



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**

Perfil dos alugueiros nas cidades de Galicia 2019

Análise das fianzas cruzadas co catastro (5.3.2020)



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

ÍNDICE

1. **INTRODUCCIÓN**
2. **METODOLOXÍA**
3. **ANÁLISE DE RESULTADOS**
 - DISTRIBUCIÓN DOS PREZOS**
 - TÁBOA ANALÍTICA**
 - ANÁLISE PREZO-SUPERFICIE**
 - ANÁLISE PREZO-ANO DE CONSTRUCCIÓN**
4. **CONCLUSIÓNS**



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**

INTRODUCCIÓN



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

Este documento fai unha análise dos datos relativos ás **fianzas** dos alugueiros das sete principais cidades de Galicia no ano 2019, **cruzándoas** cos datos dos inmobles existentes no **catastro** (a partir da referencia catastral anotada na fianza).

Trátase pois de **complementar** a información extraída xa directamente das fianzas (número e prezo dos alugueiros) con outra adicional presente no catastro, principalmente **superficie e antigüidade** do inmovible.

Os **obxectivos principais** do informe son os seguintes:

- Caracterizar as vivendas alugadas nas sete grandes cidades de Galicia: Vigo, A Coruña, Ourense, Lugo, Santiago, Pontevedra e Ferrol.
- Estudar os factores que estean detrás das diferenzas nos prezos dos alugueiros.

Convén sinalar que as cidades elixidas representan o **59,5 %** da actividade relacionada coas fianzas do alugueiro.



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**

METODOLOXÍA



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

Actividades realizadas

- Cruzáronse as referencias catastrais válidas das fianzas de alugueiro de 2019 das sete cidades de Galicia cos datos dos inmobles existentes no catastro.
- Para os cruzamentos exitosos engadíronse ás fianzas os datos da **superficie** e o **ano de construción** das vivendas.
- As principais incidencias detectadas foron as seguintes: referencias catastrais inexistentes ou erróneas no rexistro de fianzas e inmobles no catastro sen división horizontal.
- Utilizáronse técnicas de análise exploratoria para relacionar as novas variables e os **prezos dos alugueiros**.

Principais informacións

- Fianzas totais das cidades no 2019: 20047 (o 59,46 % das 33 717 totais depositadas no 2019)
- Fianzas con referencia catastral correcta: 14 612
- Fianzas con referencia catastral válida: 12 380



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**

Análise de resultados das cidades en conxunto

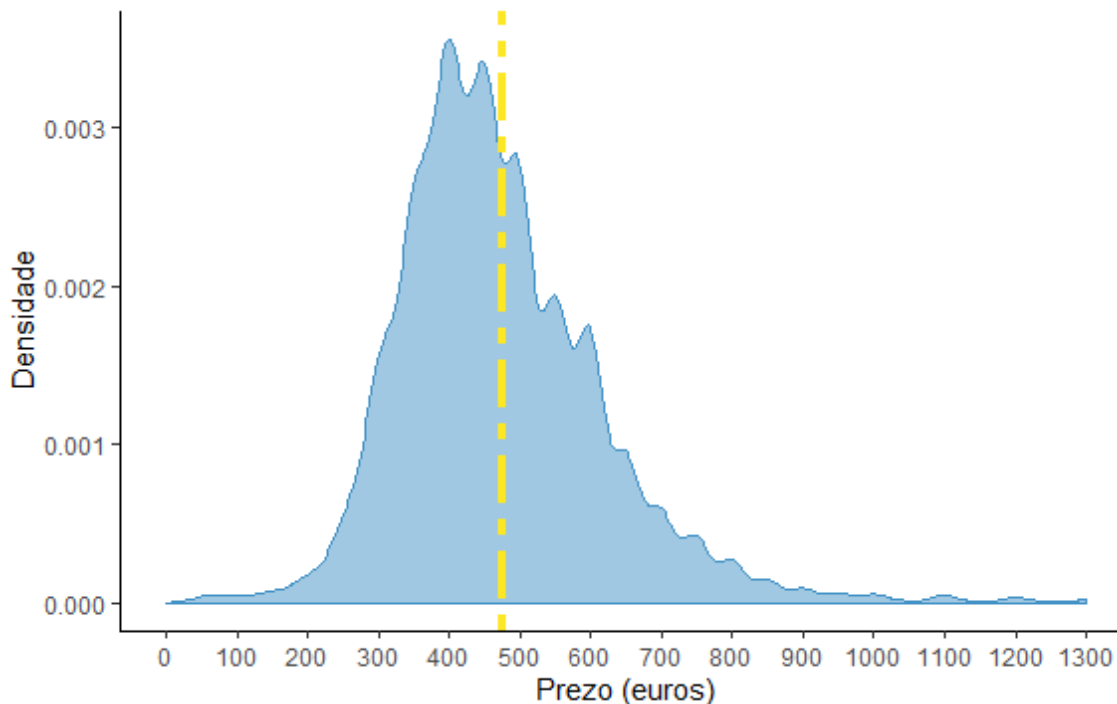


XUNTA
DE GALICIA



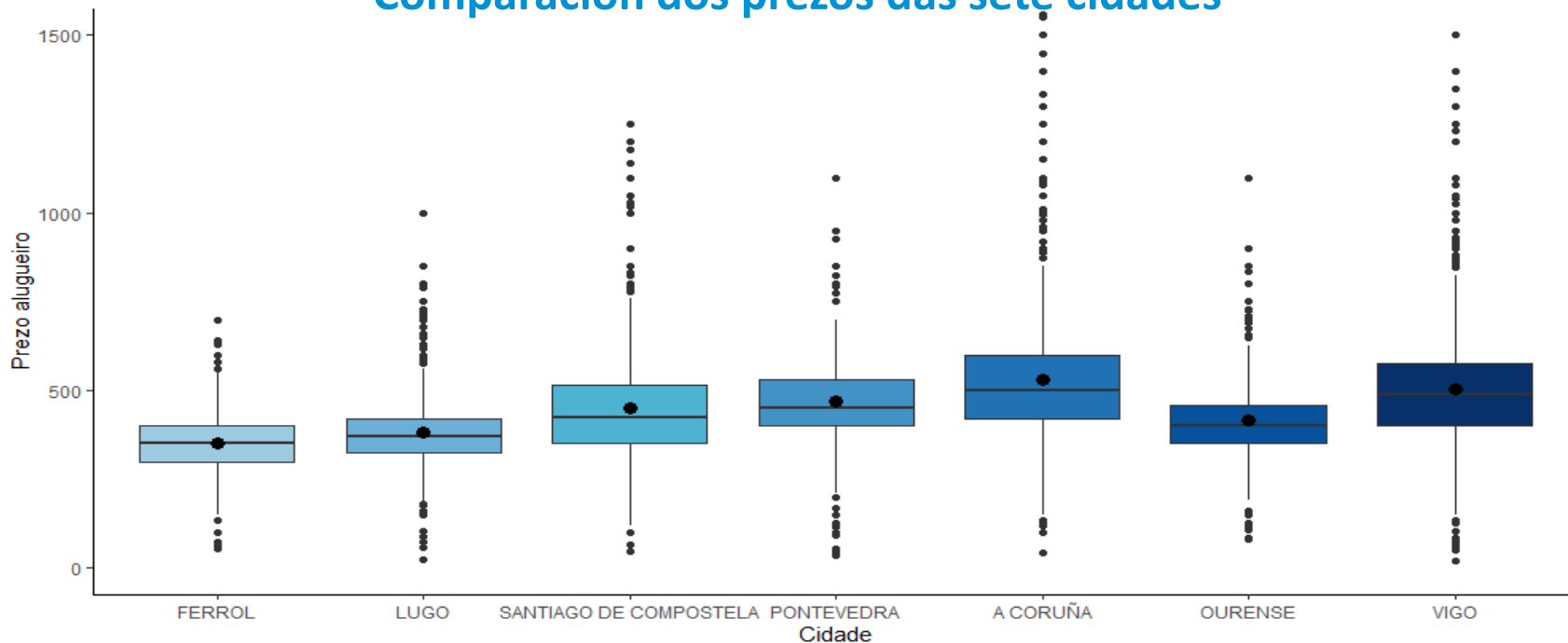
INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

Distribución dos prezos do alugueiro nas cidades en conxunto



- O prezo máis frecuente (moda) sitúase ao redor dos 400 euros.
- Hai asimetría respecto á moda: rexístrase un maior volume de datos á dereita que á esquerda.
- A renda media do alugueiro (liña amarela) é de 474,80 €.

Comparación dos prezos das sete cidades



Obsérvanse tres grupos diferenciados:

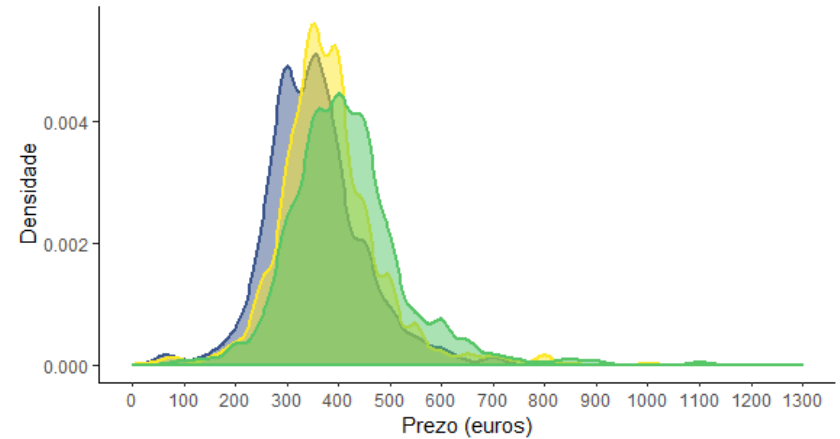
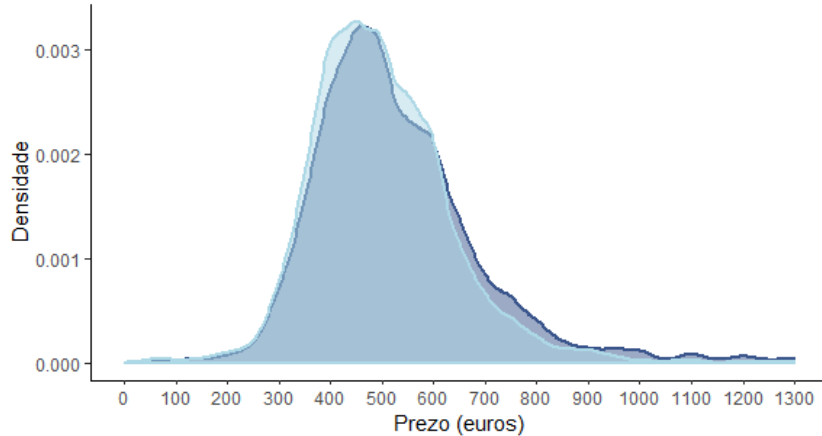
- A Coruña e Vigo (C-V) mostran maior dispersión de prezos e un prezo medio alto.
- Ferrol, Lugo e Ourense (F-L-O) presentan menor varianza e prezo medio.
- Santiago e Pontevedra (S-P) sitúanse no medio: Pontevedra acércase en prezo a C-V e Santiago na variabilidade do prezo.

| MUNICIPIO | Observacións válidas | Prezo medio | Mediana ano | Mediana superficie | Correlación prezo-ano | Correlación prezo-sup. |
|------------|----------------------|-------------|-------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| A CORUÑA | 3601 | 531.13 | 1980 | 87 | 0.2 | 0.38 |
| FERROL | 498 | 353 | 1975 | 95 | 0.26 | 0.48 |
| LUGO | 1084 | 380.49 | 1994 | 106 | 0.18 | 0.36 |
| OURENSE | 1172 | 414.53 | 1986 | 93 | 0.26 | 0.31 |
| PONTEVEDRA | 754 | 468.5 | 1996 | 98 | 0.11 | 0.34 |
| SANTIAGO | 1955 | 452.39 | 1986 | 84 | 0.12 | 0.43 |
| VIGO | 3316 | 504.66 | 1992 | 86 | -0.02 | 0.33 |

Obsérvase a clasificación anterior con claridade na columna do prezo medio:

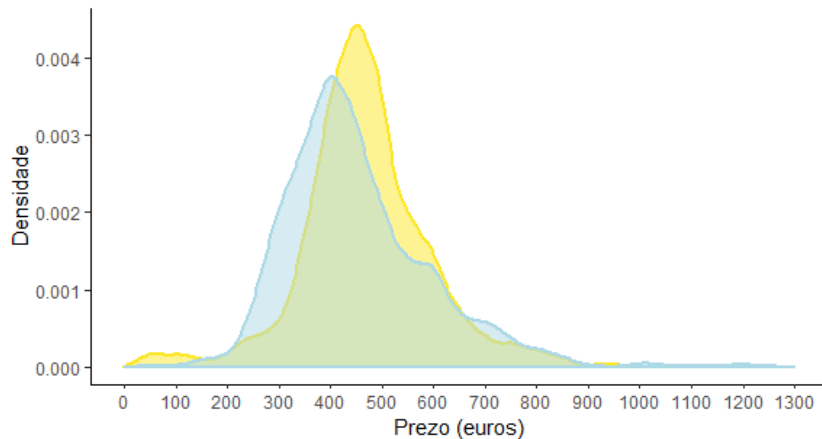
- **C-V:** amosan diferenzas na mediana da antigüidade e na súa correlación co prezo (no caso de Vigo é insignificante).
- **F-L-O:** obsérvase moita diferenza na distribución por antigüidade. Lugo mostra a menor antigüidade e o maior tamaño, pero Ourense supéraa en prezo medio. O prezo en Ferrol é o máis sensible á superficie.
- **P-S:** presentan distintos comportamentos nas variables. Pontevedra ten alugueiros máis novos e de maior tamaño. En Santiago, pola súa banda, existe unha forte correlación prezo-superficie.

Distribución dos prezos nos grupos de cidades



■ A CORUÑA ■ VIGO

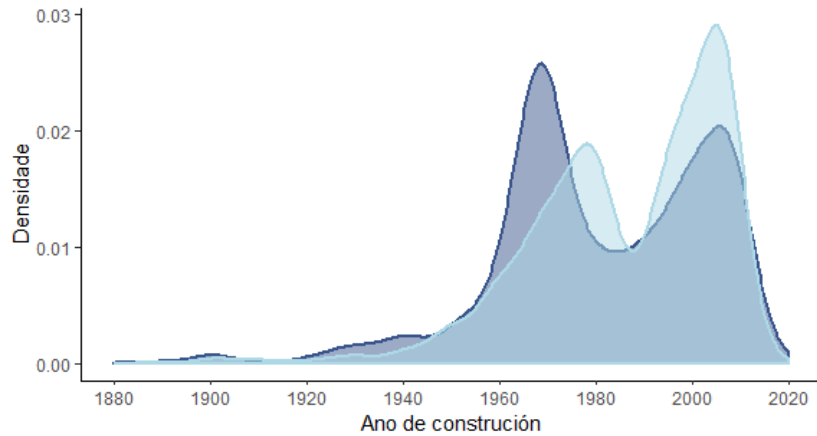
■ FERROL ■ LUGO ■ OURENSE



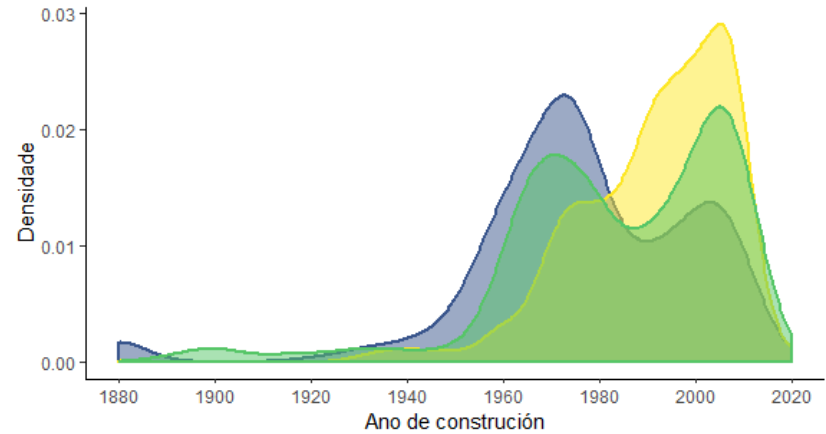
■ PONTEVEDRA ■ SANTIAGO DE COMPOSTELA

Nas distribucións dos prezos pode comprobarse que as clasificacións feitas teñen sentido.

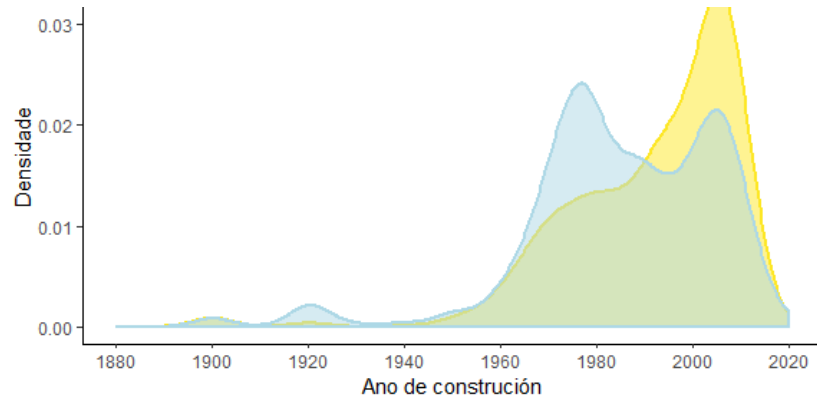
Distribución do ano de construción nos grupos de cidades



A CORUÑA VIGO



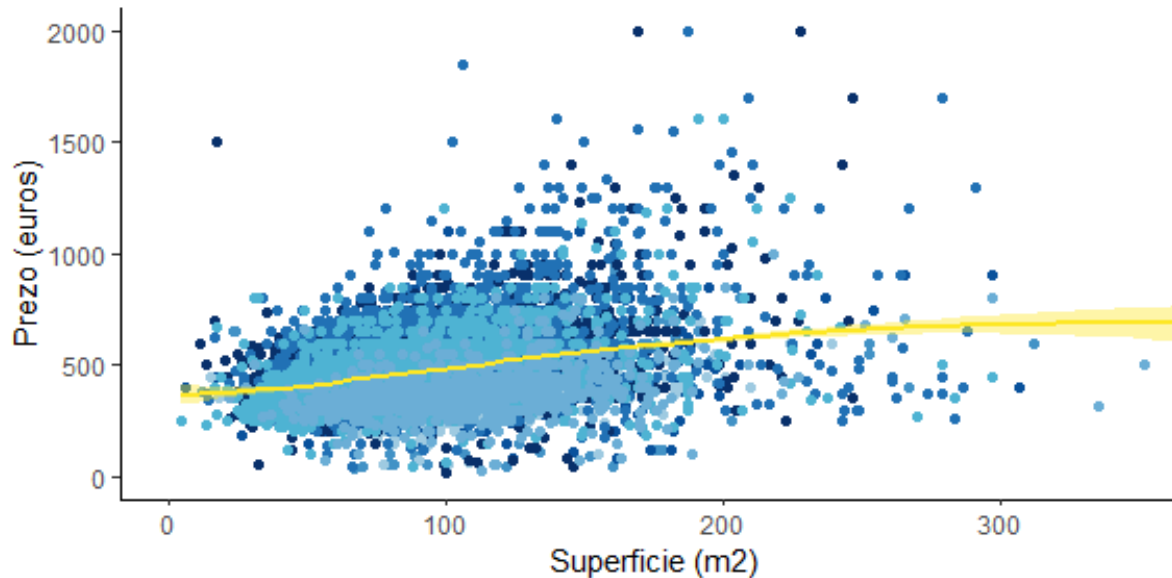
FERROL LUGO OURENSE



PONTEVEDRA SANTIAGO DE COMPOSTELA

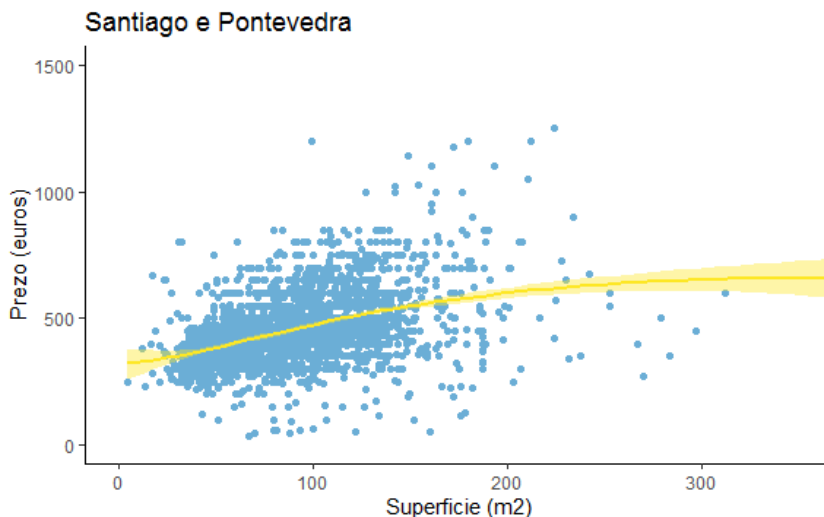
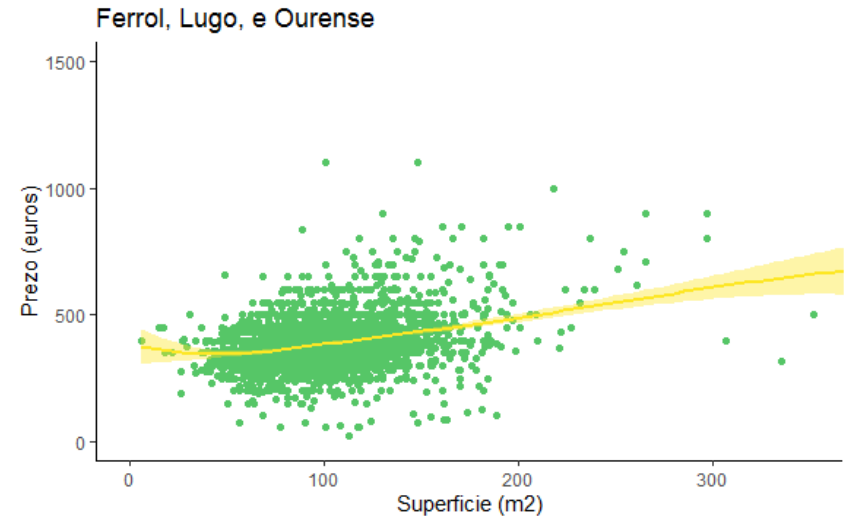
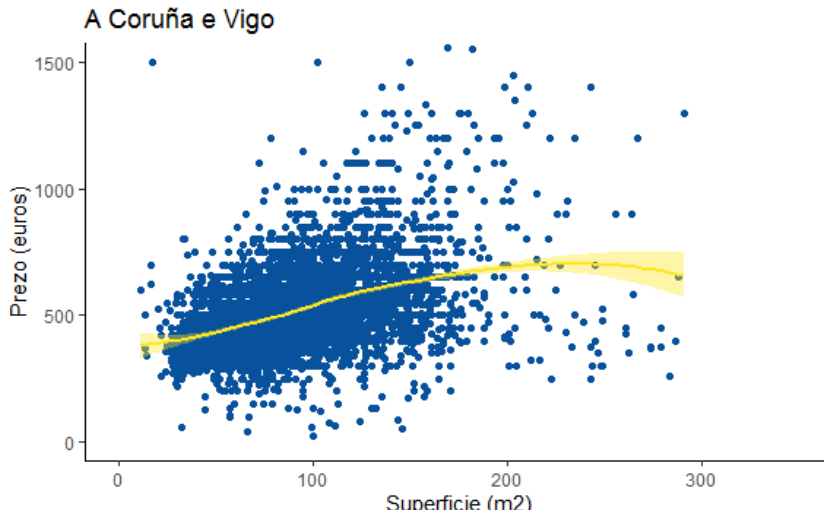
Obsérvanse as diferenzas comentadas na táboa resumo sobre a distribución dos alugueiros por ano de construción.

Análise da relación prezo-superficie no conxunto das cidades



- No agregado das sete cidades, obsérvase unha relación positiva entre as variables superficie e prezo do alugueiro.
- Esta relación positiva é máis intensa (maior pendente na liña amarela) entre os 50 e os 200 m². A partir dos 200 m² comeza a decrecer a relación (e os datos).

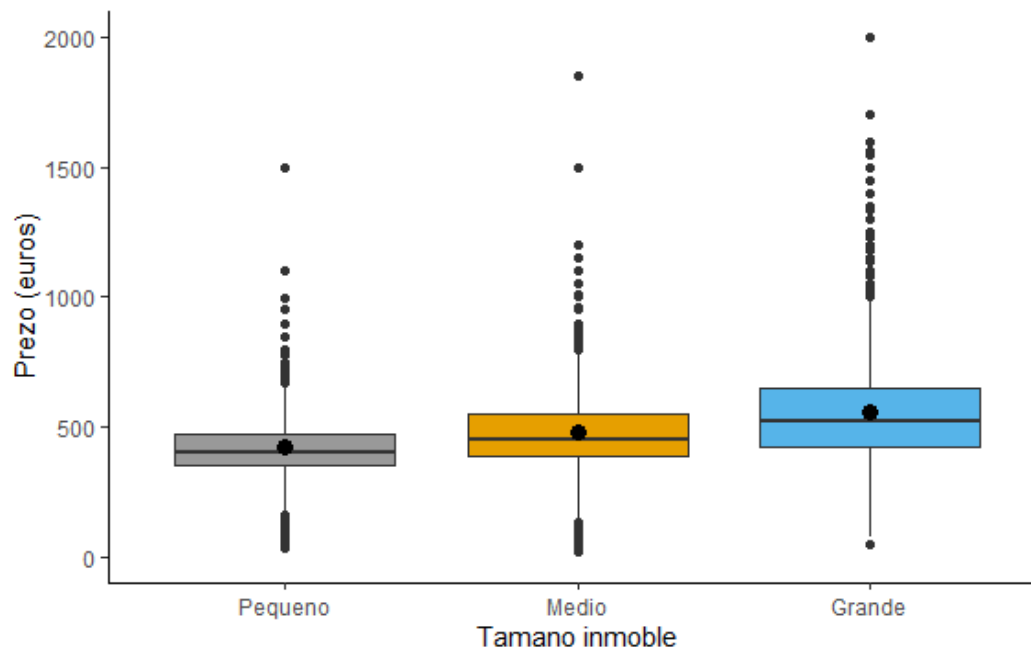
Análise da relación prezo-superficie por grupos de cidades



Os grupos teñen comportamentos distintos:

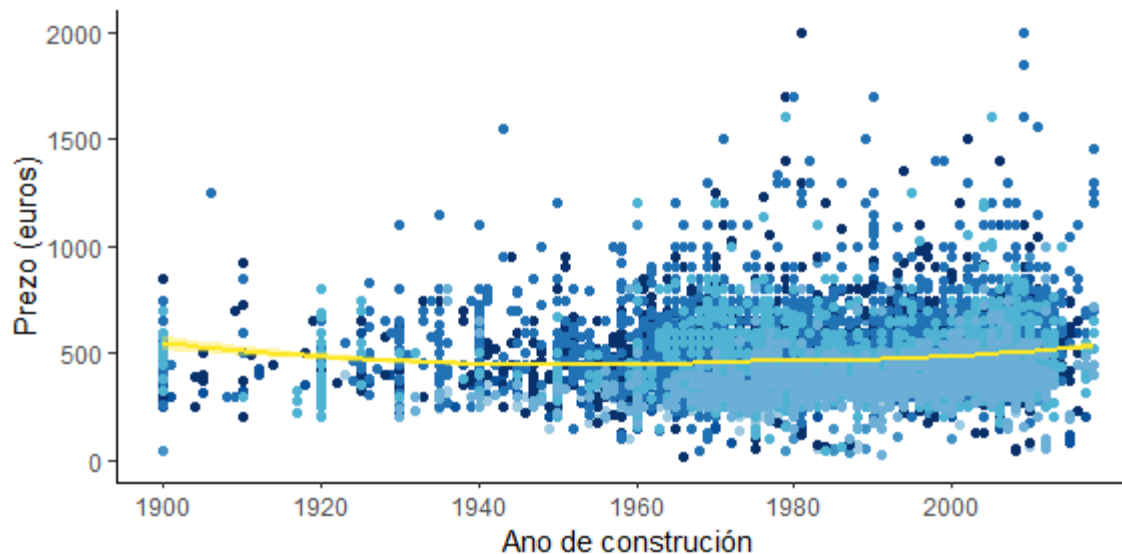
- C-V mostra a relación máis intensa e que máis decrece despois dos 200 m².
- En F-L-O a relación é menos intensa, e parece acelerarse despois dos 200 m².
- A pendente en P-S non é tan pronunciada, pero maior que en F-L-O.

Análise da relación prezo-tamaño do inmoble



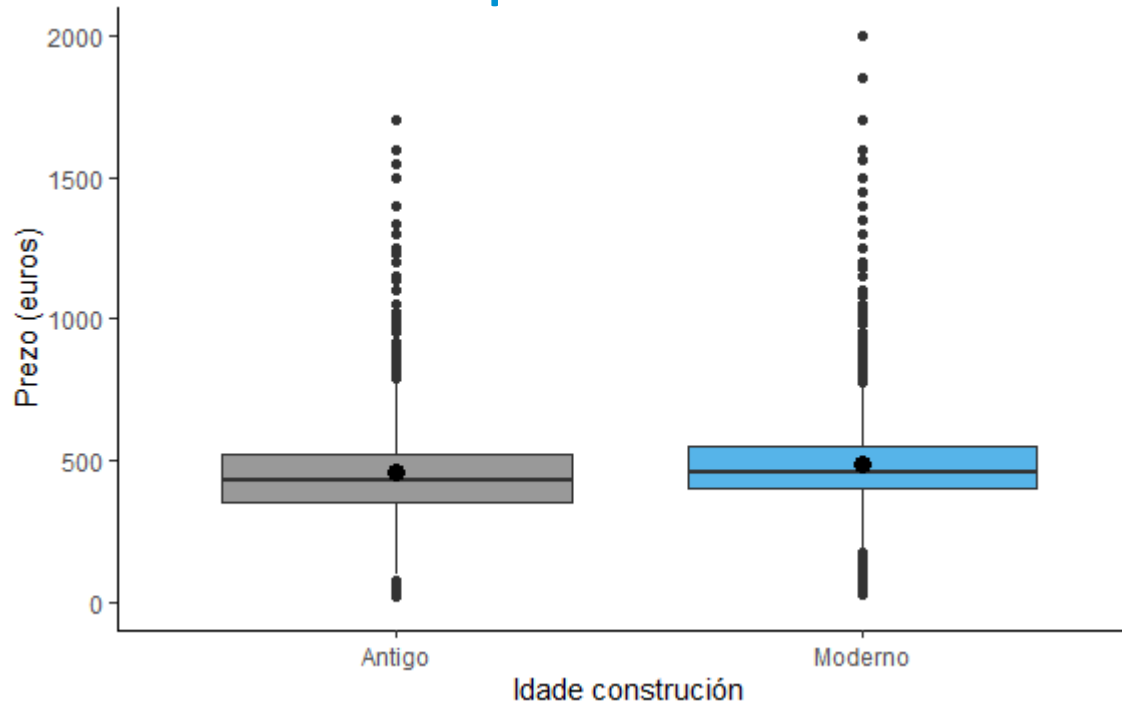
- Para a análise da relación prezo-superficie fíxose unha clasificación dos inmobles por tamaño (pequenos, $< 75\text{m}^2$; medianos, entre 75 e 120m^2 ; e grandes, $> 120\text{m}^2$).
- Claramente, o prezo medio dos alugueiros aumenta ao incrementar o tamaño dos inmobles.
- A maior superficie, maior variabilidade nos prezos, é dicir, canto maior é o tamaño parece que afectan máis factores ao prezo dos alugueiros e a superficie perde peso nos prezos.

Análise da relación prezo-ano de construción



- O ano de construción non parece que afecte significativamente á determinación do prezo (na táboa resumo xa podía apreciarse).
- Hai unha lixeira relación (pendente positiva) a partir do ano 1970
- O estado da vivenda debe ser fundamental para determinar o prezo, polo que o descoñecemento desta variable afecta á interpretación da antigüidade.

Análise da relación prezo-ano da construción



- Para a análise da relación do prezo co ano de construción fixéronse dous grupos: inmobles antigos (anteriores a 1980) e modernos (os posteriores).
- A semellanza nos dous grupos confirma o xa sinalado, que a antigüidade non reflicte o estado da vivenda e que non afecta de xeito significativo aos prezos.



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**

CONCLUSIÓNS



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

Conclusións

- Entre as sete cidades de Galicia hai tres grupos ou dinámicas diferentes en canto ao prezo do alugueiro: A Coruña-Vigo, Ferrol-Ourense-Lugo e Pontevedra-Santiago.
- A semellanza nos prezos non se traduce en características similares en canto a superficie e ano de construción.
- Como era previsible, a superficie amósase como unha variable moi significativa na determinación dos prezos. A intensidade desta relación é diferente entre os grupos establecidos, pois é maior canto máis elevados son os prezos medios. Tamén varía no seu propio dominio e mostra menor peso nos prezos cando se superan os 200 m².
- Porén, o ano de construción semella non influír moito nos prezos. A antigüidade, sen dúbida, aféctalles, pero en menor medida que a superficie ou o estado do inmovible (o ano de construción non serve para medir a estado da vivenda, pois descoñécese se está rehabilitada ou non, por exemplo).



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**

www.observatoriodavivenda.gal
observatoriodavivenda@xunta.gal



XUNTA
DE GALICIA



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO