

# Radiografía del mercado de la vivienda en Galicia en el primer semestre de **2024**



# Índice

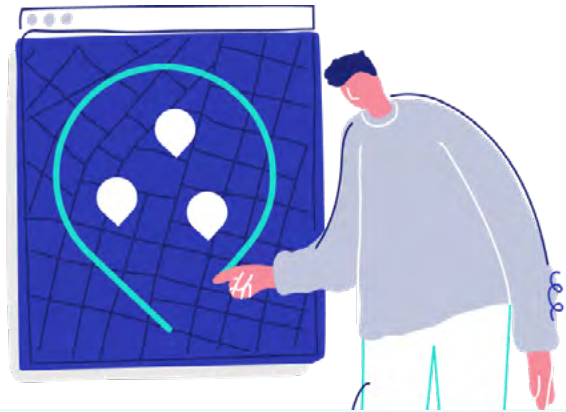
<b>1. Participación: tres puntos por debajo de la media nacional</b>	<b>3</b>
<b>2. Los gallegos valoran la vivienda como inversión</b>	<b>8</b>
<b>3. Nota metodológica</b>	<b>10</b>

# 1. Participación: tres puntos por debajo de la media nacional

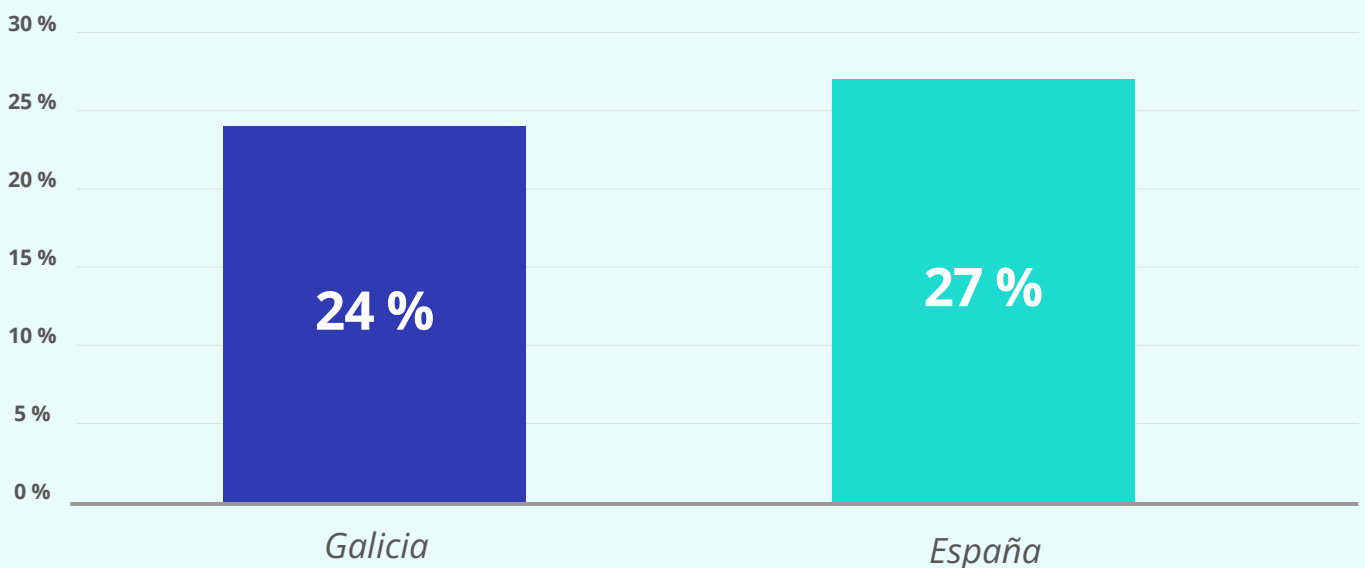
La participación en el mercado de la vivienda en Galicia en los últimos doce meses alcanza el 24 %, lo que supone tres puntos porcentuales menos que la media nacional (27 %). Este porcentaje corresponde a los particulares mayores de 18 años que han llevado a cabo alguna acción inmobiliaria en ese periodo de tiempo.

El mercado inmobiliario en Galicia se caracteriza por un equilibrio entre las acciones de compraventa y alquiler, que desaparece al profundizar por segmentos de edad. También está marcado, como suele ser habitual, por un predominio de la demanda sobre la oferta, tal y como reflejan los datos de Fotocasa Research de febrero de 2024.

*La participación de los particulares en el mercado inmobiliario en Galicia en los últimos doce meses es del 24 %, lo que supone tres puntos porcentuales menos que la media nacional*



**G1. Particulares participando en el mercado de la vivienda en Galicia (% sobre la población mayor de 18 años)**



De manera más concreta, se observa que los que han adquirido una vivienda en el último año constituyen únicamente el 1 %, frente al 3 % de la media nacional. Sin embargo, los que han buscado un inmueble para comprar pero aún no han llevado a cabo la acción alcanzan el 12 %, cifra que, por el contrario, es superior a la del conjunto español, que es del 11 %.

Por su parte, y dentro también del capítulo de la demanda, se observa que los que han alquilado una vivienda para vivir en ella como inquilinos en Galicia alcanzan el 6 %, cifra que es, en este caso, igual a la media nacional. En cuanto a los arrendatarios inefectivos, esto es, los que han tratado de alquilar un inmueble para vivir en él pero aún no lo han logrado, la cifra se sitúa en el 4 %, frente al 5 % del conjunto nacional.



En la orilla de la oferta, vemos que los que han vendido un piso del que eran propietarios constituyen el 2 % (*el mismo porcentaje, en este caso, que el conjunto del país*). Los vendedores no efectivos, sin embargo, son el 0 % en el ámbito gallego (*2 % en el plano nacional*).



## G2. Particulares participando en el mercado de compraventa y de alquiler en Galicia (% sobre la población mayor de 18 años)

Compra	España	Galicia
Ha comprado vivienda	3 %	1 %
Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)	11 %	12 %
	<b>14 %</b>	<b>13 %</b>

Venta	España	Galicia
Ha vendido vivienda	2 %	2 %
Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)	2 %	0 %
	<b>4 %</b>	<b>2 %</b>

Alquiler (demanda)	España	Galicia
Ha alquilado vivienda (inquilino)	6 %	6 %
Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)	2 %	1 %
Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido)	5 %	4 %
Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)	2 %	0 %
	<b>12 %</b>	<b>10 %</b>

Alquiler (oferta)	España	Galicia
Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)	3 %	3 %
Ha tratado de alquilar a otros una vivienda como propietario (no lo ha conseguido)	1 %	0 %
	<b>4 %</b>	<b>3 %</b>

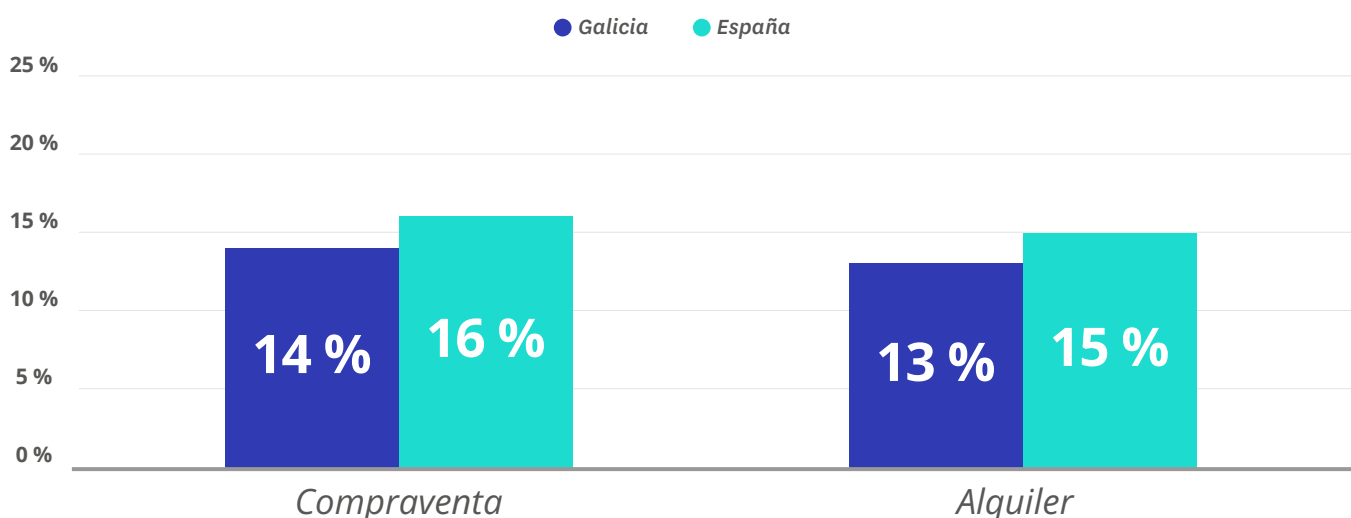


El resultado que se obtiene al agrupar estos datos en función del mercado en el que participen los particulares pinta un paisaje en el que, como se decía al principio, compraventa y arrendamiento están equilibrados. Hay un 14 % de gallegos participando en la vivienda en propiedad y un 13 % haciéndolo en el alquiler.



En ambos casos, la participación se sitúa dos puntos porcentuales por debajo del promedio nacional.

### G3. Particulares participando en el mercado de compraventa y de alquiler en Galicia (% sobre la población mayor de 18 años)



Por otra parte, el panorama inmobiliario gallego muestra un escenario que se caracteriza por el desequilibrio entre oferta y demanda, una circunstancia común tanto al mercado de compraventa como al del alquiler de vivienda.

En concreto, los que han realizado alguna acción de demanda (*de compra o alquiler*) de un inmueble son el 21 % de los particulares gallegos, mientras que los ofertantes se sitúan en el 4 %. En ambos casos se repite la diferencia de dos puntos porcentuales en comparación con la media nacional.

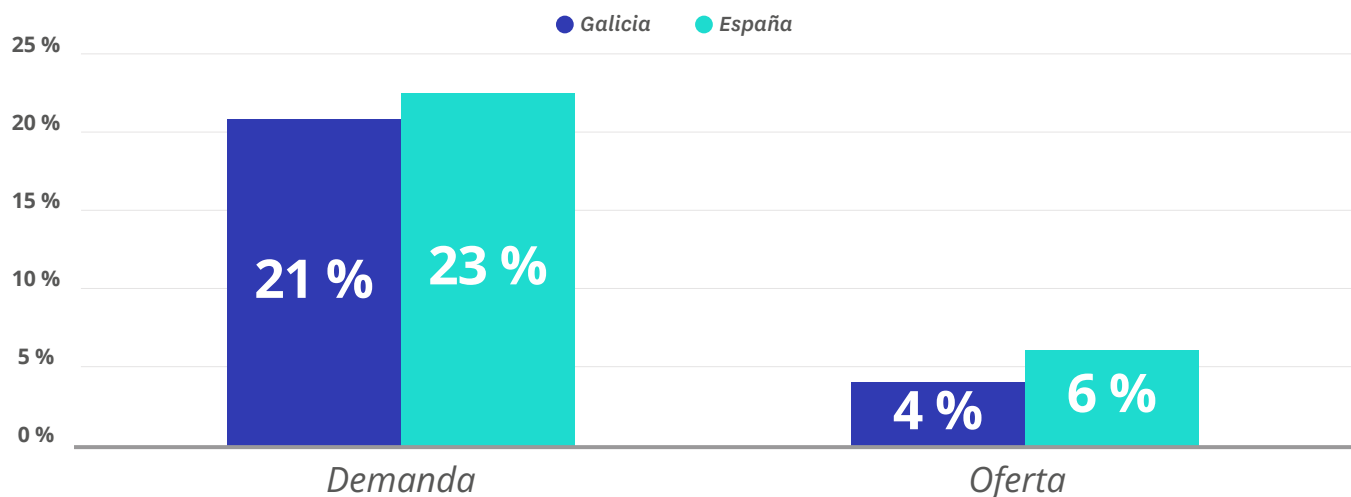
**La demanda inefectiva de vivienda en el mercado de la vivienda en Galicia alcanza el 15 %, un porcentaje que dobla al de la demanda efectiva, que se queda en el 8 %**

Otra clave para analizar el mercado de la vivienda es el que se refiere a la demanda efectiva y a la demanda no efectiva. Al dirigir la mirada hacia este aspecto vemos que la segunda es muy superior a la primera. En concreto, los demandantes de vivienda que consuman sus intenciones constituyen el 8 %, mientras que los que no lo logran suman el 15 %.





## G4. Particulares participando en la demanda y en la oferta de vivienda en Galicia (% sobre la población mayor de 18 años)



## Los jóvenes, mucho más activos

Si analizamos la actividad en el mercado inmobiliario gallego en función del segmento de edad, comprobamos que el colectivo integrado por los particulares de entre 18 y 44 años presenta tasas de actividad más altas, vinculadas a su mayor demanda de vivienda, especialmente como inquilinos. En concreto, las personas que cuentan entre 18 y 34 años tienen un porcentaje de actividad del 35 %, once puntos más que la media general. Por su parte, en los mayores de 45 esta cifra se reduce al 19 %.

Sin embargo, en la compra de vivienda, los más jóvenes, de 18-34 años, presentan tan solo un nivel de actividad del 1 %, mientras que tanto los que tienen entre 35 y 44 como los que pasan de los 45 alcanzan en este caso un 2 %.

**Los particulares gallegos de entre 18 y 34 años alcanzan un nivel de actividad en el mercado del 35 %, un porcentaje muy superior al 28 % del segmento de 35 a 44 años y del 19 % de los mayores de 45**

Otro tanto sucede con el alquiler. Así, los más jóvenes se muestran mucho más activos en su demanda, tanto efectiva como no efectiva, de una vivienda para vivir en ella como inquilinos, algo que supone un 13 % en el caso de los inquilinos efectivos (*frente al 10 % de los que cuentan entre 35 y 44 y un 2 % de los mayores de 45*) y otro 13 % en los arrendatarios inefectivos.

En el caso de la búsqueda de una habitación para vivir en ella de alquiler, el porcentaje de efectivos en el tramo de 18 a 34 años es del 4 %, mientras que el de no efectivos se queda en el 1 %.

Por segmentos de edad, el más activo dentro de la compraventa es el grupo integrado por los particulares con edades entre los 35 y los 44 años, con un 20 %, mientras que del lado del alquiler predominan las personas jóvenes, de 18 a 34 años, cuya participación alcanza el 29 %.

## 2. Los gallegos valoran la vivienda como inversión

Para los ciudadanos gallegos, las condiciones hipotecarias son un obstáculo a la compra de vivienda independientemente del segmento de edad. Por ello, le otorgan una puntuación de 7,8 sobre diez, con un 76 % de los consultados incidiendo en esta cuestión.

Al anterior concepto le sigue en consideración la idea de que el sentimiento de propiedad está muy arraigado en la mentalidad de los españoles, la cual cuenta a con gran aceptación en Galicia, especialmente a partir de los 45 años. Así, si en general esta opinión recibe una puntuación de 7,6 y un respaldo del 74 %, más allá de la citada edad obtiene 7,8 puntos y el 78 % de apoyo.

Por otra parte, tanto, el valor de la vivienda como inversión, como la idoneidad del pago de la hipoteca por los altos precios del alquiler, cuentan con gran aceptación entre la población (7 puntos en ambos casos y 62 % y 61 %, respectivamente). Cabe destacar la buena valoración de la vivienda como inversión por parte del colectivo más joven de 18-34 años, que le concede 7,2 puntos y es respaldada por el 69 % de los consultados.

Sin embargo, se observan opiniones más matizadas con respecto al potencial de la vivienda como herencia para los hijos: algo menos de la mitad de la población de Galicia (49 %) apoya la idea, con una puntuación de 6,2 sobre diez.



Por otra parte, la situación del alquiler no genera consenso. No está nada claro que la tendencia del mercado sea a alquilar más (43 % de apoyo), ni que vivir de alquiler sea tirar el dinero (38 %). En este sentido, el colectivo más joven (18 a 34 años) es más optimista con la tendencia del mercado del alquiler (52 %).

Y, de la misma manera, son los más jóvenes los que se muestran más convencidos de la inminencia de una burbuja inmobiliaria (52 %), aun cuando es una opinión que no es, ni mucho menos, mayoritaria, ya que, como promedio, solo es compartida por el 39 % del total.

La ley de vivienda tampoco despierta optimismo (solo la ven positiva el 27 %). Pero es importante resaltar su mayor apoyo entre los jóvenes de 18 a 34 años, que la consideran beneficiosa en el 39 % de los casos.



## G5. Opinión sobre el mercado de la vivienda en Galicia (% sobre las personas activas en el mercado de la vivienda)

	Posicionamiento (Galicia)			Valoración media	
	En contra	Neutro	A favor	Galicia	España
Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda	5 %	19 %	76 %	<b>7,8</b>	<b>8</b>
El sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	4 %	23 %	73 %	<b>7,6</b>	<b>7,7</b>
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7 %	32 %	61 %	<b>7</b>	<b>7,5</b>
Comprar una vivienda es una buena inversión	6 %	32 %	62 %	<b>7</b>	<b>7,5</b>
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	17 %	35 %	48 %	<b>6,2</b>	<b>6,5</b>
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	11 %	46 %	43 %	<b>6</b>	<b>6</b>
Vivir de alquiler es tirar el dinero	24 %	38 %	38 %	<b>5,5</b>	<b>6,4</b>
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	13%	48 %	39 %	<b>5,9</b>	<b>6,6</b>
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	28%	45%	27%	<b>4,8</b>	<b>4,8</b>



# 3. Nota metodológica



## Bases de los gráficos

**G1. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN GALICIA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)**

Base particulares mayores de 18 años. Galicia.

Feb-24: 459

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-24: 8.270

**G2. ACCIONES MÚLTIPLES EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN GALICIA EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)**

Base particulares mayores de 18 años. Galicia.

Feb-24: 459

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-24: 8.270

**G3. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA COMPRAVENTA Y EL ALQUILER EN GALICIA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)**

Base particulares mayores de 18 años. Galicia.

Feb-24: 459

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-24: 8.270

**G4. PARTICULARES PARTICIPANDO EN LA DEMANDA Y EN LA OFERTA DE VIVIENDA EN GALICIA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)**

Base particulares mayores de 18 años. Galicia.

Feb-24: 459

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-24: 8.270

**G5. OPINIÓN SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN GALICIA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)**

Base particulares mayores de 18 años. Galicia.

Feb-24: 459

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-24: 8.270





**Anaïs López García**

✉ [anaïs.lopez@adevinta.com](mailto:anaïs.lopez@adevinta.com)  
☎ 620 66 29 26

# InformeFotocasa

✕ @fotocasa

🌐 <https://research.fotocasa.es/>