

Esfuerzo en el acceso a la compra de vivienda en Galicia

2025

Índice de contenidos

1. INTRODUCCIÓN	<u>3</u>
2. METODOLOGÍA	<u>5</u>
3. INDICADORES DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA	<u>8</u>
Esfuerzo inmobiliario	<u>9</u>
Esfuerzo financiero (%)	<u>14</u>
Esfuerzo financiero (años)	<u>19</u>
Precio adquirible	<u>22</u>
Exposición al riesgo	<u>24</u>
4. ANEXO METODOLÓGICO	<u>27</u>

01

Introducción

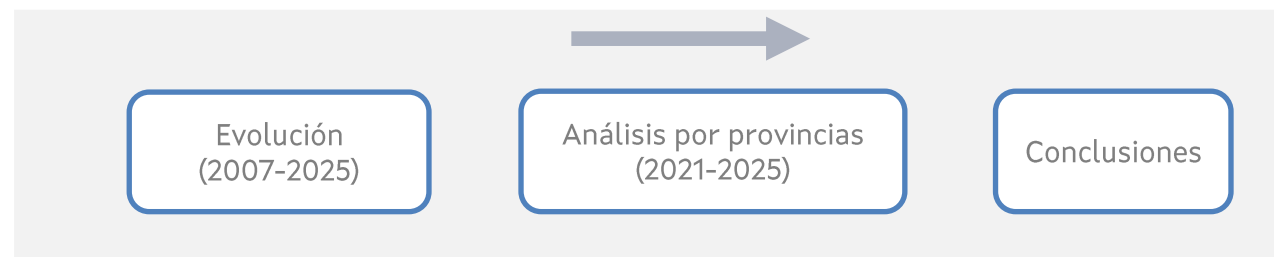


Introducción

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.



02

Metodología



Metodología

Este informe está basado principalmente en la recogida y análisis directo de los **indicadores de accesibilidad a la compra de vivienda publicados por el IGE**. Los datos recogidos corresponden al año 2024 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 al 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.

03

Indicadores de accesibilidad a la compra de vivienda



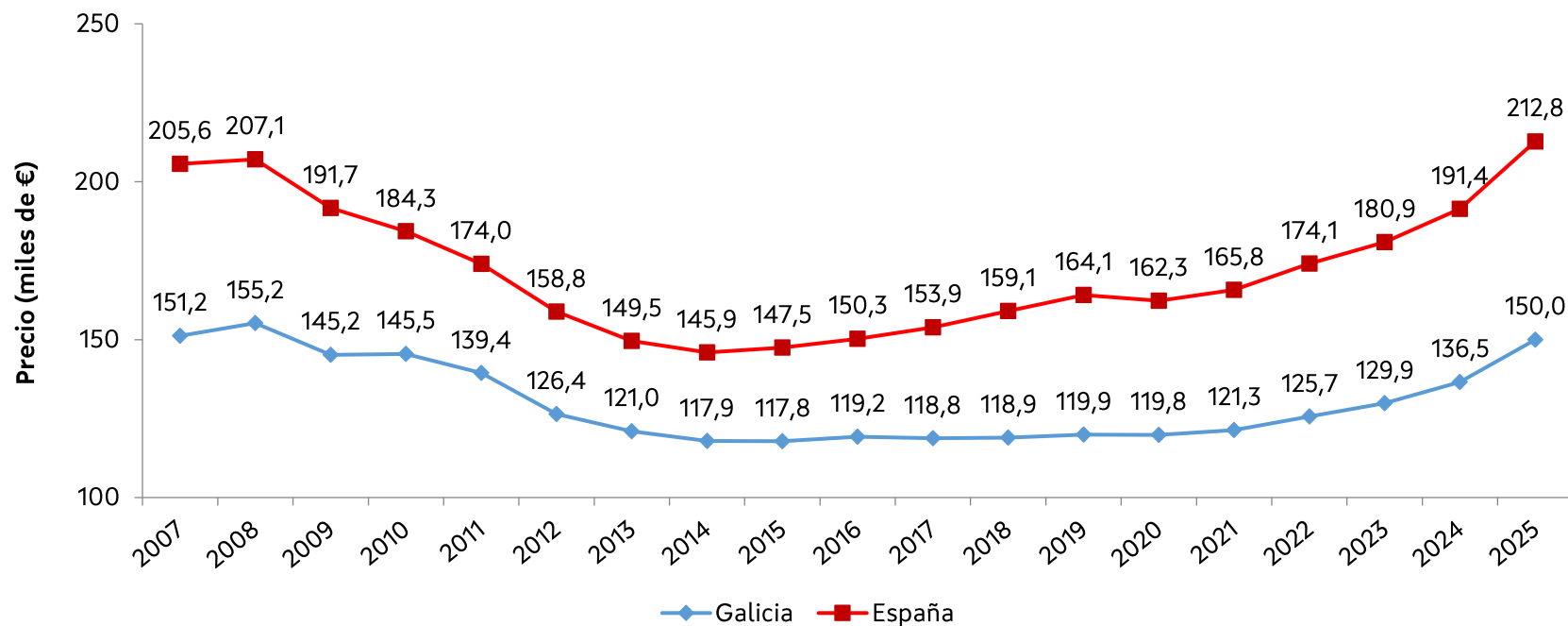


Esfuerzo inmobiliario



Variables del esfuerzo inmobiliario

Valor medio tasado de la vivienda libre estándar (2007-2025)



Variación del valor medio
tasado de la vivienda en
Galicia (2024-2025):
+11,2 %

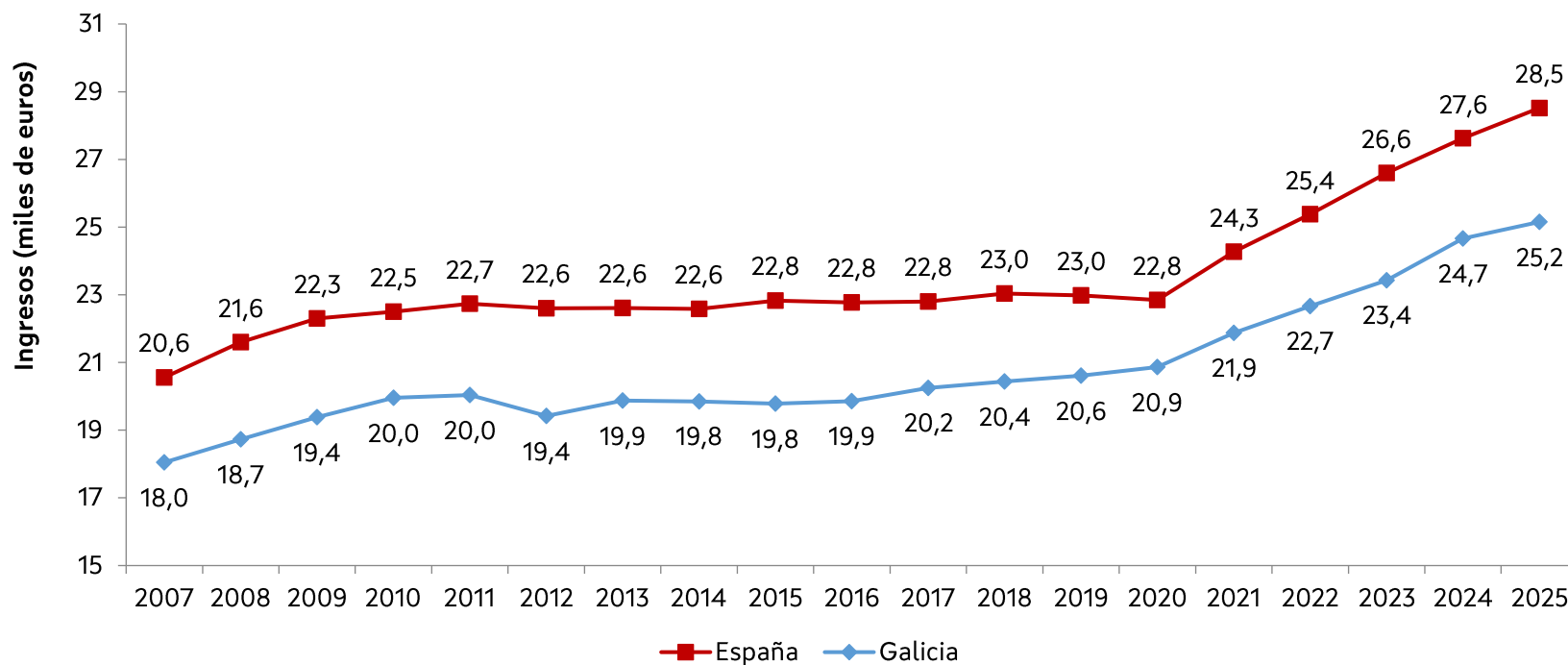
Variación anual* del valor
medio tasado de la vivienda
en Galicia (2020-2025):
+6,2 %

- El valor medio tasado de la vivienda decreció desde 2008 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 a partir de 2021, e más pronunciado en 2025.

* La variación anual del esfuerzo inmobiliario se calcula como la diferencia entre el esfuerzo de 2025 y de 2020 dividido entre el número de años.

Variables del esfuerzo inmobiliario

Ingreso medio bruto anual por trabajador (2007-2025)



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

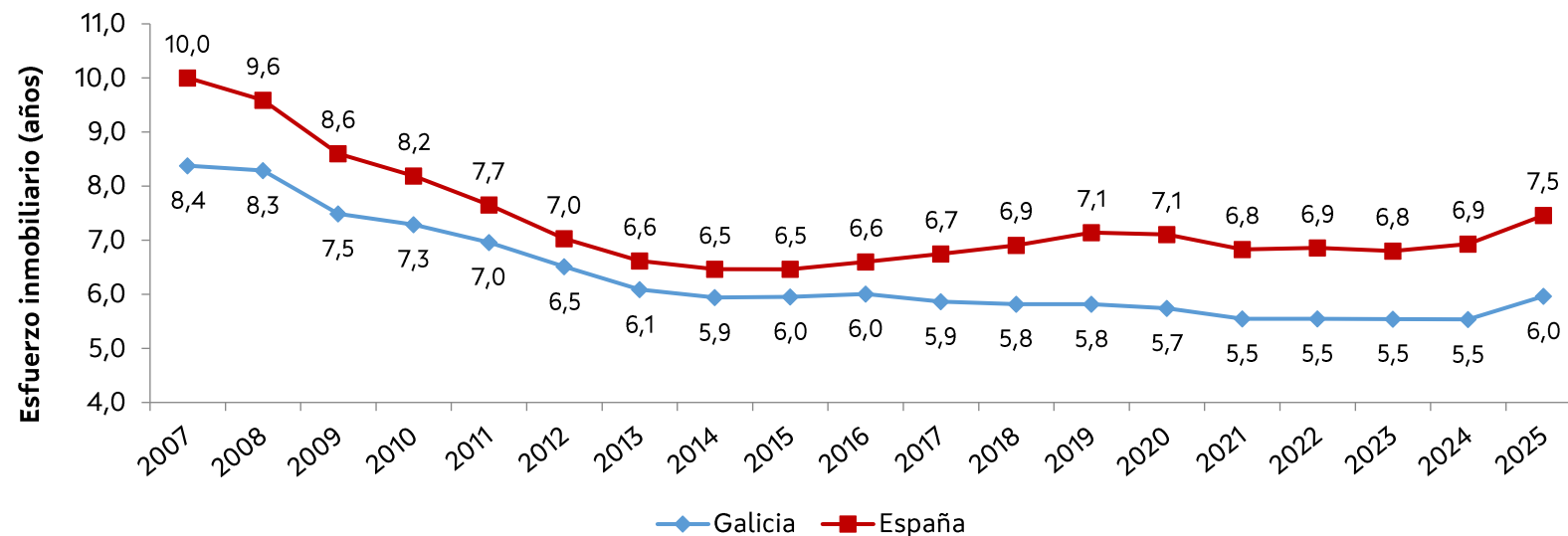
Variación anual* del ingreso
medio bruto en Galicia (2020-
2025):
+4,1 %

- En los últimos años (2021-2025) los ingresos medios brutos anuales por trabajador se incrementaron de forma más acusada que en los años anteriores (2010-2020) donde se mantuvo bastante estable.

* La variación anual del ingreso bruto anual por trabajador se calcula como la diferencia entre el ingreso de 2025 y de 2020 dividido entre el número de años.

Evolución del esfuerzo inmobiliario

Evolución del esfuerzo inmobiliario 2007-2025



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

Variación del esfuerzo inmobiliario en Galicia (2024-2025):
+7,7 %

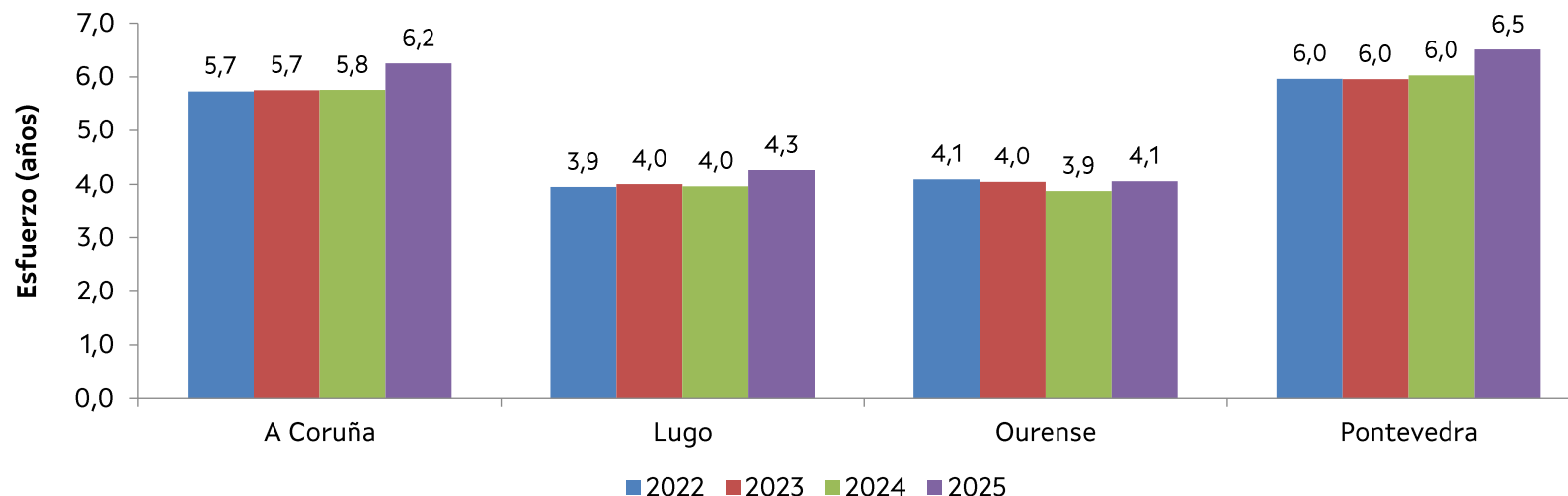
Variación anual* del esfuerzo inmobiliario en Galicia (2019-2024):
+0,8 %

- En la actualidad, los años necesarios para la adquisición de una vivienda sin financiación en Galicia son 6, frente a los 7,5 de España. Los valores de la comunidad gallega siempre están por debajo de la media 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 ligeramente hasta el 2024, donde alcanza la menor cifra, y crece un 7,7% en 2025.
- Las cifras de los últimos 5 años están lejos de los máximos alcanzados 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 una mejora en las condiciones de vida, ya que el esfuerzo para adquirir una vivienda es menor.

* La variación anual del esfuerzo inmobiliario se calcula como la diferencia entre el esfuerzo de 2025 y de 2020 dividido entre el número de años.

Diferencias entre provincias

Evolución del esfuerzo inmobiliario por provincias (2022-2025)



Variación del esfuerzo inmobiliario en las provincias (2024-2025):

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

- El indicador se mantiene estable en el periodo analizado, pero se puede observar un ligero descenso en Ourense, y un incremento en Pontevedra y A Coruña.
- Las provincias que destacan por sus valores más altos son A Coruña y Pontevedra (por encima de la media gallega), aunque sin superar en ninguno de los casos la media española, mientras que Lugo y Ourense mantienen valores similares, por debajo de la media de la comunidad.
- Por tanto, el número de años necesarios para adquirir una vivienda sin financiación es mucho más elevado en A Coruña y Pontevedra (en 2025, 6,2 y 6,5 respectivamente) y el esfuerzo sea menos en Ourense y Lugo (4,1 y 4,3 respectivamente).

*Nota: El indicador por provincias es calculado a partir de los datos de las fuentes oficiales utilizadas por el IGE para el cálculo de los indicadores a nivel comunitario, por lo que podría haber ligeras variaciones con respecto a la realidad.

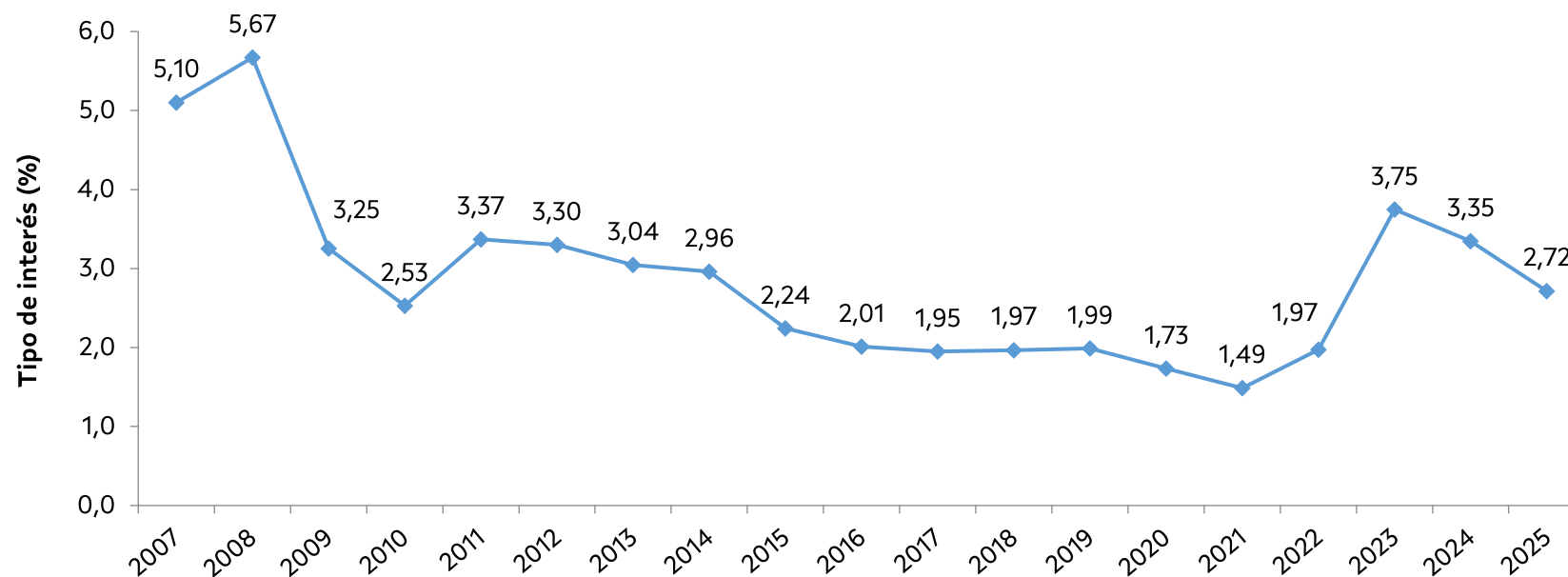


Esfuerzo financiero



Variables del esfuerzo financiero

Tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios (2007-2025)



Variación del tipo de interés
(2024-2025):
-18,9 %

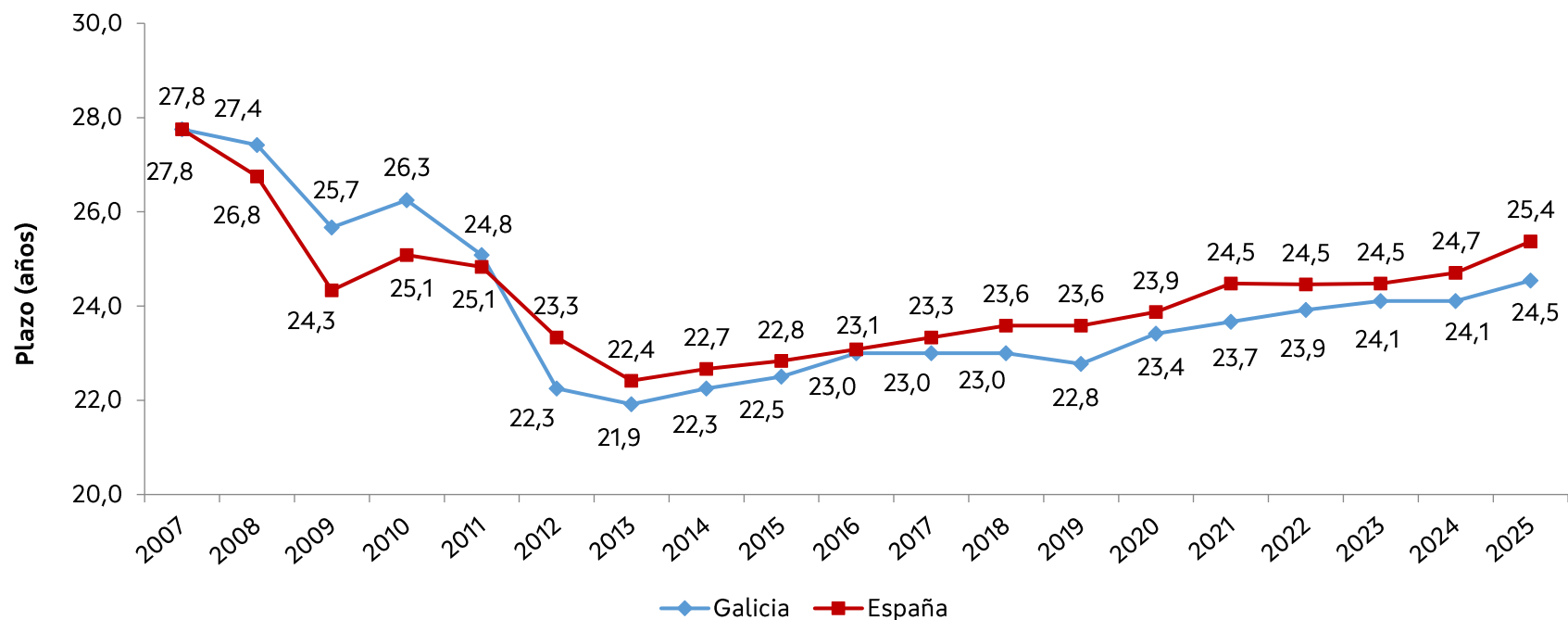
Variación anual* del tipo de
interés (2020-2025):
+ 11,3 %

- El tipo de interés medio aplicado a las nuevas hipotecas contratadas, después de las grandes subidas vividas al comienzo de la crisis (2008) y en 2011, comenzó a decrecer a partir de ese mismo año, para estabilizarse a partir de 2015 y volver a incrementar a partir de 2021, con un crecimiento importante en 2023 y un descenso del 10,7% en 2024, y un descenso posterior del -18,9% en 2025, volviendo a niveles similares a los de 2010-2014.

* La variación anual del tipo de interés se calcula como la diferencia entre el tipo de interés de 2025 y de 2020 dividido entre el número de años.

Variables del esfuerzo financiero

Plazo medio de los préstamos hipotecarios (2007-2025)



Variación del plazo medio de los préstamos en Galicia (2024-2025):
+1,8 %

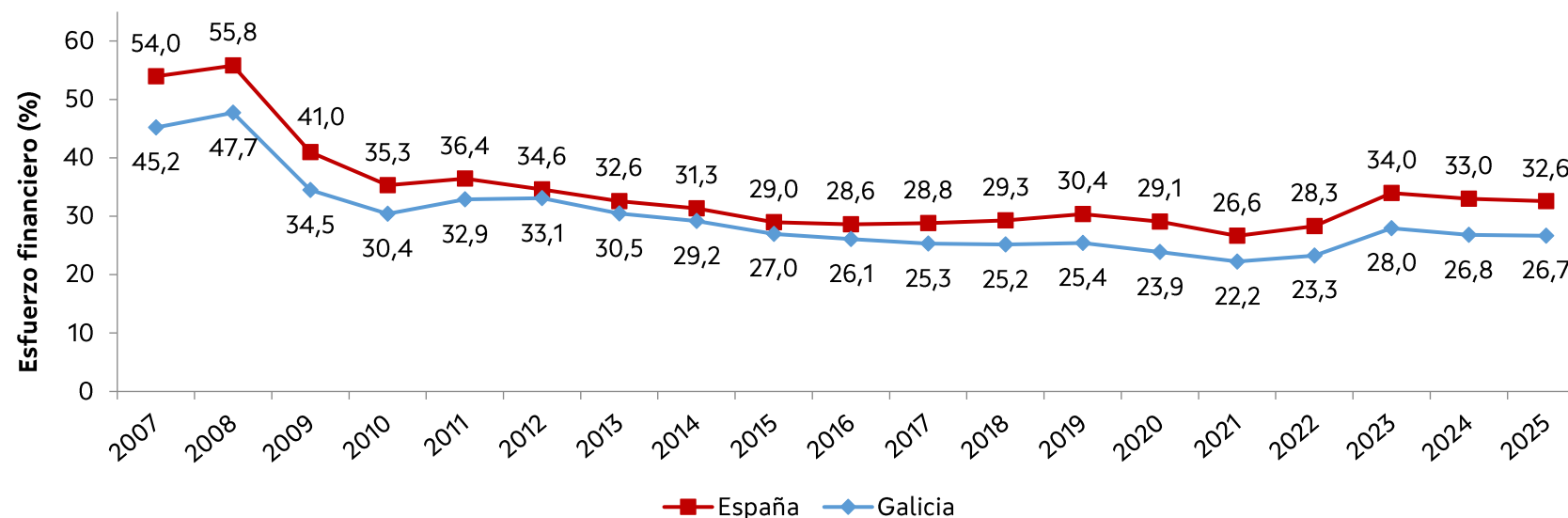
Variación anual* del plazo medio de los préstamos en Galicia (2020-2025):
+2,7 %

- La tendencia seguida por el plazo medio de las hipotecas es la misma en Galicia y España: decrece hasta el 2013, con una ligera subida en 2010, para comenzar a aumentar de forma moderada a partir de ese mismo año. Divergen un poco en 2019, pero continúan la misma senda a partir de ese año.
- En el año 2025 el plazo medio en Galicia crece un +1,8 %, tasa de crecimiento menor a la media española (+2,7 %).

* La variación anual del plazo medio de los préstamos hipotecarios se calcula como la diferencia entre el plazo medio de 2025 y de 2020 dividido entre el número de años.

Evolución del esfuerzo financiero

Evolución del esfuerzo financiero (%) 2007-2025



Variación del esfuerzo financiero en Galicia (2024-2025):
-0,5 %

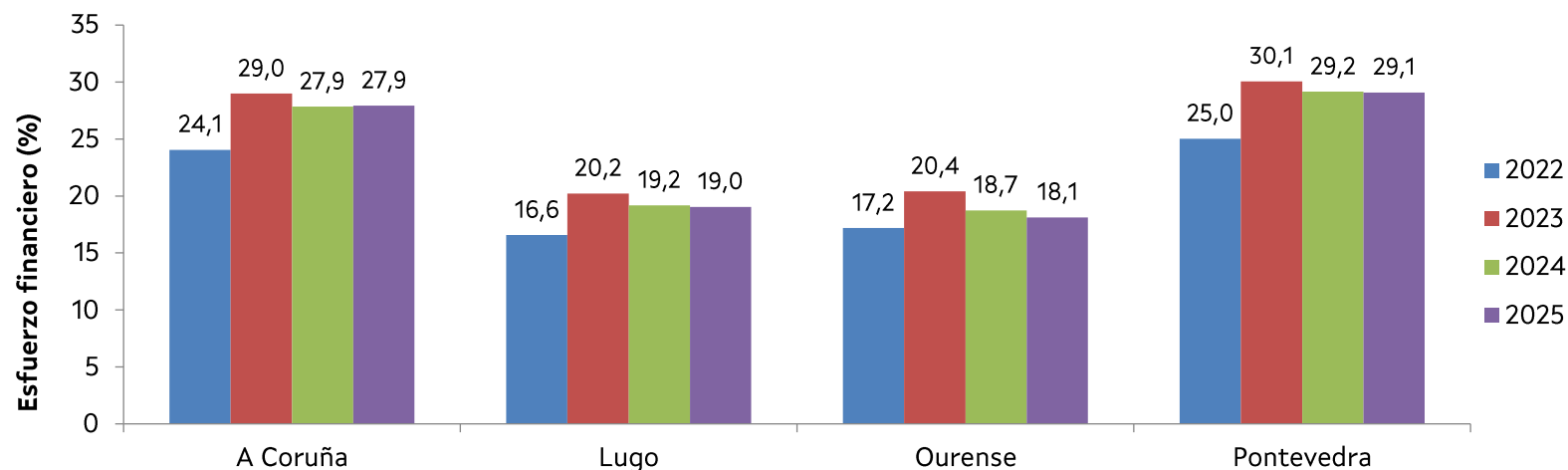
Variación anual* del esfuerzo financiero en Galicia (2020-2025):
+2,3 %

- En la actualidad, el porcentaje del salario que los hogares gallegos tienen que dedicar al pago del préstamo hipotecario en la adquisición de una vivienda es del 26,7 % (frente a los 32,6 % de media nacional). En los dos últimos años se produjo un descenso, después de un periodo de 3 años (2021-2023) con incrementos.
- El indicador sigue una 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 se mueve de forma similar en ambos casos.
- A pesar de que el porcentaje puede ser considerado como alto, la cifra sigue siendo inferior a la media española durante todo el periodo analizado y al 30% que recomiendan los expertos del Banco de España desde el año 2014.

* La variación anual del esfuerzo financiero se calcula como la diferencia entre el esfuerzo de 2025 y de 2020 dividido entre el número de años.

Diferencias entre provincias

Evolución del esfuerzo financiero (%) por provincias (2022-2025)



Variación del esfuerzo financiero en las provincias (2024-2025):

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

- Puede observarse un incremento del indicador en todas las provincias a lo largo del periodo considerado (2021-2023), pero descensos acuciados en el año 2025 en 3 de las 4 provincias (ligero incremento del +0,2 % en A Coruña).
- 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 a la media gallega en 2025: 27,9 % en A Coruña y 29,1 % en Pontevedra.
- En Lugo y Ourense, en 2025, el indicador se situó por debajo de la media gallega, con 19,0 % y 18,1 % respectivamente.
- El indicador en todas las provincias se sitúa durante todo el período por debajo de la media nacional y de la recomendación del Banco de España del 30%.

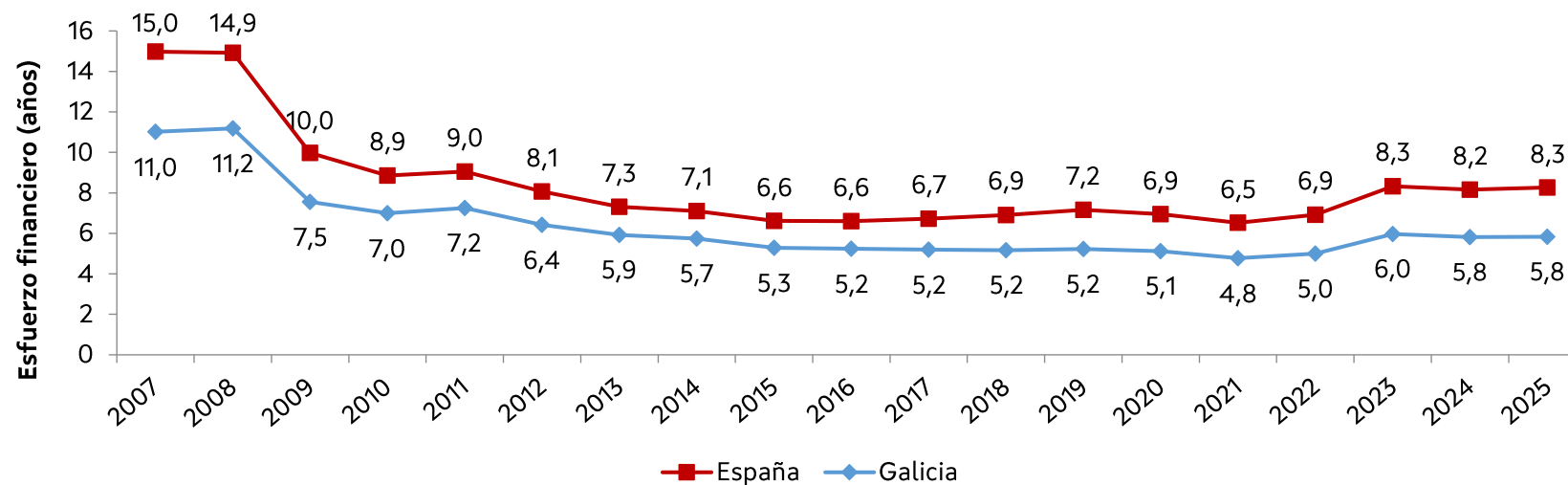
*Nota: El indicador por provincias es calculado a partir de los datos de las fuentes oficiales utilizadas por el IGE para el cálculo de los indicadores a nivel comunitario, por lo que podría haber ligeras variaciones con respecto a la realidad.

Esfuerzo financiero (años)



Evolución del esfuerzo financiero (años)

Evolución del esfuerzo financiero (%) 2007-2025



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

Variación del esfuerzo financiero en Galicia (2024-2025):
+0,2 %

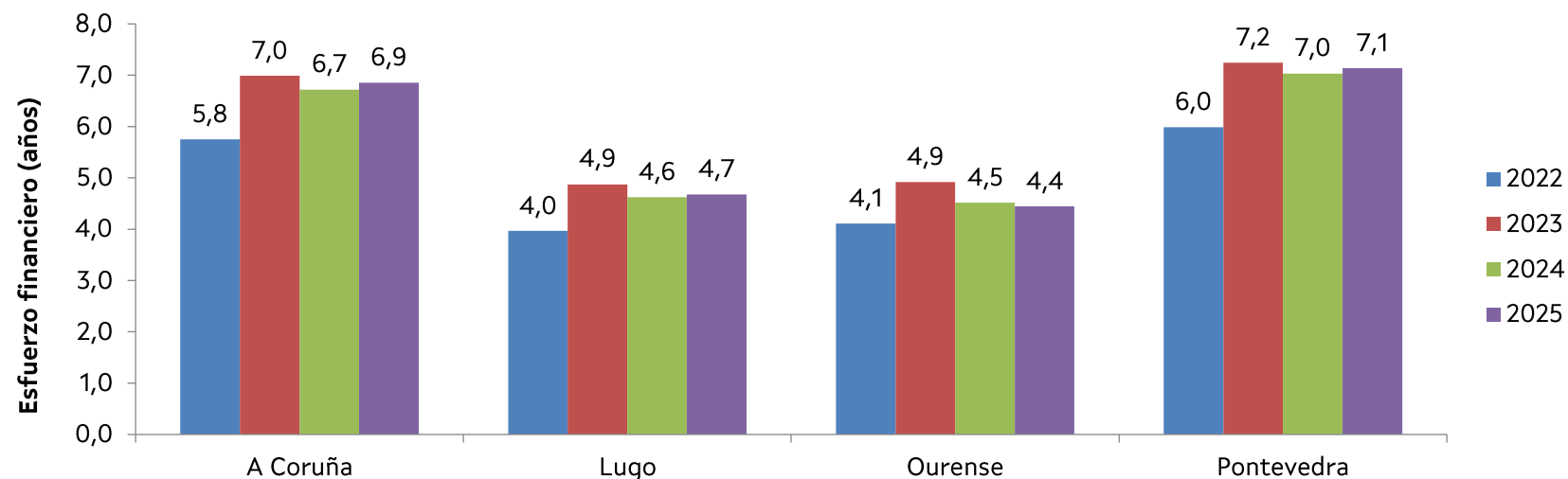
Variación anual* del esfuerzo financiero en Galicia (2020-2025):
+2,7 %

- En la actualidad, el número de años necesarios para hacer frente a la adquisición de una vivienda optando por financiación bancaria es de 5,8 años (frente a los 8,3 años necesarios a nivel nacional). En el último año crece ligeramente, después de una tendencia decreciente entre 2023-2024.
- 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 a la media española, lo que significa que el número de años necesarios en Galicia para adquirir una vivienda estándar ayudándose de financiación es menor.

* La variación anual del esfuerzo financiero se calcula como la diferencia entre el esfuerzo de 2025 y de 2020 dividido entre el número de años.

Diferencias entre provincias

Evolución del esfuerzo financiero (años) por provincias (2022-2025)



Variación del esfuerzo financiero en las provincias (2024-2025):

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

- Puede observarse un incremento del indicador en todas las provincias entre 2022-2023, descensos en 2024, y crecimientos en 2025, excepto en Ourense (-1,6 %).
- Es importante destacar los mayores valores alcanzados por el indicador en 2025 en las provincias de Pontevedra y A Coruña, donde el número de años necesarios para adquirir una vivienda con financiación es superior a la media gallega, con valores próximos a los 7 años.
- En las demás provincias, el esfuerzo financiero en años está por debajo de la media gallega en 2024, con aproximadamente 4,5 años registrados en Lugo y en Ourense.

*Nota: El indicador por provincias es calculado a partir de los datos de las fuentes oficiales utilizadas por el IGE para el cálculo de los indicadores a nivel comunitario, por lo que podría haber ligeras variaciones con respecto a la realidad.

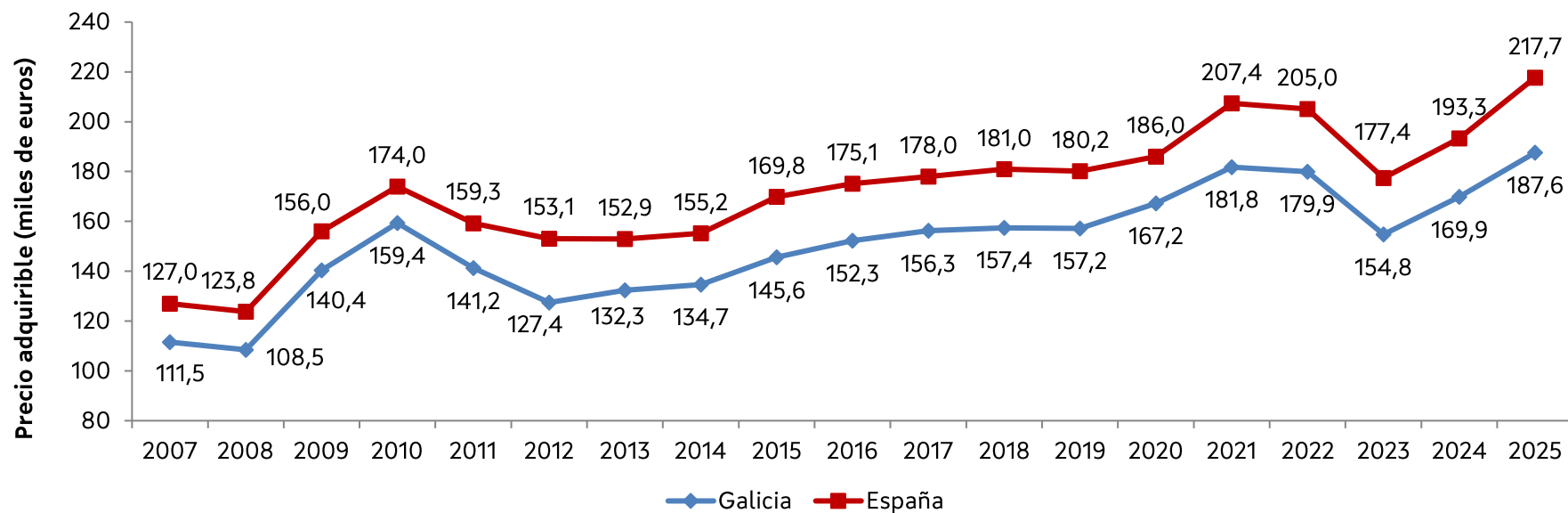


Precio adquisible



Evolución del precio adquisible

Evolución del precio adquisible (2007-2025)



Precio adquisible: 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 período analizado: se registra un crecimiento del precio adquisible 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, con un posterior incremento en 2024 y 2025.
- Este incremento en 2024 y 2025 significa que el asalariado medio gallego podría asumir un precio mayor 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.

*Nota: solo se presenta el indicador a nivel comunitario porque no se disponen de datos de los salarios anuales a nivel provincia.

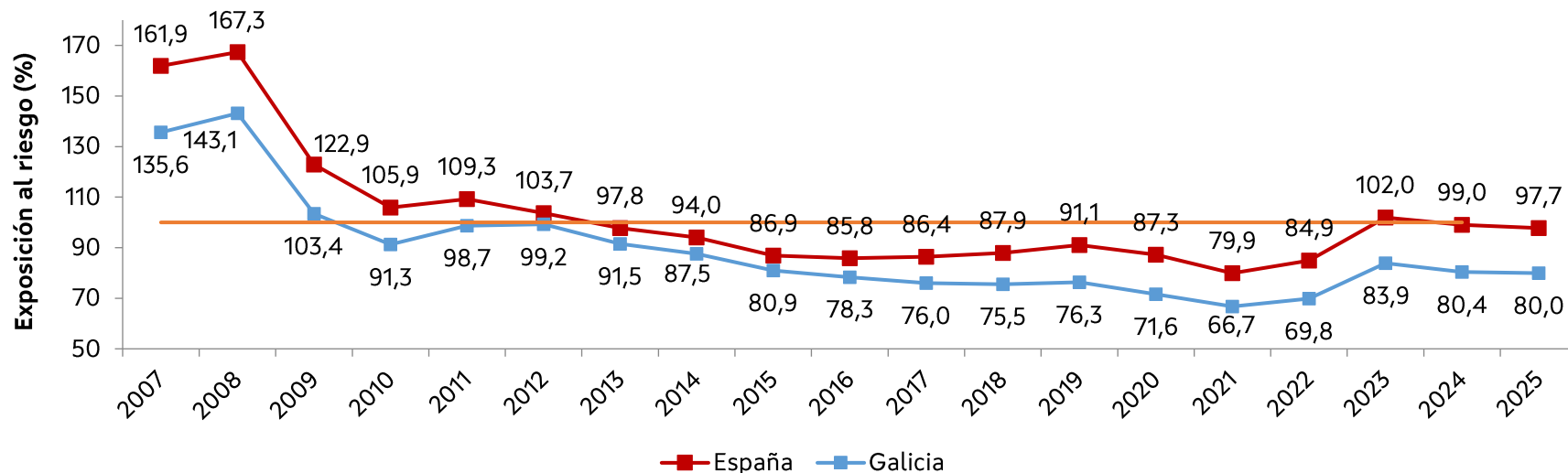


Exposición al riesgo



Evolución de la exposición al riesgo

Evolución de la exposición al riesgo 2007-2025

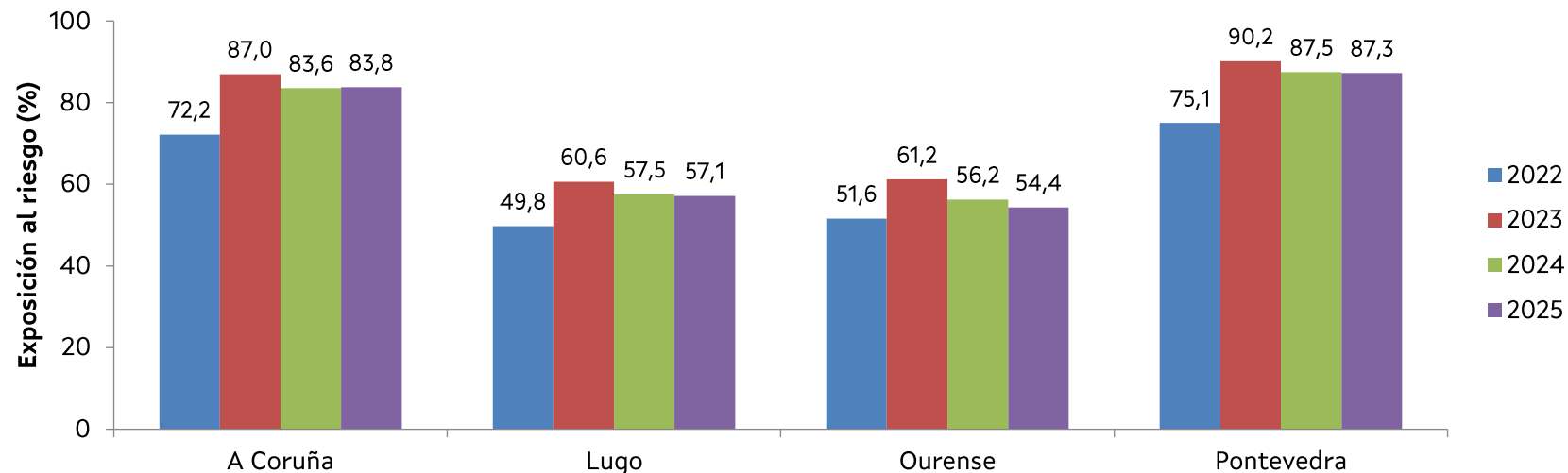


Exposición al riesgo: porcentaje del coste de las viviendas respecto al precio adquirible con un tercio del salario (>100 riesgo alto; <100 riesgo bajo)

- En la actualidad los niveles de exposición al riesgo alcanzados por el indicador en Galicia se encuentran en torno a valores de 80, mientras que en España se sitúa en 98, 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 mantener una tendencia similar hasta 2025.
- 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 señalado como sobreexposición al riesgo.

Diferencias entre provincias

Evolución de la exposición al riesgo por provincias (2022-2025)



Variación de la exposición al riesgo en las provincias (2024-2025):

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

- El indicador no supera el valor límite de 100 en ninguna de las provincias durante el periodo 2022-2025.
- 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, y un retroceso en 2024 y 2025.
- Destacan las provincias de A Coruña y Pontevedra por alcanzar los valores más altos (en torno a 85 en valor medio en todo el periodo estudiado, por encima de la media gallega), 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 de la media de la comunidad), por debajo del 60%, por lo que los adquirentes de viviendas en estas provincias están menos expuestos.

04

Anexo metodológico



Anexo metodológico

A continuación, se exponen 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:

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

Anexo metodológico

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:

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

Exposición al riesgo

Mide el nivel de riesgo financiero que asume una persona cuando contrae una deuda hipotecaria, toda vez 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:

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

Anexo metodológico

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 el incluso se hará para obtener el tipo de interés medio anual.

Anexo metodológico

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 a su vez es el resultado de multiplicar el resultado de cada trimestre por 3 meses que tiene cada trimestre).

www.observatoriodavivienda.gal
observatoriodavivienda@xunta.gal