



ESFUERZO EN EL ACCESO A LA COMPRA DE VIVIENDA EN GALICIA EN 2023



**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 A LA VIVIENDA	<u>8</u>
• ESFUERZO INMOBILIARIO (AÑOS)	<u>9</u>
• ESFUERZO FINANCIERO (%)	<u>13</u>
• ESFUERZO FINANCIERO (AÑOS)	<u>17</u>
• PRECIO ADQUIRIBLE	<u>19</u>
• EXPOSICIÓN AL RIESGO.....	<u>20</u>
4. ANEXO METODOLÓGICO	<u>22</u>



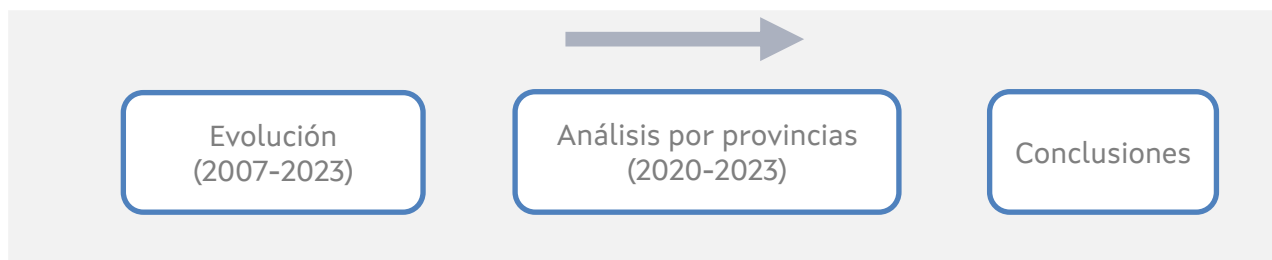
INTRODUCCIÓN

Este documento analiza los **indicadores de accesibilidad a la compra de vivienda en Galicia**, los cuales permiten evaluar el esfuerzo de las personas para acceder a la adquisición de una vivienda.

Para facilitar la comprensión, en el apartado de la metodología se definen brevemente cada indicador, que se completa en detalle en el anexo.

El análisis de cada indicador sigue un mismo proceso para favorecer la comprensión: análisis de la evolución temporal, análisis por provincias y conclusiones.

El documento finaliza con un análisis comparativo de todos los indicadores y finaliza con unas conclusiones.



A woman is sitting on a light-colored wooden floor, laughing heartily. She is wearing a blue and white plaid shirt. To her right, there are several stacked cardboard boxes. One box has a red 'FRAGILE' sticker. In the background, there is a white wire basket filled with yellow pencils and a white rectangular planter with a green plant. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

METODOLOGÍA

Este informe está basado principalmente en la recogida y análisis directo de los **indicadores de accesibilidad a la compra de vivienda publicados lo pones IGE**. Los datos recogidos corresponden al año 2023 en todas las variables para homogeneizar los resultados.

En el caso del **análisis por provincias**, se recogieron en otras fuentes datos adicionales: ingresos brutos medios por trabajador, valor tasado de la vivienda libre, tipo de interés medio de las hipotecas y plazo medio de las hipotecas.

Fuentes de datos

IGE: indicadores de accesibilidad

INE: ingresos brutos medios por trabajador

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible: valor tasado de la vivienda libre

Banco de España: tipo de interés medio de los préstamos bancarios

Colegio de Registradores: plazo medio de los préstamos hipotecarios

Procedimiento

Análisis de los datos de los indicadores publicados por el IGE: Galicia

Procesamiento de los datos de las diferentes fuentes para el análisis por provincia.

Breve definición de indicadores

Esfuerzo inmobiliario (años)

Años de salario íntegro que una persona necesita para poder comprar una vivienda estándar sin financiación.

Esfuerzo financiero (%)

Porcentaje del salario anual que una persona tiene que dedicar al pago de la cuota anual del préstamo hipotecario.

Esfuerzo financiero (años)

Número de años de salario íntegro que una persona tiene que dedicar para satisfacer sus deberes con la entidad financiera por la contratación de un préstamo hipotecario.

Precio adquirible

Precio máximo que se puede permitir pagar un asalariado medio por una vivienda estándar sin tener que dedicar más de un tercio de su salario anual al pago de la cuota anual hipotecaria promedio.

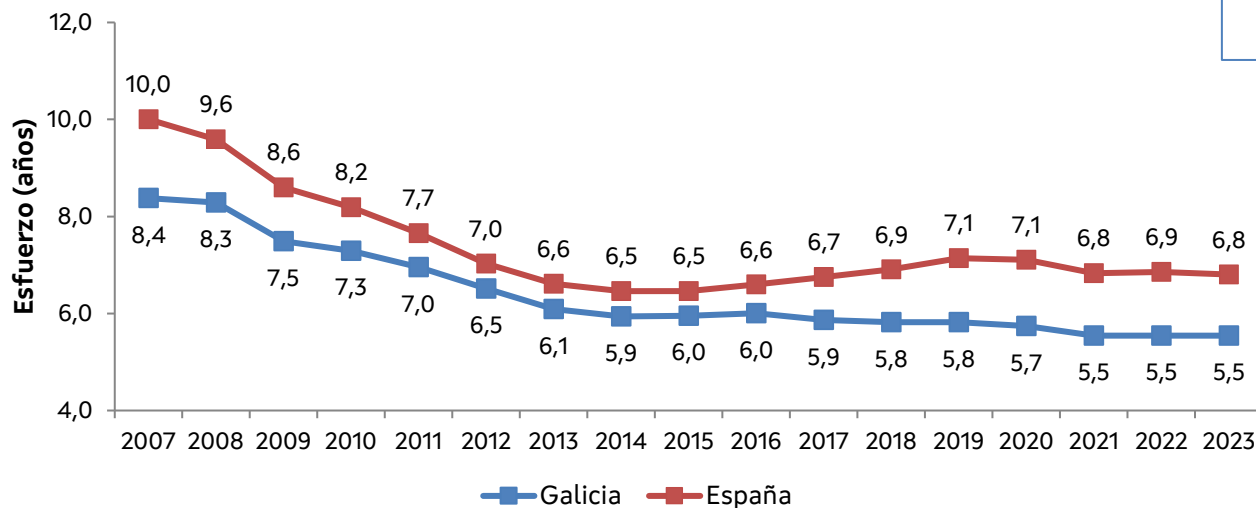
Exposición al riesgo

Porcentaje del coste de la vivienda con respecto del precio adquirible asumible. 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 las cuotas hipotecarias.



INDICADORES ACCESIBILIDAD A LA COMPRA DE VIVIENDA

Evolución del esfuerzo inmobiliario 2007-2023



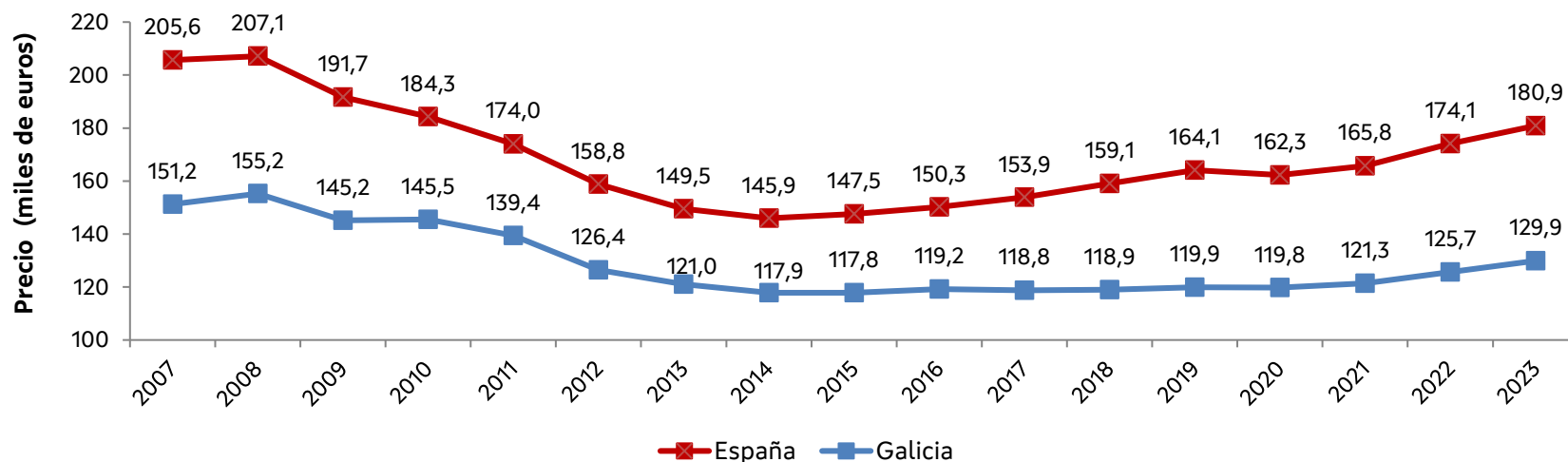
Esfuerzo inmobiliario: años de salario necesarios para comprar una vivienda sin financiación

Variación del esfuerzo inmobiliario en Galicia (2022-2023):
-0,1 %

Variación anual del esfuerzo inmobiliario en Galicia (2018-2023):
-1,0 %

- 💡 En la actualidad, los años necesarios para la adquisición de una vivienda sin financiación en Galicia son 5,5 (el valor más bajo de todo el periodo estudiado), frente a los 6,8 de España. De hecho, los valores de la comunidad siempre están por debajo del promedio nacional.
- 💡 Las tendencias de España y Galicia son iguales hasta el año 2015, cuando comienzan a ser contrarias: mientras que en España aumenta el esfuerzo inmobiliario, en Galicia decrece en el periodo 2017-2019.
- 💡 A pesar de que las cifras se pueden considerar altas, están lejos de los máximos conseguidos durante la crisis que dio comienzo en 2007, cuando se alcanzaron valores de 8,4 años en el caso gallego, y hasta 10,0 en el caso español, lo que supone un avance en las condiciones de vida, ya que el esfuerzo para adquirir una vivienda es menor.

Valor medio tasado de la vivienda libre estándar (2007-2023)



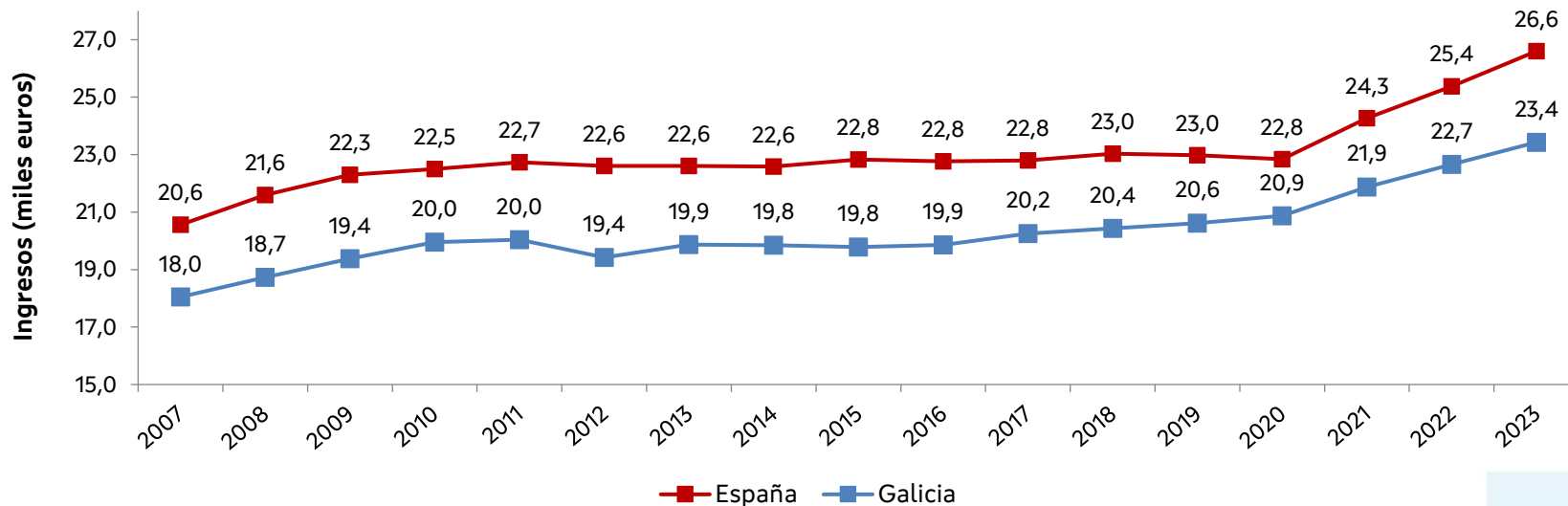
**Variación del valor
medio tasado de la
vivienda en Galicia
(2022-2023):
+3,4 %**

**Variación anual del
valor medio tasado de
la vivienda en Galicia
(2018-2023):
+1,8%**



El valor medio tasado decreció hasta 2015 tanto en Galicia como en España, año a partir del cual empezó a estabilizarse en el caso de Galicia, con un ligero incremento hasta 2023.

Ingreso medio bruto anual por trabajador (2007-2023)



**Variación del ingreso
medio bruto en Galicia
(2022-2023):**

+3,4 %

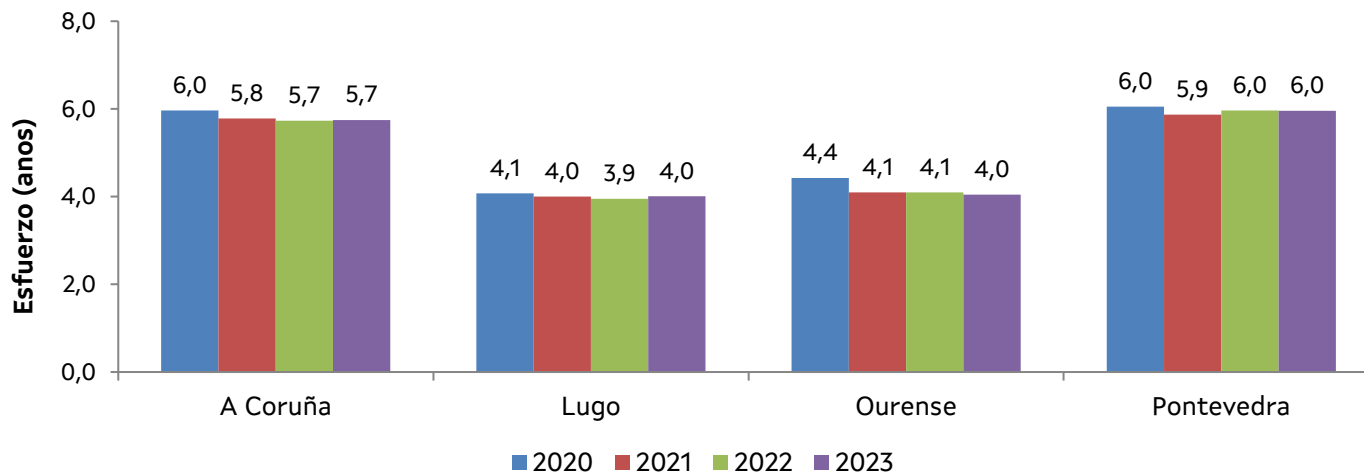
**Variación anual del
ingreso medio bruto en
Galicia (2018-2023):**

+2,9%



En los últimos años (2021-2023) los ingresos medios brutos anuales por trabajador se incrementó de manera más acusada que en los años anteriores (2010-2020).

Evolución del esfuerzo inmobiliario por provincias (2020-2023)



Variación del esfuerzo inmobiliario en las provincias (2022-2023):

A Coruña: +0,3 %
Lugo: +1,4 %
Ourense: -1,2 %
Pontevedra: -0,1 %



Se pode observar un ligero descenso general en todas las provincias en el periodo estudiado, aunque el indicador se mantuvo prácticamente estable en todas ellas.

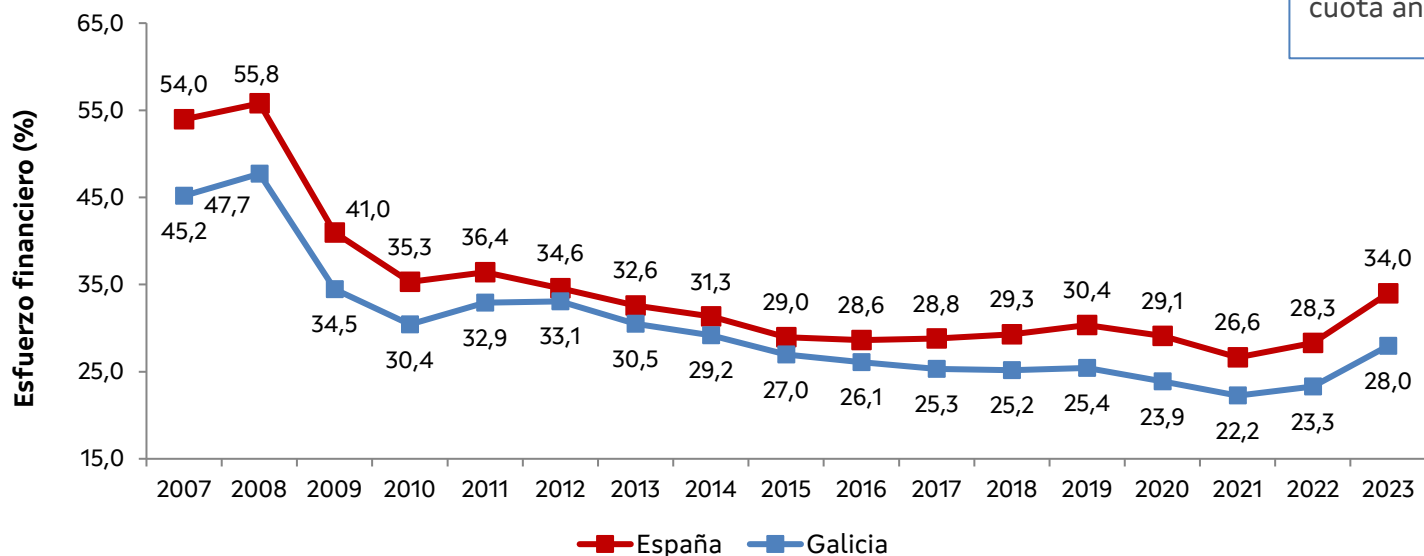


Las provincias que destacan por sus valores más altos son A Coruña y Pontevedra (por encima del promedio gallego), mientras que Lugo y Ourense mantienen valores similares, por debajo del promedio de la comunidad, aunque sin superar en ninguno de los casos el promedio español.



Esto provoca que el número de años necesarios para adquirir una vivienda sin financiación sea mucho más elevado en A Coruña y Pontevedra (en 2023, 5,8 y 6,0 respectivamente) y el esfuerzo sea menos en Ourense y Lugo (4,0 ambos).

Evolución del esfuerzo financiero (%) 2007-2023



Esfuerzo financiero (%): porcentaje del salario dedicado al pago de la cuota anual del préstamo hipotecario.

Variación del esfuerzo financiero en Galicia (2022-2023):
+20,1 %

Variación anual del esfuerzo financiero en Galicia (2018-2023):
+2,2%



En la actualidad, el porcentaje del salario que los hogares gallegos tienen que dedicar al pagado del préstamo hipotecario en la adquisición de una vivienda es del 28 % (frente a los 34 % de promedio nacional). El incremento del ultimo año (2023) fue más acusado que en el año anterior (2022), mientras que en los años anteriores a 2022 estuvo reduciéndose.

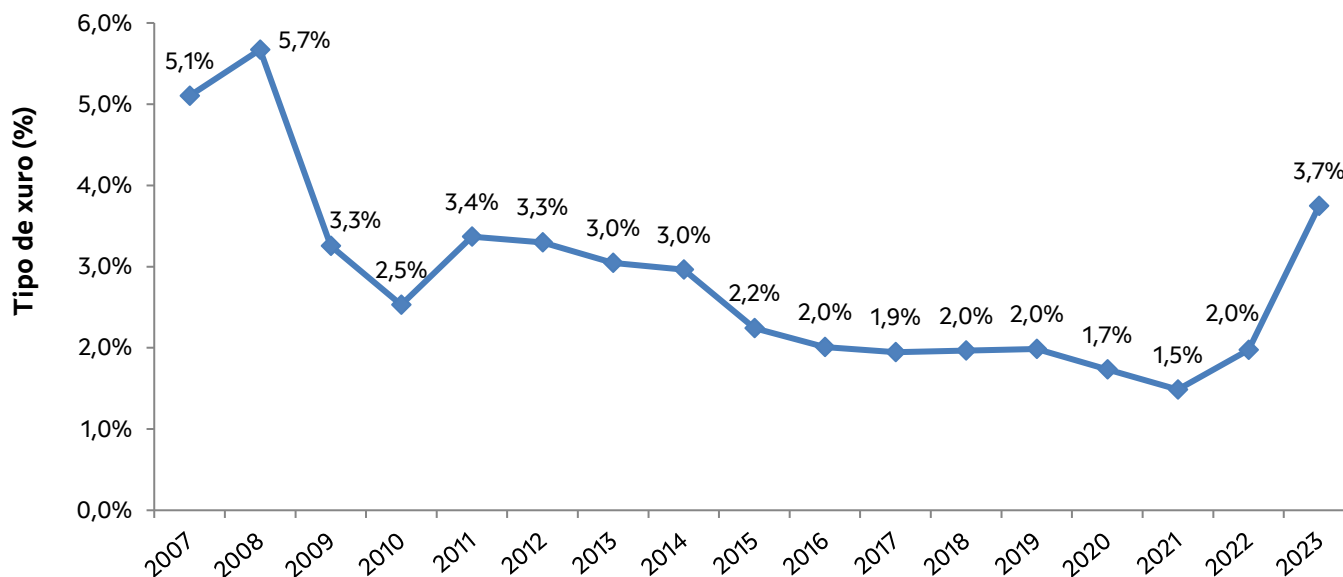


El indicador sigue la misma tendencia en España y Galicia hasta 2016, momento en el que la tendencia comienza a divergir: en España crece de manera ligera y en Galicia decrece de forma moderada hasta estabilizarse en 2019. A partir de 2021 crece de forma similar en ambos casos.



A pesar de que el porcentaje puede ser considerado como alto, la cifra sigue siendo inferior al promedio español durante todo el periodo analizado y al 30% que recomiendan los expertos del Banco de España desde el año 2014.

Tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios (2007-2023)



**Variación del tipo de
interés
(2022-2023):**

+ 89,9 %

**Variación anual del
tipo de interés (2018-
2023):**

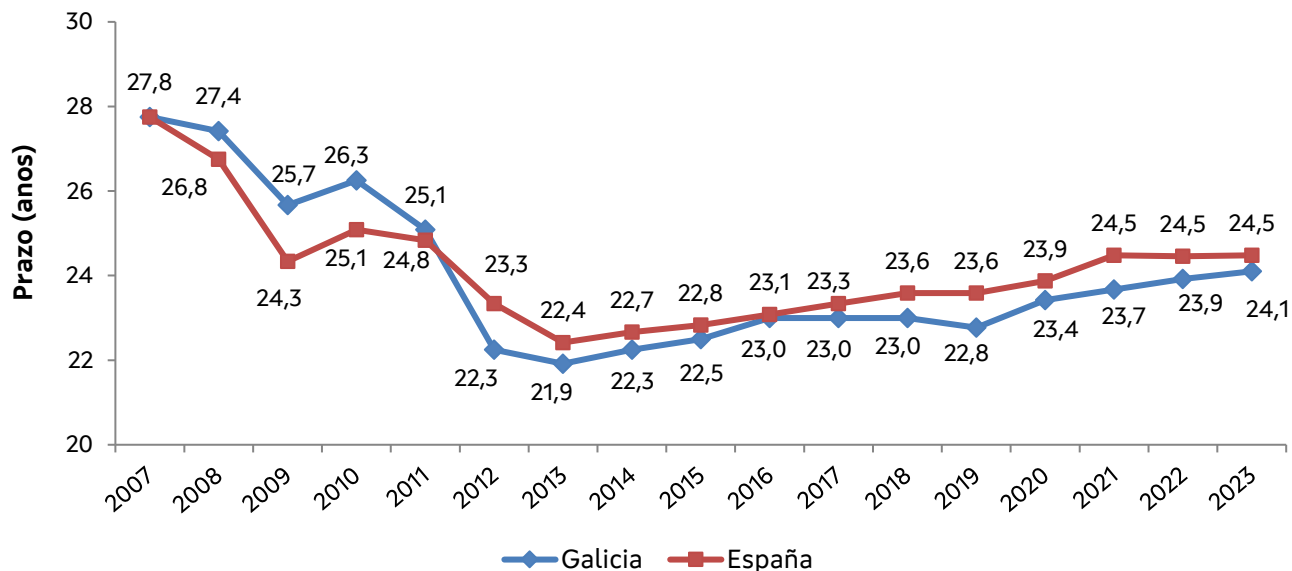
+ 18,1 %



El tipo de interés medio aplicado a las nuevas hipotecas contratadas, después de las grandes subidas vividas al inicio de la crisis (2008) y en 2011, comenzó a decrecer a partir de ese incluso año, para estabilizarse a partir de 2015 y volver a incrementar a partir de 2021, con un crecimiento importante en 2023.



Plazo medio de los préstamos hipotecarios (2007-2023)



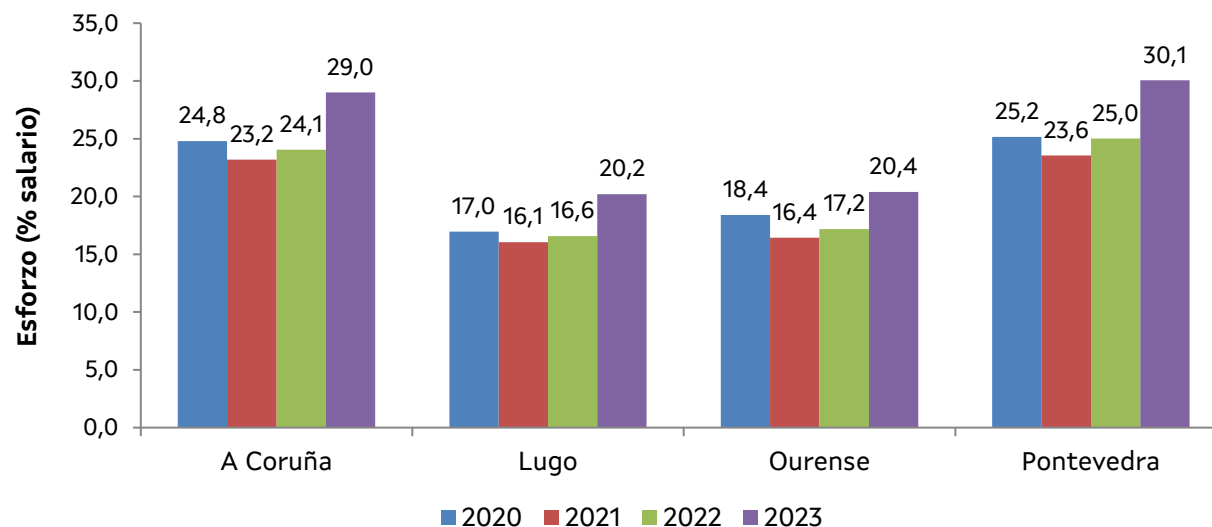
Variación del plazo medio
de los préstamos en
Galicia (2022-2023):
+0,8 %

Variación anual del plazo
medio de los préstamos
en Galicia (2018-2023):
+1,0%



La tendencia sucesiva lo pones plazo medio de las hipotecas es a misma en Galicia y España: decrece hasta el 2013, con una ligera suba en 2010, para comenzar a aumentar de forma moderada a partir de ese incluso año a nivel nacional y a estabilizarse en el caso gallego. Diverxen uno poco en 2019, pero continúan la misma senda a partir diera año.

Evolución del esfuerzo financiero (%) por provincias (2020-2023)



Variación del esfuerzo financiero en las provincias (2022-2023):

A Coruña: +20,6 %
 Lugo: +21,9 %
 Ourense: +18,7 %
 Pontevedra: +20,1 %



Puede observarse un incremento del indicador en todas las provincias al largo del periodo considerado (2020-2023), con aumentos en el año 2023 mayores en Pontevedra y A Coruña que en Lugo y Ourense.



Destacan A Coruña y Pontevedra sobre todas las provincias, debido a que los valores son muy superiores a los del resto. Además, dichos valores son superiores al promedio gallego en 2023: 29,0% en A Coruña y 30,1% en Pontevedra.

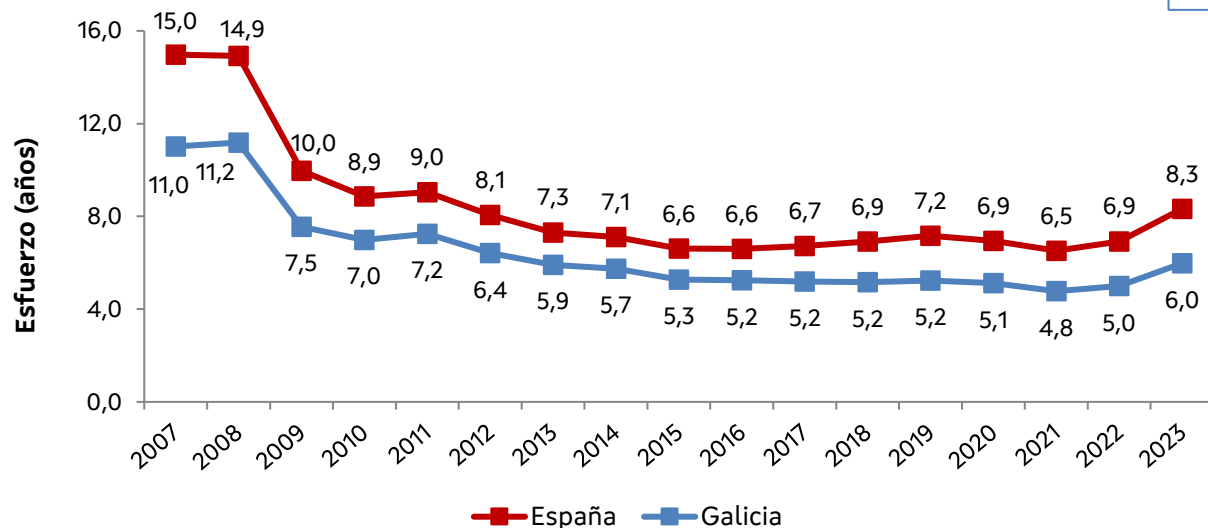


En Lugo y Ourense, en 2023, el indicador se situaba por debajo del promedio gallego, con 20,2% y 20,4% respectivamente.



A pesar de estos datos, el indicador en todas las provincias se sitúa durante todo el periodo por debajo del promedio nacional y de la recomendación del Banco de España del 30%, excepto Pontevedra en 2023, por una décima.

Evolución del esfuerzo financiero (años) 2007-2023



Esfuerzo financiero: años de salario dedicados a los pagos de un préstamo

Variación del plazo medio de los préstamos en Galicia (2022-2023):
+19,6 %

Variación anual del plazo medio de los préstamos en Galicia (2018-2023):
+3,1%



En la actualidad, el número de años necesarios para hacer frente a la adquisición de una vivienda optando por financiación bancaria es de 6,0 años (frente a los 8,3 años necesarios a nivel nacional). El incremento en el último año es superior a la tendencia de los años anteriores.

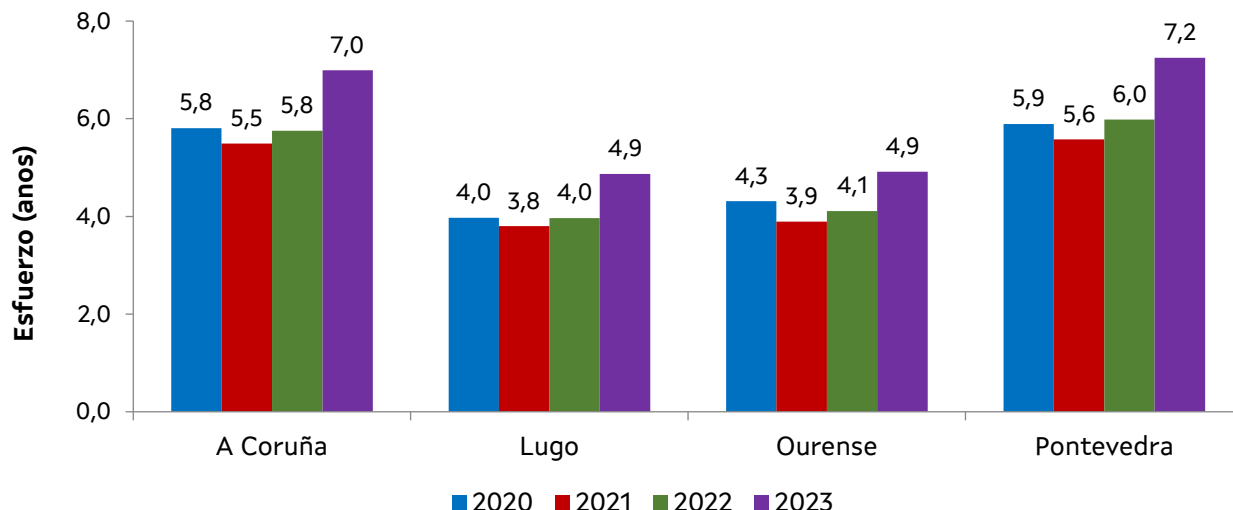


El indicador sigue la misma tendencia en España y Galicia en todo el periodo analizado.



Durante todo el periodo analizado, el indicador a nivel Galicia fue siempre inferior al promedio español, lo que significa que el número de años necesarios en Galicia para adquirir una vivienda estándar ayudándose de financiación es menor.

Evolución del esfuerzo financiero (años) por provincias (2020-2023)



Variación del esfuerzo financiero en las provincias (2022-2023):

A Coruña: +21,5 %
Lugo: +22,8 %
Ourense: +19,6 %
Pontevedra: +21,1 %



Puede observarse un incremento del indicador en todas las provincias a lo largo del periodo considerado (2020-2023), con aumentos en el año 2023 mayores en Pontevedra y A Coruña que en Lugo y Ourense, al igual que ocurría en el caso del esfuerzo inmobiliario.



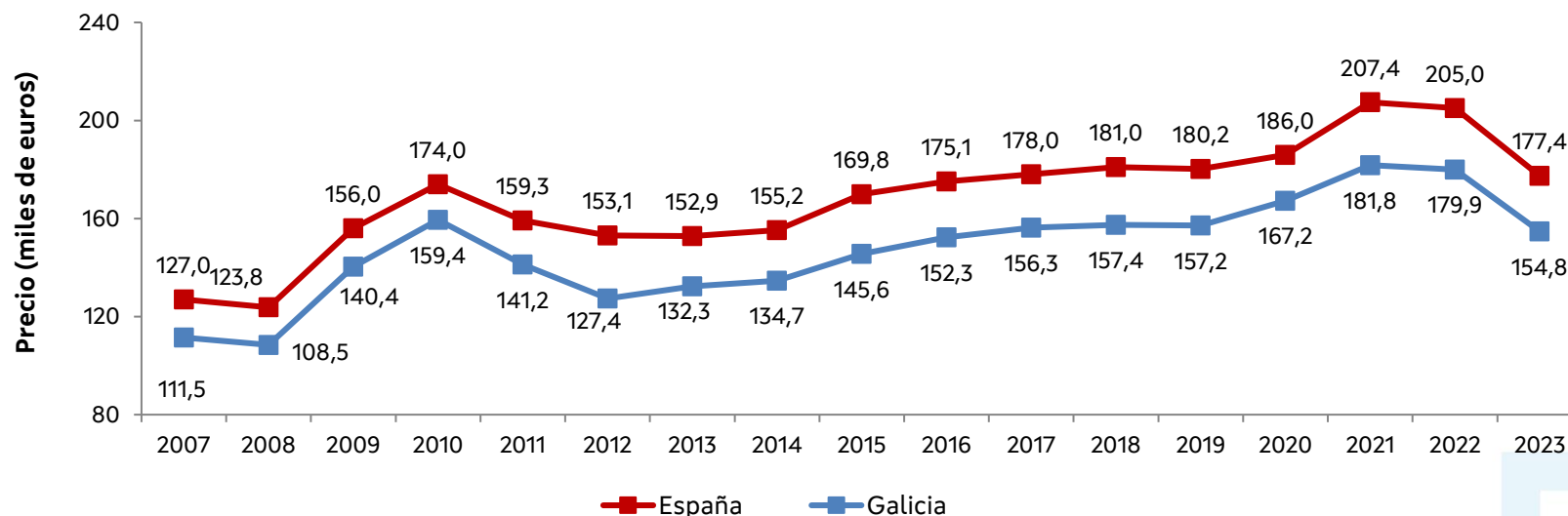
Es importante destacar los mayores valores alcanzados por el indicador en 2023 en las provincias de Pontevedra y A Coruña, donde el número de años necesarios para adquirir una vivienda con financiación es superior al promedio gallego, con valores próximos a los 7 años.



En las demás provincias, el esfuerzo financiero en años está por debajo del promedio gallego en 2023, con 4,9 años registrados en Lugo y en Ourense.

Evolución del precio adquirible 2007-2023

Precio adquirible: precio máximo por una vivienda sin superar un tercio del salario al pago de la hipoteca

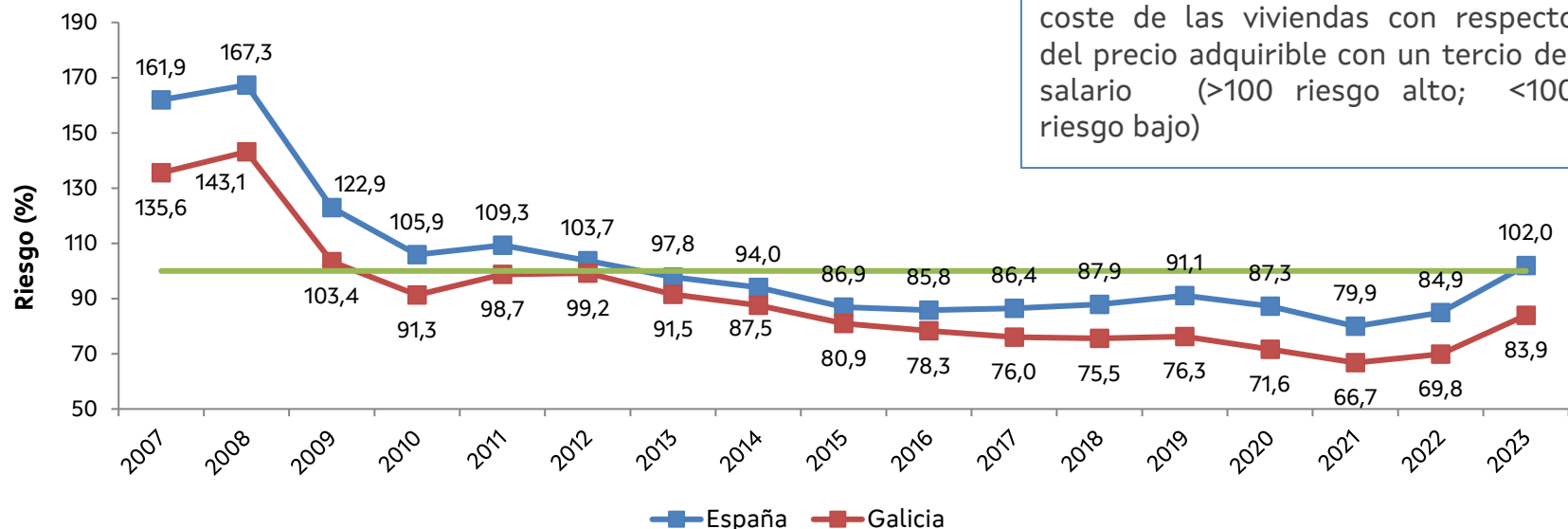


El indicador sigue la misma tendencia en Galicia y España durante todo el periodo analizado: se registra un crecimiento del precio adquirible hasta 2010, cuando comienza una tendencia decreciente hasta 2013, año en el cual comienza a crecer de nuevo, hasta iniciar una estabilización en los últimos años considerados y un descenso acusado en 2023.



Este último descenso a partir de 2021 significa que el asalariado medio gallego podría asumir un precio menor en la adquisición de una vivienda, sin tener que comprometer más de un tercio de su salario anual al pago de la cuota anual correspondiente a un préstamo hipotecario medio.

Evolución de la exposición al riesgo 2007-2023



En la actualidad los niveles de exposición al riesgo alcanzados por el indicador en Galicia se encuentran en torno a valores de 84, mientras que en España se sitúa en 102, lo que significa que la exposición al riesgo comienza a ser preocupante y podría incurrirse en una sobreexposición. Los valores registrados en Galicia siempre son inferiores a los alcanzados a nivel nacional.

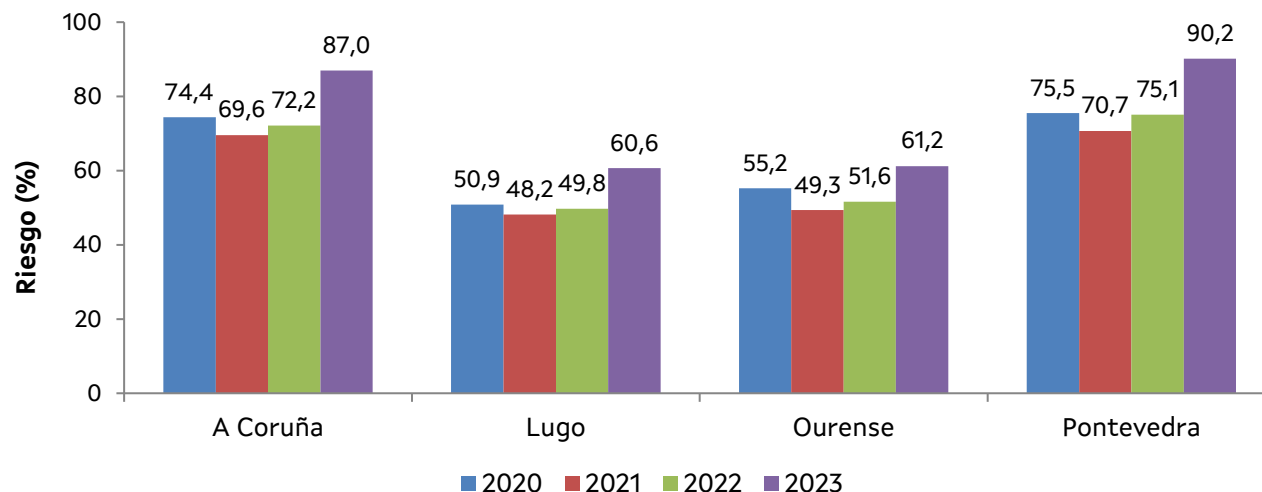


El indicador sigue la misma tendencia en Galicia y España hasta el año 2016, cuando comienzan a tener tendencias contrarias: a nivel nacional, el indicador comienza a crecer, mientras que a nivel gallego se registra un ligero descenso para estabilizarse a partir del año 2018, y volver a crecer de forma similar a España a partir de 2021.



Los niveles alcanzados en Galicia se pueden considerar bajos y en la actualidad no existe un riesgo real. Además, los valores están muy lejos de los alcanzados en los años de la crisis, donde se superó el valor 100, significado de sobreexposición al riesgo.

Evolución de la exposición al riesgo por provincias (2020-2023)



**Variación de la
exposición al riesgo en
las provincias (2022-
2023):**

A Coruña: +20,6 %
Lugo: +21,9 %
Ourense: +18,7 %
Pontevedra: +20,1 %

- El indicador no supera el valor límite de 100 en ninguna de las provincias durante el periodo 2020-2023.
- La exposición al riesgo registra una tendencia similar en todas las provincias: decreciente en 2021 y creciente a partir de ese año, con un incremento importante en 2023.
- Destacan las provincias de A Coruña y Pontevedra por alcanzar los valores más altos (entorno a 90 en todo el periodo estudiado, por encima del promedio gallego), lo que significa que en esas provincias los asalariados gallegos tienen una mayor exposición al riesgo a la hora de pagar las cuotas hipotecarias, por lo que, si las condiciones económicas empeoran, podrían verse en dificultades para hacer frente a los pagos.
- En contraposición, Lugo y Ourense obtienen valores menores (por debajo del promedio de la comunidad), excediendo ligeramente de los 60 en Ourense, por lo que los adquirientes de viviendas en estas provincias están menos expuestos.



ANEXO METODOLÓGICO

A continuación, se expone información ampliada y detallada acerca del cálculo de cada uno de los indicadores analizados en el estudio.

Esfuerzo inmobiliario

Número de años de salario íntegro que una persona necesita para poder comprar una vivienda estándar sin financiación. También puede definirse como el esfuerzo laboral que tiene que realizar una persona para poder comprar una vivienda sin acudir al mercado financiero.

La fórmula utilizada para su cálculo es la siguiente:

$$\frac{\text{Precio de la vivienda}}{\text{Salario anual}}$$

Esfuerzo financiero (%)

Mide el esfuerzo que tiene que realizar anualmente un asalariado para hacer frente a los deberes con la entidad financiera, es decir; es el porcentaje del salario anual que una persona tiene que dedicar al pago de la cuota anual del préstamo hipotecario.

La fórmula utilizada para su cálculo es la siguiente:

$$\frac{0,8 \times \text{Precio de la vivienda} \times \text{Tipo de interés}}{\left(1 - \left(1 + \frac{\text{Tipo de interés}/12}{100}\right)^{-12 \times \text{Plazo}}\right)} \times \text{Salario anual}$$

Esfuerzo financiero (años)

Representa el número de años de salario íntegro que una persona tiene que dedicar para satisfacer sus deberes con la entidad financiera, contraídas en el momento de contratación de un préstamo hipotecario.

La fórmula para calcularlo es la siguiente:

$$\frac{0,8 \times \text{Precio de la vivienda} \times \text{Tipo de interés} \times \text{Plazo}}{100 \times \left(1 - \left(1 + \frac{\text{Tipo de interés}/12}{100}\right)^{-12 \times \text{Plazo}}\right)} \times \text{Salario anual}$$

Precio adquirible

Es el precio máximo que se puede permitir pagar un asalariado medio por una vivienda estándar para la que no tenga que dedicar más de un tercio de su salario anual al pago de la cuota anual correspondiente a un préstamo hipotecario medio. La fórmula para calcularlo es la siguiente:

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

Exposición al riesgo

Mide el nivel de riesgo financiero que asume una persona cuando contrae una deuda hipotecaria, teniendo en cuenta que el contexto económico del individuo pueda ser desfavorable.

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 las cuotas. Al contrario en caso de que el valor sea menor a 100.

La fórmula utilizada para calcularlo es la siguiente:

$$\frac{\text{Precio de la vivienda}}{\text{Precio adquirible}} \times 100$$

Los indicadores de accesibilidad a la vivienda presentados reflejan la relación existente entre la coyuntura del mercado de la vivienda y los ingresos de las personas y por eso se utilizan distintas fuentes de información para su cálculo.

Precio de la vivienda

Para medir el nivel de precios de la vivienda se toma el valor medio de tasación de una vivienda estándar (vivienda libre de 100 m²). Para su cálculo, se toman los datos publicados trimestralmente por el Ministerio de Fomento en la estadística Valor tasado de la vivienda, en la que se expone el valor tasado medio por m² en el territorio gallego, dato que luego será multiplicado por el tamaño habitual de las viviendas libres (100 m²) para obtener el precio total de la vivienda que se utilizará en el cálculo del indicador.

Valor tasado medio de la vivienda libre por m² × 100

Tipo de interés de los préstamos hipotecarios

Los datos del tipo de interés de los préstamos hipotecarios para cada año considerado en el estudio se toman de las publicaciones mensuales realizadas por el Banco de España sobre el tipo de interés medio de los préstamos libres a hogares para adquisición de vivienda concedidos en el territorio nacional por las entidades financieras.

Para cada trimestre, se toman como tipo de interés de los préstamos hipotecarios el promedio de los tipos de interés medios de los tres meses del trimestre y lo mismo se hará para obtener el tipo de interés medio anual.

Plazo de los préstamos hipotecarios

En cuanto al plazo de los préstamos hipotecarios, se toman los datos publicados trimestralmente por el Colegio de Registradores en su informe de la Estadística Registral Inmobiliaria, en el que se recoge el plazo medio de contratación de los préstamos hipotecarios concedidos en Galicia por las entidades financieras en cada trimestre. Para el cálculo anual de esta variable, se calcula un promedio con los datos trimestrales disponibles.

Salario anual

Para la variable de Salario Anual se toman los datos publicados por el INE en su Encuesta Trimestral de Coste Laboral referentes a los ingresos medios brutos 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, para medir el nivel de ingresos de las personas se considera el salario anual medio por trabajador, resultado de la suma de los resultados de cada trimestre para cada año considerado (dicho resultado trimestral su vez es el resultado de multiplicar el resultado de cada trimestre por 3 meses que tiene cada trimestre).

A woman is lying on her back on a light-colored wooden floor. She is wearing a blue and white checkered shirt and blue jeans. She is holding a white smartphone in her right hand. She is smiling and looking towards the camera. In the background, there are several cardboard boxes. One box has a red 'FRAGILE' sticker. A yellow object is visible inside one of the boxes. A blue semi-transparent banner is overlaid on the image, containing the website and email address.

www.observatoriodavivenda.gal
observatoriodavivenda@xunta.gal



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO