



EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN GALICIA



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO

Índice de contenidos

Introducción	<u>3</u>
Metodología	<u>5</u>
Análisis de la vivienda. Ministerio de Fomento	<u>7</u>
Valor tasado de la vivienda.....	<u>8</u>
Número de compraventas	<u>14</u>
Análisis de la vivienda. IGE	<u>18</u>
Índice de precios de la vivienda.....	<u>19</u>
Análisis de la vivienda. Colegio de Registradores	<u>21</u>
Número de compraventas registradas	<u>22</u>
Índice de precios de la vivienda	<u>32</u>
Análisis de la vivienda. Tasadora TINSA	<u>33</u>
Valor tasado de la vivienda	<u>34</u>
Conclusiones	<u>38</u>



Introducción

Con el presente estudio, se pretende obtener una visión global de la **situación del precio de la vivienda** en la comunidad autónoma de Galicia, a partir del análisis de los datos que ofrecen las diferentes fuentes oficiales.

El informe presenta los datos organizados en cuatro grandes bloques que se corresponden con las **cuatro fuentes de datos** principales:

1. **Ministerio de Fomento:** Valor de tasado (€/m²); N.º de compraventas*
2. **Instituto Gallego de Estadística:** Índice de Precios de la Vivienda (IPV)*
3. **Colegio de Registradores:** N.º de compraventas, Índice de Precios de Ventas Repetidas (IPVVR)
4. **Tasadora Tinsa:** precio medio de la vivienda (€/m²)

Finalmente, encontramos un apartado sobre las **conclusiones** de los precios de la vivienda en Galicia.

The background image is a composite of three elements: a white calculator in the top left, a small red and white house model in the top center, and a rolled-up architectural plan in the top right. The bottom half of the image shows a close-up of hands using a calculator, with the word 'Metodología' overlaid in a blue banner.

Metodología

Existen cuatro fuentes principales que elaboran sus propios indicadores de precio de la vivienda *

Ministerio de Fomento

Indicadores:
- **Valor de tasado (€/m²)**
- **N.º de compraventas**

Utiliza datos de los informes de las empresas tasadoras de inmuebles situadas en España y pertenecientes a la Asociación Española del Análisis del Valor (AEV), integrada por las principales sociedades de tasación en España y que recoge el 85 % de la actividad del país.

Instituto Nacional de Estadística

Indicador:
- **Índice de Precios (IPV)**

El IPV cubre todas las transacciones de las viviendas adquiridas por hogares particulares. Se excluyen las viviendas adquiridas por personas jurídicas o entidades financieras.

Existe un acuerdo para el intercambio de datos entre el INE y el Instituto Gallego de Estadística.

Colegio de Registradores de la Propiedad

Indicador:
- **N.º de compraventas**
- **Índice de Precios de Ventas Repetidas (IPVVR)**

El IPVVR se elabora con los datos de las viviendas que fueron transmitidas por lo menos dos veces dentro del periodo de estudio. En consecuencia, sólo se tienen en cuenta compraventas de viviendas usadas.

Tasadora Tinsa

Indicador:
- **Precio de la vivienda (€/m²)**

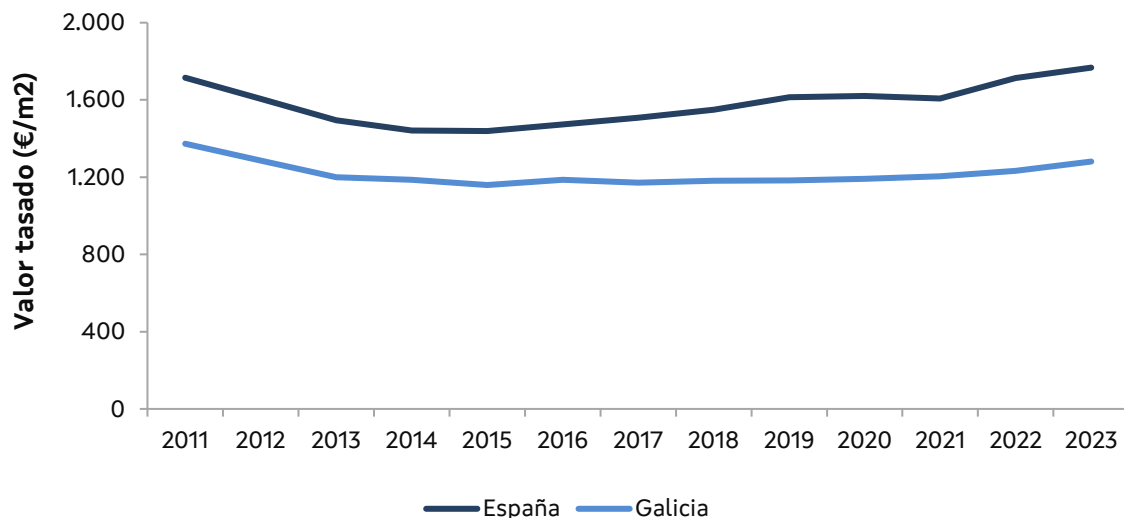
Los datos proceden de los índices de Tinsa IMIE Mercados Locales, partiendo de la evolución de precios con información procedente de las tasaciones realizadas por Tinsa, completada con otros indicadores financieros y de actividad.



Análisis de la vivienda

Ministerio de Fomento

Valor tasado medio de la vivienda* en Galicia y España. 2011-2023



Valor tasado de la vivienda (2023)

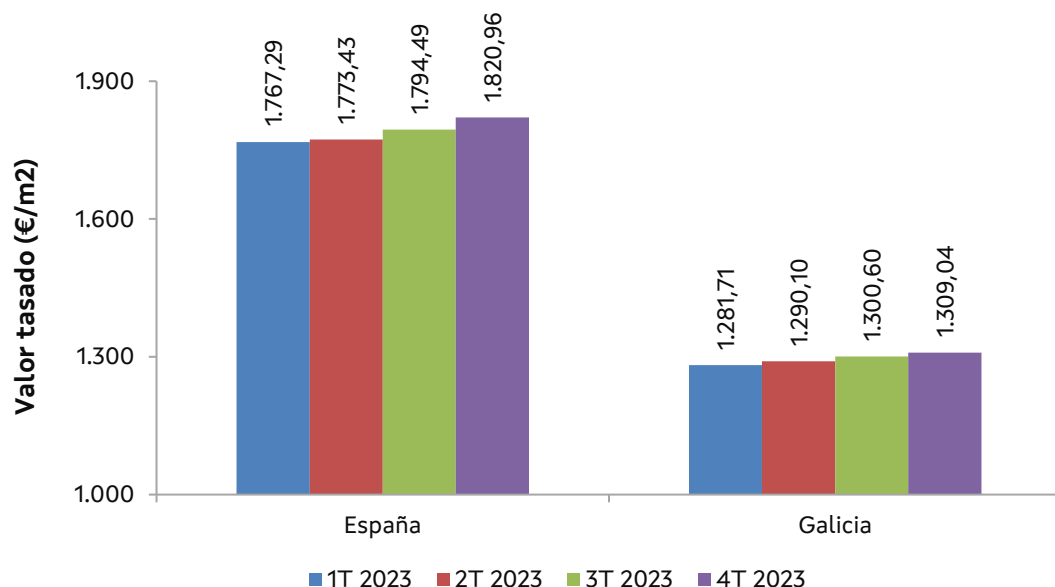
Galicia: 1.295,4 €/m2 (-27,6 %)
España: 1.789,0 €/m2

Variación anual

	2022-2023	2020-2023 **
Galicia	+3,4 %	+2,8 %
España	+4,0 %	+3,9 %

- En el periodo 2011-2014, el valor tasado medio de la vivienda presentó una tendencia decreciente similar en Galicia y España. Entre 2015 y 2019 el valor tasado de la vivienda comienza a crecer levemente en España, mientras que en Galicia permanece estancado. En el periodo 2020-2023 apreciara un incremento en ambos casos, siendo de un 3,9% medio anual en España y de un 2,8% en Galicia.
- El valor tasado medio de la vivienda en Galicia en 2023 fue de 1.295,4 €/m2 (493,7 €/m2 menos que en España), lo que supone una diferencia porcentual de 27,6%.

Valor tasado medio de la vivienda* en Galicia y España. 2023 T1-T4



Valor tasado de la vivienda (2023 T4)

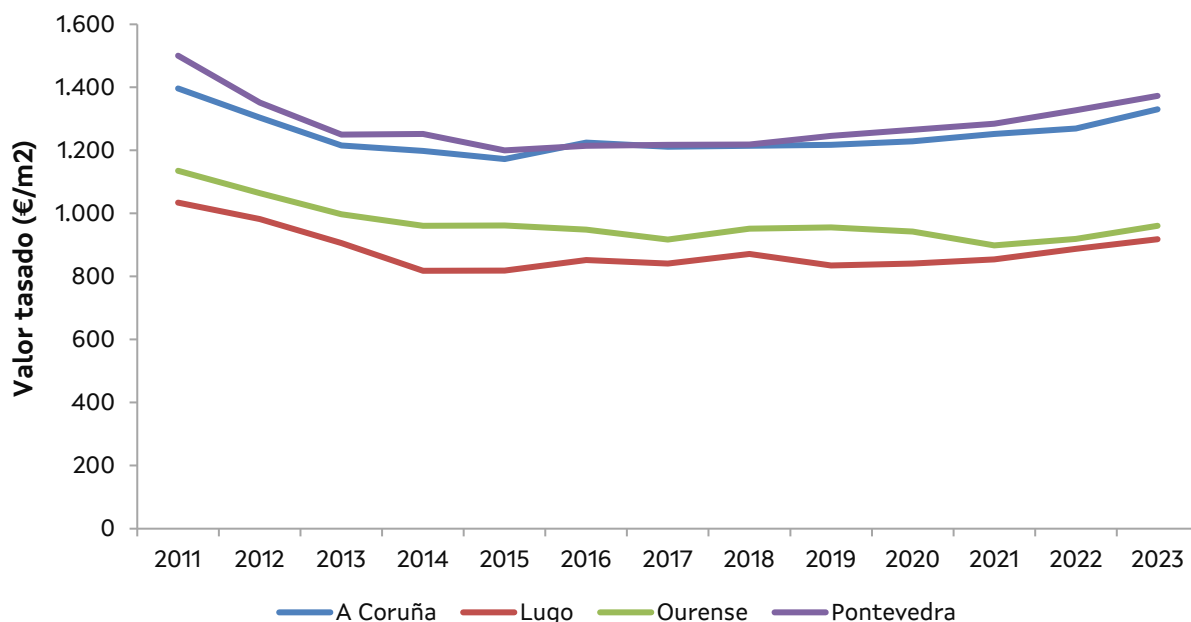
Galicia: 1.309,0 €/m² (-28,1 %)
España: 1.821,0 €/m²

Variación trimestral

	3T 2023 – 4T 2023	4T 2022 – 4T 2023
Galicia	+0,7 %	+4,4 %
España	+1,5 %	+5,4 %

- El valor tasado medio de la vivienda consiguió en el último trimestre de 2023 un valor de 1.309,0 €/m² en Galicia y de 1.821,0 €/m² en España; siendo en Galicia un 28,1% inferior que en el conjunto español. De este modo, el valor tasado medio de una vivienda de 100 m² en el cuarto trimestre de 2023 era de 130.904 € en Galicia, mientras que en España fue de 182.096 € (+51.192 €).
- La evolución trimestral del valor tasado medio de la vivienda en 2023 fue positivo tanto en Galicia como en España, siendo que Galicia presentaba tasas de crecimiento superiores, tanto en el último trimestre del año (+0,7% en Galicia frente a +1,5% en España), como en los cuatro trimestres de 2023 (+4,4% en Galicia frente a +5,4% en España).

Valor tasado medio de la vivienda* por provincias. 2011-2023



Valor tasado de la vivienda libre (2023)

Galicia: 1.295,4 €/m²

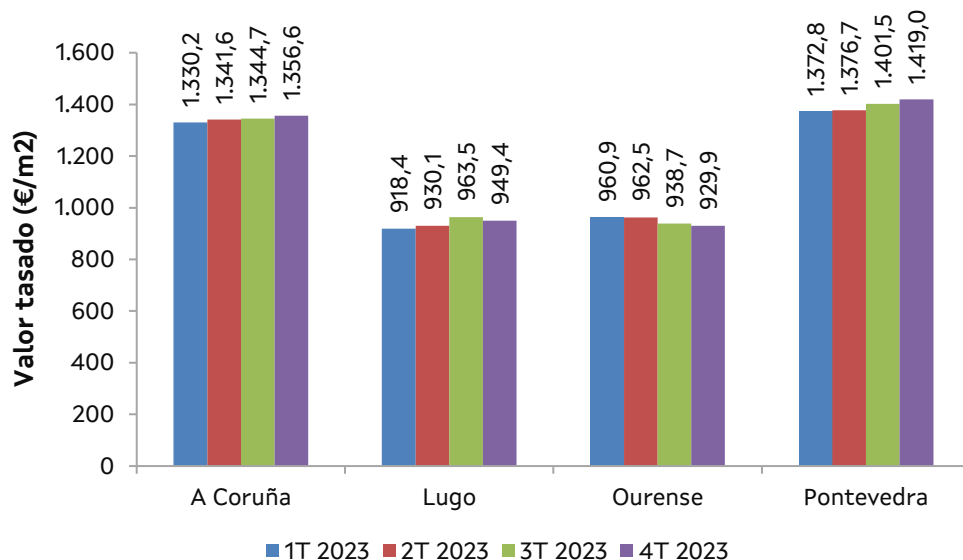
- Pontevedra: 1.392,5 €/m² (+7,5 %)
- A Coruña: 1.343,3 €/m² (+3,7 %)
- Ourense: 948,0 €/m² (-26,8 %)
- Lugo: 940,4 €/m² (-27,4 %)

Variación anual

	2022-2023	2020-2023**
Galicia	+3,4 %	+2,8 %
A Coruña	+3,7 %	+2,8 %
Lugo	+4,9 %	+3,5 %
Ourense	+2,1 %	+0,9 %
Pontevedra	+3,34 %	+3,5 %

- Pontevedra y A Coruña son las provincias que presentaron un valor tasado medio de la vivienda libre más elevado, con 1.392,5 €/m² y 1.343,3 €/m², respectivamente (un 7,5% y un 3,7% superior al promedio gallego). Por su parte, las provincias de Ourense y Lugo consiguieron valores de 948,0 €/m² y 940,4 €/m² (en torno la un 27% inferior al promedio de Galicia).
- Lugo es la provincia que presenta un crecimiento medio anual más elevado en el último año, mientras que es Pontevedra en los últimos 3 años. Ourense es la provincia gallega que presenta las tasas de crecimiento anual más moderadas.

Valor tasado medio de la vivienda* por provincias. 2023 T1-T4



Valor tasado de la vivienda (2023 T4)

Galicia: 1.309,0 €/m2

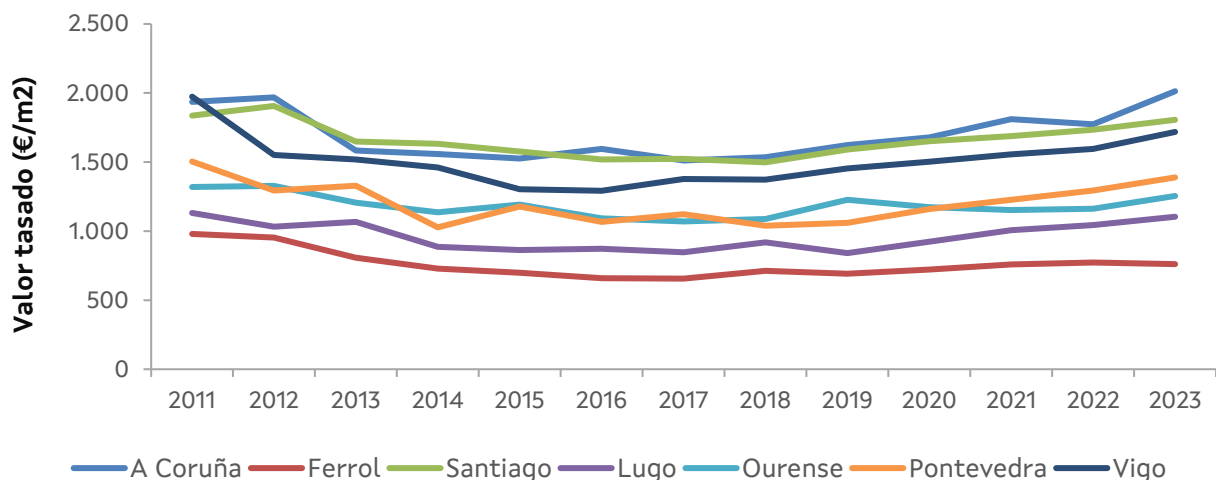
- A Coruña: 1356,6 €/m2 (+3,6 %)
- Lugo: 949,4 €/m2 (-27,5 %)
- Ourense: 929,9 €/m2 (-29,0 %)
- Pontevedra: 1.419,0 €/m2 (+8,4 %)

Variación trimestral

	3T 2023 – 4T 2023	4T 2022 – 4T 2023
Galicia	+0,6 %	+4,4 %
A Coruña	+0,9 %	+4,0 %
Lugo	-1,5 %	+7,5 %
Ourense	-0,9 %	-0,2 %
Pontevedra	+1,3 %	+5,9 %

- En el último trimestre del año 2023, Pontevedra es la provincia que presenta un mayor crecimiento, mientras que Lugo es la provincia que muestra una mayor caída del valor tasado de la vivienda. Con todo, Lugo es la provincia que experimentó una mayor tasa de crecimiento en el conjunto del año 2023 (teniendo en cuenta los cuatro trimestres).

Valor tasado medio de la vivienda* en las siete ciudades. 2011-2023



Valor medio de la vivienda (2023)

Galicia: 1.295,4 €/m²

A Coruña: 2.012,1 €/m² (+54,9 %)
Santiago: 1.812,4 €/m² (+39,5 %)
Vigo: 1.757,8 €/m² (+35,3 %)
Pontevedra: 1.447,7 €/m² (+11,5 %)
Ourense: 1.262,9 €/m² (-2,8 %)
Lugo: 1.128,7 €/m² (-13,1 %)
Ferrol: 789,0 €/m² (-39,3 %)

- A Coruña, Santiago y Vigo son las tres ciudades gallegas con valores de la vivienda más elevados (en el caso de A Coruña superando los 2.000 €/m²). Por otra parte, Ferrol, Lugo y Ourense son las tres ciudades con valores mas bajos (en el caso de Ferrol, no alcanzan los 800 €/m²).
- La ciudad que experimentó un mayor crecimiento en el valor tasado medio de la vivienda es Pontevedra, con un crecimiento de un 8,1% en el último año. La ciudad que presenta un menor crecimiento es Ferrol, con apenas un 2,3% en el último año.

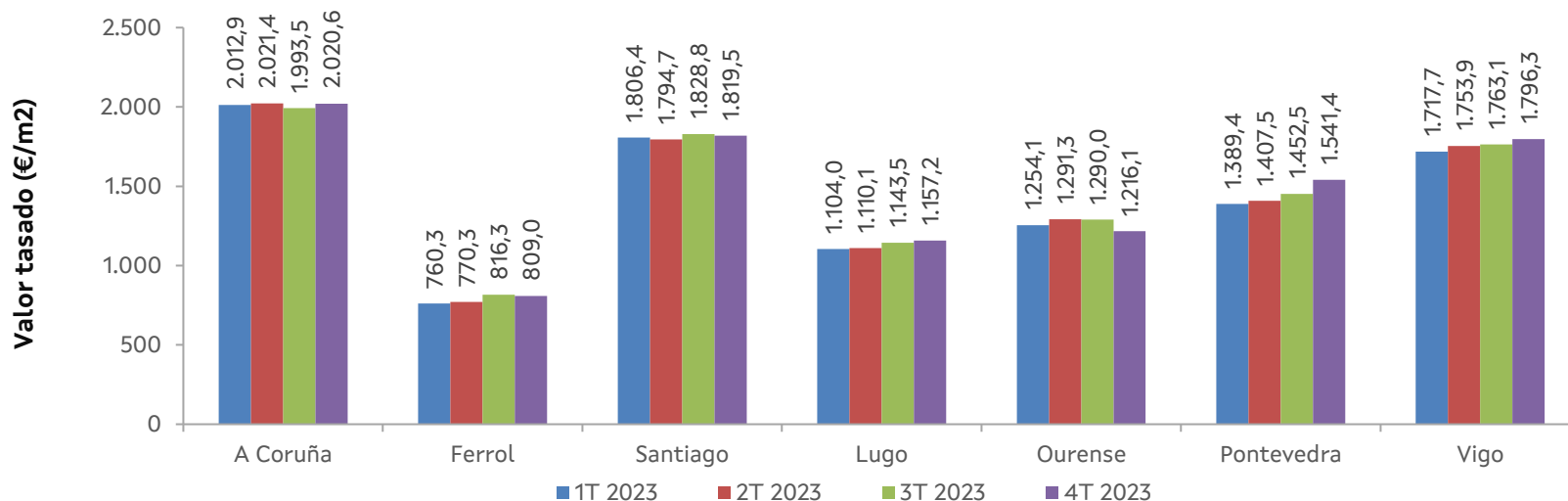
Variación anual

	2022-2023	2020-2023**
Galicia	+3,4 %	+2,8 %
A Coruña	+7,9 %	+5,1 %
Ferrol	+2,3 %	+2,2 %
Santiago	+5,4 %	+2,7 %
Lugo	+7,6 %	+5,5 %
Ourense	+4,0 %	+2,5 %
Pontevedra	+8,1 %	+7,8 %
Vigo	+6,1 %	+5,8 %

* Al no existir datos del número de viviendas protegidas por ciudades, la cifra corresponde al valor tasado de la vivienda libre.

** Promedio anual entre los años especificados

Valor tasado medio de la vivienda* en las siete ciudades. 2023 T1-T4



Valor tasado de la vivienda (2023 T4)

Galicia: 1.312,4 €/m²

A Coruña: 2.020,6 €/m² (+54,3 %)

Ferrol: 809,0 €/m² (-38,2 %)

Santiago: 1.819,5 €/m² (+39,0 %)

Lugo: 1.157,2 €/m² (-11,6 %)

Ourense: 1.216,1 €/m² (-7,1 %)

Pontevedra: 1.541,4 €/m² (+17,8 %)

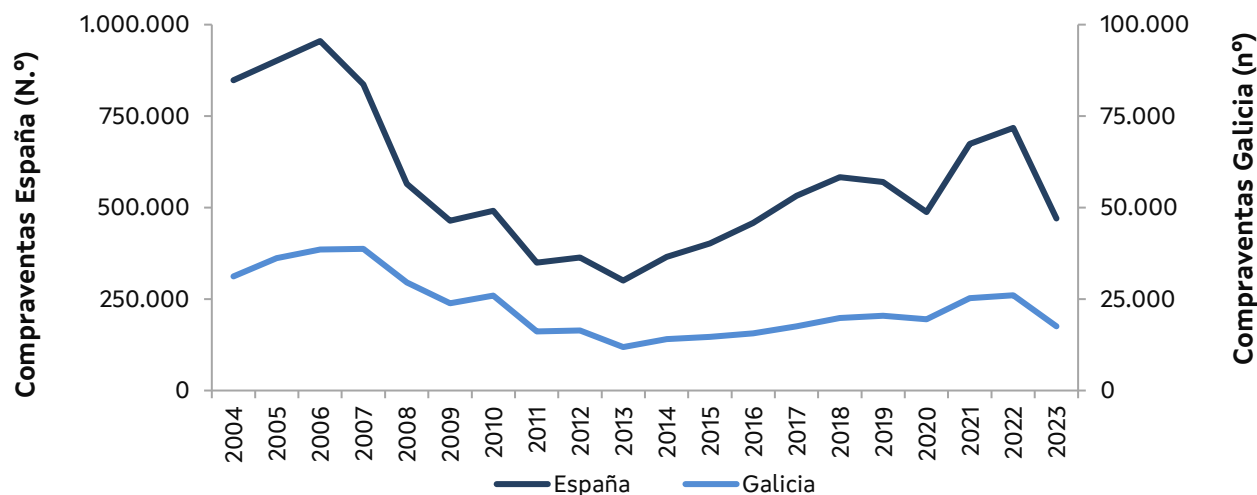
Vigo: 1.763,3 €/m² (+37,2 %)

Variación trimestral

	3T 2023 – 4T 2023	4T 2022 – 4T 2023
Galicia	+0,6 %	+4,4 %
A Coruña	+1,4 %	+4,1 %
Ferrol	-0,9 %	+8,4 %
Santiago	-0,5 %	+8,8 %
Lugo	+1,2 %	+12,2 %
Ourense	-5,7 %	-0,6 %
Pontevedra	+6,1 %	+14,8 %
Vigo	+1,9 %	+6,5 %

* Al no existir datos del número de viviendas protegidas por ciudades, la cifra corresponde al valor tasado de la vivienda libre

Número de compraventas en Galicia y España. 2004-2023



Total compraventas (2023)

Galicia: 23.854 **(3,7 %)**
España: 638.255

Población (INE 2023)

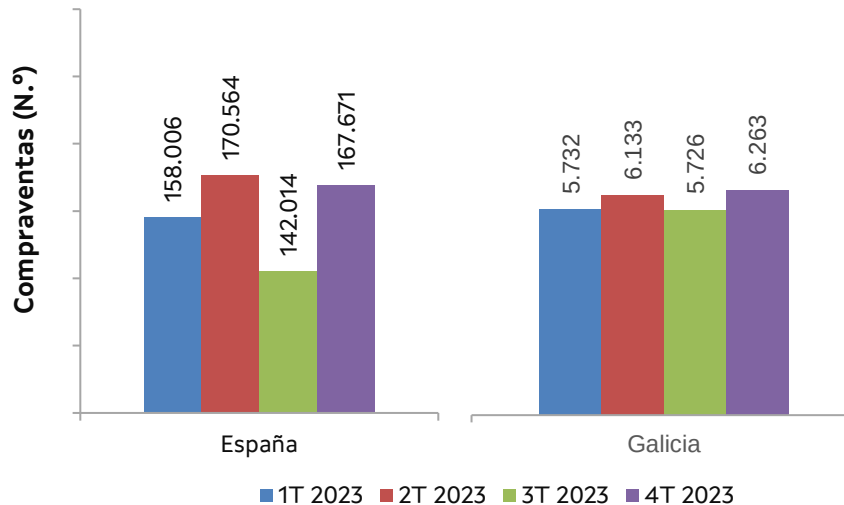
Galicia: 2.699.424 **(5,6 %)**
España: 48.085.361

- En el año 2023, el número total de compraventas de viviendas realizadas en Galicia fue de 23.854, lo que supuso el 3,74% del conjunto español.
- La evolución de la compraventa en los últimos 20 años presenta una tendencia similar en Galicia y España. En el periodo 2005-2013 se observa una caída progresiva que cambia de sentido a partir del 2013, mostrando tasas de crecimiento hasta el 2022. Así, en el periodo 2020-2023 el número de compraventas creció un 7,5% en Galicia y un 10,3%, mientras que en el último año Galicia registró un 8,3% menos de compraventas y en España cayeron un 11,1%.

Variación anual

	2022-2023	2020-2023*
Galicia	-8,3 %	+7,5 %
España	-11,1 %	+10,3 %

Número total de compraventas en Galicia y España. 2023 T1-T4



Total de compraventas (2023 T4)

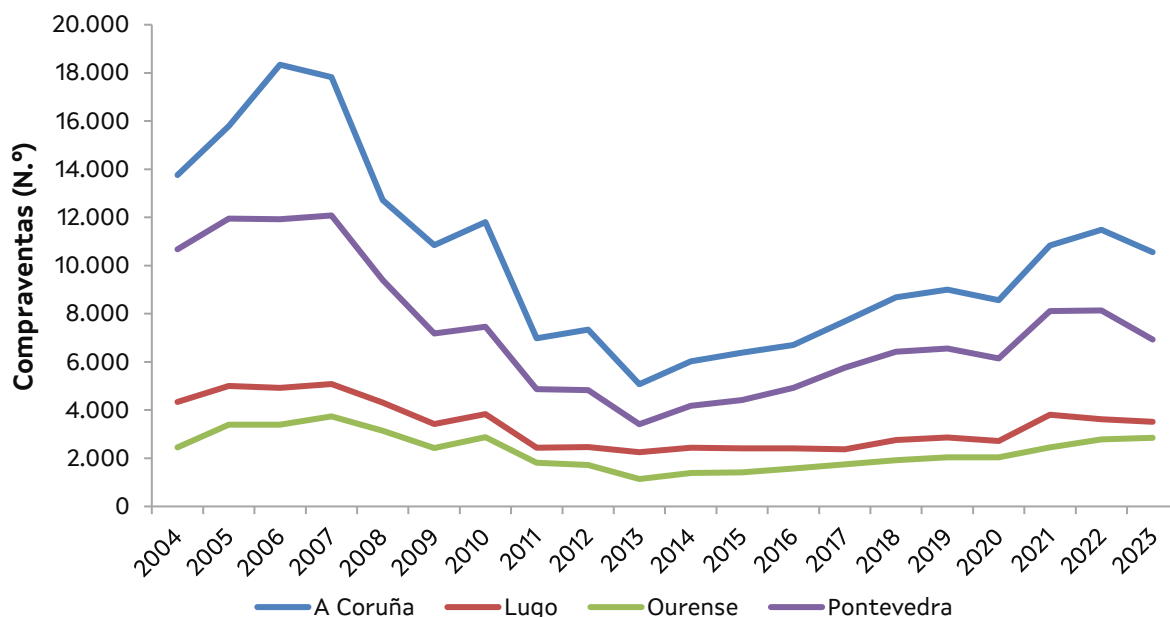
Galicia: 6.263 (3,7 %)
España: 167.671

Variación trimestral

	3T 2023 – 4T 2023	4T 2022 – 4T 2023
Galicia	+9,4 %	-2,9 %
España	+18,1 %	-3,6 %

- En Galicia no se aprecia una gran diferencia entre trimestres en el número de operaciones de compraventas de vivienda, siendo el último trimestre del año 2023 lo que acumula un mayor número de operaciones.
- En España, el segundo trimestre de 2023 fue el que registró un mayor número de compraventas, y el tercer trimestre el que experimentó un menor número de transacciones.
- El último trimestre de 2023 muestra tasas de crecimiento tanto en Galicia como en España, si bien la tasa de crecimiento en Galicia (9,4%) es la mitad que la que se registró en el conjunto nacional (18,1%).

Número de compraventas por provincias. Viviendas totales. 2004-2023



Total compraventas (2023)

Galicia: 23.854

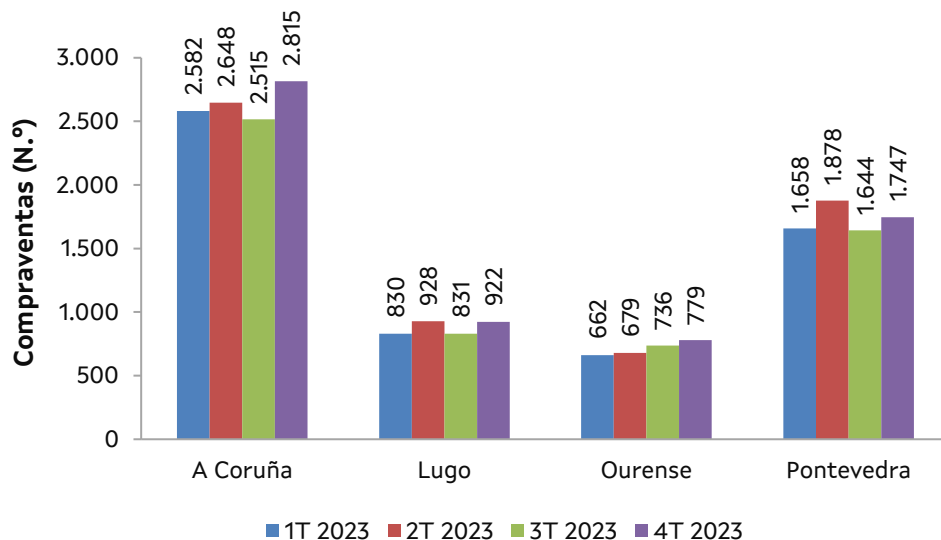
- A Coruña: 10.560 (44,3 %)
- Lugo: 3.511 (14,7 %)
- Ourense: 2.856 (12,0 %)
- Pontevedra: 6.927 (29,0 %)

Variación anual

	2022-2023	2020-2023*
Galicia	-8,3 %	+7,5 %
A Coruña	-8,1 %	+7,8 %
Lugo	-2,9 %	+9,7 %
Ourense	+2,7 %	+13,3 %
Pontevedra	-14,9 %	+4,3 %

- A Coruña es la provincia gallega que presenta un mayor número de compraventas (el 44,3% de Galicia) y Ourense es la que registra menos operaciones de compraventa (12,0%) en el año 2023.
- En los tres últimos años, Ourense es la provincia que muestra una tasa de crecimiento mayor (13,3%), siendo Pontevedra la que menos creció (4,3%). En el último año, Ourense es la única provincia que presenta una tasa de crecimiento positivo.

Número de compraventas por provincias. Viviendas totales. 2023 T1-T4



Total de compraventas (2023 T4)

Galicia: 6.263

- A Coruña: 2.815 (45,0 %)
- Lugo: 922 (14,7 %)
- Ourense: 779 (12,4 %)
- Pontevedra: 1.747 (27,9 %)

Variación trimestral

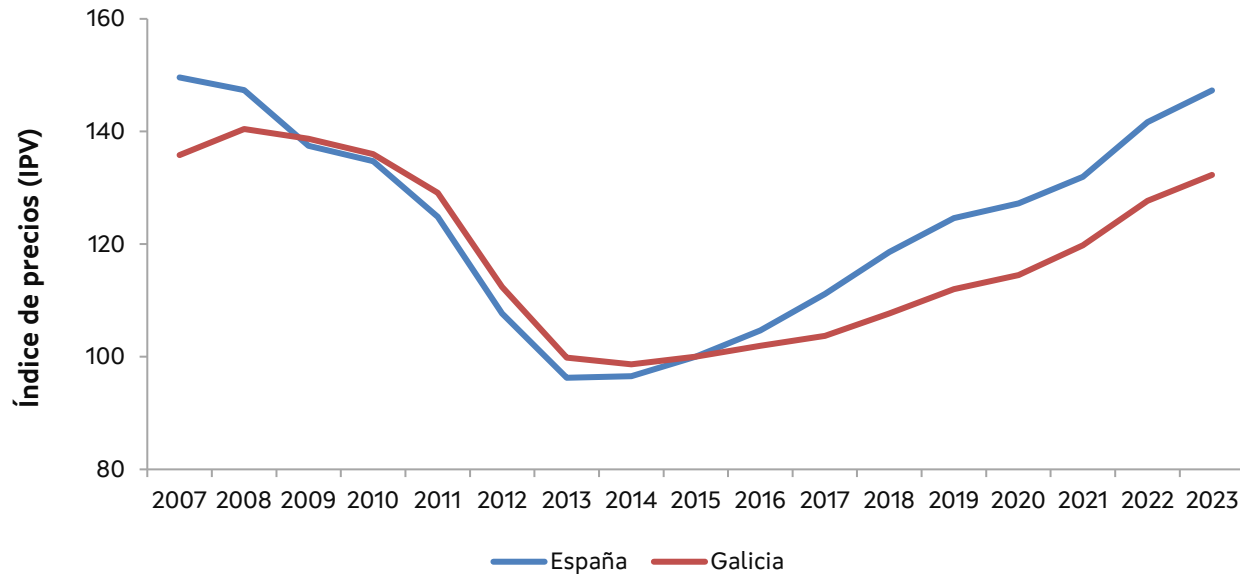
	3T 2023 – 4T 2023	4T 2022 – 4T 2023
Galicia	+9,4 %	-2,9 %
A Coruña	+11,9 %	+0,6 %
Lugo	+11,0 %	+0,8 %
Ourense	+5,8 %	+3,3 %
Pontevedra	+6,3 %	-12,0 %

- El cuarto trimestre de 2023 es el que registró un mayor número de compraventas en las provincias de A Coruña y Ourense. En el caso de las provincias de Pontevedra y Lugo, el segundo trimestre del año es el que recoge una mayor intensidad de operaciones de compraventa de viviendas.
- A Coruña y Lugo presentan un mayor crecimiento en la compraventa de vivienda entre el tercer y cuarto trimestre. Aunque la provincia de Ourense es la que muestra una tasa de crecimiento menor en el ultimo trimestre, también es la que en términos anuales evolucionó mas favorablemente.



Análisis de la vivienda INE - IGE

Índice de precios de la vivienda en Galicia y España. Viviendas totales. 2007-2023



Índice de precios (2023)

Galicia: 132,306
España: 147,282 (+11,3 %)

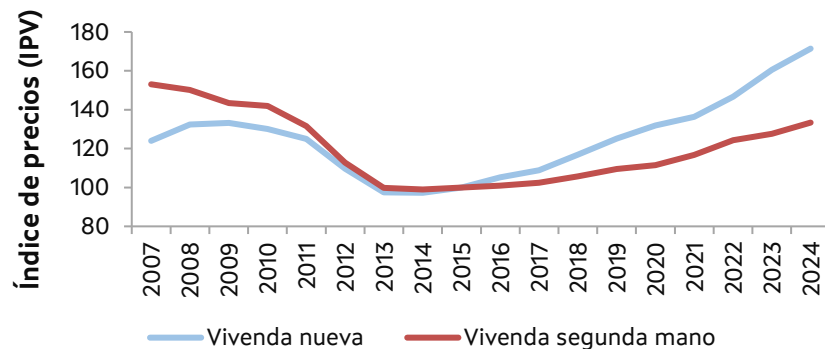
Variación anual

	2022-2023	2020-2023*
Galicia	+3,6 %	+5,2 %
España	+4,0 %	+5,3 %

- La evolución histórica del índice de precios de la vivienda sigue un comportamiento semejante en Galicia y en España.
- En los últimos 10 años (2013-2023) hay un crecimiento progresivo.
- En el año 2023, el Índice de Precio de la Vivienda en España supone un 11,32% más que en Galicia.

Índice de precios de la vivienda en Galicia y España. Vivienda nueva y de segunda mano. 2007-2023

Galicia



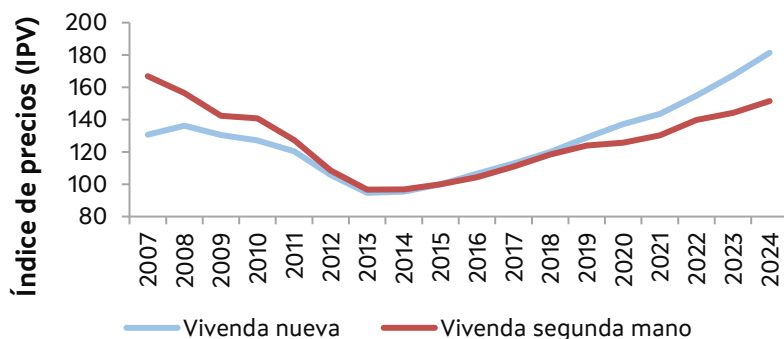
IPV Galicia (2023)

V. nueva: 160,524
V. segunda mano : 127,564

Variación trimestral

Viviendas nuevas	2022-2023	2020-2023*
Galicia	+9,47 %	+7,21 %
España	+8,02 %	+7,32 %

España



IPV España (2023)

V. nueva: 167,333
V. segunda mano: 144,191

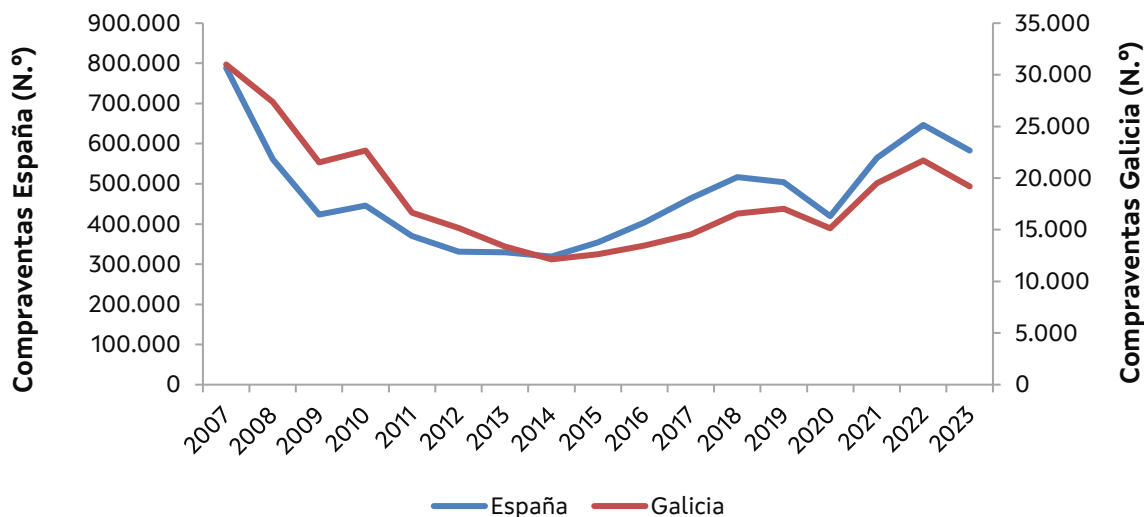
Viviendas de segunda mano	2022-2023	2020-2023*
Galicia	+2,67 %	+4,82 %
España	+3,19 %	+4,89 %



Análisis de la vivienda

Colegio de Registradores

Número de compraventas registradas en Galicia y España. Viviendas totales. 2007-2023



Compraventas registradas (2023)

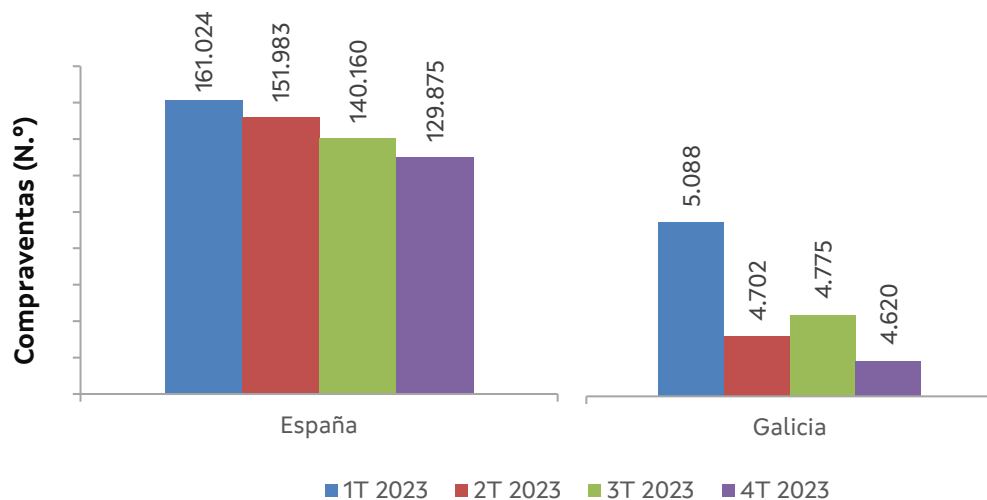
Galicia: 19.185 (3,3 %)
España: 583.042

Variación anual

	2022-2023	2020-2023*
España	-9,78 %	+12,95 %
Galicia	-11,62 %	+8,90 %

- Según los datos del Colegio de Registradores, la evolución histórica del número de compraventas registradas sigue la misma tendencia tanto en Galicia como en España. De 2007 a 2014 se produce una disminución de la actividad de compra y de 2014 a 2019 hay un crecimiento progresivo. En 2020 hay una disminución pronunciada sucesiva de una recuperación hasta 2022, y ya en 2023 se aprecia un retroceso tanto en España como en Galicia, si bien en Galicia fue más acusado que en España (-11,72% frente a -9,78%).
- El número de compraventas en el 2023 en Galicia fue de 19.185 frente a 583,042 en España de España. Galicia supone un 3,3 % del total del Estado.

Número de compraventas registradas en Galicia y España. Viviendas totales. 2023 T1-T4



**Total compraventas
Registradas (2023 4T)**

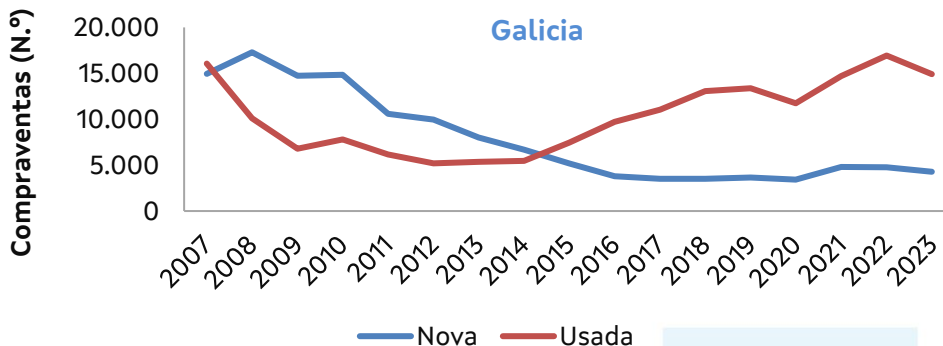
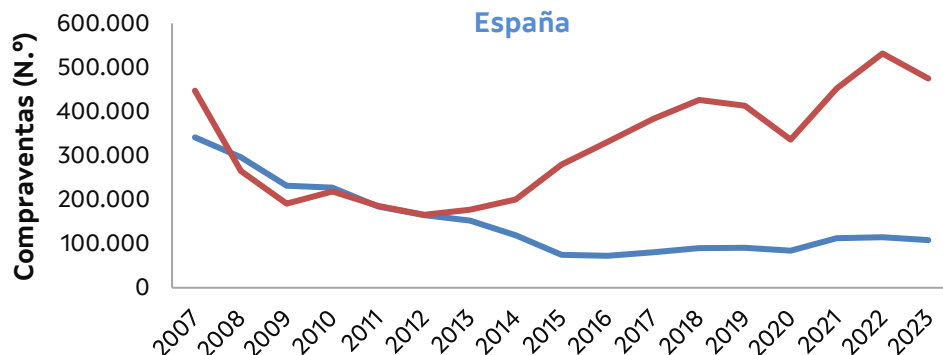
Galicia: 4.620 (3,6 %)
España: 129.875

Variación trimestral

	3T 2023 – 4T 2023	4T 2022 – 4T 2023
España	-13,5 %	+14,1 %
Galicia	-12,2 %	+0,6 %

- La evolución de la compraventa de viviendas en 2023 en España sufrió una disminución progresiva en cada trimestre.
- En Galicia también se observa una caída en el número de compraventas registradas entre el primer y último trimestre, aunque en el segundo trimestre se observa un retroceso muy acusado y una leve recuperación en el tercero.

Número de compraventas registradas en Galicia y España. Vivienda nueva y usada. 2007-2023



Compraventas registradas de vivienda nueva (2023)

Galicia: 4.266 (3,94 %)
España: 108.384

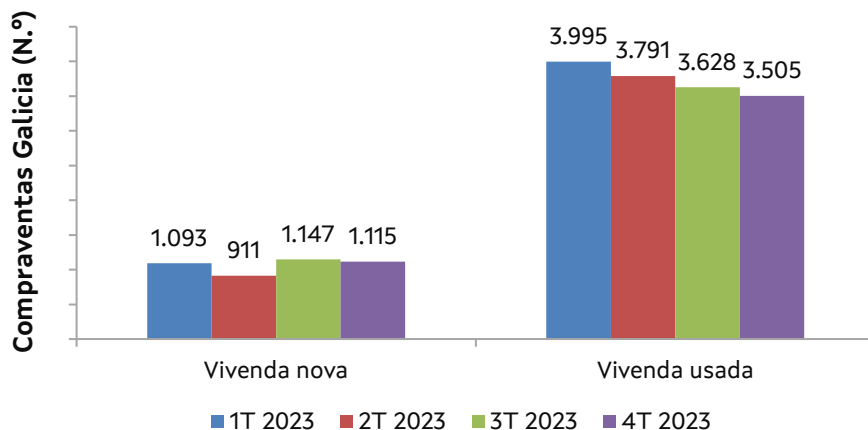
Compraventas registradas de vivienda usada (2023)

Galicia: 14.919 (3,14 %)
España: 474.658

Variación anual

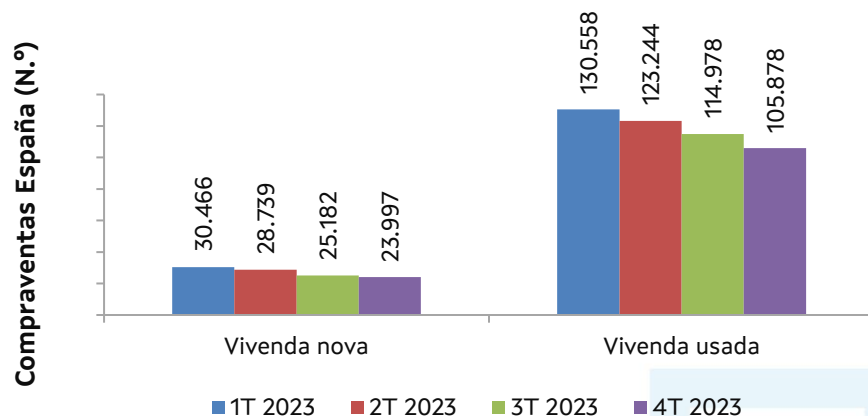
Vivienda nueva	Variación anual	
	2022-2023	2020-2023*
Galicia	-10,60 %	+8,22 %
España	-5,47 %	+9,66 %
Vivienda usada	Variación anual	
	2022-2023	2020-2023*
Galicia	-11,91 %	+9,10 %
España	-10,71 %	+13,77 %

Número de compraventas registradas en Galicia y España. Vivienda nueva y usada. 2023 T1-T4



Total compraventas registradas (2023 4T)

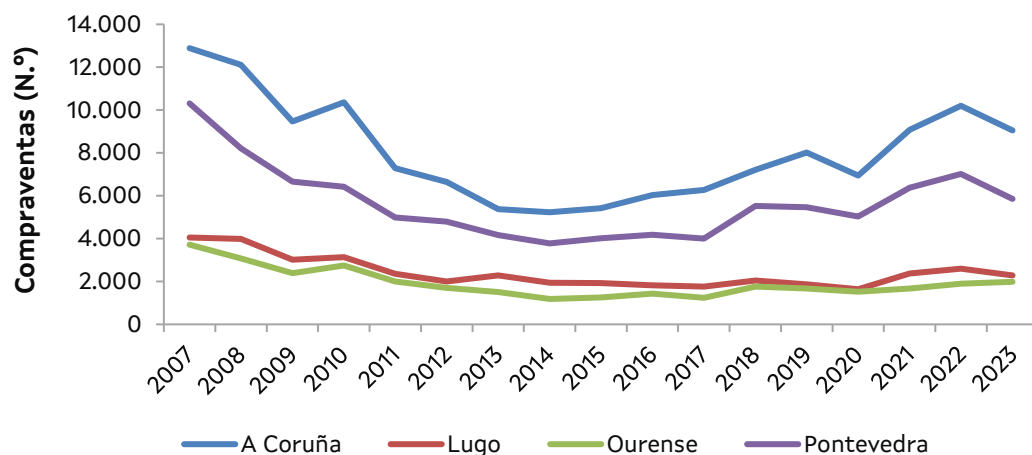
- **Galicia: 4.620**
Vivienda nueva: 1.115 (75,87 %)
Vivienda usada: 3.505 (24,13 %)
- **España: 129.875**
Vivienda nueva: 23.997 (18,48 %)
Vivienda usada: 105.878 (81,52 %)



Variación trimestral

Vivienda nueva	3T 2023 – 4T 2023	4T 2022 – 4T 2023
Galicia	-8,53 %	+4,30 %
España	-7,21 %	+5,06 %
Vivienda usada	3T 2023 – 4T 2023	4T 2022 – 4T 2023
Galicia	-13,33 %	-0,57 %
España	-14,81 %	+16,40 %

Número de compraventas registradas por provincias. Viviendas totales. 2007-2023



Total compraventas registradas (2023)

Galicia: 19.185

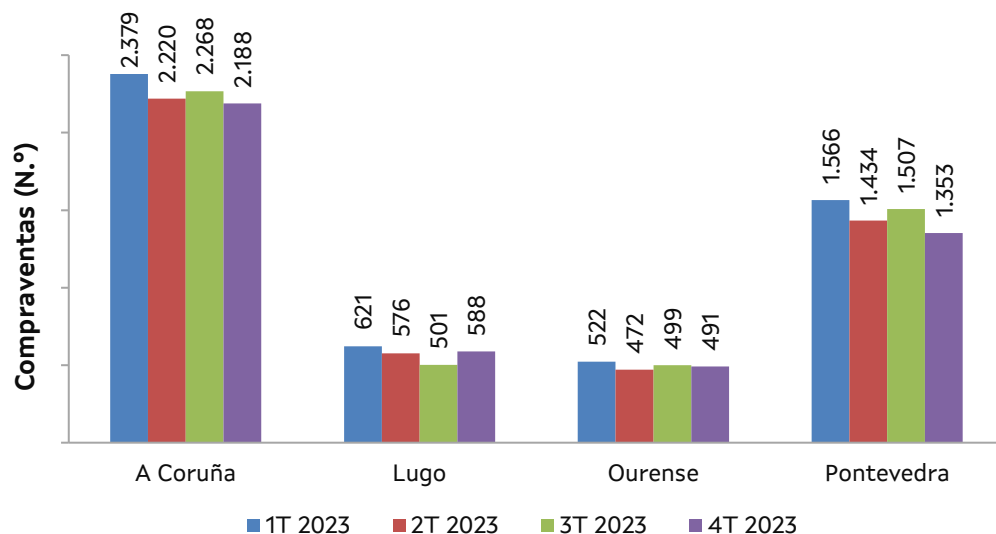
- A Coruña: 9.055 (47,2 %)
- Pontevedra: 5.860 (30,5 %)
- Lugo: 2.286 (11,9 %)
- Ourense: 1.984 (10,3 %)

- La tendencia de la compraventa registrada en el periodo 2007-2023 es muy similar en las cuatro provincias gallegas: presentando una tendencia decreciente entre 2007 y 2014, seguida de cierta estabilidad entre 2014 y 2017 y volviendo a mostrar una tendencia alcista entre 2017 y 2022.
- En el año 2023, la provincia de Ourense es la única que registra un crecimiento positivo en el número de compraventas registradas (+4,7%), y el resto de provincias gallegas presentan una caída entre 11,16% y 16,55%
- En 2023, las provincias de A Coruña y Pontevedra concentran más de las tres cuartas partes del número de compraventas registradas (77,5%).

Variación anual

	2022-2023	2020-2023*
Galicia	-10,60 %	+8,22 %
A Coruña	-11,16 %	+10,13 %
Lugo	-12,01 %	+13,16 %
Ourense	+4,70 %	+10,20 %
Pontevedra	-16,55 %	+5,43 %

Número de compraventas registradas por provincias. Viviendas totales. 2023 T1-T4



Total compraventas Registradas (2023 4T)

Galicia: 4.620

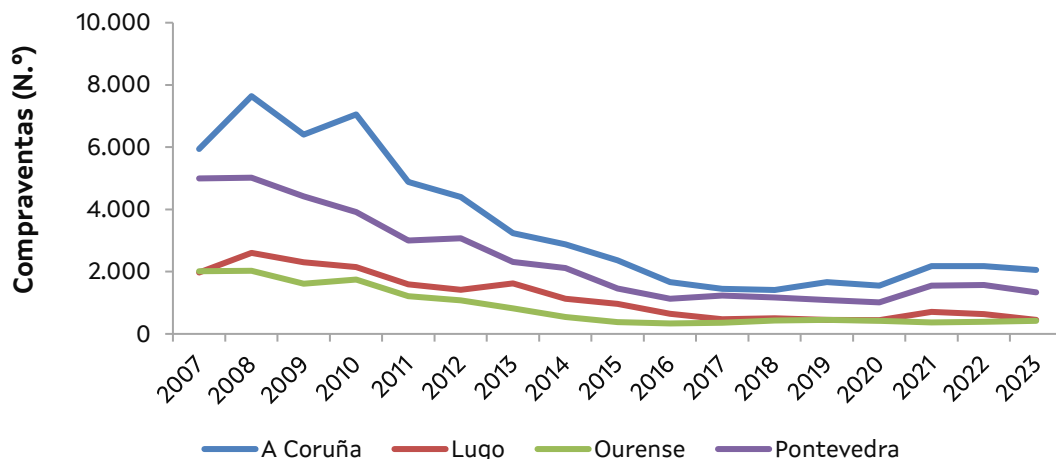
- A Coruña: 2.188 (47,4 %)
- Lugo: 588 (12,7 %)
- Ourense: 491 (10,6 %)
- Pontevedra: 1.353 (29,3 %)

- En el último trimestre de 2023, Lugo es la única provincia gallega que presenta un crecimiento positivo en el número de compraventas registradas (+17,37%), siendo que la tendencia en Galicia ese mismo trimestre fue negativa (-12,22%).

Variación trimestral

	3T 2023 – 4T 2023	4T 2022 – 4T 2023
Galicia	-12,2 %	+0,6 %
A Coruña	-3,5 %	-11,4 %
Lugo	+17,4 %	-9,8 %
Ourense	-1,6 %	+4,3 %
Pontevedra	-10,2 %	-19,1 %

Número de compraventas registradas por provincias. Vivienda nueva. 2007-2023



Total compraventas registradas vivienda nueva (2023)

Galicia: 4.266

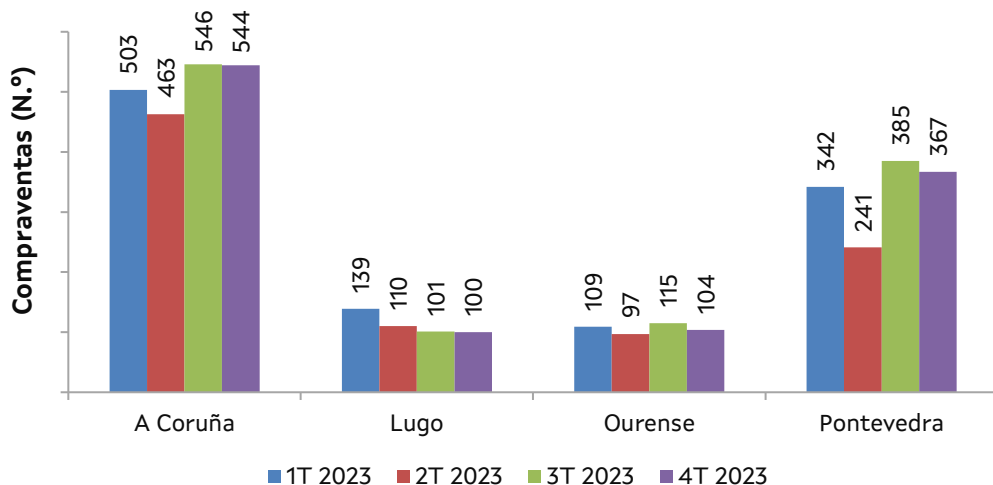
- A Coruña: 2.056 (48,2 %)
- Pontevedra: 1.335 (31,3 %)
- Lugo: 450 (10,6 %)
- Ourense: 425 (10,0 %)

- La tendencia de la compraventa registrada en el periodo 2007-2023 es muy similar en las cuatro provincias gallegas: presentando una tendencia decreciente entre 2007 y 2016, seguida de cierta estabilidad entre 2016 y 2023.
- En el año 2023, la provincia de A Coruña consigue casi la mitad (48,22%) de las compraventas de vivienda nueva en Galicia
- Lugo es la provincia que mas acusa la caída de la compraventa de vivienda nueva en 2023 (-28,91%).

Variación anual

	2022-2023	2020-2023*
Galicia	-10,60 %	+8,22 %
A Coruña	-5,60 %	+10,88 %
Lugo	-28,91 %	+0,60 %
Ourense	+9,82 %	+0,64 %
Pontevedra	-15,18 %	+10,60 %

Número de compraventas registradas por provincias. Vivienda nueva. 2023 T1-T4



Total compraventas Registradas (2023 4T)

Galicia: 1.115

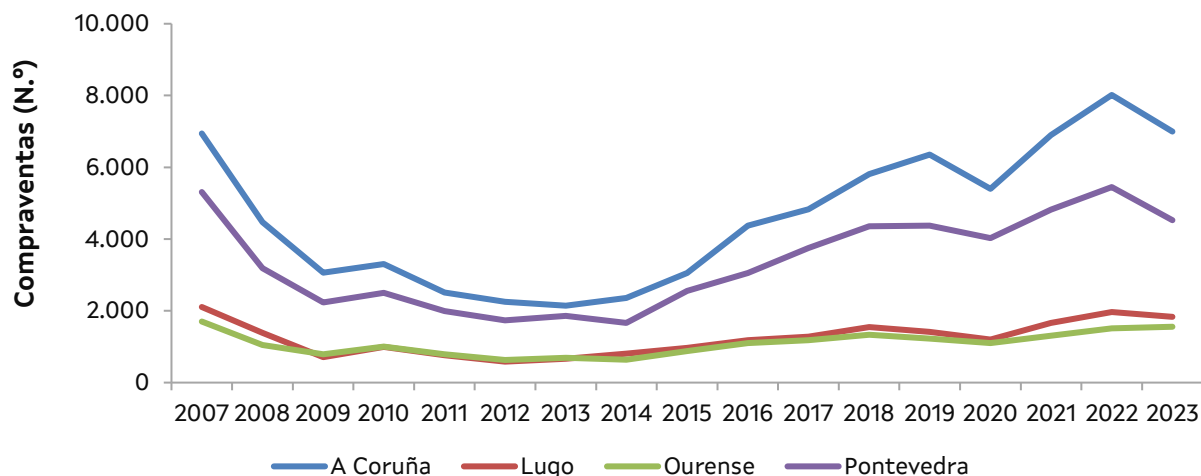
- A Coruña: 544 (48,79 %)
- Lugo: 100 (8,97 %)
- Ourense: 104 (9,33 %)
- Pontevedra: 367 (32,91 %)

- En el último trimestre de 2023, Lugo es la provincia con mayor retroceso en el número de compraventas de vivienda nueva (-35,90%), mientras que Ourense es la única provincia gallega con un crecimiento positivo (+14,29%).
- A Coruña y Pontevedra concentran el 81,7% de las operaciones de compraventa de vivienda nueva en Galicia.

Variación trimestral

	3T 2023 – 4T 2023	4T 2022 – 4T 2023
Galicia	-12,22 %	+0,57 %
A Coruña	-0,37 %	-1,45 %
Lugo	-0,99 %	-35,90 %
Ourense	-9,57 %	+14,29 %
Pontevedra	-4,68 %	-12,62 %

Número de compraventas registradas por provincias. Vivienda usada. 2007-2023



**Total compraventas
registradas vivienda usada
(2023)**

Galicia: 14.919

- A Coruña: 6.999 (46,9 %)
- Pontevedra: 4.525 (30,3 %)
- Lugo: 1.836 (12,3 %)
- Ourense: 1.559 (10,5 %)

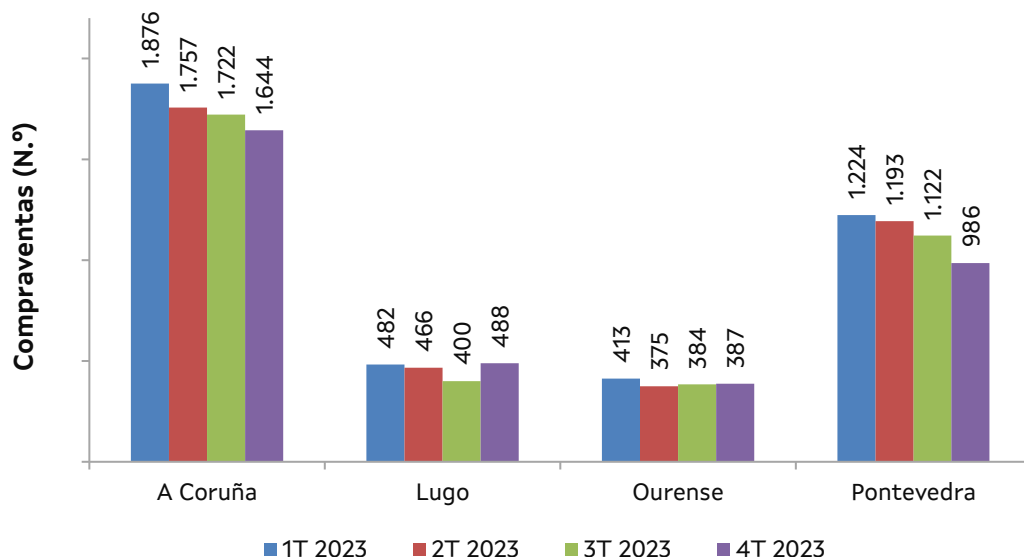
- La tendencia de la compraventa de vivienda usada en el periodo 2007-2023 es muy similar en las cuatro provincias gallegas: presentando una tendencia decreciente entre 2007 y 2010, seguida de cierta estabilidad entre 2010 y 2014 y volviendo a mostrar una tendencia alcista entre 2017 y 2022.
- En el año 2023, todas la provincias gallegas excepto Ourense sufren una caída en la compraventa de vivienda usada. La caída más pronunciada es la de Pontevedra (-16,94%).

Variación anual

	2022-2023	2020-2023*
Galicia	-11,91 %	+9,10 %
A Coruña	-12,68 %	+9,91 %
Lugo	-6,56 %	+17,79 %
Ourense	+3,38 %	+13,82 %
Pontevedra	-16,94 %	+4,13 %

* Promedio anual entre los años especificados

Número de compraventas registradas por provincias. Vivienda usada. 2023 T1-T4



**Total compraventas
Registradas (2023 4T)**

Galicia: 3.505

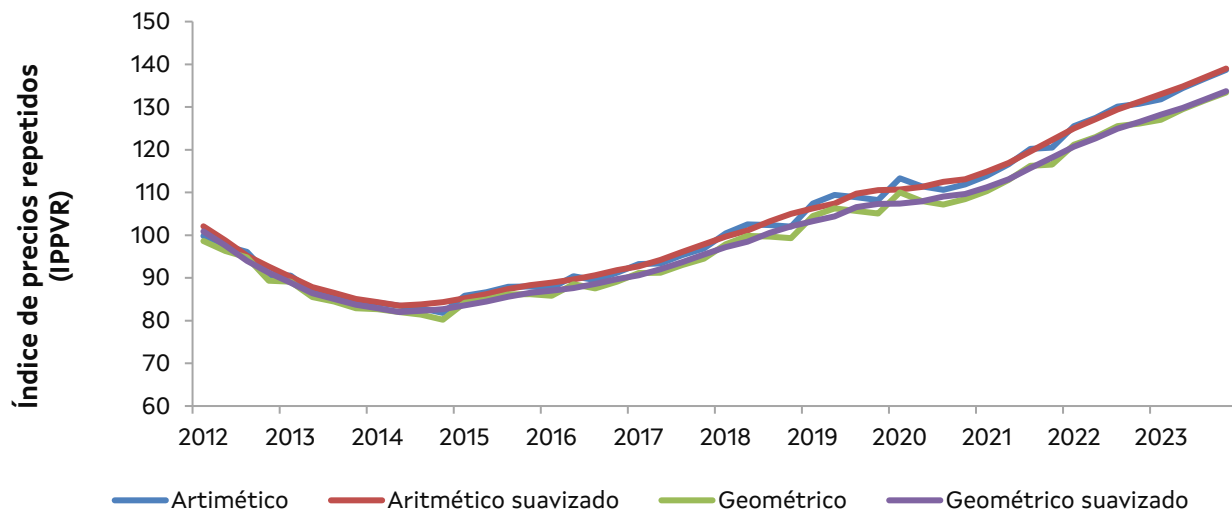
- A Coruña: 1.644 (46,9 %)
- Lugo: 488 (13,9 %)
- Ourense: 387 (11,0 %)
- Pontevedra: 986 (28,1 %)

- En el último trimestre de 2023, Lugo es la única provincia gallega que presenta un crecimiento positivo en el número de compraventas de vivienda usada (+22%), siendo que la tendencia en el conjunto de Galicia ese mismo trimestre fue negativa (-3,39%).

Variación trimestral

	3T 2023 – 4T 2023	4T 2022 – 4T 2023
Galicia	-3,4 %	-13,3 %
A Coruña	-4,5 %	-14,2 %
Lugo	+22,0 %	-1,6 %
Ourense	+0,8 %	+1,8 %
Pontevedra	-12,1 %	-21,3 %

Índice de precios de la vivienda de ventas repetidas en España



Índice de precios de viviendas repetidas (2023)

Aritmético: 135,4
Aritmético suavizado: 135,9
Geométrico: 130,4
Geométrico suavizado: 130,9
Promedio: 133,1

- El índice de precios de la vivienda de ventas repetidas, con base en 2005, se calcula con cuatro métodos distintos (aritmético, aritmético suavizado, geométrico y geométrico suavizado).
- En el periodo 2012-2015 los precios muestran una tendencia decreciente
- En los años 2015 a 2023 los precios tienen una evolución alcista.

Variación anual

	2022-2023	2020-2023*
Promedio	+5,6 %	+7,0 %
Aritmético	+5,4 %	+7,2 %
Aritmético suavizado	+6,0 %	+6,8 %
Geométrico	+5,2 %	+6,9 %
Geométrico suavizado	+5,8 %	+7,0 %

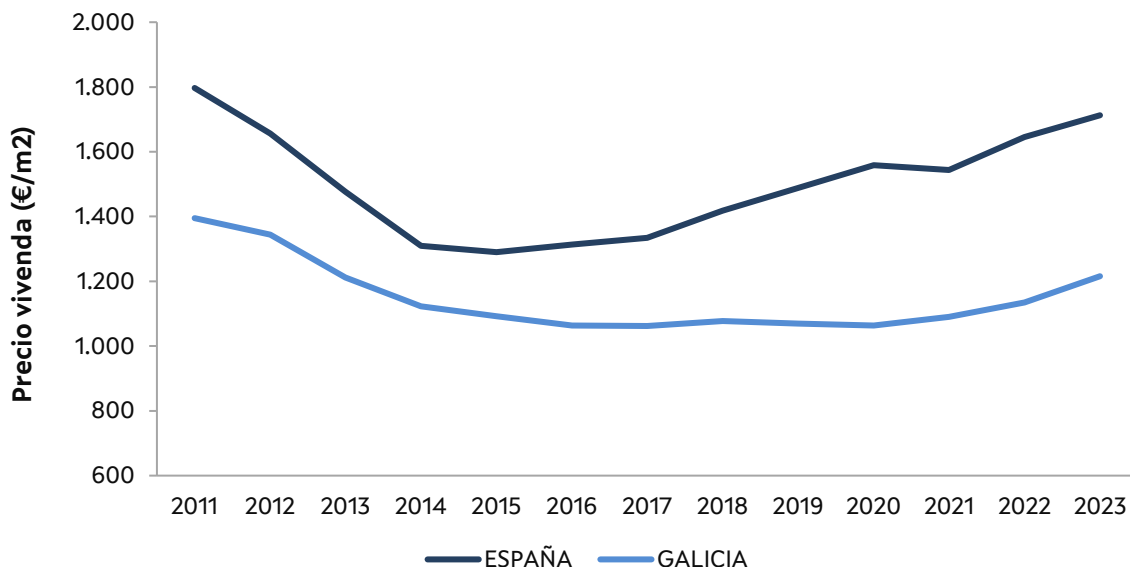
* Promedio anual entre los años especificados

The background image is a soft-focus photograph of a desk. On the left, a white calculator is partially visible. In the center, there is a small model of a red house with a grey roof. To the right, a rolled-up white document, likely architectural plans, is tied with a yellow string. A blue horizontal banner is superimposed over the middle of the image, containing white text.

Análisis de la vivienda tasadora Tinsa



Precio medio de la vivienda en Galicia y España. 2011-2023



Precio medio de la vivienda (2023)

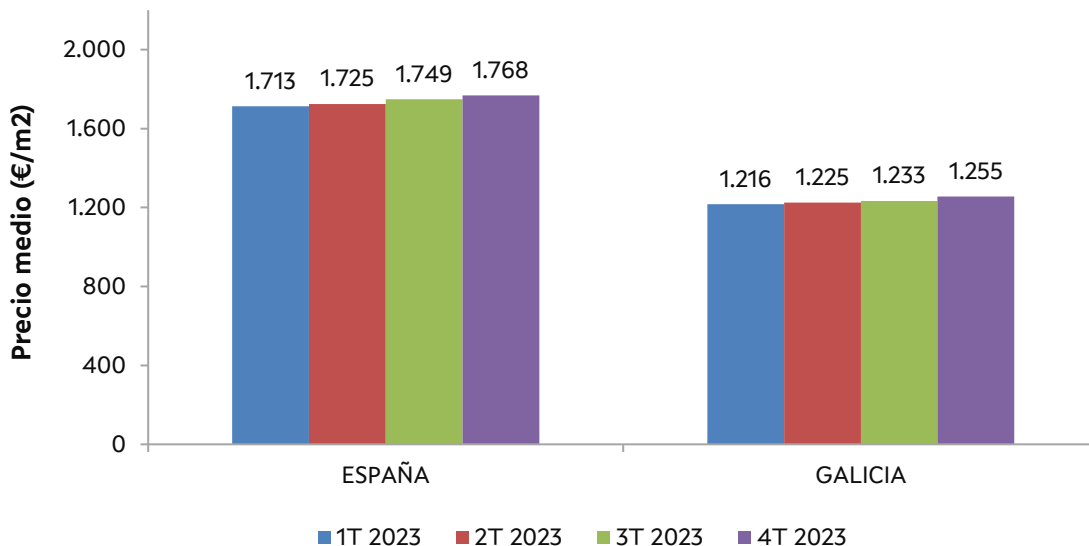
Galicia: 1.232 €/m² (-41,1 %)
España: 1.739 €/m²

Variación anual

	2022-2023	2020-2023*
Galicia	+5,0 %	+5,1 %
España	+4,5 %	+3,9 %

- La evolución del precio de la vivienda en el periodo 2011 – 2023 es semejante en Galicia y España. Entre 2011 y 2014 se observa una disminución del precio medio de la vivienda; en el periodo que va de 2015 a 2020, mientras que en España se aprecia una subida de los precios, en Galicia se evidencia cierta estabilidad; ya a partir de 2020 se puede observar una tendencia creciente tanto en Galicia como en España.
- El crecimiento del precio de la vivienda en los últimos años es mayor en Galicia que en España.

Precio medio de la vivienda en Galicia y España. 2023 T1-T4



Precio medio (2023 4T)

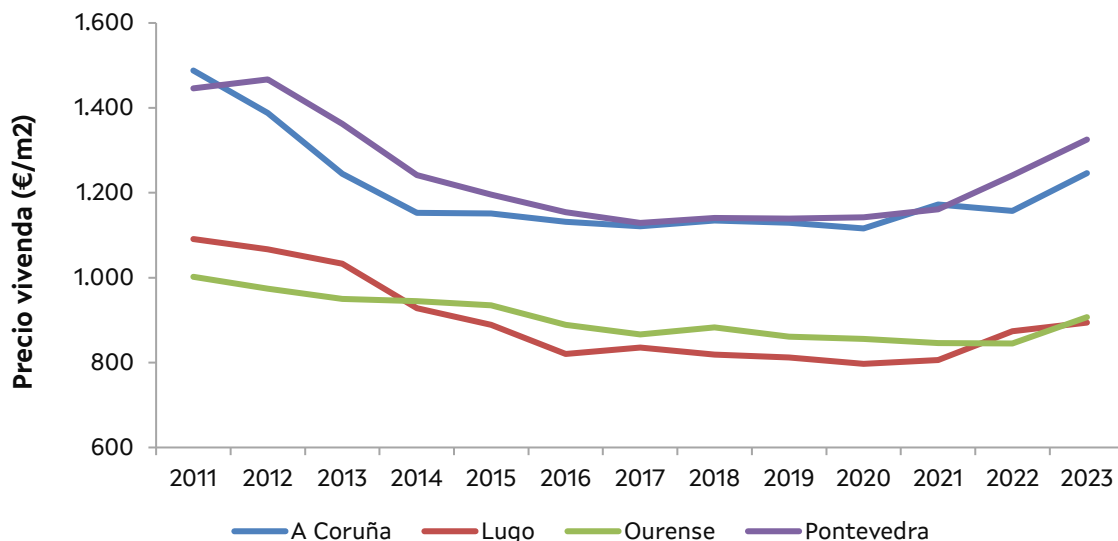
Galicia: 1.255 €/m2 (-40,9 %)
España: 1.768 €/m2

Variación trimestral

	3T 2023 – 4T 2023	4T 2022 – 4T 2023
Galicia	+1,8 %	+4,2 %
España	+1,1 %	+4,1 %

- El precio medio de la vivienda en el último trimestre de 2023 consiguió un valor de 1.255€/m2 en Galicia y de 1.768€/m2 en España, lo que supone que el precio de la vivienda en Galicia es un 40,9% inferior al del promedio español.
- El crecimiento del precio de la vivienda en los últimos años es superior en Galicia que en el promedio de España.

Precio medio de la vivienda por provincias. 2011-2023



Precio medio de la vivienda (2023)

Galicia: 1.232 €/m2

- Pontevedra: 1.346 €/m2 (+9,3 %)
- A Coruña: 1.250 €/m2 (+1,4 %)
- Ourense: 937 €/m2 (-23,9 %)
- Lugo: 904 €/m2 (-26,6 %)

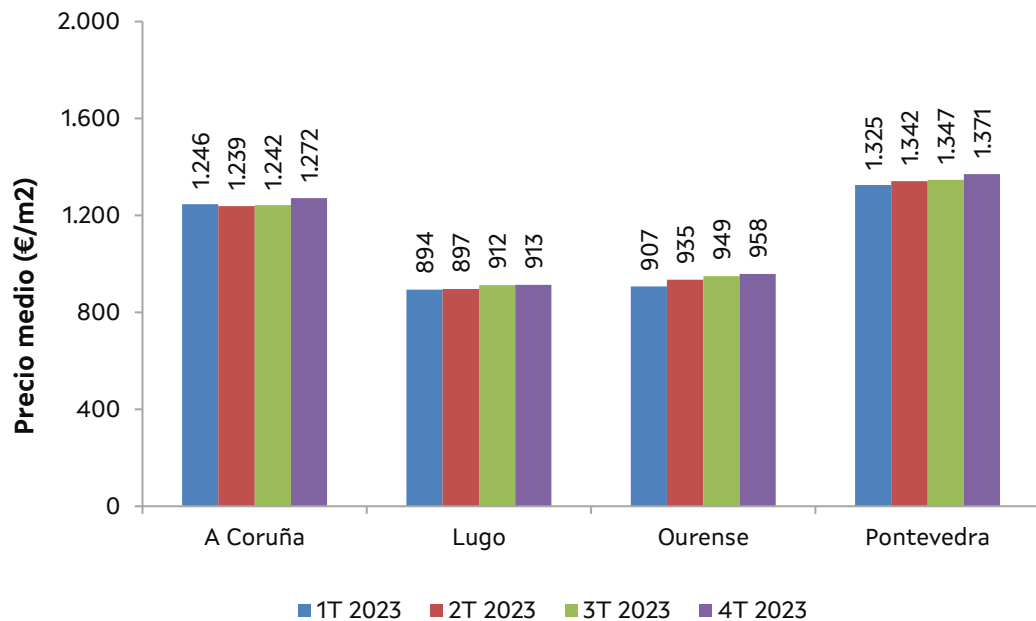
- El precio medio de la vivienda en Galicia en el año 2023 se situó en 1.232 €/m2.
- Pontevedra y A Coruña son las provincias con la vivienda mas cara, con precios de 1.346 €/m2 y 1.250 €/m2, respectivamente.
- Ourense es la provincia que presenta un mayor crecimiento del precio de la vivienda en el año 2023, con un incremento del 7,9%.

Variación anual

	2022-2023	2020-2023*
Galicia	+5,0 %	+5,1 %
A Coruña	+4,0 %	+3,6 %
Lugo	+2,7 %	+3,9 %
Ourense	+7,9 %	+3,2 %
Pontevedra	+4,7 %	+6,0 %

* Promedio anual entre los años especificados

Valor tasado medio de la vivienda por provincias. 2023 T1-T4



Precio medio (2023 4T)

Galicia: 1.255 €/m2

- A Coruña: 1.272 €/m2 (+1,4 %)
- Lugo: 913 €/m2 (-27,3 %)
- Ourense: 958 €/m2 (-23,7 %)
- Pontevedra: 1.371 €/m2 (+9,2 %)

Variación trimestral

	3T 2023 – 4T 2023	4T 2022 – 4T 2023
Galicia	+1,78 %	+4,24 %
A Coruña	+2,42 %	+1,52 %
Lugo	+0,11 %	+3,16 %
Ourense	+0,95 %	+8,37 %
Pontevedra	+1,78 %	+5,22 %

The background image is a composite of three elements: a white calculator in the top left, a small red and white house model in the top center, and a rolled-up architectural plan in the top right. The bottom half of the image shows a close-up of hands typing on a white calculator. A solid blue horizontal band is positioned across the middle of the image, containing the word 'Conclusiones' in white text.

Conclusiones

Evolución del precio de la vivienda

- En 2023, el precio medio de la vivienda en Galicia experimentó un crecimiento notable, con incrementos similares, aunque un poco inferiores, a los observados en el promedio español. El valor medio en Galicia es un 28% inferior al nacional, se destaca un aumento constante desde 2020.
- Las provincias de Pontevedra y A Coruña presentan los precios más elevados, con Pontevedra liderando con un incremento significativo del 1,3% en el último trimestre del año 2023.

Variaciones provinciales

- Las diferencias provinciales en Galicia son notorias. Pontevedra y A Coruña tienen los precios más altos, mientras que Lugo y Ourense se encuentran por debajo del promedio. Lugo es la provincia que más creció en cuanto al precio medio en los últimos tres años.
- En cuanto a la vivienda protegida, A Coruña y Pontevedra registraron los valores más altos, mientras que Lugo y Ourense quedaron retrasados.

Compraventas

- El número total de compraventas en Galicia durante 2023 fue considerablemente inferior respecto a años anteriores. Con todo, en provincias como Ourense, se observó un crecimiento positivo en las compraventas de viviendas libres.
- La compraventa de viviendas nuevas mostró un comportamiento más estable en comparación con la vivienda de segunda mano, que sufrió una caída significativa.

Dinamismo de las ciudades

- A Coruña, Santiago y Vigo son las ciudades gallegas con los precios de vivienda más altos, con A Coruña superando el 2.000 €/m².
- Por otro lado, Ferrol sigue siendo la ciudad con los precios más bajos, aunque mostró un leve crecimiento en los últimos años.

Tendencias generales

- Tanto en Galicia como en España, se observó un repunte en el valor tasado de las viviendas desde 2020.
- Aunque Galicia mantiene una diferencia de precios con respecto al promedio nacional, se registró una recuperación significativa en el precio de la vivienda desde los mínimos observados en años anteriores.

Estas conclusiones ofrecen una visión general sobre la evolución y la situación del precio de la vivienda en Galicia durante el año 2023, destacando la disparidad entre provincias y el comportamiento diferenciado entre el mercado de viviendas nuevas y de segunda mano.



www.observatoriodavivenda.gal
observatoriodavivenda@xunta.gal



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO