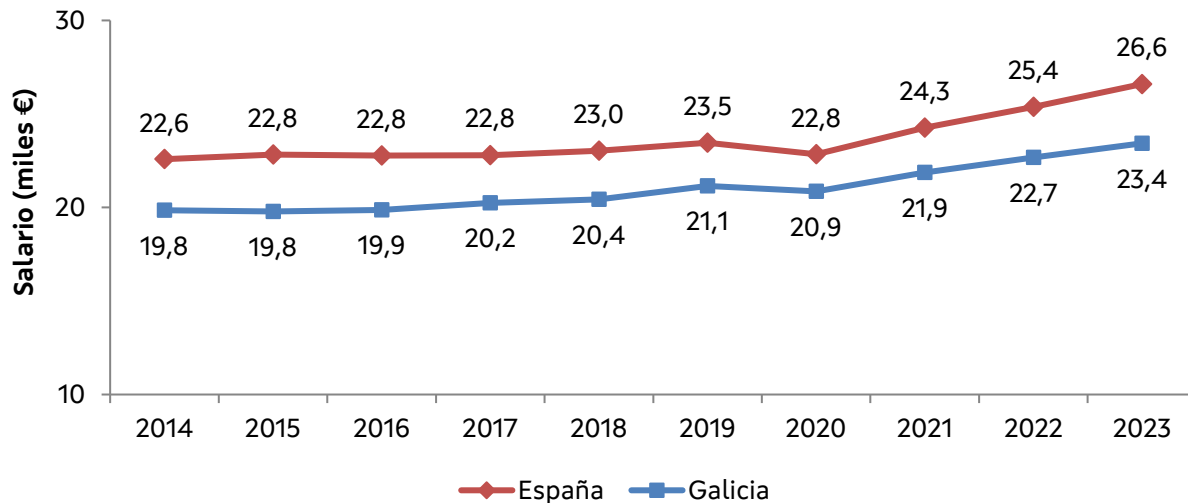
Variación del precio medio del alquiler en los últimos 4 años en Galicia (2019-2023)

+ 13,3 %

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (España)

- Los valores de Galicia siempre se encuentran por debajo de los del resto de España. Así, en lo que respecta a los precios, en la comunidad gallega en el año 2023 (507,5 €) son un 26,0 % menores que en España (686,1 €).
- Tanto en Galicia como en España se incrementa el precio mensual del alquiler en el último año, siendo en Galicia del 4,1%.
- Mantiene durante todo el período una tendencia creciente, tanto en el caso de Galicia como de España.

Variables que forman el esfuerzo del alquiler: salario anual medio



**Variación del salario anual
medio en el último año en
Galicia (2023)**

+3,4 %

**Variación del salario anual
medio en los últimos 4 años
(2019-2023)**

+ 10,8 %

Fuente: INE (Encuesta Trimestral de Coste Laboral)



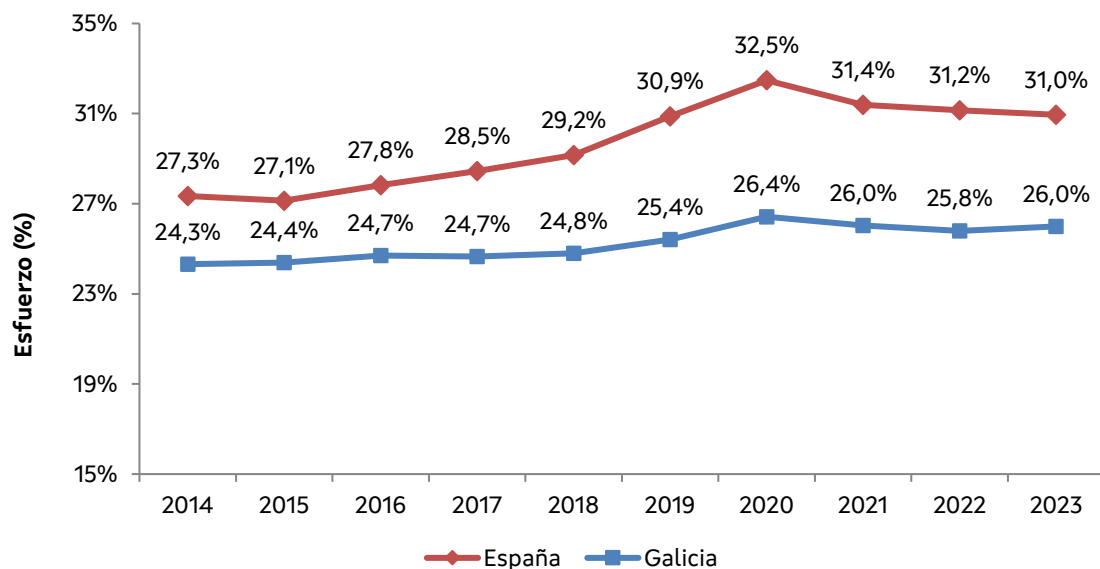
En el último año se produjo un incremento del salario medio anual en Galicia (+3,4 %)



En el período 2014 - 2019 la evolución de los salarios es de muy ligero crecimiento, que se incrementa en los últimos años (de 2020 a 2023).



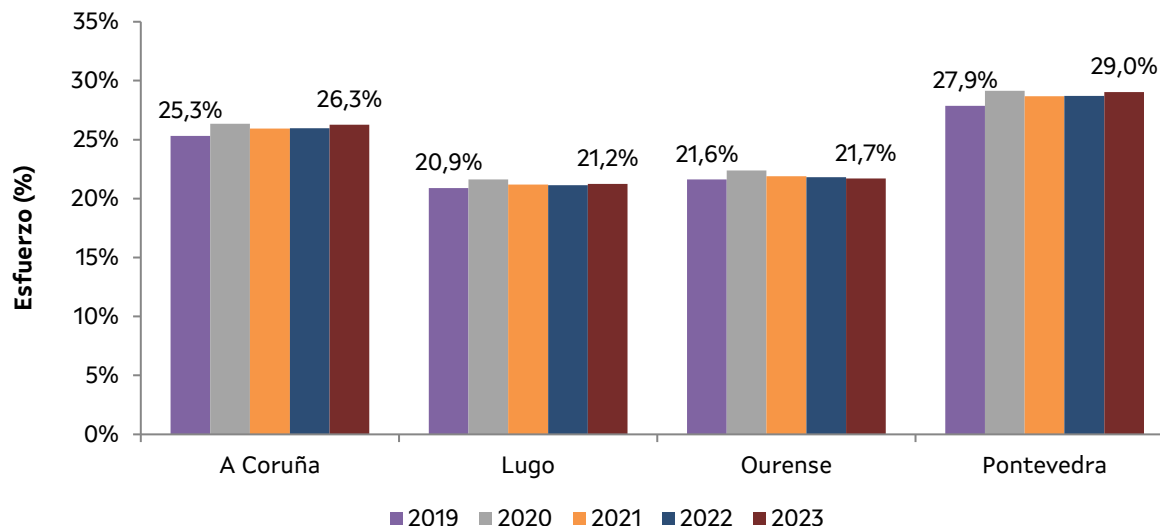
Evolución del esfuerzo de alquiler (%) 2014-2023



Esfuerzo alquiler: porcentaje del salario (ingreso bruto medio por trabajador/a) dedicado al pago del alquiler.

- En la actualidad, el porcentaje del salario que los hogares gallegos tienen que dedicar al pago del alquiler es del 26,0 % (frente a los 31,0 % de promedio del conjunto de España).
- El esfuerzo de alquiler en Galicia aumentó en el último año (2023) un 0,7%.
- En la evolución general (de 2014 a 2023), Galicia presenta un constante ligero crecimiento entre 2018-2020, y una tendencia a la estabilidad posteriormente.

Evolución del esfuerzo del alquiler en Galicia por provincias (2019-2023)



Esfuerzo en el año 2023:

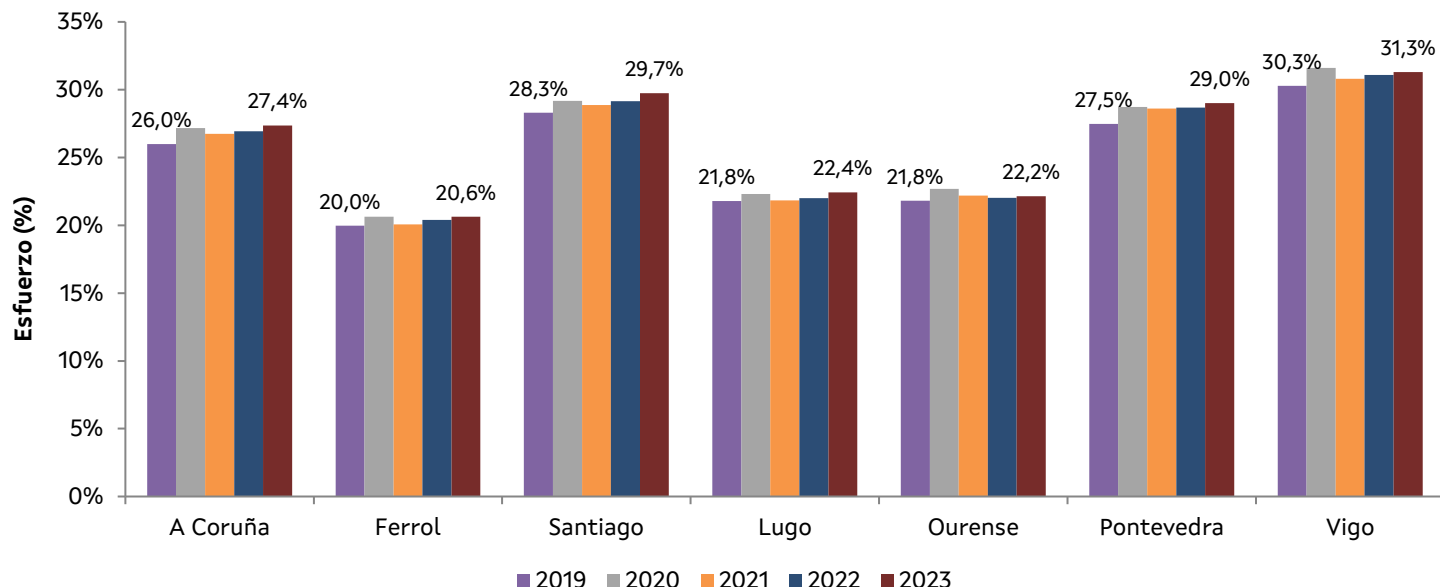
- Pontevedra: 29,0 %
- A Coruña: 26,3 %
- Ourense: 21,7 %
- Lugo: 21,2 %

🔑 En el último año (2023) la provincia con un esfuerzo de alquiler mayor es Pontevedra (29,0%), seguida de A Coruña (26,3%), Ourense (21,7%) y, finalmente, Lugo (21,2%).

🔑 Se pueden diferenciar dos grupos de provincias: Pontevedra y A Coruña, con valores más altos que superan el promedio gallego (26,0%), lo que coincide con las regiones donde los precios de los alquileres son mayores; y Ourense y Lugo, con valores por debajo del promedio.

🔑 La tendencia es similar en todas las provincias, con incrementos leves entre 2016-2019, un ligero descenso en 2020, y posteriormente, vuelta a la senda de crecimiento alcanzando en 2023 el máximo valor de la serie. En A Coruña y Ourense aumenta en 2023, mientras que en Lugo y Pontevedra desciende ligeramente.

Evolución del esfuerzo del alquiler por ciudad (2019-2023)



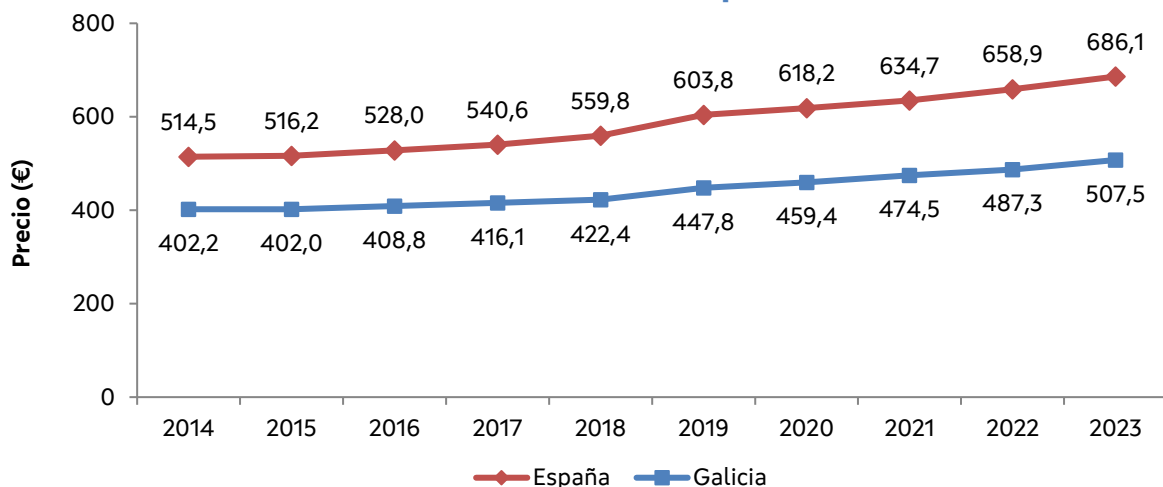
Esfuerzo en el año 2023:

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

- 🔑 En la actualidad, por ciudades, el mayor esfuerzo del alquiler se produce en Vigo (31,3%), seguida de Santiago (29,7%), Pontevedra (29,0%), A Coruña (27,4%), Lugo (22,4%), Ourense (22,2%), y, finalmente, Ferrol (20,6%).
- 🔑 Se pueden establecer tres grupos: el formado por Vigo, Santiago y Pontevedra, con los mayores esfuerzos (muy próximos al 30%); el de Ferrol con los menores esfuerzos; y un intermedio en el que se situarían Ourense, Lugo y A Coruña.
- 🔑 El esfuerzo registra un incremento progresivo al largo de todo el período y en todas las ciudades.



Variables que forman el esfuerzo del alquiler: precio medio mensual del alquiler



Variación del precio medio del alquiler en el último año en Galicia (2023)

+4,1 %

Variación del precio medio del alquiler en los últimos 4 años en Galicia (2019-2023)

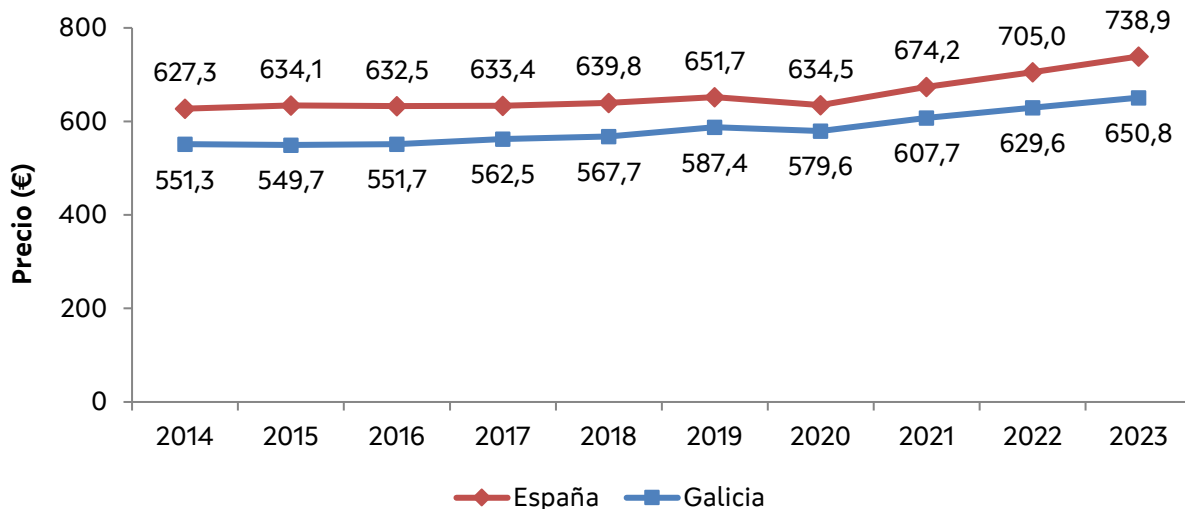
+ 13,3 %

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (España)

- Los valores de Galicia siempre se encuentran por debajo de los del resto de España. Así, en lo que respecta a los precios, en la comunidad gallega en el año 2023 (507,5 €) son un 26,0 % menores que en España (686,1 €).
- Tanto en Galicia como en España se incrementa el precio mensual del alquiler en el último año, siendo en Galicia del 4,1%.
- Mantiene durante todo el período una tendencia creciente, tanto en el caso de Galicia como de España.



Variables que forman el esfuerzo: precio alquilable



Variación del precio alquilable
en el último año en Galicia (2023)

+3,4 %

Variación del precio alquilable
en los últimos 4 años (2019-
2023)

+ 10,8 %



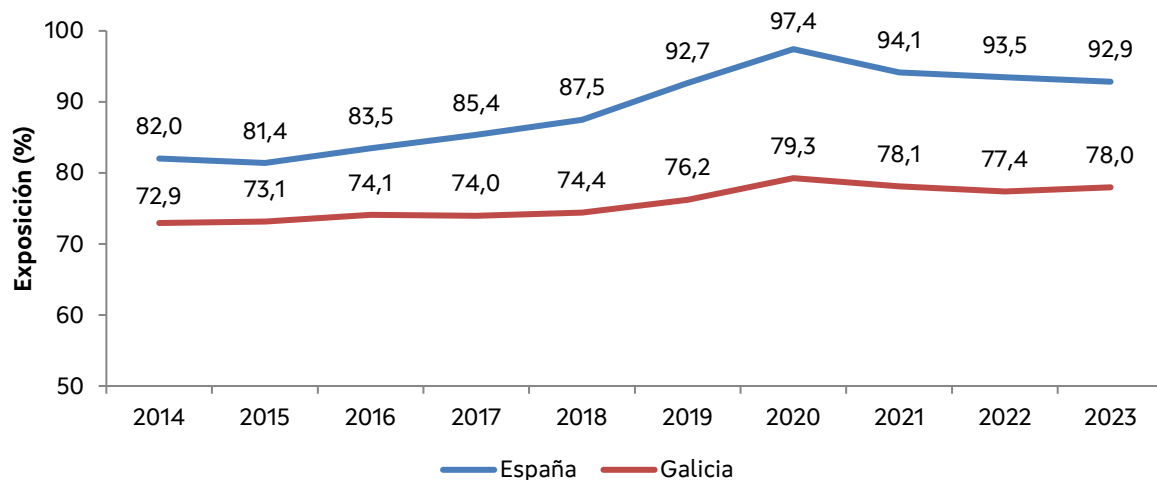
El precio alquilable alcanza en 2023 los 650,8 €/mes, lo que significa que el salario medio gallego puede, progresivamente, asumir un precio mayor en el pago del precio del alquiler.



En Galicia el precio alquilable registró un ligero incremento a partir del año 2016 y vuelve a crecer de forma más intensa a partir de 2020.



Evolución de la exposición al riesgo del alquiler 2014-2023



Exposición al riesgo:
porcentaje del coste de alquiler respecto del precio alquilable con un tercio del salario (>100 es un riesgo alto; <100 es un riesgo bajo).

Variación de la exposición al riesgo del alquiler en el último año en Galicia (2023)

+0,7 %

Variación de la exposición al riesgo del alquiler en los últimos 4 años (2019-2023)

+ 2,3 %

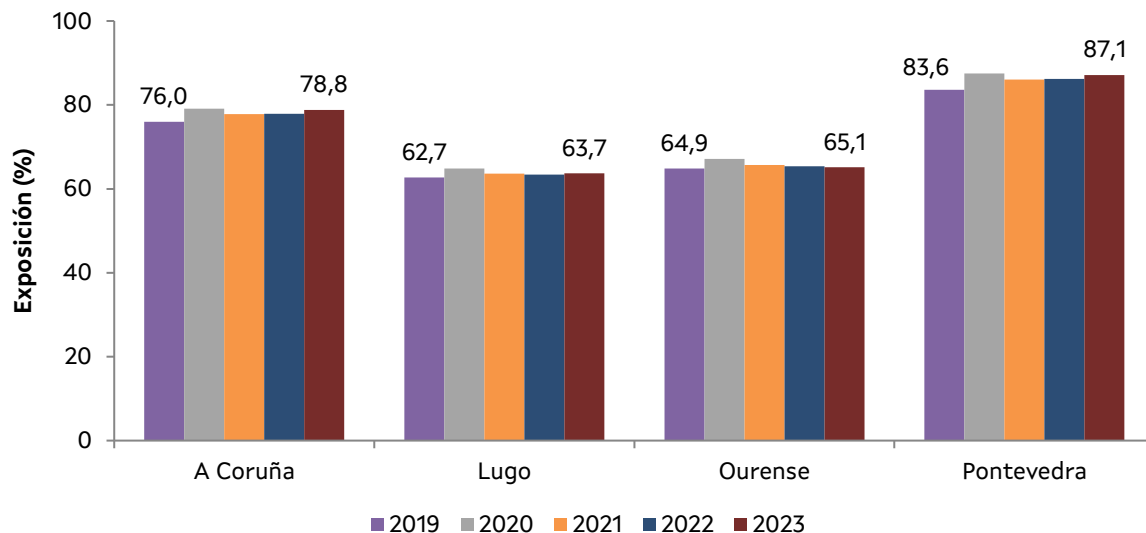


En Galicia en el último año (2023) la exposición al riesgo fue del 78,0 %, lo que significa que las familias alquilan la vivienda de manera conservadora, sin excesos, para no incurrir en riesgo de impago (sobrepasarse asignando más del 30 % del salario, que es lo aconsejable).



El riesgo del alquiler se mantiene casi estable en Galicia entre 2014 y 2017, con un incremento ligero a partir de 2018, un pequeño descenso en 2021 y una senda estable a continuación.

Evolución de la exposición al riesgo por provincias (2019-2023)

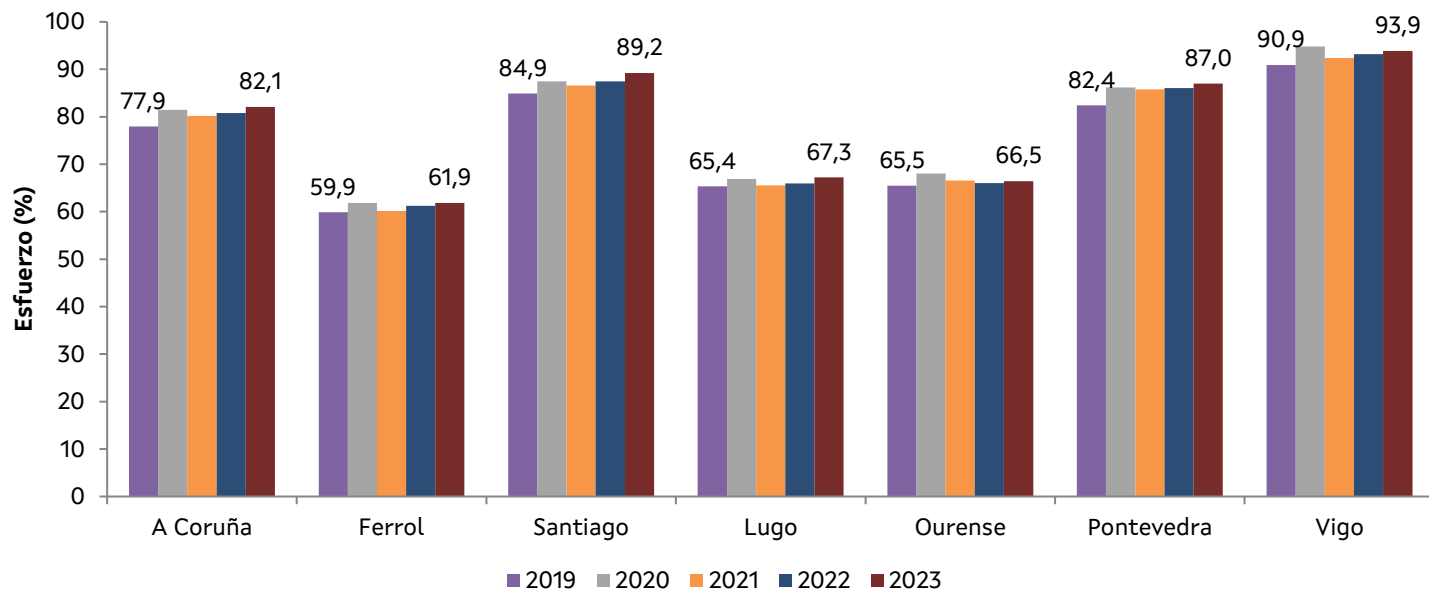


Exposición en el año 2023:

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

- Se registra un crecimiento del indicador en todas las provincias gallegas en el período 2019-2023. En ningún año se supera el valor límite de 100.
- Destacan dos grupos: A Coruña y Pontevedra, con valores por encima del promedio gallego (78,8 % y 87,1 % en el año 2023 respectivamente); y Ourense y Lugo, con valores por debajo del promedio (65,1 % y 63,7 % respectivamente).
- En el primer grupo, las personas asalariadas gallegas tienen una mayor exposición al riesgo a la hora de pagar el precio de los alquileres, por lo que, si las condiciones económicas empeoran, podrían verse en dificultades para hacer frente a los pagos.

Evolución de la exposición al riesgo alquiler por ciudad (2019-2023)



Exposición en el año 2023:

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



La tendencia durante el período estudiado es creciente en todas las ciudades. Prácticamente todas ellas alcanzaron los valores más elevados en el año 2023, pero sin superar el límite de 100.



Destacan tres grupos: el primero, lo de riesgo más elevado, está formado por A Coruña, Vigo y Pontevedra, donde se alcanzan valores superiores a los 85 %; el segundo grupo, de riesgo más bajo, está formado por Lugo, Ourense y Ferrol, por debajo del 70%; y el tercer grupo, de riesgo intermedio, comprende A Coruña, entre el 80% y el 85%.

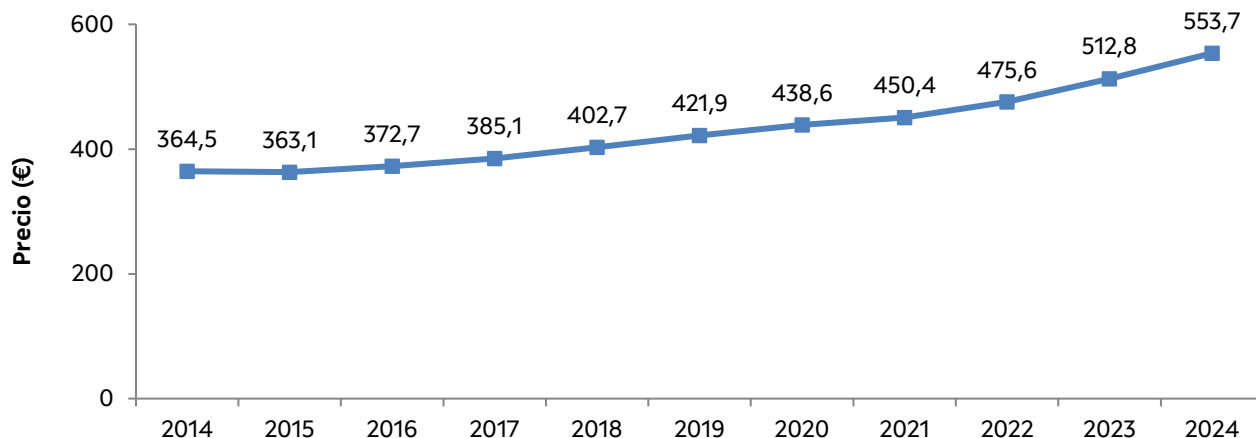


Las ciudades donde se registran los valores más altos coinciden con las que tienen los precios de los alquileres más elevados, por lo que sus residentes tienen una mayor exposición al riesgo a la hora de pagar el alquiler.



INDICADORES DE ACCESIBILIDAD AL ALQUILER SEGÚN LAS FIANZAS

Variables que forman el esfuerzo del alquiler: precio medio mensual del alquiler



Variación del precio medio del alquiler en el último año en Galicia (2024)

+8,0 %

Variación del precio medio del alquiler en los últimos 5 años en Galicia (2019-2024)

+ 31,2 %

Fuente: IGVS

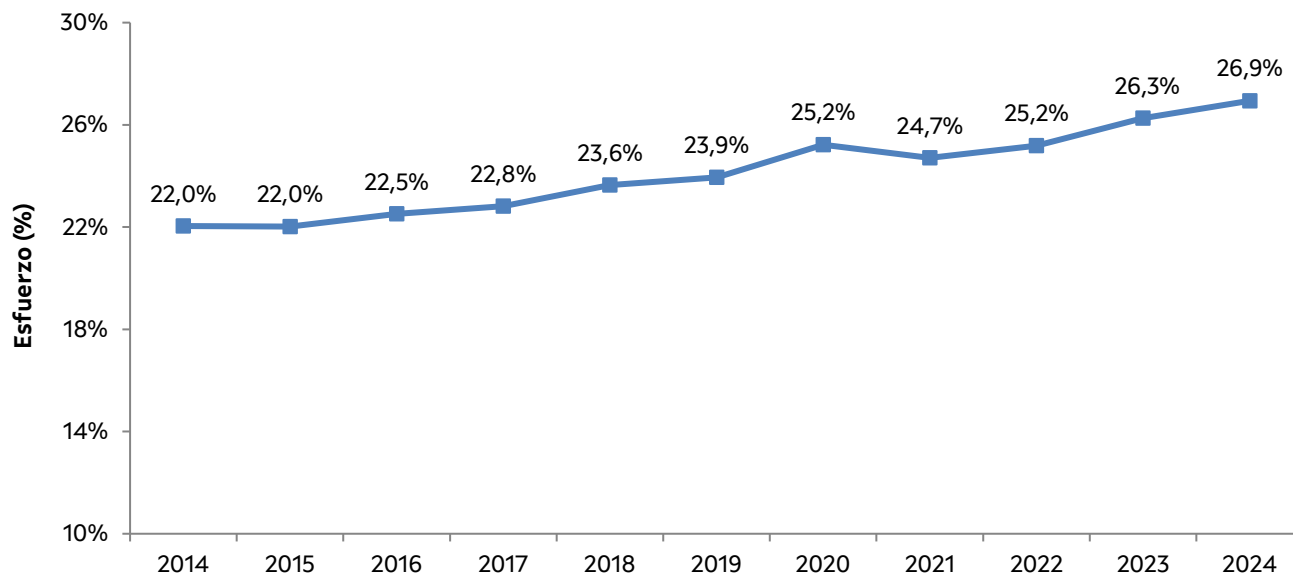


En la comunidad gallega en el año 2024 el precio medio del alquiler se situó en 553,7 €, con un incremento del 8% con respecto a 2023.



La tendencia en todo el período analizado es creciente, incrementándose un 31,2% desde 2019.

Evolución del esfuerzo de alquiler (%) 2014-2024

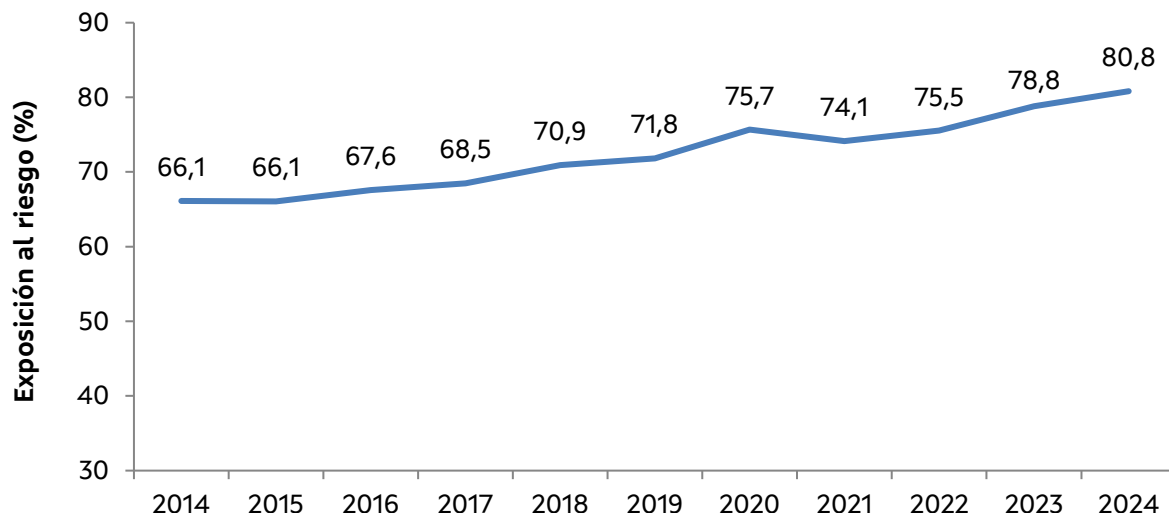


Esfuerzo alquiler: porcentaje del salario (ingreso bruto medio por trabajador/a) dedicado al pago del alquiler.

- En la actualidad, el porcentaje del salario que los hogares gallegos tienen que dedicar al pago del alquiler según las fianzas es del 26,9 %.
- El esfuerzo de alquiler en Galicia aumentó en el último año (2024) un 2,6%.
- En la evolución general (de 2014 a 2024), Galicia presenta un constante crecimiento entre 2014-2020, un retroceso en ese año, y un ligero crecimiento en los períodos posteriores, situándose siempre por debajo del 30% recomendado.



Evolución de la exposición al riesgo del alquiler 2014-2024



Exposición al riesgo:
porcentaje del coste de alquiler respecto del precio alquilable con un tercio del salario (>100 es un riesgo alto; <100 es un riesgo bajo).

Variación de la exposición al riesgo del alquiler en el último año en Galicia (2023)

+2,3 %

Variación de la exposición al riesgo del alquiler en los últimos 4 años (2019-2023)

+ 1,7 %

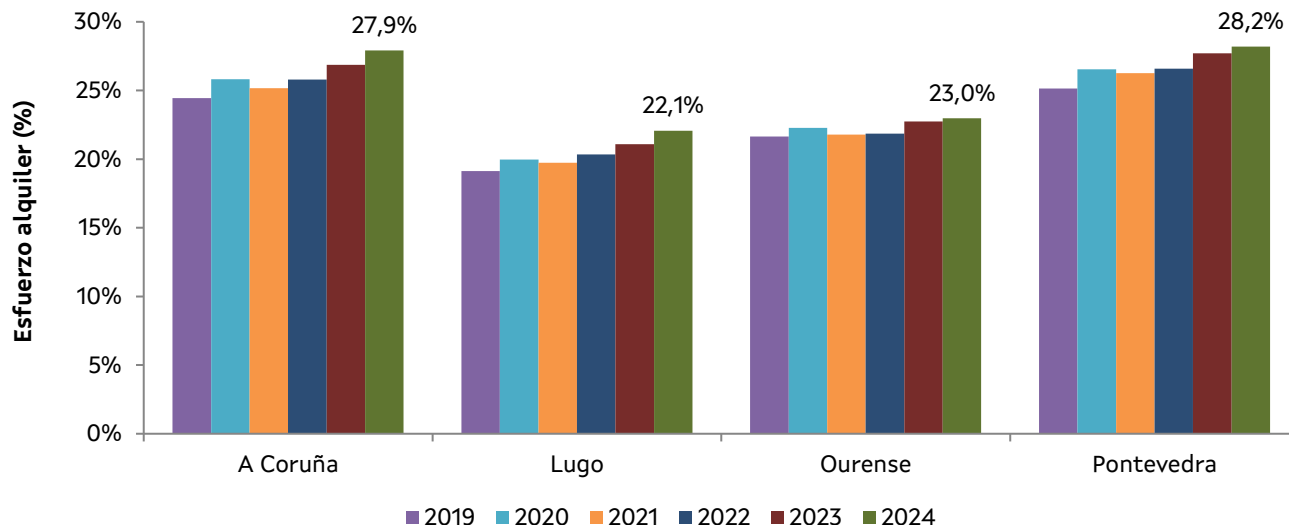


En Galicia en el último año (2024) según las fianzas, la exposición al riesgo fue del 80,8 %, lo que significa que las familias alquilan la vivienda de manera conservadora, sin excesos, para no incurrir en riesgo de impago (sobrepasarse asignando más del 30 % del salario, que es el aconsejable).



El riesgo del alquiler se incrementa de manera constante desde 2014, sin aproximarse demasiado al 100 de referencia, por lo que el riesgo es aún bajo.

Evolución del esfuerzo del alquiler en Galicia por provincias (2019-2024)

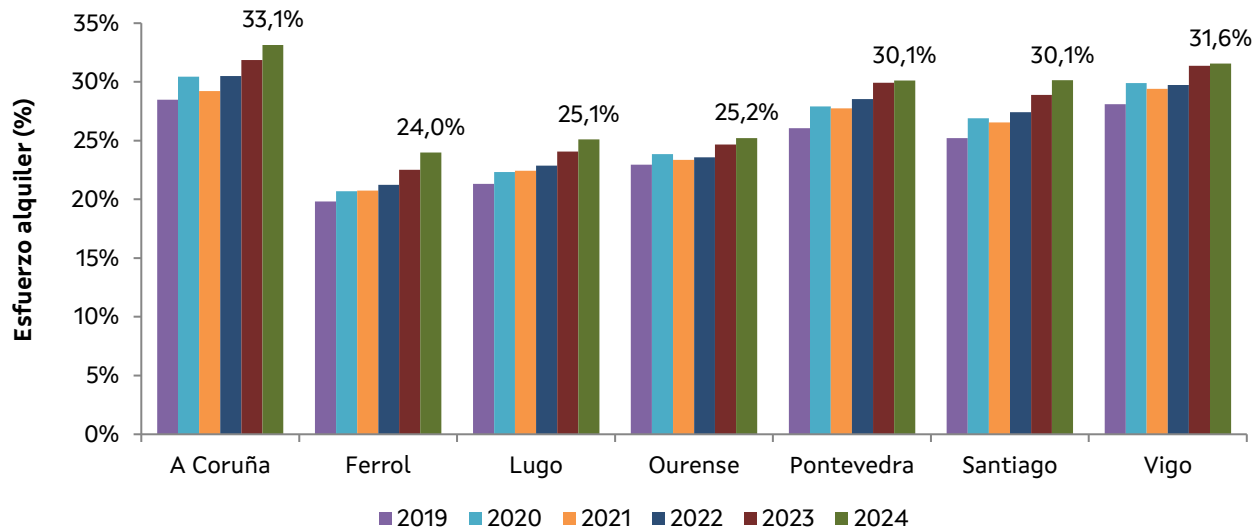


Esfuerzo en el año 2023:

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

- En el último año (2024) la provincia con un esfuerzo de alquiler mayor es Pontevedra (28,2%), seguida de A Coruña (27,9%), Ourense (23,0%) y, finalmente, Lugo (22,1%), según datos de alquiler de las fianzas.
- Se pueden diferenciar dos grupos de provincias: Pontevedra y A Coruña, con valores más altos que superan el promedio gallego (26,9%), lo que coincide con las regiones donde los precios de los alquileres son mayores; y Ourense y Lugo, con valores por debajo del promedio.
- La tendencia es similar en todas las provincias, con ligeros descensos en 2020 en general, e incrementos constantes en los años posteriores, pero manteniéndose siempre por debajo del 30% recomendado.

Evolución del esfuerzo del alquiler por ciudad (2019-2024)



Esfuerzo en el año 2024:

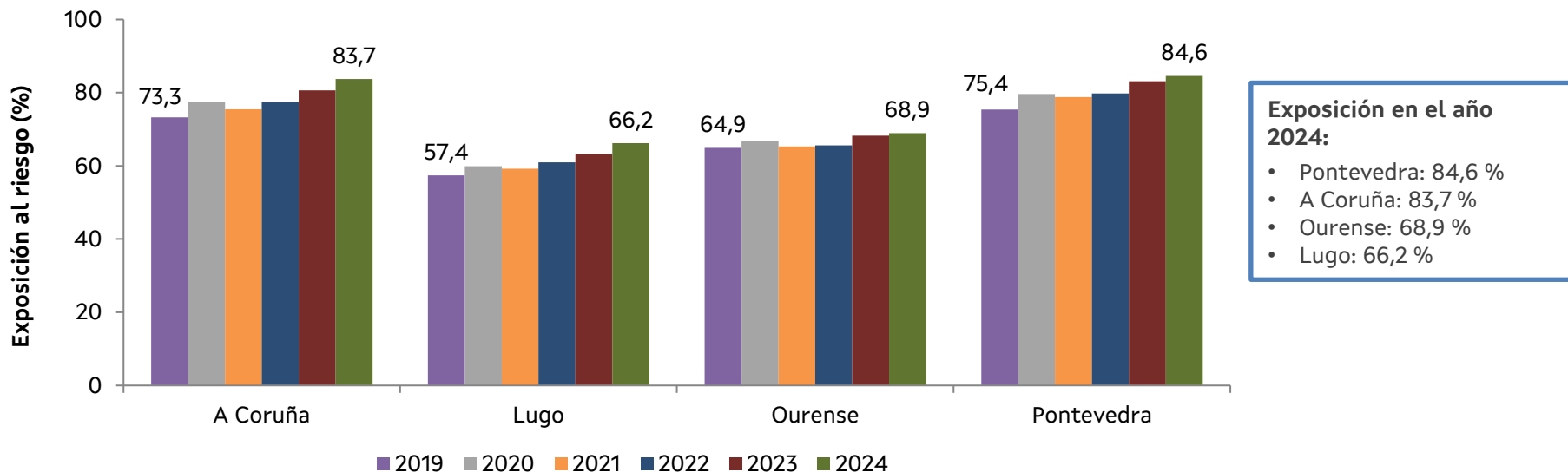
- A Coruña: 33,1 %
- Vigo: 31,6 %
- Pontevedra: 30,1 %
- Santiago: 30,1 %
- Ourense: 25,2 %
- Lugo: 25,1 %
- Ferrol: 24,0 %

🔑 En la actualidad, por ciudades segundo los datos de fianzas del alquiler, el mayor esfuerzo del alquiler se produce en A Coruña, Vigo, Pontevedra y Santiago, donde se supera ligeramente el 30% recomendado.

🔑 El esfuerzo registra un incremento progresivo al largo de todo el período y en todas las ciudades.

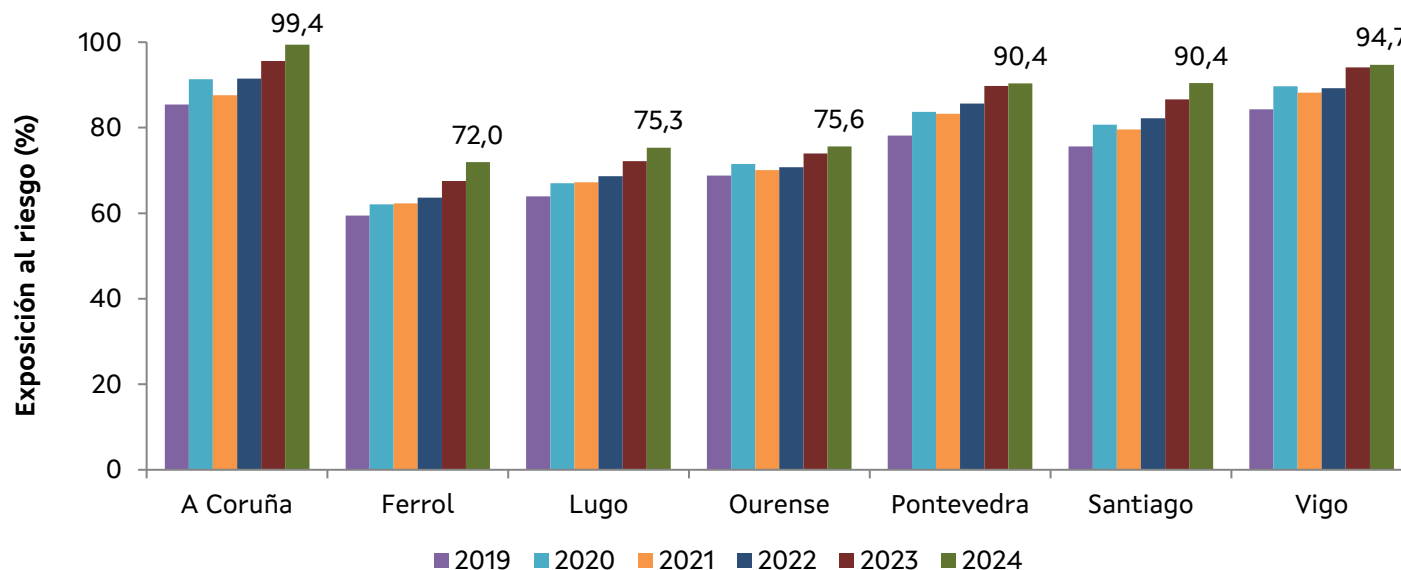
🔑 Las ciudades suman un esfuerzo de alquiler superior a las provincias.

Evolución de la exposición al riesgo por provincias (2019-2024)



- Se registra un crecimiento del indicador en todas las provincias gallegas en el período 2016-2024. En ningún año se supera el valor límite de 100.
- Destacan dos grupos: A Coruña y Pontevedra, con valores por encima del promedio gallego (83,7 % y 84,6 % en el año 2024 respectivamente); y Ourense y Lugo, con valores por debajo del promedio (68,9 % y 66,2 % respectivamente).
- En el primero grupo, las personas asalariadas gallegas tienen una mayor exposición al riesgo a la hora de pagar el precio de los alquileres, por lo que, si las condiciones económicas empeoran, podrían verse en dificultades para hacer frente a los pagos.

Evolución de la exposición al riesgo alquiler por ciudad (2019-2024)



Exposición en el año 2024:

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



La tendencia durante el período estudiado es creciente en todas las ciudades. Todas ellas alcanzaron los valores más elevados del período analizado en el año 2024, pero sin superar el límite de 100.



Destacan tres grupos: el primero, lo de riesgo más elevado, está formado por A Coruña y Vigo, donde se alcanzan valores próximos al 100%; el segundo grupo, de riesgo más bajo, está formado por Ourense, Lugo y Ferrol, alrededor del 70-75%; y el tercer grupo, de riesgo intermedio, comprende Santiago y Pontevedra, con el 90%.



Las ciudades donde se registran los valores más altos coinciden con las que tienen los precios de los alquileres más elevados, por lo que sus residentes tienen una mayor exposición al riesgo a la hora de pagar el alquiler.



ANEXO METODOLÓGICO

A continuación, se exponen información ampliada y detallada sobre el cálculo de cada uno de los indicadores analizados en el estudio.

Esfuerzo del alquiler (%)

Mide el esfuerzo que tiene que realizar anualmente un asalariado medio para hacer frente al pago del alquiler, es decir, el porcentaje del salario anual (en tener de ingreso medio bruto por trabajador, lo que el IGE considera como salario anual) que una persona tiene que dedicar al pago del alquiler de una vivienda.

La fórmula utilizada para calcularlo es la siguiente:

$$\frac{\text{Precio medio anual del alquiler}}{\text{Salario anual}}$$

Exposición al riesgo del alquiler

Mide el nivel de riesgo que asume una persona cuando firma un contrato de alquiler, toda vez que el contexto económico del individuo pueda ser desfavorable.

Es el porcentaje del coste del alquiler de una vivienda respecto del precio alquilable (asumible) con un tercio del salario.

Así, si el valor del indicador es superior a 100 (valor de referencia) significa que el riesgo asumido es excesivo y cuanto más alto sea, más difícil le resultará a la persona pagar el precio pactado. Al contrario, en caso de que el valor sea menor a 100.

La fórmula utilizada para calcularlo es la siguiente:

$$\frac{\text{Precio medio mensual del alquiler}}{\text{Precio alquilable (mes)}} \times 100$$

Los indicadores de accesibilidad al alquiler se calculan a partir de variables de distintas fuentes de información.

Salario anual (ingreso medio bruto)

Para la variable de salario anual se toman los datos publicados por el INE en su Encuesta Trimestral de Coste Laboral referentes al coste medio por trabajador y mes en Galicia, es decir, la remuneración media en metálico o especie que percibe mensualmente un trabajador en el territorio gallego por la prestación profesional de servicios laborales por cuenta ajena.

Por lo tanto, se considera el salario anual medio, resultado de la suma de los de cada trimestre para cada año considerado (el dicho resultado trimestral a su vez se calcula al multiplicar el resultado de cada trimestre por tres meses que tiene cada uno).

Precio medio del alquiler

Para medir los costes del alquiler en España, se tienen en cuenta los datos trimestrales publicados por el Ministerio de Fomento en relación con los precios pactados en los contratos registrados cada año (€/m²), a partir de los cuales se hace un promedio para cada mes del período considerado y se multiplica ese precio medio por metro cuadrado por el tamaño estándar de las viviendas en alquiler.

En el caso de Galicia, se toman los datos del registro de fianzas de los contratos de alquiler residencial publicados de forma trimestral por el IGE, a partir de los cuales se calcula un promedio mensual, tanto a nivel comunitario como provincial y de ciudad.

Precio alquilable

Es el precio máximo que un asalariado medio puede destinar al pago del alquiler sin dedicar más de un tercio del salario. La fórmula utilizada para calcularlo es la siguiente:

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



www.observatoriodavivenda.gal
observatoriodavivenda@xunta.gal



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO