

Análisis del mercado inmobiliario

Vigo

ATLAS
DATA | REAL ESTATE | ANALYTICS

FraguaAI 



Análisis de mercado

Provincias de Galicia



A Coruña

KPI	Valor	Var.anual
Precio mediano	€ 201,534.4	25.07%
Precio medio €/m2	€ 1,416.62	46.19%
Absorción mensual	9.65	12.34%
Tiempo medio de venta	178	-30.01%
Activos en oferta	10,962	-3.11%
Ratio de stock	2.58	-3.01%
Margen de negociación	16.34%	-
Años para pagar compraventa	5	6.45%

Lugo

KPI	Valor	Var.anual
Precio mediano	€ 135,983.66	25.11%
Precio medio €/m2	€ 924.23	58.90%
Absorción mensual	5.63	1.81%
Tiempo medio de venta	189.48	-48.10%
Activos en oferta	5,178	21.75%
Ratio de stock	4.01%	21.88%
Margen de negociación	17.76%	-
Años para pagar compraventa	4.19	4.67%

Pontevedra

KPI	Valor	Var.anual
Precio mediano	€ 259,394.01	31.06%
Precio medio €/m2	€ 1,669.52	55.40%
Absorción mensual	9.56	9.13%
Tiempo medio de venta	124.21	-46.59%
Activos en oferta	10,564	10.38%
Ratio de stock	3.11%	10.68%
Margen de negociación	13.70%	-
Años para pagar compraventa	7.4	7.48%

Ourense

KPI	Valor	Var.anual
Precio mediano	€ 141,193.83	66.96%
Precio medio €/m2	€ 1,005.20	109.35%
Absorción mensual	4.89	-4.86%
Tiempo medio de venta	191.89	-37.48%
Activos en oferta	6,715	28.79%
Ratio de stock	5.27%	28.85%
Margen de negociación	19.23%	-
Años para pagar compraventa	3.5	4.45%

Análisis de demografía

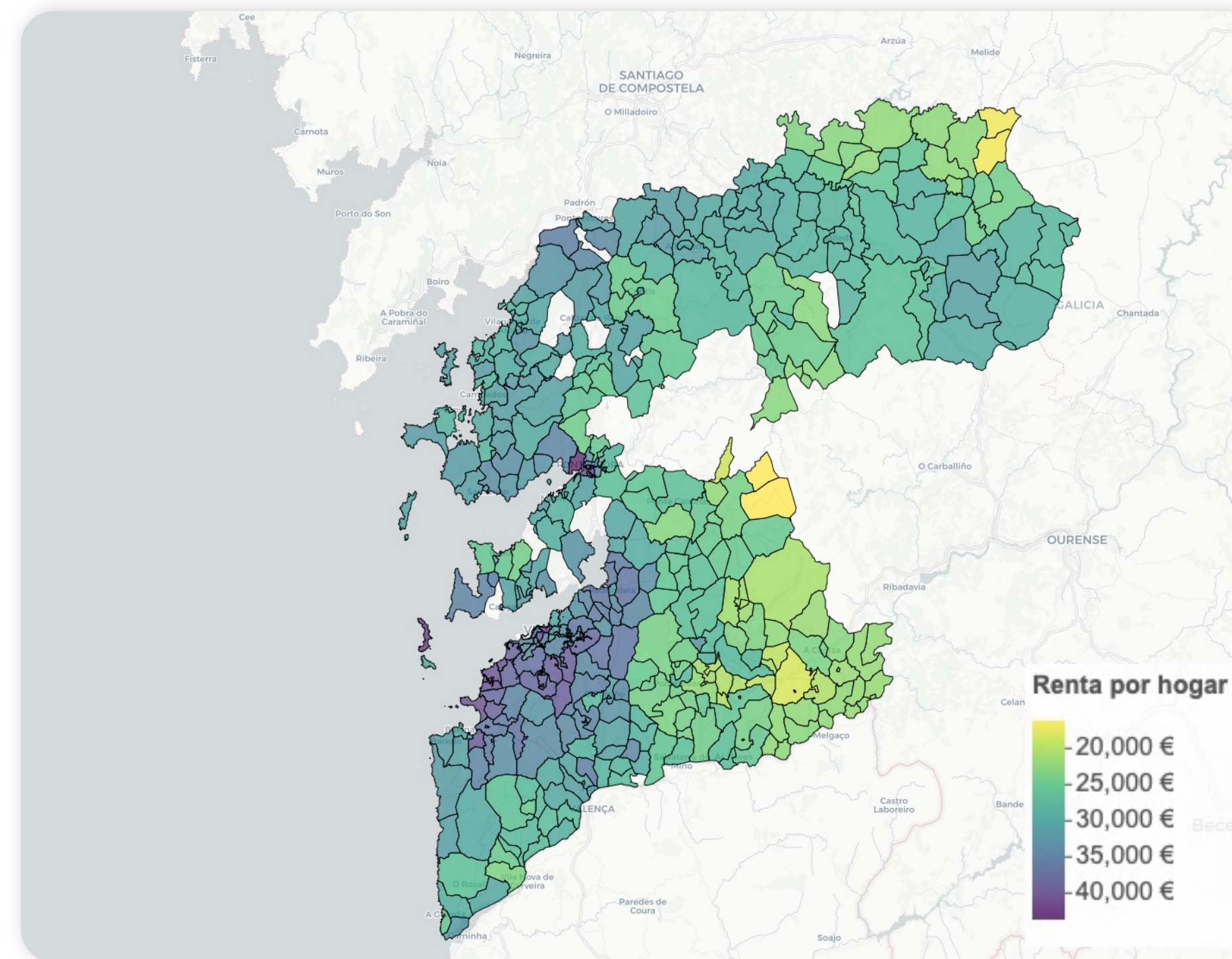
Principales KPIs – Ciudad de Vigo



KPIs Demografía

Métricas ponderadas	Valores	Comparación con provincia	Comparación con España	Valoración
Renta por hogar	€ 34,914.35	21.46%	17.80%	Muy alto
% Alquiler	13.97%	11.28%	9.56%	Muy alto
Densidad de población	10,213.72 habs/km	1036.31%	911.86%	Muy alto
Casas de 1 persona	20.71%	8.21%	-2.93%	Bajo
Casas de 2 personas	30.33%	9.19%	0.26%	En la mediana
Edad media	43.07	-5.45%	-6.27%	Bajo
% 20-30 años	9.15%	0.63%	0.32%	En la mediana
Desempleo	15.53%	2.41%	3.40%	Muy alto
Estudios universitarios	18.26%	10.53%	7.94%	Muy alto
Casas vacías	12.71%	-1.65%	-1.90%	En la mediana
Población	296,693	11201.30%	6739.12%	Muy alto

Renta neta media anual por unidad familiar



Análisis de mercado



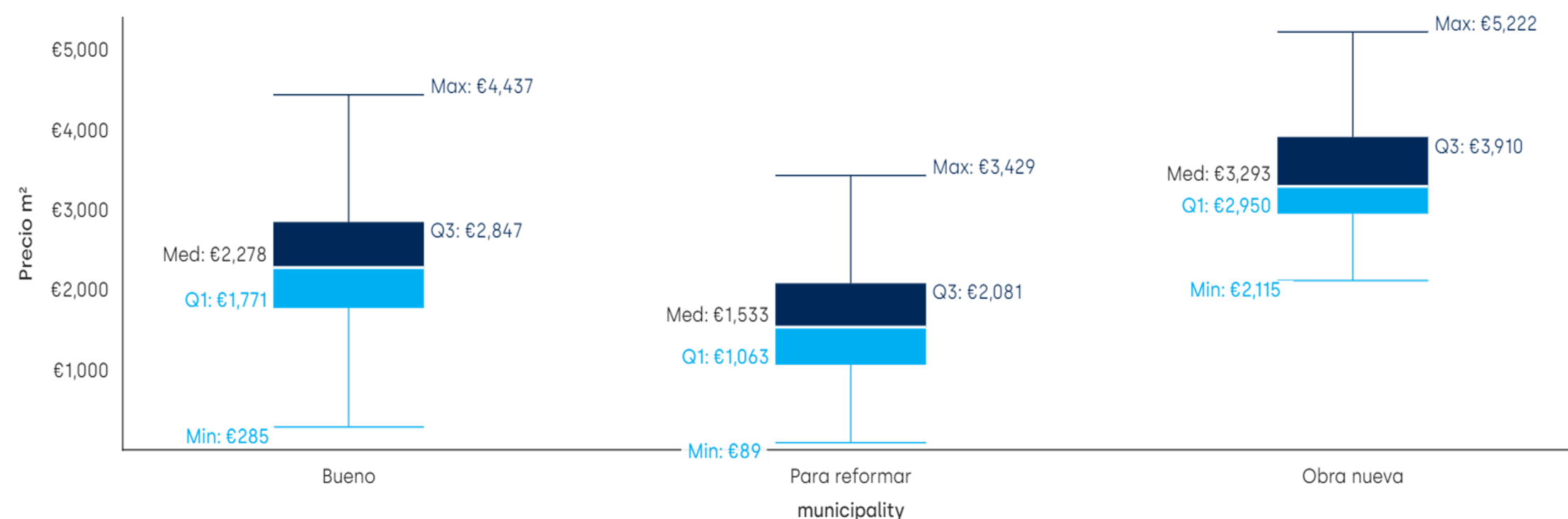
Principales KPIs – Ciudad de Vigo

KPIs Mercado

KPI	Valor	Comparación con la provincia	Var.trimestral	Var.anual
Precio mediano	€ 310,562.21	19.00%	-11.77%	-7.33%
Precio medio €/m2	€ 2,353.45	39.00%	14.88%	18.67%
Activos en oferta	2,985	-71.00%	-4.05%	-1.74%
Ratio de stock	2.61%	-13.58%	-4.04%	-1.51%
Años para pagar compraventa	9.42	26.00%	-2.71%	2.20%
Margen de negociación	10.21%	-25.37%	-	-
Absorción mensual	12.80%	33.12%	-3.90%	-10.49%
Tiempo medio de venta	72.32	-40.00%	-11.11%	-31.49%

El estado de conservación juega un papel importante en la fijación de precios. Los datos presentan que las propiedades nuevas tienen un precio promedio significativamente más alto de 3,200€/m², lo que demuestra que la preferencia por inmuebles nuevos sigue siendo una tendencia fuerte en el mercado.

Precio según estado de conservación



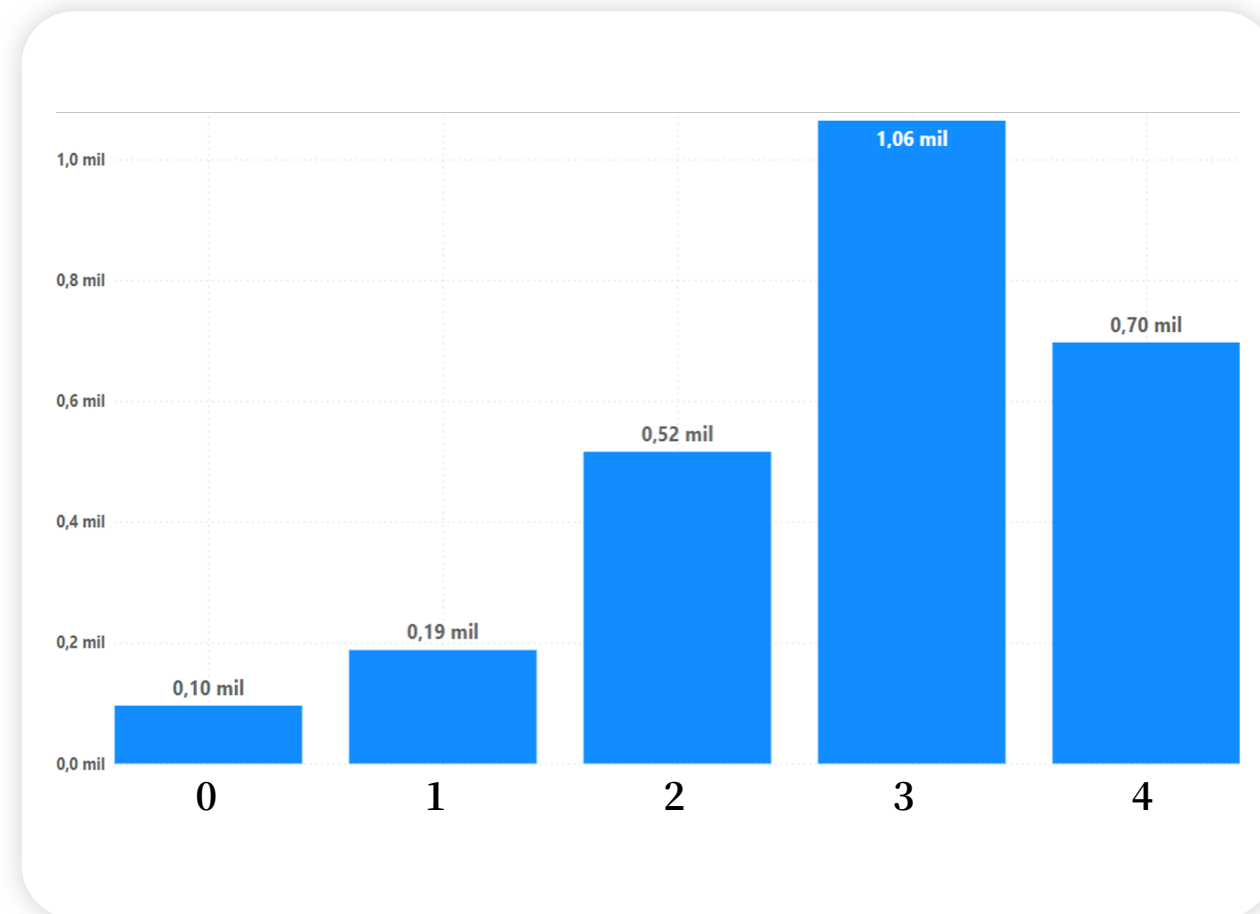
Le sigue los inmuebles de segunda mano, con un precio promedio de 2,278€ y, por último, los inmuebles que necesitan reformas los cuales tienen un rango de precio que va desde los 1,063 hasta los 2,081€/m²

Análisis de la oferta

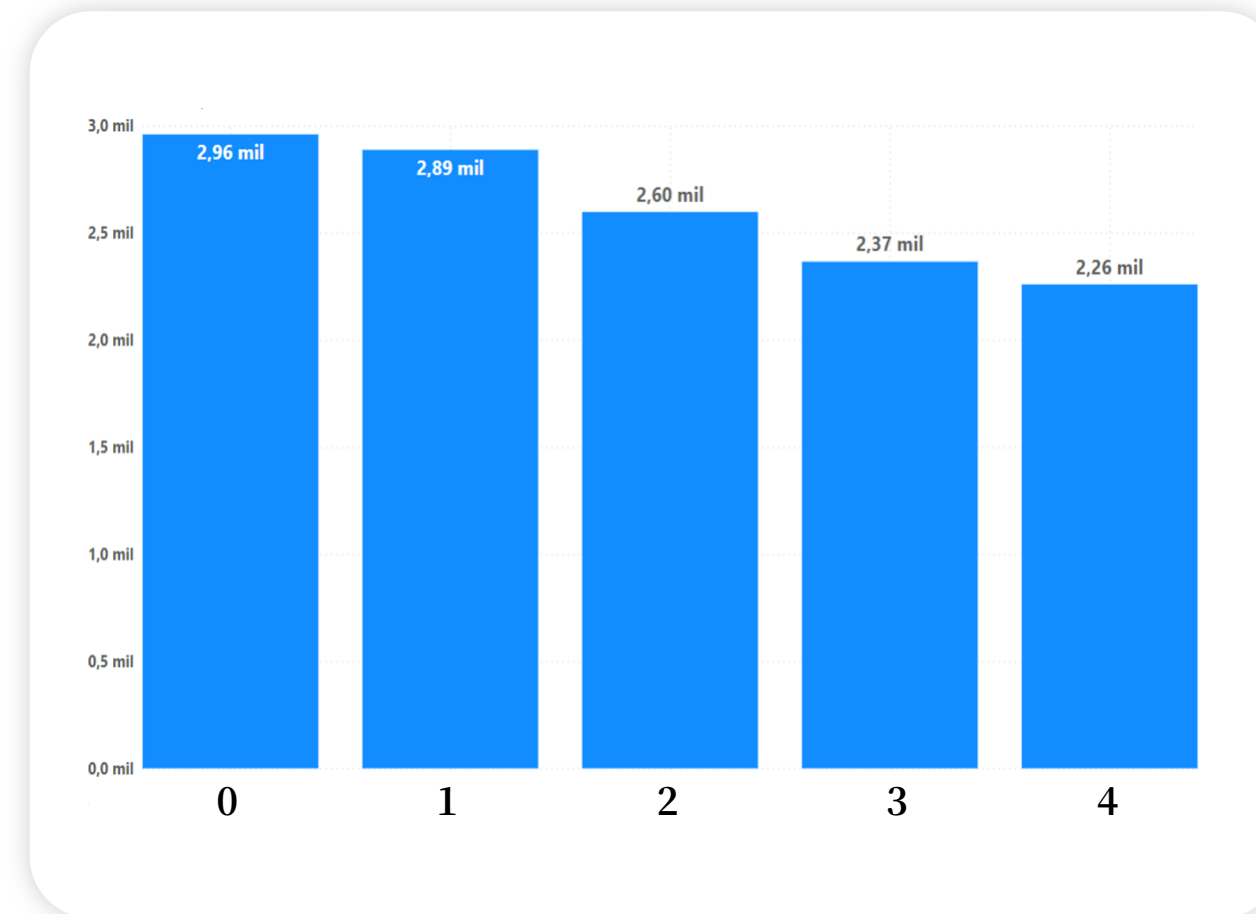
Mercado general de compraventa



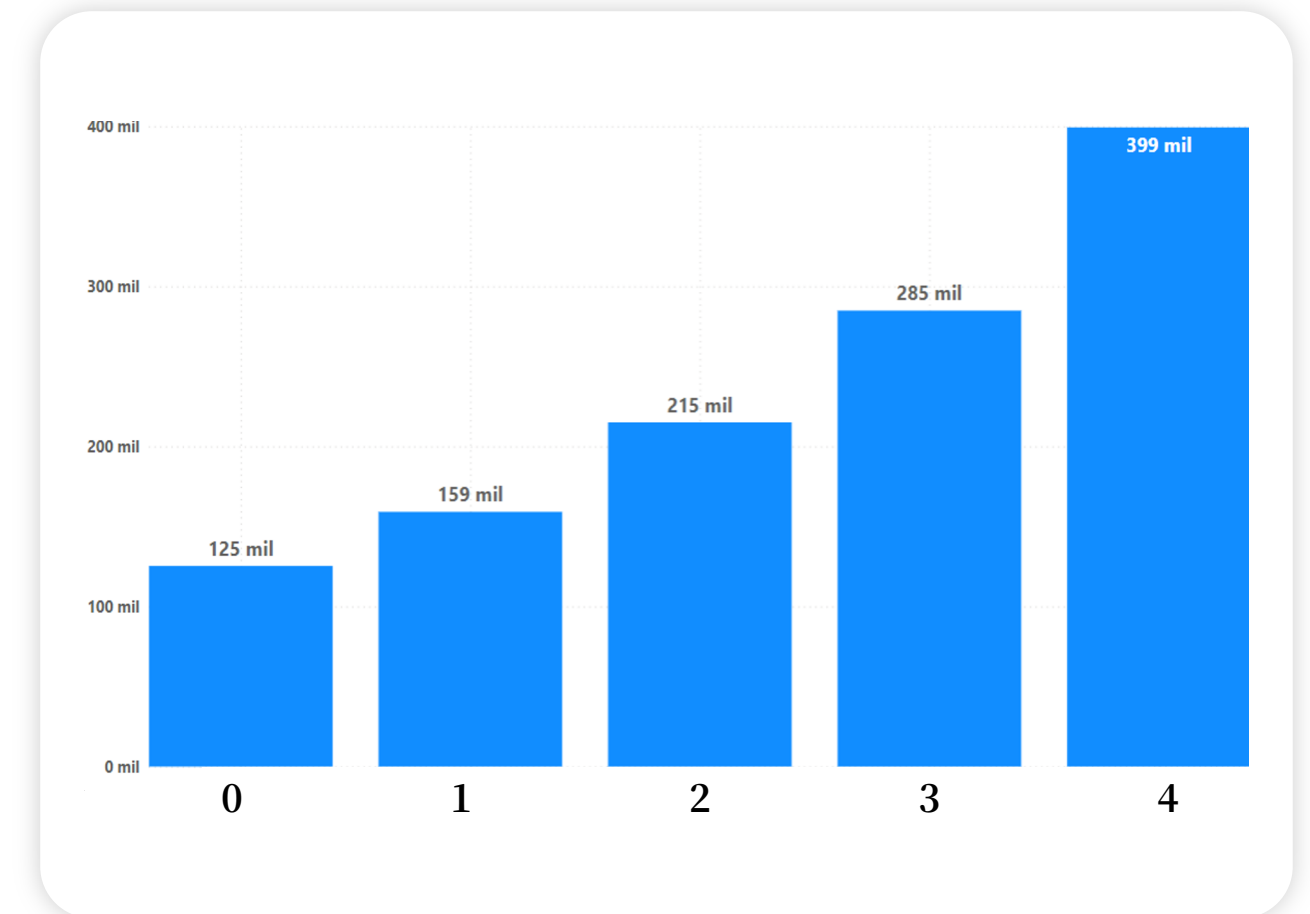
Oferta por número de dormitorios



Precio/m² según nº de dormitorios



Precio según nº de dormitorios



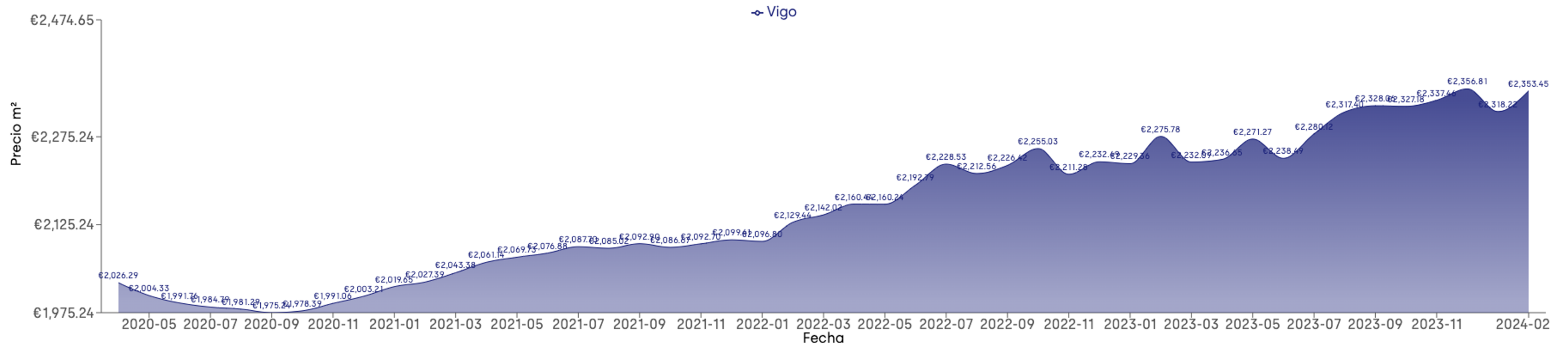
La mayor parte de la oferta en el municipio de Vigo es de 3 dormitorios, seguida por la de 4 y 2 dormitorios respectivamente. Los precios de esta oferta, como es habitual, se ven afectados por la superficie del inmueble y el precio baja a medida que la superficie de las viviendas aumenta. Esto ocurre en zonas eminentemente residenciales o cuando se analiza un gran mercado en conjunto (como es el caso). Las zonas más gentrificadas de las ciudades muestran comportamientos más erráticos en este aspecto. Esto hace los precios totales de la vivienda aumenten de manera ligeramente inferior a la proporcional en la ciudad.

Análisis de la oferta

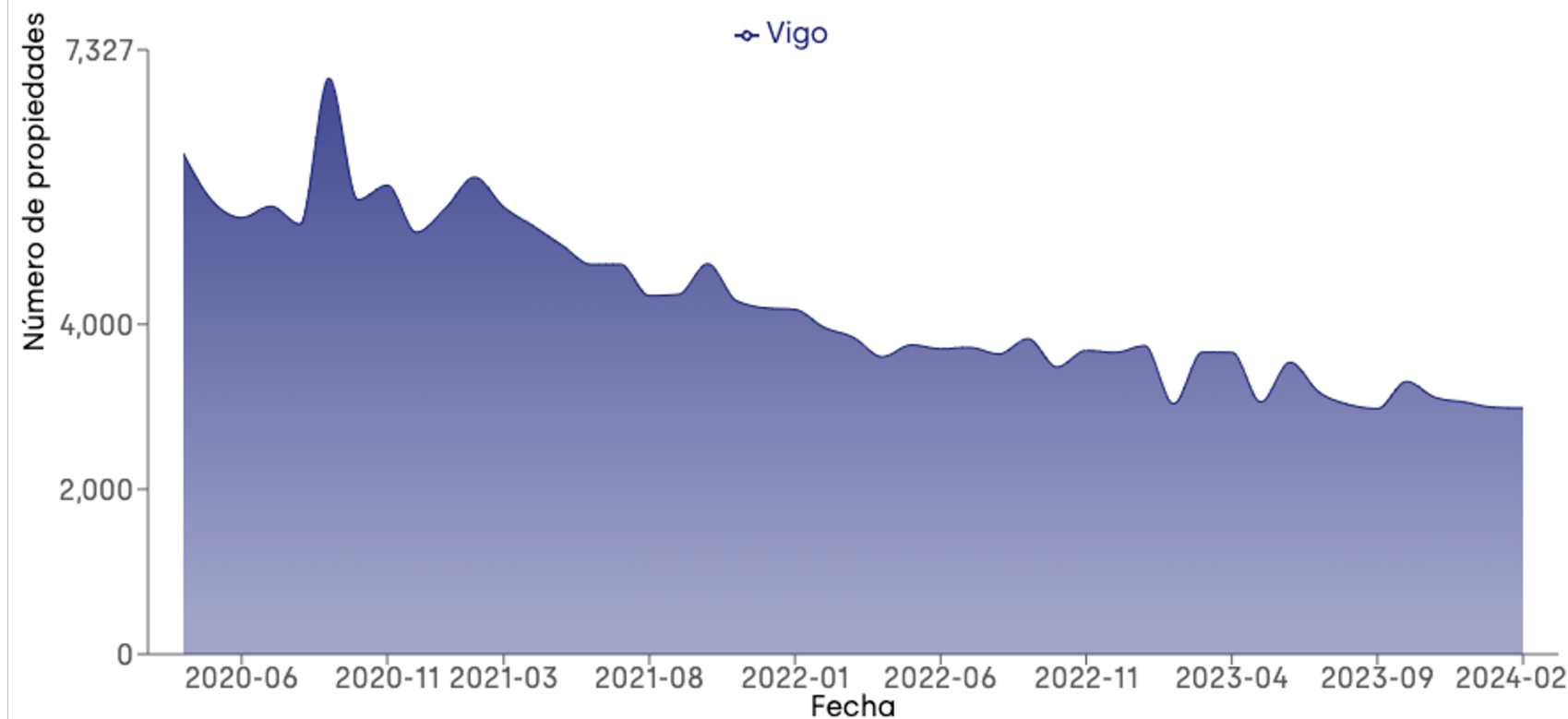


Comparables Vigo – Mercado de compraventa

Precios m² promedio



Oferta promedio



Los precios en Vigo han aumentado de manera notoria (un 16,14%) desde abril de 2020. La pandemia impactó en los mismos con una ligera bajada a lo largo de 2020, pero la recuperación posterior ha sido sólida y constante.

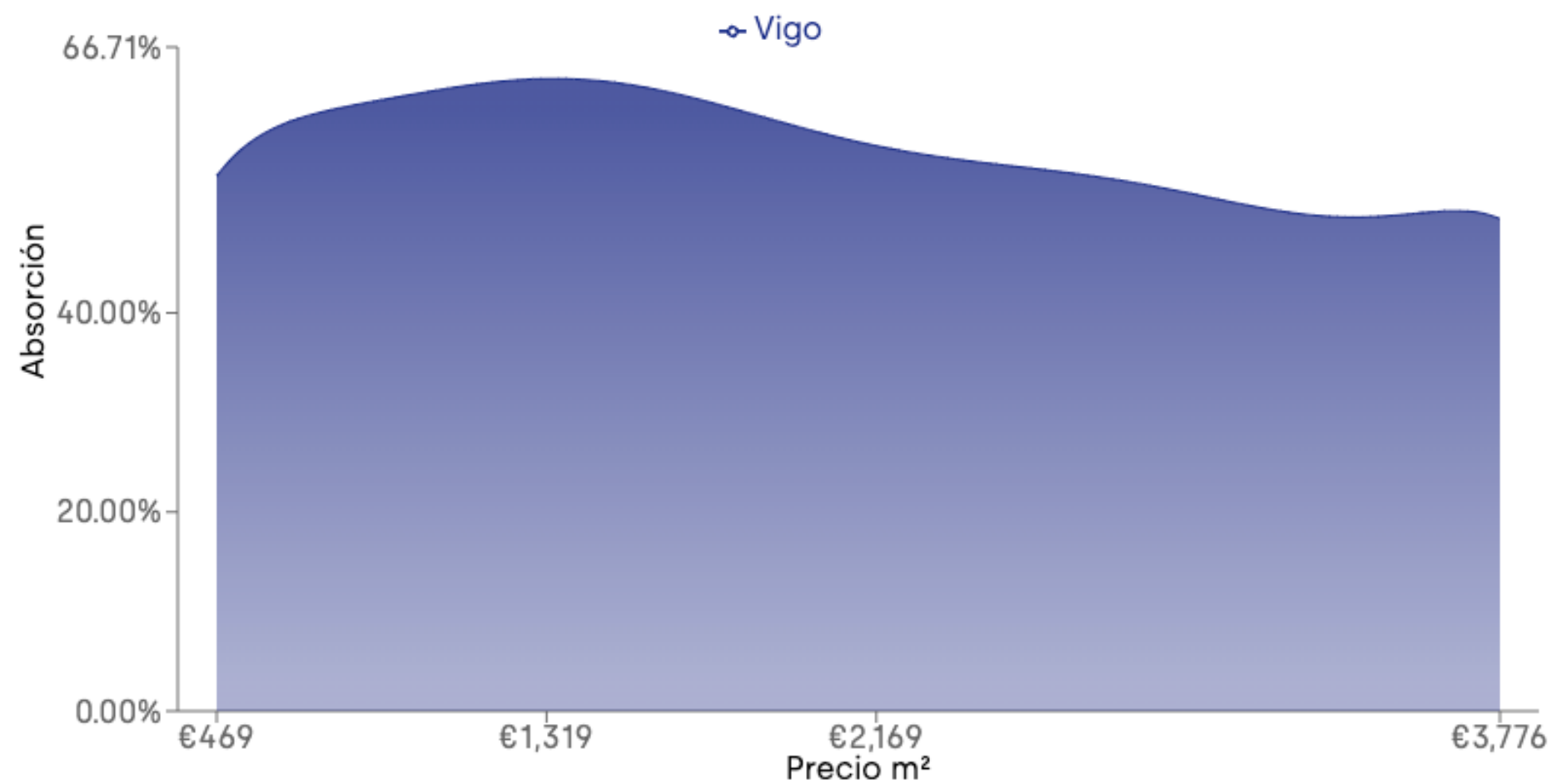
Al mismo tiempo, la oferta disponible ha bajado de manera sistemática, mostrando un mercado sano en el que posiblemente haya carencia notoria de oferta en los próximos meses.

Análisis de la demanda

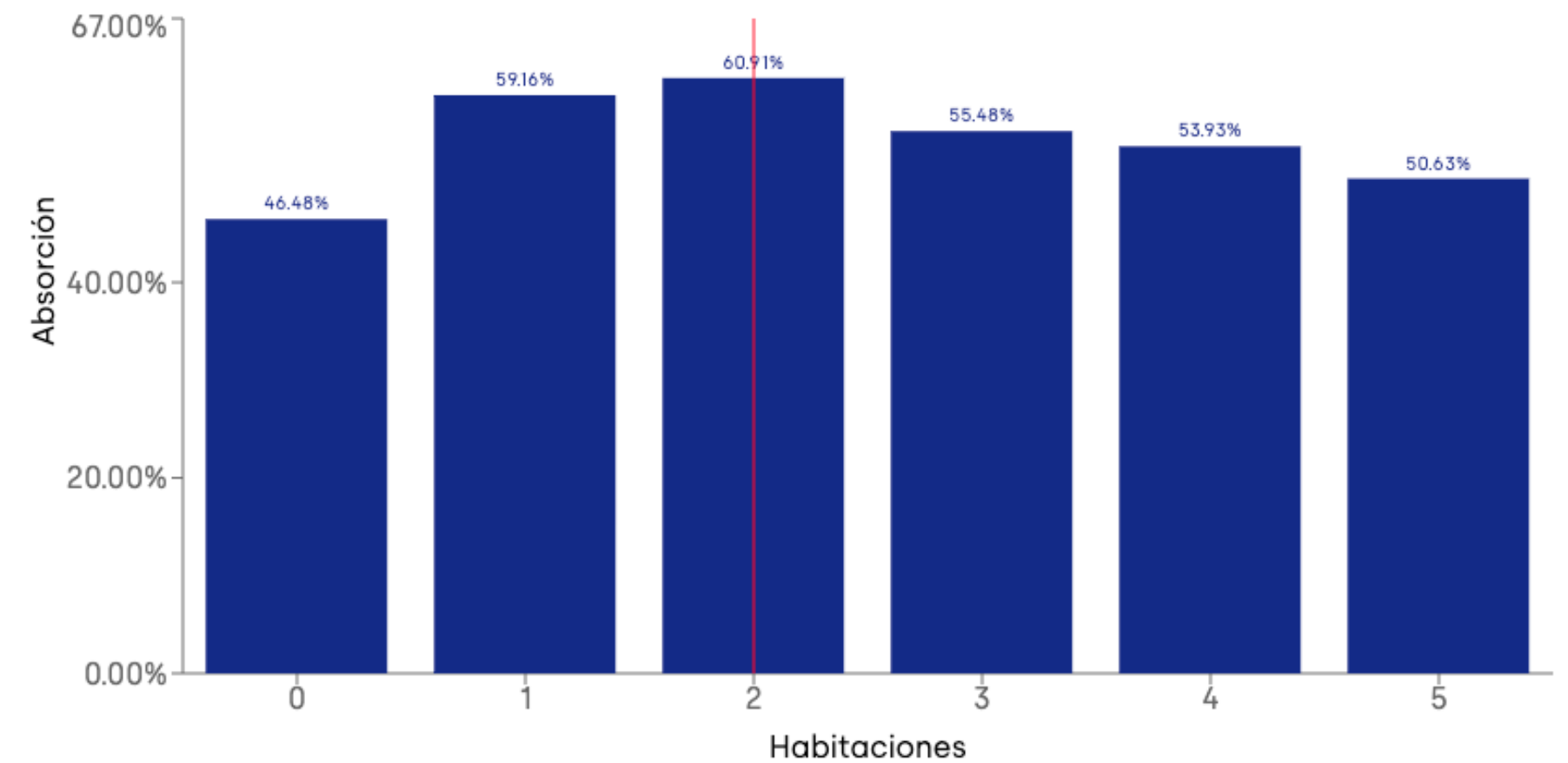
Mercado general de compraventa



Demanda en función del precio/m²



Demanda en función del número de dormitorios



Vigo es un mercado sensible al precio por metro cuadrado de las viviendas, ya que la absorción porcentual de las viviendas (viviendas vendidas en los últimos 12 meses respecto a la oferta disponible), es menor según aumenta el precio. En cuanto a los dormitorios, la tipología con mejores absorciones es 2 dormitorios, seguido de cerca por 1 dormitorio. Los estudios son los que menor demanda tienen.



... pero veámoslo con

 **Fragua** AI 

ATLAS
DATA | REAL ESTATE | ANALYTICS



Fragua
by ATLAS

