

VIII INFORME  
SITUACIÓN  
2024

# ASEGURANDO O DEREITO A UNHA VIVENDA DIGNA, AXEITADA E ACCESIBLE

## RESUMO EXECUTIVO



**EMERXENCIA**  
VIVENDA

---

EAPN Galicia. Rede Europea contra a Pobreza  
[Pobreza.gal](http://Pobreza.gal)



#EmerxenciaVivenda

# CONTIDO

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>CONTEXTO .....</b>	<b>4</b>
<b>UNHA NOVA ETAPA PARA GARANTIR O DEREITO A UNHA VIVENDA DIGNA, AXEITADA E ACCESIBLE .....</b>	<b>5</b>
<b>AS DISTINTAS FACIANAS DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL E O ACCESO Á VIVENDA.....</b>	<b>6</b>
1. A VIVENDA: ASPIRADORA DE RENDAS? .....	7
1.1. <i>Situación</i> .....	7
1.2. <i>Avances e boas prácticas</i> .....	8
1.3. <i>Como imos? Retos pendentes</i> .....	8
2. A EXCLUSIÓN RESIDENCIAL SEVERA: SENFOGARISMO E INFRAVIVENDA.....	9
2.1. <i>Senfogarismo</i> .....	9
2.2. <i>Infravivenda e chabolismo</i> .....	10
3. ACCESIBILIDADE UNIVERSAL: SECUESTRADAS NAS PROPIAS VIVENDAS? .....	12
3.1. <i>Situación</i> .....	12
3.2. <i>Avances e boas prácticas</i> .....	12
3.3. <i>Como imos? Retos pendentes</i> .....	13
4. DEFICIENCIAS NAS CONDICIÓN DE HABITABILIDADE DAS VIVENDAS .....	14
4.1. <i>Situación</i> .....	14
4.2. <i>Avances e boas prácticas</i> .....	14
4.3. <i>Como imos? Retos pendentes</i> .....	14
5. POBREZA ENERXÉTICA.....	16
5.1. <i>Situación</i> .....	16
5.2. <i>Avances e boas prácticas</i> .....	16
5.3. <i>Como imos? Retos pendentes</i> .....	17
6. ENCARECEMENTO DO ALUGUEIRO.....	18
6.1. <i>Situación</i> .....	18
6.2. <i>Avances e boas prácticas</i> .....	20
6.3. <i>Como imos? Retos pendentes</i> .....	20
7. EMANCIPACIÓN DA MOCIDADE: MISIÓN IMPOSIBLE .....	22
7.1. <i>Situación</i> .....	22
7.2. <i>Avances e boas prácticas</i> .....	23
7.3. <i>Como imos? Retos pendentes</i> .....	23
8. UN ÍNFIMO PARQUE DE VIVENDA SOCIAL.....	24
9. NECESIDADE DE ALUGUEIRO SOCIAL.....	25
9.1. <i>Situación</i> .....	25
9.2. <i>Avances e boas prácticas</i> .....	25
9.3. <i>Como imos? Retos pendentes</i> .....	25
10. DESAFIUZAMENTOS .....	27
10.1. <i>Situación</i> .....	27
10.2. <i>Avances e boas prácticas</i> .....	28
10.3. <i>Como imos? Retos pendentes</i> .....	28
11. VIVENDA BALEIRA: "CASAS SEN XENTE E XENTE SEN CASA" .....	29
11.1. <i>Situación</i> .....	29
11.2. <i>Avances e boas prácticas</i> .....	29

11.3. Como imos? Retos pendentes .....	30
<b>CATRO RETOS NA ACCIÓN PÚBLICA PARA IMPULSAR O ACCESO Á VIVENDA .....</b>	<b>31</b>
<b>DATOS PRINCIPAIS DA SITUACIÓN DA VIVENDA EN GALICIA .....</b>	<b>33</b>
<b>UN PLAN PARA GARANTIR O ACCESO Á VIVENDA DIGNA, AXEITADA E ACCESIBLE ..</b>	<b>35</b>
1. ACTUAR FRONTE Á EMERXENCIA .....	36
2. PROMOVER E FOMENTAR A VIVENDA EN RÉXIME DE ALUGUEIRO E/OU ALUGUEIRO SOCIAL .....	37
3. AXILIZAR O ACCESO Á VIVENDA PÚBLICA .....	38
4. DIMINUÍR A VIVENDA BALEIRA.....	38
5. VIVENDA ACCESIBLE .....	39
6. FACILITAR A CHEGADA DE AXUDAS Á VIVENDA E SUBMINISTROS A PERSOAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDADE .....	39
7. RECOÑECEMENTO DAS ORGANIZACIÓNS DO TERCEIRO SECTOR DE ACCIÓN SOCIAL GARANTES DO ACCESO Á VIVENDA .....	40

## INTRODUCCIÓN

O acceso a unha vivenda digna e adecuada constitúe un factor clave para a inclusión social en Galicia. Por si soa, a vivenda non garante o pleno exercicio da cidadanía, mais sen dúbida é unha condición indispensable. Moitos estudos sobre pobreza e exclusión en España e Galicia coinciden en que a vivenda é un eixo esencial na prevención e protección fronte a estas situacións, sendo unha base imprescindible para acadar outros niveis de benestar e desenvolver unha vida digna.

O **VIII Informe situación 2024: Asegurando o dereito a unha vivenda digna, axeitada e accesible en Galicia**, que se fai público por primeira vez, analiza algunhas das casuísticas máis agravantes do acceso a unha vivenda digna, axeitada e accesible e recolle un seguimento da acción pública e das medidas postas en marcha neste eido, para rematar coas propostas que dende EAPN Galicia e as súas entidades membro consideramos clave para evitar que se agrave a falta de acceso a unha vivenda digna, axeitada e accesible.

Este informe foi elaborado cos recursos dispoñibles en EAPN Galicia, mais as súas limitacións puxeron de manifesto a necesidade de constituír a imprescindible Sección Social do Observatorio da Vivenda de Galicia. Este Observatorio permitiría recoller datos oficiais claros e accesibles para avaliar o impacto das medidas públicas e axudaría a realizar análises detalladas sobre o estado da vivenda e as problemáticas de exclusión residencial en Galicia. Ademais, permitiría dispoñer de información máis precisa e completa, esencial para desenvolver políticas públicas adaptadas e efectivas. Non **podemos obviar o esperanzador momento político e de comunicación** no que semella que por fin a emerxencia do acceso á vivenda está de actualidade e cobra protagonismo no debate político e nos medios de comunicación e se están a levar a cabo accións dende as diversas administracións. Mais cremos que este compromiso aínda debe reforzarse para asegurar que se realizan todos os avances que deberían e coa axilidade necesaria.

A creación deste resumo executivo ten por obxectivo facilitar unha versión máis simplificada do contido do informe, sinalando os aspectos clave a destacar sobre a situación actual da vivenda en Galicia. Porén, [na versión completa do VIII informe de situación](#); afóndase nas oportunidades que existen a partir do marco legislativo e normativo das diferentes administracións para garantir a inclusión residencial.

Asemade, realízase unha análise dos recursos e a acción pública tanto a nivel estatal como autonómico, co seguimento das accións postas en marcha tanto no Plan Estatal para o acceso á vivenda 2022-2025 como no Pacto Social de vivenda de Galicia 2021-2025; e desenvólvense de xeito pormenorizado os catro retos pendentes a abordar para garantir o dereito de acceso á vivenda.

Finalmente, nos Anexos do informe, inclúese unha análise sobre o nivel de consenso dos programas electorais das principais forzas políticas do parlamento en materia de acceso á vivenda, o que, en boa medida, deberían marcar o rumbo dunha lexislatura de acordos e avances neste eido.

## CONTEXTO

No barómetro do CIS de xuño de 2024, a vivenda é o segundo problema que mais preocupa á cidadanía en España. Un 83,6% das persoas cre que non todos temos as mesmas oportunidades para acceder a unha vivenda.<sup>1</sup>

Ante o empeoramento dos últimos datos de pobreza non podemos obviar a influencia que ten á vivenda. **O elevado gasto en vivenda** nin digna nin accesible está a actuar como un *aspirador de rendas* que obriga ás persoas a priorizar gastos, incluso na calidade da alimentación, e impide de facto o éxito nos procesos e medidas de inclusión social.

Os datos relativos á **Privación Material e Social Severa en 2023 da ECV do INE, amosan o empeoramento de indicadores relacionados directa ou indirectamente coa vivenda**<sup>2</sup>. Rexístranse aumentos nas persoas que non poden manter o fogar a unha temperatura axeitada, aqueles que non poden permitirse unha comida de peixe ou carne cada dous días ou aquelas persoas que tiveron retrasos no pago de gastos relacionados coa vivenda<sup>3</sup>.

Cando se analiza a situación da vivenda e da exclusión residencial en España e Galicia, atópanse unha gran cantidade de **problemáticas relacionadas entre si que se manteñen dende os anos anteriores á crise económica do 2008**.

De modo xeral, podemos afirmar que coa 'saída' da crise económica continúan situacións de exclusión e xorden outras novas, nun contexto que está contribuíndo ao empobrecemento de milleiros de galegos e galegas. Por unha banda, vir de estar no **proceso de recuperación da crise sanitaria, social e económica ocasionada pola COVID-19, e por outro, a guerra contra Ucraína e as consecuencias da mesma a nivel europeo**. É evidente tanto o impacto da elevada inflación e a suba dos prezos da enerxía e bens de primeira necesidade, como especialmente as **enormes dificultades de acceso a unha vivenda digna, axeitada e accesible**.

Estas trabas non só as experimentan persoas en pobreza senón tamén as que pertencen á clase media ou media baixa. **A exclusión residencial é un problema global da sociedade galega e debe enfocarse desde un prisma de dereitos sociais** que fomente o acceso ao mercado inmobiliario das vivendas baleiras, evitando que quede nun segundo ou terceiro plano e antepoñéndoo á construción, a promoción inmobiliaria e o lucro.

---

<sup>1</sup> <https://tinyurl.com/2astsf8u>

<sup>2</sup> A inflación, as dificultades de acceso á vivenda e o elevado prezo da enerxía lastran aos fogares máis vulnerables: <https://tinyurl.com/2aely2r9>

<sup>3</sup> <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=9972>

## UNHA NOVA ETAPA PARA GARANTIR O DEREITO A UNHA VIVENDA DIGNA, AXEITADA E ACCESIBLE

No marco dunha campaña electoral marcada polo grave problema de exclusión residencial e acceso á vivenda ou mesmo a un emprego digno e, ante o impacto da inflación, a subida dos prezos da enerxía e os bens de primeira necesidade, as organizacións que formamos EAPN Galicia lanzamos a campaña '[Avanzar contra a pobreza, a exclusión social e a desigualdade en Galicia ante as Eleccións ao Parlamento de Galicia 2024](#)' e, tras realizar a [análise dos programas electorais](#) das forzas políticas que acadaron representación nos comicios celebrados o 18F, conclúe que hai un **elevado grado de consenso en bastantes das súas propostas**, así como **certo grao de consenso** na necesidade de levar a cabo medidas de acceso a unha vivenda digna e accesible.

Pasadas as eleccións, valoramos positivamente a [creación dunha Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas](#) unha das principais demandas da Rede, para asegurar a visibilización e que se afronte de xeito integral a [emerxencia residencial en Galicia](#).

Tras o anuncio dos compromisos adquiridos, temos o convencemento de que afrontar a emerxencia no acceso á vivenda en Galicia é unha **responsabilidade compartida e urxente, entre a administración autonómica e municipal (concellos, deputacións e FEGAMP) e coas entidades do Terceiro Sector de Acción Social (TSAS)**. É preciso que nesta nova legislatura prevaleza unha filosofía de **coordinación entre a nova Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas e a de Política Social e Igualdade**, para evitar que se dilúa o enfoque social e de dereitos. Esta coordinación deberá ser extensible tamén aos concellos, entre as Concellerías de Urbanismo e Servizos Sociais.

Ademais, a Rede considera indispensable que este novo goberno garanta o financiamento das organizacións do Terceiro Sector de Acción Social (TSAS) con experiencia en inclusión socioresidencial de poboación vulnerabilizada nos procesos de intermediación inmobiliaria, enfoque e mediación veciñal e comunitaria.

Neste sentido, a recente publicación do **proxecto de Lei de medidas fiscais e administrativas dos orzamentos para o 2025 que realiza modificacións da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia**, ademais doutras melloras, xa **recoñece a actividade do Terceiro Sector neste eido, posibilitando a xestión de vivenda pública con fins de inserción ou asistenciais**, a través de entidades sen ánimo de lucro que desenvolvan programas de carácter social no eido da vivenda, con acreditada experiencia na procura de vivenda e mediación social.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup>Orzamentos 2025. Lei de medidas Fiscais e Administrativas (Páx. 141 a 150): <https://tinyurl.com/25y946sv>

## AS DISTINTAS FACIAS DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL E O ACCESO Á VIVENDA

**A exclusión e a pobreza son problemáticas estruturais**, e non se poden cuantificar ou explicar en función de parámetros ou factores totalmente estables, nin moito menos estancos ou independentes uns de outros. Falamos de fenómenos multifactoriais, con interconexión de casuísticas e problemáticas diferentes.

Existe unha clasificación aceptada internacionalmente que é a elaborada pola Federación Europea de Asociacións Nacionais que Traballan coas Persoas sen Fogar (FEANTSA), coñecida como **tipoloxía ETHOS**, que establece catro niveis de exclusión residencial: **Sen teito, sen vivenda, vivenda insegura e vivenda inadecuada**.

Se imos a datos de **Provivienda** no seu informe [Prevención y atención de la exclusión residencial](#), fai unha análise da exclusión na dimensión da vivenda que se produce nos fogares tendo en contra 4 dimensións e 13 indicadores, segundo os cales en 2023 **case un terzo (29,5%) dos fogares en España estaba en situación de exclusión residencial** sendo máis afectados os fogares encabezados por mulleres, cunha taxa do 34%, fronte ao 26% de homes. O 45,3% dos fogares monoparentais, encabezados maioritariamente por mulleres, está en exclusión residencial.<sup>5</sup>

Nos apartados seguintes iremos desgregando o título do informe en función das tres características que dende EAPN Galicia consideramos básicas para que o dereito á vivenda se considere garantido: **Dignidade, adecuación e accesibilidade**.

Seguindo estes tres factores, atopámonos con diferentes problemáticas, como un pequeno ou nulo parque de vivenda destinado ao alugueiro social, a escasa capacidade de emancipación das persoas mozas, as deficientes condicións de salubridade e habitabilidade de moitas vivendas, sobre todo cando as persoas que as habitan se atopan en pobreza severa, a dificultade para facer fronte aos prezos do alugueiro en vivendas dignas, a presenza de barreiras arquitectónicas que reclúen ás persoas con mobilidade reducida... E a cara máis crúa da exclusión residencial: as situacións de senfogarismo e infravivenda.

---

<sup>5</sup> <https://www.foessa.es/main-files/uploads/sites/16/2019/06/Focus-Vivienda-FOESSA.pdf>



# 1. A VIVENDA: ASPIRADORA DE RENDAS?

## 1.1. Situación

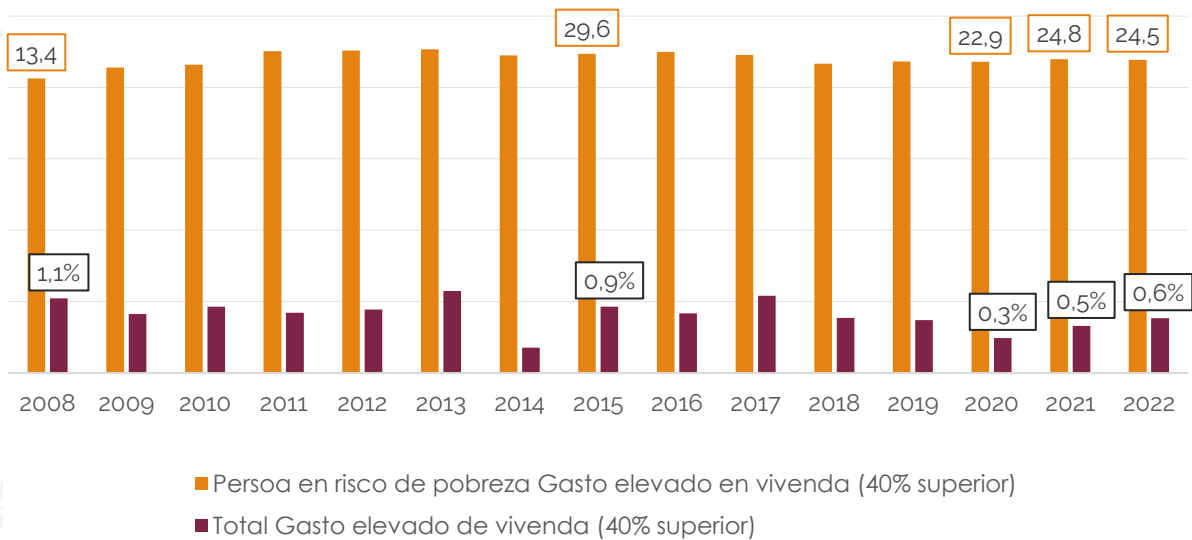
O elevado gasto en vivenda non digna nin accesible está a actuar como un aspirador de rendas que obriga ás persoas en pobreza a priorizar gastos, incluso na calidade da alimentación, e impide de facto o éxito nos procesos e medidas de inclusión social.

En Galicia, os datos da [Enquisa de Presupostos Familiares](#)<sup>6</sup> do INE entre 2016 e 2023 confirman a tendencia en aumento do esforzo que fan os fogares nos pagos relativos á vivenda, auga, electricidade, gas e outros combustibles, que alcanzou o seu pico máis alto en 2020, e que dende entón continúa unha tendencia descendente<sup>7</sup>.

Segundo esta enquisa, **os galegos e galegas destinan case o 50% do seu presuposto a vivenda e alimentación**, unha situación agravada pola inflación e o progresivo incremento do custo da vivenda. Os datos do gasto por grupos de produtos mostran que actualmente os galegos e galegas destinan unha media de 8.846,2€ á vivenda, o que supón un 42,6% máis respecto ao 2006<sup>8</sup>.

**En Galicia, en 2022 o 24,5% da poboación en pobreza tiña gastos elevados en vivenda, é dicir, superiores ao 40% da súa renda dispoñible, sen embargo, entre as persoas que non están en pobreza a cifra aumenta lixeiramente ata o 0,6%.**

Galicia: Gasto elevado en vivenda segundo pobreza



Fonte: Elaborado por EAPN a partir de microdatos ECV

<sup>6</sup>[https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176806&menu=resultados&idp=1254735976608](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176806&menu=resultados&idp=1254735976608)

<sup>7</sup><https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=25143>

<sup>8</sup><https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=25143>



Segundo o último informe anual do Banco de España de 2023, **mais do 35% dos fogares que viven nas cidades galegas dedican máis do 40%** ao pagamento do alugueiro da súa vivenda,<sup>9</sup> cando o recomendable é que os gastos non superen o 30% das rendas que entran no fogar, cando estes gastos están no 40% ou máis da renda enténdese que existe un sobreesforzo económico.

Na **periferia** das áreas urbanas de Galicia, o 30,7% dos fogares incorren en sobreesforzo económico para o alugueiro da vivenda e **fóra das áreas urbanas**, diminúe a un 30% os fogares que fan ese sobreesforzo.

## 1.2. Avances e boas prácticas

Nos últimos anos na Comunidade Autónoma de Galicia convocáronse **axudas ao alugueiro** coa finalidade de facilitar o acceso á vivenda en réxime de alugamento a sectores de poboación con escasos medios, mediante o outorgamento de axudas directas ás persoas arrendatarias.

Asemade, **asistimos a unha alza nas solicitudes de Axudas de inclusión social (AIS)** - pagos puntuais da Consellería de Política Social ás familias que se atopan en dificultades para chegar a fin de mes e afrontar gastos urxentes<sup>10</sup>. En total, concedéronse máis de 5.700 axudas (3.994 no ano 2023, e 1.754 no primeiro semestre do 2024).

## 1.3. Como imos? Retos pendentes

As **axudas ao alugueiro de vivenda en Galicia están a presentar algunhas problemáticas** (mocidade, bono alugueiro social, vítimas de violencia de xénero...), como o retraso na concesión e tamén nos pagos das mesmas a inquilinos e propietarios. Estas axudas, poden ser eficaces nun mercado non tensionado. Ademais de que algunhas destas axudas apenas están a chegar ás persoas máis vulnerables.

A pesar dos esforzos da Xunta e os Concellos por impulsar a vivenda pública e o alugueiro social, os avances foron insuficientes para reducir o gasto das familias en vivenda. **É crucial reducir a proporción de ingresos que as familias, especialmente as máis vulnerables, destinan á vivenda.** Necesítase **garantir o acceso ao alugueiro social e aumentar as axudas directas**, así como incrementar os complementos de alugueiro na Renda de Inclusión Social de Galicia (RISGA) para aliviar a carga financeira.

Respecto a este último, é preciso continuar a **aumentar de xeito xeral** do 10% ao 25% do IPREM, e do 15% ao 40% IPREM nas familias con nenos, nenas e/ou persoas en situación de dependencia, e facelo compatible co Ingreso Mínimo Vital con carácter inmediato mentres non se fai efectiva a transferencia da súa xestión á Xunta de Galicia

<sup>9</sup> Informe anual BE 2023 (páx. 42): <https://tinyurl.com/23k87k5l>

<sup>10</sup> <https://politicasoocial.xunta.gal/es/areas/inclusion-social/ayudas-y-prestaciones/ayudas-de-inclusion-social-ais>

## 2. A EXCLUSIÓN RESIDENCIAL SEVERA: SENFOGARISMO E INFRAVIVENDA

### 2.1. Senfogarismo

#### 2.1.1. Situación

A evolución das cifras certifica a gravidade da situación: dende 2005, o número de persoas en situación de senfogarismo non deixou de medrar, chegando a un **total de 28.552 persoas en todo o Estado no 2022** (case un 25% máis que en 2012, cando se atopaban nesta situación un total de 22.938 persoas).

Afondando nos datos aportados sobre o número e perfil das persoas sen fogar (INE) - **que inclúen no seu cómputo a aquelas persoas que foron atendidas en centros asistenciais de aloxamento e restauración**- en **Galicia** en 2022<sup>11</sup> atópanse nesta situación un total de **2.387 persoas, (o 8,4% das persoas en senfogarismo en España)**, das cales o 79,1% son homes e o 20,9% mulleres.

#### 2.1.2. Avances e boas prácticas

Cabe destacar o **convenio que ven de firmar o Concello da Coruña coa Asociación Provienda para o financiamento do proxecto 'Housing First'** orientado a persoas sen fogar, no que se promoverá un parque de 12 vivendas que dará cobertura a un total de 20 persoas ao longo de 2024.

#### 2.1.3. Como imos? Retos pendentes

**Son escasos os avances que se están a facer nesta materia**, o que dificulta que se poida chegar aos obxectivos establecidos en dita estratexia.

**Debe realizarse o seguimento e impulso do** número de vivendas que se están a impulsar en cada municipio a través da **Convocatoria a Concellos para rehabilitación, adaptación e/ou equipamento de edificacións para vivendas que se destinen a persoas en situación de senfogarismo**, garantindo o compromiso da **Axenda Social Única de Galicia 2021-2024** de creación dunha bolsa 100 vivendas de emerxencia social. Segundo fontes da Dirección Xeral de Inclusión Social, actualmente hai dispoñibles 20 vivendas que serán xestionadas por entidades sociais, polo que aínda queda moito camiño por percorrer para chegar a este compromiso.

**Respecto á devandita convocatoria, pode constatarase que o número de Concellos que son beneficiarias non é suficiente**, xa que so son dez os que acceden a estas axudas e non esta incluída ningunha das 7 cidades galegas. En todo caso esta iniciativa da Consellería de Política Social e Igualdade debería realizarse en coordinación cos concellos, que non deberían desaproveitar esta oportunidade, pois teñen o deber de amosar o seu compromiso na loita contra o senfogarismo de forma

<sup>11</sup> <https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?tpx=54265>

coordinada coa Xunta de Galicia e coas entidades do Terceiro Sector de Acción Social.

Para esta lexislatura está comprometido e pendente de elaborarse o **novo Plan de Atención a Persoas sen Fogar**, unha das propostas da Rede para a lexislatura 2024-2028. Ademais, é preciso sinalar que a loita contra o senfogarismo debe abordarse mediante a **coordinación, colaboración e financiamento ás entidades do Terceiro Sector Social con experiencia en inclusión socioresidencial**.

## 2.2. Infravivenda e chabolismo

### 2.2.1. Situación

Segundo o informe **FOCUS Vulneración de derechos: Vivienda de 2019 da Fundación FOESSA, en España habería un 7% de fogares nesta situación** (máis dun millón de fogares) e en Galicia un 4% (aproximadamente 47.000 fogares).

O informe [Estudio-Mapa sobre vivienda y población gitana, elaborado en 2015](#) pola Fundación Secretariado Xitano, cuantifica as infravivendas en España nas que residen persoas xitanas, cifradas en máis de 9.000 en todo o estado, das cales 2.273 son chabolas. Segundo os últimos datos dispoñibles, **en Galicia, case 3 /10 vivendas onde reside poboación xitana son infravivendas (28,57%)** e un 13,13% a chabolas, sendo a CCAA con máis presenza relativa deste tipo de vivendas. Esta porcentaxe, a pesar de ser **7 veces superior á rexistrada no conxunto de España**, é case a metade que o identificado en 2007, froito das actuacións levadas a cabo neste eido.

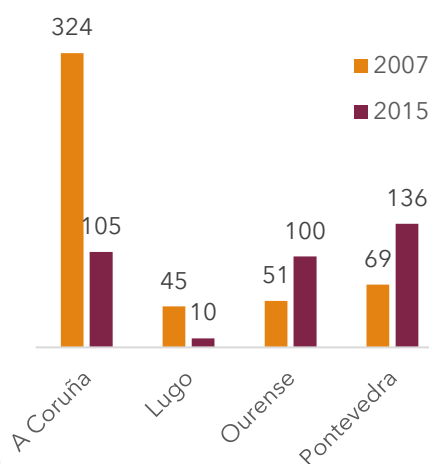
### 2.2.2. Avances e boas prácticas

O que mostran os datos anteriores por provincias é que **a erradicación do chabolismo en Galicia é posible**, como no caso de Penamoa en A Coruña e o realoxo parcial en O Carqueixo (Lugo).

### 2.2.3. Como imos? Retos pendentes

A **erradicación da infravivenda e o chabolismo é unha meta para o 2030**, pero nos últimos anos detectamos escasos avances nesta materia por parte da Xunta de Galicia e/ou Concellos segundo confirman fontes de Fundación Secretariado Xitano en Galicia. É necesario elaborar e definir unha **Estratexia de erradicación do chabolismo e a infravivenda en Galicia no 2030** seguindo o [mandato do Parlamento Europeo](#), liderada pola Consellería de Vivenda/IGVS en colaboración coa

Figura 8. Chabolas en Galicia por provincia. Evolución 2007-2015



Fonte: Fundación Secretariado Xitano

Consellería de Política Social, con solucións que combinen medidas de realoxamento, acompañamento e apoio social ás familias durante todo o proceso.<sup>12</sup>

Para avanzar neste obxectivo, é preciso concentrar esforzos na erradicación de zonas degradadas, do chabolismo e a infravivenda que contempla o Plan Estatal de Vivenda 2022-2025, dado que na actualidade non hai constancia de que se estean a aplicar políticas nesta liña.

---

<sup>12</sup> Para consultar todas as demandas de EAPN Galicia en materia de vivenda diríxase ao último apartado do informe 'Un Plan para garantir o acceso á vivenda digna, axeitada e accesible'.

### 3. ACCESIBILIDADE UNIVERSAL: SEQUESTRADAS NAS PROPIAS VIVENDAS?

#### 3.1. Situación

Segundo o Censo de Persoas con Discapacidade de Galicia<sup>13</sup>, no ano 2023 había 242.784 persoas con discapacidade e segundo datos do INE de 2020 Galicia **era a Comunidade Autónoma con maior taxa de discapacidade: 116,5 persoas por 1.000 habitantes**<sup>14</sup>.

En España, segundo o estudo [Movilidad reducida y accesibilidad en edificios de viviendas \(2019\)](#) do Observatorio de Accesibilidade, máis de 100.000 persoas non poden saír das súas casas e 1,8 millóns precisan axuda de terceiros. **En Galicia o 44% das persoas con mobilidade reducida pasan moitos días sen saír á rúa**, sendo un dos motivos a falta de adaptación do edificio. Neste sentido, un 35% considera que se o seu edificio estivese máis adaptado sairía máis da casa.

A enquisa sobre [Características Esenciais da Poboación e Vivendas \(ECEPOV\)](#) de 2021 mostra que en Galicia, **un 80% das vivendas non estaban adaptadas** ás necesidades propias do envellecemento das persoas<sup>15</sup>. Ademais, segundo esta mesma enquisa, en Galicia **un 37,7% de fogares declarou que o edificio no que se situaba a súa vivenda principal non era de fácil acceso**<sup>16</sup>. Os problemas de accesibilidade incrementáanse a medida que diminúe o nivel de ingresos do fogar, sendo os fogares con menos accesibilidade os que teñen rendas mensuais inferiores a 1000 euros, é dicir, aqueles que están en pobreza relativa ou severa.<sup>17</sup>

#### 3.2. Avances e boas prácticas

Recentemente, **o Goberno anunciou a súa intención de reformar a Ley de Propiedad Horizontal** para abordar a problemática dos pisos turísticos. Ante isto, [COCEMFE](#) propón que se aproveite dita reforma para eliminar as restricións actuais que impiden realizar obras de accesibilidade en edificios e vivendas e que se inclúa a obriga de realizar obras de accesibilidade.<sup>18</sup>

Por outra banda, o **Pacto de Vivenda de Galicia 2021-2025 establece accións orientadas a persoas con discapacidade** para a conservación, mellora da seguridade de uso e a accesibilidade a vivendas unifamiliares e edificios de tipoloxía residencial colectiva<sup>19</sup>. Neste marco, foron convocadas axudas dentro do Plan estatal para o acceso á vivenda 2022-2025. Non obstante, a percepción é que **apenas están a chegar ás persoas máis vulnerables**, que son as que maiores necesidades teñen para poder financiar obras e reformas de mellora de accesibilidade. Dende o noso punto de vista, iso débese a que estas axudas son de concorrencia non competitiva

<sup>13</sup> <https://politicassocial.xunta.gal/es/areas/discapacidad/censo-de-personas-con-discapacidad>

<sup>14</sup> [https://www.ine.es/prensa/edad\\_2020\\_p.pdf](https://www.ine.es/prensa/edad_2020_p.pdf)

<sup>15</sup> <https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?tpx=56763&L=0>

<sup>16</sup> <https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?tpx=56901&L=0>

<sup>17</sup> [https://www.ine.es/prensa/ecepov\\_2021\\_feb.pdf](https://www.ine.es/prensa/ecepov_2021_feb.pdf)

<sup>18</sup> <https://tinyurl.com/25ht25h9>

<sup>19</sup> [https://www.xunta.gal/c/document\\_library/get\\_file?folderId=1551966&name=DLFE-38555.pdf](https://www.xunta.gal/c/document_library/get_file?folderId=1551966&name=DLFE-38555.pdf)

ata esgotamento do crédito e, ademais, non reservan un fondo específico para persoas en pobreza ou exclusión social.<sup>20</sup>

### 3.3. Como imos? Retos pendentes

É imprescindible **priorizar nos orzamentos de obra pública o investimento en accesibilidade universal** en infraestruturas e edificios públicos ou privados e á vivenda digna acordo co establecido na Lei 10/2014 de accesibilidade de Galicia.

Tendo en conta as dificultades de acceso que teñen as persoas en pobreza e exclusión social para acceder a axudas para melloras nas vivendas, unha das **metas** para esta lexislatura en **materia de accesibilidade** é que dende o goberno autonómico se elabore un **Plan urxente de Accesibilidade Universal en edificios e vivendas**.

Para evitar a desigualdade no reparto de axudas para a mellora da accesibilidade en e ás vivendas propomos que se aseguren ou destinen un **30% dos fondos de rehabilitación, accesibilidade ou eficiencia enerxética a vivendas e barrios con poboación vulnerabilizada**. Ademais, **na liña de COCEMFE**, propomos tamén a **creación dun 'Fondo Público de Promoción da Accesibilidade Universal'** nutrido co 1,5% dos Orzamentos que se dediquen a infraestruturas, axenda urbana, mobilidade e transportes en cada Administración (autonómica e local), así como a transformación dixital e telecomunicacións, a financiar iniciativas, programas e proxectos de accesibilidade universal, de modo semellante ao 1,5% cultural.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> <https://igvs.xunta.gal/areas/axudas/rehabilitacion/conservacion-e-accesibilidade>

<sup>21</sup> Para consultar todas as demandas de EAPN Galicia en materia de vivenda dirixase ao último apartado do informe 'Un Plan para garantir o acceso á vivenda digna, axeitada e accesible'.

## 4. DEFICIENCIAS NAS CONDICIÓNIS DE HABITABILIDADE DAS VIVENDAS

### 4.1. Situación

Segundo a Enquisa de Características Esenciais da Poboación e as Vivendas do ano 2021, en **Galicia 243.960 vivendas non estaban nun bo estado de conservación (malo ou regular)**, o que supón o 22,2% do total.

Isto pode estar relacionado coa **antigüidade do parque de vivenda en Galicia**, pois máis da metade dos inmobles (53,9%) foron construídos antes de 1980. A isto súmase tamén o estado de conservación dos edificios por unhas políticas públicas que non promoveron a conservación e mantemento da vivenda.

Segundo o apartado sobre vivenda e pobreza do XIV Informe do Estado da Pobreza de EAPN-ES <sup>22</sup>, en España o 31,8% das persoas en pobreza vivía en fogares con problemas de goteiras ou humidades (fronte ao 20,7% do resto da poboación), o 36,1% en vivendas con problemas de ruídos (fronte ao 23% do resto) e o 14,5% tiñan problemas de espazo (fronte ao 5,9% do resto). Ademais, o 12,5% convive con problemas de sucidade e contaminación ambiental e o 11,3% con escasa luz natural.

### 4.2. Avances e boas prácticas

Dende a pandemia, en Galicia **a rehabilitación de vivenda creceu o dobre que a obra nova**, principalmente por parte de propietarios particulares, moi probablemente motivados polas liñas de axuda da Xunta de Galicia no marco do programa Next Generation-EU nos últimos anos.<sup>23</sup>

Entre outras, puxéronse en marcha diferentes liñas de axuda centradas na rehabilitación de vivenda e garantía de accesibilidade, xunto a outras como os **Préstamos para rehabilitación**, cos que se tentou facilitar o acceso a financiamento para acometer actuacións en materia de vivenda tras a sinatura de convenios entre o IGVS e as entidades bancarias.

Un dos obxectivos é axilizar o acceso ás axudas, polo que cómpre intensificar os esforzos para simplificalos e favorecer que cheguen a toda a cidadanía. Neste senso, unha das propostas da Rede é a da creación de oficinas municipais de vivenda para asesorar e a acompañar á cidadanía na solicitude e tramitación destas axudas, a cal xa conta con experiencias de éxito (como é o caso da **oficina de vivenda en Silleda**<sup>24</sup> pero tamén noutras localidades nas que aproveitando as Oficinas de Rehabilitación Integral - ARI), co cometido de dar asesoramento sobre as liñas de axuda dispoñibles en materia de vivenda á poboación.

### 4.3. Como imos? Retos pendentes

Respecto aos fondos que garanten **axudas directas a comunidades de propietarios/as**, cremos esencial **avanzar na redución burocrática, o fomento do alugueiro social mediante axudas para rehabilitación e mellora das condicións**

<sup>22</sup> <https://www.eapn.es/publicaciones/566/xiv-informe-sobre-el-estado-de-la-pobreza>

<sup>23</sup> <https://www.elcorreogallego.es/galicia/2024/09/04/rehabilitacion-vivienda-crece-doble-ritmo-107722270.html>

<sup>24</sup> <https://www.elcorreogallego.es/concellos/silleda-estrena-la-oficina-de-la-vivienda-HK12901475>



**de habitabilidade das vivendas** e que, ao igual que o están a facer os particulares, a Xunta de Galicia e os Concellos aposten pola rehabilitación de vivenda para ampliar o parque público de vivenda de uso residencial.

Para garantir que as axudas cheguen á cidadanía e, especialmente a persoas en situación de vulnerabilidade, propomos **asegurar a creación dunha oficina de proximidade, axente rehabilitador ou servizo de vivenda en cada concello** maior de 20.000 habitantes. Neste senso, as **Oficinas de Rehabilitación Integral das zonas ARI**, están a ofrecer unha gran oportunidade dende o ámbito local para chegar a familias vulnerables que teñen especiais dificultades para acceder ás axudas en materia de vivenda, polo que cómpre aproveitar a súa presenza para ampliar os servizos de asesoramento a outras liñas de axuda, incluso máis alá daquelas destinadas especificamente a estas zonas, **en coordinación entre a Xunta de Galicia e os Concellos, e coa colaboración dos servizos sociais.**

Ante os preocupantes datos das condicións de habitabilidade de moitas vivendas no territorio galego, **é urxente mobilizar axudas para dar solucións a áreas e barrios degradados e vivendas onde residen persoas en pobreza e exclusión social.** Neste senso, reiteramos a necesidade de que se aseguren ou destinen un **30% dos fondos de rehabilitación, accesibilidade ou eficiencia enerxética a vivendas e barrios con poboación.**

## 5. POBREZA ENERXÉTICA

### 5.1. Situación

Segundo o informe de [Provivienda \(2024\). 'Rehabilitación justa y sostenible para una vivienda asequible'](#) en España **case 9 millóns de vivendas nas que residen máis de 22 millóns de persoas teñen problemas de illamento e conservación**, en Galicia esta cifra é do 25,3% das vivendas. Ademais, un 86% dos fogares en España sinala que non melloraron o illamento térmico das súas vivendas nos últimos 5 anos.<sup>25</sup>

No relativo á pobreza enerxética, o estudo **'Pobreza Energética en familias con hijos e hijas a cargo en España'** de Save The Children cifra en 6.780.000 as persoas en España que non poden manter a súa vivenda a unha temperatura adecuada (20,2% do total da poboación española) e un 13,1% de nenas, nenos e adolescentes viven nestes fogares.

Unha vez máis, **as persoas en pobreza son as máis afectadas polo indicador de pobreza enerxética**, en España un 43,1% ten dificultades para manter a vivenda a unha temperatura fresca en verán e un 38,5% cálida durante os meses fríos. Estas cifras superan en máis de 10 puntos á rexistrada entre aqueles que se sitúan por riba do limiar da pobreza.

### 5.2. Avances e boas prácticas

**É urxente abordar mediante a acción pública** a situación de pobreza enerxética que sofre a cidadanía en todo o territorio, pois **a pesares de que existen algunhas medidas para paliar esta situación**, como o [Bono Social de electricidade](#) e o [Bono Social Térmico](#), así como o temporal [Bono eléctrico de xustiza enerxética](#)<sup>26</sup> do goberno central e os bonos complementarios outorgados pola Xunta de Galicia; **é evidente que non son suficientes.**

Nos últimos anos foron publicadas **convocatorias para actuacións para a mellora da eficiencia enerxética nas vivendas** no marco do Plan de recuperación, transformación e resiliencia financiado pola Unión Europea [Next Generation EU](#), tales como as [axudas ás actuacións de mellora da eficiencia enerxética en vivendas](#) (ata o 2021), os [programas de axudas para actuacións de rehabilitación enerxética en edificios existentes](#) (carácter anual, dende 2022) e as [axudas para actuacións de rehabilitación enerxética en edificios existentes en municipios de reto demográfico](#), (carácter plurianual).

Con todo, hai que resaltar que, unha vez máis, dende a Rede e outras entidades do Terceiro Sector detectamos que **estas axudas apenas están a chegar ás persoas máis vulnerables**, unha problemática que é imprescindible resolver para futuras convocatorias.

<sup>25</sup> <https://www.provivienda.org/rehabilitacion-justa-vivienda/>

<sup>26</sup> O artigo 10 do Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de outubro, recolle a aplicación temporal do bono social de electricidade aos fogares traballadores con baixos ingresos particularmente afectados pola crise enerxética

### 5.3. Como imos? Retos pendentes

As **últimas novas sobre a aplicación do Bono Social Eléctrico e do Bono Social Térmico non son positivas** posto que se recortan, se reducen ou desaparecen, o que resulta incomprendible na situación actual.

A isto súmase o preocupante dato que indica que en España o bono social eléctrico chega ao 24,5% dos potenciais beneficiarios, e en Galicia, ao 28,2% segundo o informe [¿Llega el bono social eléctrico a quien lo necesita? Análisis de las tasas de cobertura y las características del hogar](#). Dito informe tamén indica que unha boa parte dos que se benefician do bono non son familias vulnerables.<sup>27</sup> Entre os retos pendentes para reducir a pobreza enerxética é facilitar que o bono social eléctrico chegue aos potenciais beneficiarios, é a desburocratización, de xeito que se poida percibir de xeito automático para as familias que teñan dereito ao mesmo.

Asemade, segundo un estudo do Observatorio del Alquiler, en España **máis do 80% das vivendas en alugueiro deberán mellorar a súa cualificación enerxética** para cumprir cos obxectivos europeos. En Galicia, en todas as provincias existe máis dun 15% de vivendas en alugueiro moi ineficientes (Etiquetas F e G).

Ademais da mellora na distribución dos fondos de Recuperación, Transformación e Resiliencia para chegar aos máis vulnerables, cómpre aproveitar a oportunidade do **FEDER** para incluír actuacións de **fomento da eficiencia enerxética en fogares, barrios é áreas nos que residan persoas vulnerables**. Concretamente, propónse a **creación de fondos específicos para mellorar as condicións de habitabilidade das vivendas en áreas, barrios e vivendas** nas que residen persoas en pobreza ou exclusión social, proporcionando atención, información, acompañamento e asesoramento a aquelas persoas que o precisen e garantindo a axilidade e redución burocrática.

Por último, ante o anuncio **da creación da nova comercializadora público-privada “Recursos de Galicia”** por parte da Xunta de Galicia que valoramos positivamente. Creemos que é clave aproveitar a oportunidade de creación desta nova comercializadora, para dar resposta a emerxencia de pobreza enerxética en Galicia.<sup>28</sup>

<sup>27</sup> <https://tinyurl.com/2bckcqw3>

<sup>28</sup> Unha demanda que transmitimos na presentación do XIV Informe sobre o Estado da Pobreza en Galicia 2024, na Valedora do Pobo: <https://tinyurl.com/2bxewckr>

## 6. ENCARECIMENTO DO ALUGUEIRO

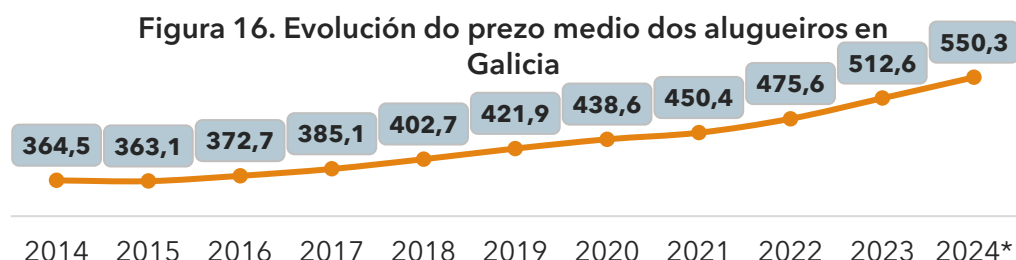
### 6.1. Situación

Segundo a Enquisa de Condicións de Vida do INE existe unha evolución lenta e progresiva da **redución de poboación en vivenda en propiedade e aumento do alugueiro**. En España a vivenda en propiedade pasou do 79,6% en 2008 ao 75,1% en 2023. Galicia segue unha evolución semellante, do 83,1% en 2008 pasa ao 76% en 2023.<sup>29</sup>

En canto **á vivenda en alugueiro, increméntase en decrecemento da vivenda en propiedade**. Así, en España pasa do 14,2% en 2008 ao 18,7% en 2023; e o mesmo para o caso de Galicia, no que a vivenda en alugueiro aumenta do 8,6% en 2008 ao 14,6% en 2023.

Os últimos datos confirman que **os mozos e mozas que viven nunha vivenda en propiedade son cada vez menos**. A proporción de fogares de menos de 35 anos cunha hipoteca firmada para a compra da súa primeira vivenda reduciuse en máis da metade, pasando de entorno ao 45% en 2002 a apenas o 20% en 2022, segundo recolle o Informe [Informe de la situación financiera de los hogares y las empresas](#) publicado polo Banco de España.

Para poder facer unha aproximación aos prezos do alugueiro, e amosar [esta suba imparable e insostible dos últimos anos](#), preséntase o seguinte gráfico, con datos procedentes do Observatorio da Vivenda de Galicia<sup>30</sup>:



Fonte: Observatorio da Vivenda de Galicia  
\*Ata setembro de 2024

Como se pode ver, estamos a falar de **incrementos na renda de alugueiro de máis de 180€** na última década. Unha cantidade que ten un gran impacto no orzamento xa de por si axustado das persoas e fogares en situación de pobreza e exclusión.

O prezo medio dos alugueiros está relacionado directamente co número de habitantes do municipio, existindo unha diferenza superior aos 200€ entre os concellos de menos de 5.000 habitantes (371,2€ de media) e os de máis de 50.000 (613,4€)<sup>31</sup>.

<sup>29</sup> <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=9997&L=0>

<sup>30</sup> <https://tinyurl.com/29lxtfvb>

<sup>31</sup> <https://www.observatoriodavivenda.gal/gl/fianzas-por-tamano-do-concello-agosto-2024>

Aínda que **o aumento do prezo dos alugueiros é un feito máis que constatado**, é preciso facer unha aclaración sobre a fiabilidade destes datos: O Observatorio da Vivenda de Galicia fai o cálculo medio sobre o número de fianzas depositadas no Instituto Galego de Vivenda e Solo, que é obrigatorio en virtude do [Decreto 42/2011, de 3 de marzo](#). Sen embargo, moitas transaccións deste tipo non se declaran e polo tanto as fianzas non están depositadas<sup>32</sup>.

De feito, hai fontes que estiman unha subida máis elevada, segundo os datos do Índice Inmobiliario de Fotocasa o **prezo do alugueiro volver alcanzar un novo máximo histórico** en xuño de 2024, unha vivenda de alugueiro en España de 80 m<sup>2</sup> costa 1.012 euros ao mes.<sup>33</sup>

**Galicia foi a cuarta comunidade na que mais creceu o prezo do alugueiro nos últimos 12 meses**, os datos publicados por Fotocasa, destacan que arrendar un piso de 80 m<sup>2</sup> en Galicia costa 769 euros ao mes. Pero unha familia con nenos que necesite máis espazo e habitacións deberá desembolsar unha media de 961 euros por unha vivenda de 100 m<sup>2</sup>.<sup>34</sup>

**Este incremento dos prezos do alugueiro obedece**, dende a nosa perspectiva, a **varios factores**:

En primeiro lugar, segundo diversas fontes, **a escaseza da oferta**. Segundo a **Federación Galega de Empresarios Inmobiliarios (FEGEIN)** a oferta de alugueiro continúa caendo (un 45% dende 2020) alcanzando mínimos históricos e, sitúa en 2.250 as vivendas dispoñibles para alugar en 2024. Aínda que non imos pararnos nestes datos posto que non son datos oficiais, si que nos dan pistas da situación da oferta da vivenda en Galicia.<sup>35</sup>

**Esta escaseza de oferta pode estar provocada por varios factores**. Por unha parte, polo paso dos alugueres tradicionais a turísticos (dende 2017 especialmente, coa regulación deste tipo de vivenda) e, polo escaso parque de vivenda pública destinado a alugueiro social. Por último, por unha sobredimensionada percepción de inseguridade xurídica de moitos pequenos propietarios á hora de poñer os seus inmobles no mercado. En definitiva, o fenómeno das **vivendas de uso turístico (VUT)**, aínda que polo momento ten maior impacto noutras grandes urbes españolas; en Galicia tamén parece estar en constante crecemento.

Segundo o [Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas de Galicia \(REAT\)](#), en xuño de 2024 existen en Galicia 27.984 aloxamentos turísticos, dos cales 23.772 son vivendas de uso turístico e representan o 84,9% do total da oferta de aloxamento. Cunha análise por Concellos destaca o concello de Sanxenxo cun 11,8% do total de

---

<sup>32</sup> O Real Decreto Ley 7/2019, de medidas urxentes en materia de vivenda e alugueiro introduce o compromiso da elaboración e publicación das rendas a través dos depósitos de fianzas das Comunidades Autónomas. Trátase dunha medida positiva, pero que aínda non ten percorrido como para valorala.

<sup>33</sup> <https://prensa.fotocasa.es/alquilar-una-vivienda-en-espana-ya-cuesta-mas-de-1-000-e-al-mes-de-media/>

<sup>34</sup> <https://tinyurl.com/2be627wc>

<sup>35</sup> <https://tinyurl.com/2ajbnt5>

prazas, seguido de Vigo cun 6,2% e A Coruña cun 5% do total de prazas de VUT de Galicia.<sup>36</sup>

Estas cifras mostran o estendido que está en Galicia este tipo de aloxamento. É un feito o elevado e rápido crecemento das VUT nos últimos anos, principalmente nas cidades. De feito, un recente artigo de Praza.gal calculou que nas **ciudades galegas hai case catro pisos turísticos por cada vivenda de alugueiro dispoñible**, unha situación que repercute directamente na oferta de vivenda dispoñible para alugueiro residencial nas urbes galegas.<sup>37</sup>

## 6.2. Avances e boas prácticas

Existen recentes mecanismos legislativos, como a Lei 12/2023, de 24 de maio, polo dereito á vivenda que no seu artigo 18 proporciona mecanismos ás Comunidades Autónomas para a regulación ou limitación dos prezos do alugueiro, coa **declaración de zonas tensionadas**. Sen embargo, soamente Cataluña declarou zonas de mercado residencial tensionado<sup>38</sup>.

Ademais, o Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana habilitou o [Sistema Estatal de Referencia de Prezos de Alugueiro de Vivenda](#) que ofrece un rango de valores de prezos de alugueiro de vivendas, como referencia, a título indicativo, para a fixación da renda nos novos contratos de arrendamento de vivenda.

**Por último, atendendo ás Vivendas de Uso Turístico** nos últimos anos, as medidas por parte dos Concellos para **limitar os permisos e actividade das VUT** nos casos en que prexudican as posibilidades de alugueiro residencial son aínda moi escasas.

Non obstante hai avances, pois parece que no último ano **as administracións están a por o ollo neste tipo de aloxamentos** e a tomar medidas ou elaborar propostas para a súa regulación. Así foi o caso de Santiago de Compostela, que foi a primeira das cidades en limitar as VUT, reducindo os días que poden dedicar a alugueiro turístico, así como o número de vivendas para este destino no municipio.<sup>39</sup>

## 6.3. Como imos? Retos pendentes

Con respecto ao crecemento dos prezos do alugueiro, en Galicia, a Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas manifestou a súa **disposición a declarar zonas de mercado residencial tensionado** naqueles municipios que o soliciten e cumpran cos requisitos establecidos. Neste sentido, algúns concellos como A Coruña ou Santiago de Compostela están estudando solicitar a declaración de zonas tensionadas. Queda pendente ver cando e como se aplica esta medida e agardar o impacto que poida ter.

Aínda que, sen dúbida, unha das medidas máis eficaces a medio e longo prazo é o aumento da oferta mediante o **aumento do parque de vivenda pública** e a

<sup>36</sup> <https://aei.turismo.gal/gl/aloxamentos/vivendas>

<sup>37</sup> <https://tinyurl.com/2755w9bf>

<sup>38</sup> <https://tinyurl.com/25p8ya3x>

<sup>39</sup> <https://tinyurl.com/22j84b8x>

**mobilización urxente de vivenda baleira**, pero xa veremos ao longo do informe como están a avanzar as políticas públicas nestes dous eixos.

Por outra banda, con respecto á regulación das VUT, en xullo de 2024 o **Ministerio de Vivienda anunciou un plan de limitación do alugueiro de temporada e turístico** modificando o artigo 3 da LAU. Esta modificación ten por obxecto limitar os alugueiros de temporada a causas xustificables e modificará a Ley de Propiedad Horizontal para que as comunidades de veciños poidan vetar os pisos turísticos.<sup>40</sup> Así mesmo, dende o Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, anunciouse que se perseguirá a publicidade daquelas vivendas turísticas que operen sen licencia, é dicir, de forma ilegal.

A este respecto, a propia Ministra de Vivienda, comunicou que están tramitando un Real Decreto en colaboración co Ministerio de Turismo e Industria, pero que non estará listo ata finais de 2025.<sup>41</sup>

Non obstante, a ordenación do turismo corresponde á Xunta de Galicia e son os **Concellos os encargados de regular as actividades económicas**, polo que deben ser estes últimos os que traballen regulando este tipo de vivendas, principalmente nas 7 cidades galegas e naqueles municipios nos que o alugueiro residencial se está vendo gravemente afectado polo progresivo incremento das VUT. Ademais, os concellos deben contar co apoio da Xunta de Galicia neste proceso e, en menor medida, das Deputacións, no caso de concellos mais pequenos.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> <https://tinyurl.com/2cg9s2xh>

<sup>41</sup> <https://tinyurl.com/2cmqnbpt>

<sup>42</sup> Para consultar todas as demandas de EAPN Galicia en materia de vivenda diríxase ao último apartado do informe 'Un Plan para garantir o acceso á vivenda digna, axeitada e accesible'.



## 7. EMANCIPACIÓN DA MOCIDADE: MISIÓN IMPOSIBLE

### 7.1. Situación

É xa unha realidade que as persoas mozas atopan dificultades para emanciparse e comezar o seu propio proxecto vital. **En Galicia a taxa de emancipación subiu lixeiramente no último ano**, a finais de 2023 o 16% dos mozos e mozas (16-29 anos) estaban emancipadas. Este dato supón a continuación dun problema xa estrutural que é o retraso na idade de emancipación da poboación en Galicia e no estado español.

A pesares de que a taxa de persoas mozas empregadas é moito máis elevada que a estatal e que o paro xuvenil descendeu 3,7 puntos en Galicia, a taxa de emancipación continúa sendo baixa pois **o prezo das vivendas en alugueiro subiu un 5% e supón case o 70% do salario mediano** da mocidade. O que se observa tamén é que dispor de ingresos non é garantía para poder independizarse o que deriva en graves dificultades para emanciparse e aumenta o número de mozos e mozas que se ven obrigados a compartir pisos. De feito, segundo o IGE, en 2022 unha de cada dúas persoas en Galicia **entre 18 e 34 anos que viven con seus pais recibían ingresos do traballo**. Isto tradúcese en que máis de 136.000 persoas mozas que teñen un emprego non poden independizarse debido a que non lles alcanzan os ingresos para acceder a unha vivenda en aluguer ou propiedade.<sup>43</sup>

Hai que resaltar que **abandonar o fogar dos pais eleva o risco de caer na pobreza para a poboación moza**. Así o confirman os datos do IGE, pois un 22,2% dos mozos que non viven con seus pais están en risco de pobreza ou exclusión social, fronte a un 14,2% dos que vive con seus pais.<sup>44</sup>

Ao mesmo tempo, é clave e especialmente preocupante, **a situación das persoas mozas menores de idade tuteladas pola Administración**, que ao acadar a maioría de idade se atopan nunha situación de desprotección absoluta. A pesar da idade media de emancipación tan elevada, estas persoas deben asumila a marchas forzadas e a maioría sen apoio dunha familia, e polo tanto sen un fogar familiar ao que retornar<sup>45</sup>. Segundo datos de Igaxes, un 47% dos mozos e mozas tutelados emancípanse en situación precaria.<sup>46</sup>

Estes datos corroboran as dificultades da poboación moza para independizarse do fogar familiar e para saír da pobreza. Esta situación está ocasionada polas **tensións en dous piares básicos de benestar**: a **precariedade laboral**, e a **suba do custe da vivenda**.

<sup>43</sup> <https://tinyurl.com/29a9yu9g>

<sup>44</sup> <https://tinyurl.com/2azlmjwq>

<sup>45</sup> <https://www.igaxes.org/es/noticias/solicitamos-garantia-vivienda-la-juventud-ex-tutelada/>

<sup>46</sup> <https://www.igaxes.org/gl/emprego/>

## 7.2. Avances e boas prácticas

**Son poucos os avances e boas prácticas nesta área,** o que resulta no empeoramento das condicións de vida da mocidade. Aínda así, nos últimos anos **podemos destacar dúas iniciativas que deberían impulsarse mellor.**

Por unha banda, as **axudas ao alugueiro para a mocidade** coa finalidade de impulsar o acceso dos mozos e mozas á vivenda en alugamento e, por outra; o **programa de avais para a mocidade**<sup>47</sup> é outra das axudas que foi convocada con obxecto de facilitar o acceso á vivenda en propiedade á mocidade.

## 7.3. Como imos? Retos pendentes

Como levamos analizado ao longo deste apartado, **a situación do acceso á vivenda da mocidade é especialmente preocupante, pero apenas se levan a cabo medidas concretas que beneficien a este grupo.**

A mellora da situación é o gran reto pendente neste senso, especialmente mediante o reforzo das políticas e orzamentos de **axudas económicas á mocidade** para a súa emancipación. Simplificando a súa solicitude e xestión sen requisito mínimo de tempo de empadroamento, tendo especial consideración aquela tutelada pola administración que cumpre maioría de idade, coa cobertura do 100% da renda.<sup>48</sup>

<sup>47</sup> <https://igvs.xunta.gal/programa-avais-para-a-mocidade>

<sup>48</sup> Para consultar todas as demandas de EAPN Galicia en materia de vivenda diríxase ao último apartado do informe 'Un Plan para garantir o acceso á vivenda digna, axeitada e accesible'.

## 8. UN ÍNFIMO PARQUE DE VIVENDA SOCIAL

Recentemente, unha análise sobre a situación económica dos 27 países membro publicado pola Comisión Europea alertaba da problemática do acceso a vivendas a prezos axeitados, principalmente para as persoas mais vulnerables, debido á baixa porcentaxe de vivenda social, que en **España representa so un terzo da oferta con respecto á media europea**<sup>49</sup>. Tamén advertía este informe sobre o aumento da pobreza enerxética e da taxa de senfogarismo, que se duplicaron.

A *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*, ofrece como **definición de vivenda social** no seu artigo 3, aquela “vivenda de titularidade pública destinada ao alugueiro, cesión ou calquera outra fórmula de tenencia temporal suxeita a limitacións de renda ou de venda e destinada a persoas ou fogares con dificultades para acceder a unha vivenda no mercado.”<sup>50</sup>

Segundo o Boletín Especial de Vivienda Social en España en 2019 existía un **parque de vivenda de titularidade das comunidades e cidades autónomas, e os seus entes dependentes de 239.405**. En liña con estes rexistros, o número de **vivendas de titularidade pública en Galicia en 2019 era de 9.209**, das cales 3.534 eran destinadas a alugueiro, 5.520 a alugueiro con opción a compra e 155 á venda. No caso de Galicia a CCAA rexistraba unha porcentaxe moi significativa de alugueiro con opción a compra, superior ao 40%.

Tendo en conta que o número de vivendas principais segundo o último censo publicado polo INE é de 1.091.091<sup>51</sup>, **a porcentaxe de vivenda social en 2024 en réxime de arrendamento é do 0,35%** sobre o total de vivendas principais,<sup>52</sup> 3 veces menos que a media estatal, que segundo os datos de 2019 sería do 0,96%<sup>53</sup>, e 30 veces menos que no conxunto da Unión Europea (9,3%)<sup>54</sup>.

Polo tanto, queda constancia que **tanto Galicia como España contan cun ínfimo parque de vivenda social** que é preciso ampliar para cubrir as necesidades da poboación, principalmente aquela en pobreza e exclusión social, un tema que abordaremos a continuación e no que incidiremos nas accións políticas que se están a levar a cabo dende as administracións públicas.

<sup>49</sup> [https://www.eldiario.es/economia/bruselas-alerta-falta-vivienda-asequible-espana\\_1\\_11461861.html](https://www.eldiario.es/economia/bruselas-alerta-falta-vivienda-asequible-espana_1_11461861.html)

<sup>50</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

<sup>51</sup> <https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?tpx=59520>

<sup>52</sup> O número de vivendas principais está recollido do Censo de 2021 do INE:

<https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?tpx=59521>

<sup>53</sup> Hai que ter en conta que o dato que se proporciona habitualmente en medios do parque de vivenda social en España é o do 2,5%, debido a que o cálculo está feito con 452.040 vivendas, non inclúen so aquelas destinadas a alugueiro social se non tamén aquelas de arrendamento con dereito a compra, venda e outras modalidades. No noso caso, fixemos o cálculo con 178.493 que son as vivendas públicas de uso residencial destinadas a alugueiro.

<sup>54</sup> <https://tinyurl.com/2683m5go>

## 9. NECESIDADE DE ALUGUEIRO SOCIAL

### 9.1. Situación

España e Galicia contan cun escaso parque de vivenda pública para alugueiro social. A análise da evolución da vivenda protexida en Galicia da conta da progresiva redución na súa construción dende 2008.

Tendo en conta que o número de vivendas principais segundo o último censo (1.091.091), **a porcentaxe de vivenda social en 2024 en réxime de arrendamento en Galicia é do 0,35%** sobre o total de vivendas principais, 3 veces menos que a media estatal, que segundo os datos de 2019 sería do 0,96%<sup>55</sup>, e 30 veces menos que no conxunto da Unión Europea (9,3%).

O número de vivendas de titularidade pública para alugueiro en Galicia estaba integrado en maio de 2024 por **3.819** vivendas que se adxudican **en réxime de alugamento** a prezos accesibles e regulados entre as persoas inscritas no Rexistro Único de Demandantes de Galicia.

En outubro deste ano en Galicia había máis de 18.000 persoas inscritas **o Rexistro Único de Demandantes de Galicia (das cales máis de 13.600 figuraban como demandantes de Vivenda de Protección Oficial de Promoción Pública)**, polo que **se está lonxe de cubrir a demanda rexistrada.**

### 9.2. Avances e boas prácticas

Estanse a levar a cabo compromisos e avances por parte da Xunta, en materia de vivenda. Valórase especialmente a **creación da nova Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas**. Ademais, Alfonso Rueda **anunciou o compromiso de duplicar o parque de vivenda pública, ata chegar ás 8.000 vivendas no 2028**. Ademais, cada vez son máis os **concellos que están a traballar na mobilización de vivenda baleira para alugueiro social**.

Por outra banda, outro dos avances que valoramos positivamente é a última modificación da Lei 8/2012, do 29 de xuño de Galicia, ademais doutras melloras, xa **recoñece a actividade do Terceiro Sector neste eido, posibilitando a xestión de vivenda pública** con fins de inserción ou asistenciais, a través de entidades sen ánimo de lucro que desenvolvan programas de carácter social no eido da vivenda.

### 9.3. Como imos? Retos pendentes

Dende a Rede, consideramos que en prol da transparencia, dende as administracións debería publicarse preferentemente de forma trimestral ou en tempo real, información sobre o estado e avances das vivendas comprometidas, co fin de realizar un seguimento do parque público de vivenda.

---

<sup>55</sup> Hai que ter en conta que o dato que se proporciona habitualmente en medios do parque de vivenda social en España é o do 2,5%, debido a que o cálculo está feito con 452.040 vivendas, non inclúen so aquelas destinadas a alugueiro social se non tamén aquelas de arrendamento con dereito a compra, venda e outras modalidades. No noso caso, fixemos o cálculo con 178.493 que son as vivendas públicas de uso residencial destinadas a alugueiro.

Compre lembrar tamén que, malia a satisfacción por estas novas, unha das principais demandas de EAPN- Galicia e **metas** para esta lexislatura, era a de, como mínimo, **triplicar o parque público de vivenda social ata chegar ás 11.400 vivendas no 2028 e ás 22.800 no 2030**. O compromiso do goberno da Xunta neste senso quedouse na duplicación do parque público, valoramos a implicación do novo presidente como un primeiro paso sen dúbida positivo pero aínda insuficiente.

## 10. DESAFIUZAMENTOS

### 10.1. Situación

É unha tendencia xa instaurada que a meirande parte dos desafiuamentos se producen derivados da Lei de Arrendamentos Urbanos, é dicir, estando baixo réxime de alugueiro. Segundo o Consejo General del Poder Judicial, no ano 2023, practicáronse en Galicia un total de 1.171 lanzamentos, dos cales 174 derivados dunha execución hipotecaria e 963 derivados de non poder facer fronte ao pago do alugueiro.

As medidas extraordinarias de protección pola crise da COVID-19 e as posteriores medidas de paralización dos desafiuamentos por parte do goberno central poden explicar que os niveis de lanzamentos que se produciron durante o 2021, 2022 e 2023 non chegasen aos niveis anteriores á pandemia.<sup>56</sup>

Non obstante, e como viñamos advertindo este aumento é un indicador ao que debemos prestar atención, xa que de non aplicarse as medidas necesarias poden seguir medrando no contexto de crise actual e así o veñen a mostrar os últimos datos correspondentes ao 2024, onde observamos un **forte incremento dos lanzamentos practicados con respecto ao mesmo período de 2023**: nos 2 primeiros trimestres de 2024 un total de 702, dos cales 116 foron por execucións hipotecarias e 559 derivados da LAU e 27 foron outros lanzamentos, fronte a un total de 530 en 2023, onde 88 foron por execucións hipotecarias e 423 derivadas da LAU, para o mesmo período.

Outro fenómeno que está crescendo nos últimos anos son os chamados **desafiuamentos invisibles ou silenciosos**, provocados por factores que obrigan ás persoas a abandonar a súa vivenda e trasladarse a outra (aumento do prezo do alugueiro, non renovación do contrato). Apenas existen datos deste fenómeno e aínda non existe información estatística a nivel estatal da porcentaxe de persoas que se ve afectada por este fenómeno pero o estudo [Generación inquilina: la gran brecha social. Encuesta sobre las condiciones de vida en Barcelona \(2018-2022\)](#) elaborado polo Instituto de Investigación Urbana de Barcelona (IDRA) afirma que 7/10 mudanzas (38%) dentro da cidade corresponden a desafiuamentos invisibles.

**A alarma mediática e social que xera este tema é tal, que impide afrontar o verdadeiro problema de acceso á vivenda.** Por este motivo, igual que co chabolismo e infravivenda, urxe afrontalo e erradicalo para poder facer fronte á realidade que é a falta de vivenda social para as persoas en situación de exclusión residencial severa.

---

<sup>56</sup> [https://www.eldiario.es/galicia/politica/xunta-gobierno-prohibicion-inmobiliario-propietarios\\_1\\_5873222.html](https://www.eldiario.es/galicia/politica/xunta-gobierno-prohibicion-inmobiliario-propietarios_1_5873222.html)

## 10.2. Avances e boas prácticas

A **Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda, introduciu unha serie de medidas no proceso de desafiuzamento.**

Dende a Consellería de Política Social e Igualdade, está activo o [programa de asesoramento e intervención para evitar posibles desafiuzamentos da vivenda habitual das persoas en risco de exclusión social](#) e **a Xunta ampliou a colaboración co Consello de Avogacía Galega** para prestar asesoramento, intermediación e orientación xurídica en materia de vivenda nos casos de desafiuzamento entre persoas en situación económica vulnerable que están en risco de perder a súa vivenda habitual, cando é propiedade de grandes propietarios.

## 10.3. Como imos? Retos pendentes

Tendo en conta os datos de desafiuzamentos que se produciron so en Galicia, non cabe dúbida da necesidade de **reforzar as medidas actuais e imprimir dende a Xunta de Galicia medidas efectivas contra os desafiuzamentos:**

- Crear unha liña de orzamento para a **prevención dos desafiuzamentos.**
- **Asegurar o mantemento da vivenda** ante a posibilidade de perda da mesma.
- **Habilitar unha rede de vivendas con apoio e recursos** dende as cales, e nun prazo mínimo, as persoas ou familias en situación de emerxencia, en especial naquelas con nenos, nenas ou persoas dependentes, poidan pasar a un espazo estable e seguro.

É urxente artellar medidas contra a exclusión residencial e un **sistema de protección para familias en situación de vulnerabilidade** para evitar a perda de vivenda, que sexa capaz de diferenciar claramente o tratamento, protocolos e a resposta ás diferentes casuísticas de ocupacións.<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> Para consultar todas as demandas de EAPN Galicia en materia de vivenda dirixíxase ao último apartado do informe 'Un Plan para garantir o acceso á vivenda digna, axeitada e accesible'.



## 11. VIVENDA BALEIRA: “CASAS SEN XENTE E XENTE SEN CASA”

### 11.1. Situación

O **28,8%** das vivendas galegas estaban baleiras sendo a comunidade que encabeza esta lista en termos relativos, con máis de 500.000 vivendas baleiras. En total, as **7 cidades galegas suman 90.929 vivendas baleiras**.

Se atendemos á **distribución da vivenda baleira en España por concello**, atopamos que entre os vinte concellos de máis de 10.000 habitantes cunha maior porcentaxe de inmobles sen uso hai dez galegos.

Especial mención merece a **situación da vivenda no rural**, dadas as circunstancias que atravesamos o rural é onde se atopa maioritariamente a vivenda baleira en Galicia. Moitas das persoas que habitan no medio rural galego ademais de estar afectadas por outros factores de **exclusión social** vense afectadas pola **exclusión territorial** que leva consigo dificultades de acceso a servizos básicos, transporte e barreiras de accesibilidade. Miles de vivendas están deshabitadas e poderían estar dispoñibles para novas persoas poboadoras, pero non teñen as axeitadas condicións de habitabilidade e tampouco están mobilizadas.

Non so falta de vivenda en alugueiro para acoller a novas persoas poboadoras no rural, se non que o alugueiro de vivenda para as propias persoas que xa residen no medio rural ou teñen que desprazarse por motivos laborais (profesorado, persoal sanitario...) nalgúns Concellos é especialmente complicada, dificultando a permanencia e o asentamento da poboación. A vivenda baleira non soamente está en mans privadas, pois as administracións públicas tamén dispoñen de numerosas vivendas baleiras no medio rural que están infrautilizadas, como é o caso das antigas casas dos mestres ou outros funcionarios públicos que hoxe non están habitadas.<sup>58</sup>

### 11.2. Avances e boas prácticas

A pesares de existir iniciativas por parte da Xunta e Concellos, polo xeral, foron escasas e tiveron pouco impacto. Polo que é imprescindible **mellorar a acción pública para a mobilización do parque de vivenda baleira** en Galicia. Algunhas destas iniciativas son por exemplo ao [Programa de Mobilización de Vivendas en Alugueiro \(PMVA\)](#), que ten como obxectivo mobilizar o maior número de vivendas baleiras de titularidade privada, pero que apenas está a ter impacto.

Cabe destacar ademais, que hai Concellos e Deputacións levando a cabo medidas para a mobilización de vivenda baleira para combater o despoboamento. Mais alá disto, **a Ley de Vivienda fai referencia á vivenda baleira** e incorpora a posibilidade de que as autoridades municipais apliquen un recargo tributario no imposto de Bens e Inmobles (IBI) en función do tempo que permaneza o inmovble baleiro, co fin de fomentar a mobilización desas vivendas.

---

<sup>58</sup> A Xunta de Galicia convocou subvencións dirixidas a concellos de menos de 20.000 habitantes para rehabilitar para rehabilitar as antigas vivendas de mestres, doutros oficios e demais edificios e vivendas de titularidade municipal: <https://tinyurl.com/27auav2q>

### 11.3. Como imos? Retos pendentes

Son evidentes as dificultades de acceso á vivenda en Galicia, o que se contrapón cos elevados datos de vivenda baleira na Comunidade. A vivenda baleira supón un recurso que está inutilizado ou desaproveitado, pero que ten especial importancia no contexto de dificultade de acceso á vivenda.<sup>59</sup>

Esta problemática precisa de **medidas concretas que potencien a mobilización do parque de vivenda** baleira fomentando o acceso ao mercado inmobiliario destas vivendas, por exemplo, aumentando a súa fiscalidade e reducíndoa no caso de que se alugue a persoas con necesidade ou se destine a arrendamento con fin social, coa inscrición inmediata de ditas vivendas no Censo de Vivendas Baleiras da Xunta de Galicia.

Aplicar a Ley de Vivienda, e **reformular o Imposto de Bens Inmóbles** (IBI) dende unha perspectiva de progresividade, aumentando fiscalidade á vivenda baleira e reducíndoa para persoas con necesidade ou arrendamento con fin social. O recadado por esta vía destinarase a políticas de vivenda.

En definitiva, a mobilización de vivendas baleiras pode supor un **recurso que axude a ampliar de forma máis rápida a oferta de vivenda para alugueiro residencial** e debe ser prioridade nas accións políticas de Xunta, Concellos, goberno central e outras administracións.

---

<sup>59</sup><https://tinyurl.com/2xh59xj2>

## CATRO RETOS NA ACCIÓN PÚBLICA PARA IMPULSAR O ACCESO Á VIVENDA

Unha das ideas clave deste informe é que, por fin, tras case oito anos de incidencia parece que existe conciencia da emerxencia vivenda por parte das administracións públicas e, así o demostran as distintas accións públicas que se están a levar a cabo e que fomos presentando ao longo deste informe.

Non obstante, a pesares do esperanzador momento político e de comunicación que estamos vivindo, son tamén moitas as dificultades de acceso á vivenda e os retos pendentes para erradicar a exclusión residencial. É necesario acelerar e non por freo as políticas en materia de vivenda que se están a levar a cabo por parte das administracións (Xunta de Galicia, Concellos, Deputacións e Goberno central).

E para que estas políticas teñan un verdadeiro impacto e non perdan o enfoque social, **deben atender a catro retos transversais:**

1. **Asegurar que as políticas e programas de vivenda teñan impacto nas persoas, fogares, edificios ou barrios en vulnerabilidade**, reducindo as dificultades de acceso aos mesmos (Non Take Up) con medidas concretas (como a creación de Oficinas Municipais de Vivenda ou no Terceiro Sector)
2. Para que as políticas en materia de acceso á vivenda sexan efectivas é necesario **superar as disputas competenciais e asumir unha misión compartida** entre as diferentes administracións públicas. **Sexan da cor política que sexan**, deben comprender que afrontar a emerxencia no acceso á vivenda en Galicia **é unha responsabilidade compartida**.

**Entre o goberno central e a Xunta de Galicia**, dende logo no impulso inmediato daqueles apartados da Lei de Vivenda nos que hai acordo como a redución da vivenda baleira. Pero tamén debe garantirse a coordinación e colaboración **entre a administración autonómica e municipal (concellos, deputacións e FEGAMP) e coas entidades do Terceiro Sector de Acción Social**.

Reiteramos tamén necesidade de **coordinación entre a nova Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas e a de Política Social e Igualdade**, para evitar que se dilúa o enfoque social e de dereitos.

3. Aproveitar as **oportunidades dos Fondos Europeos**, en especial FSE+ e en breve FEDER para procesos de acompañamento e inclusión socioresidencial ou **para mellorar a eficiencia enerxética das vivendas** das persoas en situación de vulnerabilidade. Especialmente, o Fondo Europeo de Desenvolvemento Regional (FEDER) que ofrece a oportunidade de incluír para 2025 **fondos específicos para eficiencia enerxética**, co fin de mellorar as condicións de habitabilidade en áreas, barrios e vivendas nas que residen persoas en pobreza ou exclusión social.
4. **Incorporar ao Terceiro Sector Social e a súa filosofía de non ter ánimo de lucro como axente social imprescindible** tanto nos procesos de inclusión socioresidencial en xeral como na provisión e xestión de vivenda accesible como parte dos mesmos procesos ou mesmo fomentar a redución de vivenda baleira e mellorar a seguridade xurídica de inquilinos e pequenos propietarios.

**Para iso é clave asegurar o financiamento ás entidades do Terceiro Sector Social** con experiencia en inclusión socioresidencial de poboación vulnerabilizada nos procesos de intermediación inmobiliaria, enfoque e mediación veciñal e comunitaria.

## DATOS PRINCIPAIS DA SITUACIÓN DA VIVENDA EN GALICIA

Problemática	Dato	Fonte/Observacións
<b>Exclusión residencial</b>	<b>En Galicia atópase en situación de exclusión residencial un 35% total da poboación</b> , un 65% da poboación en exclusión social, e un 66% da poboación en exclusión social severa.	<a href="#">Informe Fundación FOESSA (2019)</a>
<b>A vivenda aspiradora de rendas</b>	<b>Máis do 35% dos fogares que viven nas cidades galegas dedican máis do 40%</b> ao pagamento do alugueiro da súa vivenda, é dicir, incorren en sobre esforzo económico. Na <b>periferia</b> das áreas urbanas de Galicia é o 30,7%.	<a href="#">Banco de España. Informe anual 2023</a>
<b>Senfogarismo</b>	<b>2.387</b> persoas (2022)	<a href="#">INE. Persoas sen fogar que son atendidas en centros asistenciais de aloxamento e restauración</a>
<b>Infravivenda</b>	<b>3 de cada 10 vivendas onde reside a poboación xitana son infravivendas (28,57%)</b> (Citado na Pax.82 do documento)	<a href="#">Fundación Secretariado Gitano (2015)</a>
<b>Chabolismo</b>	<b>13,13% de vivendas son chabolas</b>	
<b>Accesibilidade</b>	4% das persoas con mobilidade reducida recluídas en todo o estado (P.95 do documento). <b>O 42% das persoas con mobilidade reducida pasan moitos días sen saír á rúa. (P.95 do documento).</b> <b>O 44% das persoas con mobilidade reducida en Galicia pasan días sen saír da casa pola súa mobilidade.</b>	<a href="#">'La accesibilidad en las viviendas de España' (2018)</a>
	Un <b>37,7%</b> das vivendas principais en Galicia non son accesibles.	<a href="#">Características Esenciais da Poboación e Vivendas (ECEPOV) do INE</a>
<b>Deficiencias nas condicións de habitabilidade</b>	O <b>22,24%, problemas de humidades</b> (237.705 fogares). Esta porcentaxe sube ao 30,27% naqueles que teñen ingresos de ata 1.000€ ao mes.	<a href="#">IGE (2020)</a>
	O <b>14,21%, deficiencias de illamento térmico ou acústico</b> (151.844 fogares).	
	O <b>8,49%</b> manifestan sufrir <b>falta de espazo</b> (90.758 fogares).	

<b>Pobreza enerxética</b>	Un <b>21,6%</b> dos galegos/as <b>non pode manter a súa vivenda a unha temperatura adecuada</b>	<a href="#">ECV (2023)</a>
	Un <b>25,3% de vivendas en Galicia</b> declaran <b>problemas de illamento térmico</b>  En España <b>case 9 millóns de vivendas nas que residen máis de 22 millóns de persoas teñen problemas de illamento e conservación.</b>	<a href="#">Provivienda (2024)</a>
<b>Encarecemento do alugueiro</b>	<b>Prezo medio dos alugueiros:</b> Concellos de menos de 5.000 hab: (371,2€) Concellos de máis de 50.000 hab: (613,4€)	<a href="#">Observatorio da Vivenda de Galicia (Setembro, 2024)</a>
<b>Emancipación da mocidade</b>	O 16 % da poboación moza (16-29 anos) estaba emancipada a finais de 2023 en Galicia (un punto porcentual menos que a nivel estatal).	<a href="#">Observatorio da emancipación</a>
	Máis da metade dos galegos e galegas de <b>entre 18 e 34 anos que viven con seus pais cobran unha nómina durante todo o ano.</b>	<a href="#">IGE (2022)</a>
<b>Vivenda social</b>	En 2023 <b>3.788</b> vivendas sociais ( <b>0,35%</b> sobre o total das vivendas principais) 3 veces menos que a media estatal, que segundo os últimos é do 0,96%.	<a href="#">IGVS (2020)</a> (3.788) <a href="#">INE (2021)</a>
<b>Desafiuamentos</b>	<b>1.171 total /963 desafiuamentos deriváronse de non pagar o alugueiro.</b>	<a href="#">Memoria anual (2023) do TSXG (Pax.8)</a>
<b>Vivenda baleira</b>	<b>506.370</b> vivendas baleiras (o 28,8%) en Galicia, sendo a comunidade que encabeza a lista.	<a href="#">Censo de Poboación e vivenda 2021</a>
	<b>311.056</b> vivendas declaradas 'a disposición', é dicir, que non constitúen vivenda habitual nin tampouco se destinan ao alugueiro.	<a href="#">Axencia Tributaria (Renda 2021)</a>

## UN PLAN PARA GARANTIR O ACCESO Á VIVENDA DIGNA, AXEITADA E ACCESIBLE

Ao longo do informe queda de manifesto que **a vivenda é o piar básico sobre o que construír un proxecto de vida** dunha persoa ou fogar, configurándose como un factor de risco ou de prevención nos procesos de empobrecemento e exclusión.

A cidadanía en xeral ten moi claro o problema de acceso a vivenda e, no último ano **as distintas administracións (Goberno central, Xunta de Galicia, Deputacións e Concellos) comezaron a levar a cabo accións políticas co fin de facilitar o acceso á vivenda**: o anuncio de ampliar o parque público de vivenda tanto por parte do goberno central como da Xunta de Galicia, a creación da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas e o aumento do orzamento destinado a vivenda ou a regulación das VUT por parte dalgúns Concellos, son algúns exemplos.

A pesares de que entendemos que estas actuacións públicas **son insuficientes, valoramos positivamente que as administracións comecen a ser conscientes da emerxencia** pois o resto de Políticas Sociais Públicas fracasarán, ou polo menos non acadarán o impacto desexado, mentres non se lle de solución ó problema da vivenda.

Ademais, tras a análise realizada ao longo do informe, consideramos que non se ten suficiente conciencia da **emerxencia** e, en consecuencia, **non se está a dar resposta a emerxencia no acceso á vivenda a curto prazo** e tampouco ás situacións mais severas de exclusión residencial. Hai problemáticas que, lonxe de solucionarse, seguen a incrementarse ou cronificarse, dificultando gravemente que as familias poidan acceder a unha vivenda digna.

Por elo, dende o traballo feito dende as entidades que compoñen EAPN Galicia **detallamos propostas concretas de actuación en materia de acceso á vivenda**, dende a aplicación e creación de programas e políticas de loita contra a exclusión residencial ata reformulacións e cambios nas medidas xa en marcha contra a exclusión residencial: fomentando o acceso á vivenda mediante o alugueiro social ou a redución da vivenda baleira, a prevención de desafiuzamentos e garantindo que os orzamentos destinados á rehabilitación, accesibilidade ou eficiencia enerxética cheguen aos fogares vulnerabilizados.

Dende a experiencia das entidades do Terceiro Sector traballando con persoas en pobreza e exclusión social pretendemos **sumar propostas** para loitar contra a exclusión residencial, ofrecendo **a nosa colaboración para traballar coas diferentes administracións nesta nova etapa política** que se abre para dar solución aos problemas de acceso á vivenda.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> Moitas destas medidas foron xa publicadas nas [eleccións municipais do 28 de maio de 2023](#) e no documento de [demandas prioritarias para avanzar contra a Pobreza, a Exclusión Social e a Desigualdade](#) para as eleccións ao Parlamento de Galicia 2024.



## 1. ACTUAR FRONTE Á EMERXENCIA

É preciso reforzar o apoio específico ás persoas en situación de pobreza e exclusión nas convocatorias e axudas existentes destinadas á erradicación da exclusión residencial severa, reforzando e adaptando os recursos especialmente cando se trate de familias con descendentes ou persoas con discapacidade ou dependencia ao seu cargo e familias monoparentais, a maioría encabezadas por unha muller.

- 1.1. Definir unha **Estratexia de erradicación do chabolismo e a infravivenda en Galicia no 2030** seguindo o mandato do Parlamento Europeo. Liderada pola Consellería de Vivenda/IGVS en colaboración coa Consellería de Política Social, con solucións que combinen medidas de realoxamento, acompañamento e apoio social ás familias durante todo o proceso e aproveitando a posibilidade do novo Marco Financeiro Plurianual (2021-2027) poñendo en marcha programas multifondo (FEDER con FSE+) e programas e actuacións do Plan Estatal de Vivenda 2022-2025.
- 1.2. **Seguimento e impulso do** número de vivendas que se están a impulsar en cada municipio a través da **Convocatoria a Concellos para rehabilitación, adaptación e/ou equipamento de edificacións para vivendas que se destinen a persoas en situación de senfogarismo**, garantindo o compromiso da Axenda Única de Galicia de creación dunha bolsa 100 vivendas de emerxencia social.
- 1.3. Crear un **parque básico de vivenda de emerxencia con dúas vivendas de transición por cada 10.000 habitantes**, habilitando unha rede de vivendas con apoio e recursos dende as cales, e nun prazo mínimo, as persoas ou familias en situación de emerxencia, en especial naquelas con nenos, nenas ou persoas dependentes, poidan pasar a un espazo estable e seguro.
- 1.4. Reforzar as **liñas de orzamento e procedemento de prevención do desafiuzamento** que asegure o mantemento da vivenda ante a posibilidade de perda da mesma e sen agardar a que se produzan impagos ou mesmo a execución, que se complemente o asesoramento e orientación xurídica en materia de vivenda, presencial, telefónica e online cun programa captación de vivenda e intermediación. A intermediación e captación de vivenda podería levarse a cabo por entidades especializadas de recoñecida solvencia en programas deste tipo, en base a criterios obxectivos.

- 1.5. Impulsar o **novo Plan de Atención ás Persoas sen Fogar** asegurando a coordinación con concellos e organizacións de acción social, facilitando censo e datos para centralizar información e implantación de medidas, impulsando metodoloxías de prevención, acompañamento, Housing First e Housing Led, flexibilizando e adaptando os recursos de atención a persoas sen fogar á realidade social actual (familias en situación de rúa con menores a cargo, persoas en situación irregular, mocidade que sae do sistema de menores, familias monomarentais).
- 1.6. Aumentar de xeito xeral o **complemento de alugueiro da RISGA** do 10% ao 25% do IPREM, e do 15% ao 40% IPREM nas familias con nenos, nenas e/ou persoas en situación de dependencia.
- 1.7. **Facilitar o empadramento para as persoas sen fogar**, que non o teñan un lugar fixo ou que vivan en infravivenda.

## **2. PROMOVER E FOMENTAR A VIVENDA EN RÉXIME DE ALUGUEIRO E/OU ALUGUEIRO SOCIAL**

O ínfimo parque de vivenda social e as serias dificultades para acceder a unha vivenda digna fan urxente aumentar o parque social e ampliar a oferta de vivenda pública accesible, priorizando a rehabilitación das edificacións xa existentes e procurando o seu uso mediante bolsas de alugueiro.

**2.1. Triplicar o parque público de vivenda social** ata chegar ás 11.400 vivendas no 2028 (ás 3.800 que xa hai súmanse 7.600) e ás 22.800 no 2030. Concretando, en coordinación cos Concellos, o número e lugar dos solares e vivendas que se facilitarán e cando.

**2.2. Promover o acceso da vivenda privada ao réxime de alugueiro social**, garantindo sempre a máxima protección para as persoas propietarias mediante o financiamento de obras de rehabilitación, seguros multirrisco e acompañamento.

**2.3. Limitar os permisos de vivenda de uso turístico** nos casos en que prexudiquen as posibilidades de alugueiro residencial.

### 3. AXILIZAR O ACCESO Á VIVENDA PÚBLICA

A falta de información oficial e actualizada supón unha dificultade no seguimento das medidas de inclusión residencial e as ferramentas implementadas para dinamizar o acceso á vivenda pública non explotan todo o seu potencial pois se atopan infrautilizadas.

3.1. **Axilización do Rexistro Único de Demandantes de Vivenda de Galicia**, con inscrición automática e prioritaria de persoas en situación de vulnerabilidade beneficiarias de axudas sociais, conectando con Servizos Sociais (SIUSS).

3.2. **Rexistro actualizado da oferta existente de Vivenda de Protección Oficial** en contornas urbanas e rurais.

3.3. Posta en marcha dun **Plan específico de acompañamento e busca de vivenda**, especialmente para persoas perceptoras de RISGA e/ou IMV.

### 4. DIMINUÍR A VIVENDA BALEIRA

Ante o elevado prezo dos arrendamentos e a falta de oferta de vivenda, debe ter especial consideración a vivenda baleira dispoñible para ser mobilizada e posta a disposición no mercado a través do alugueiro social.

3.1. Impulso drástico e urxente do **Programa de mobilización de vivendas para o alugamento (PMVAC) - Concellos:**

- Inscrición inmediata no Censo de Vivendas Baleiras da Xunta de Galicia dos concellos galegos ([polo menos das 7 grandes cidades](#)).
- Mellora da transparencia pública incluíndo dato por concello do nº de vivendas baleiras e alugadas.

3.2. Fomentar o **acceso ao mercado inmobiliario das vivendas baleiras**, aumentando a súa fiscalidade e reducíndoa no caso de que se alugue a persoas con necesidade ou se destine a arrendamento con fin social.

3.3. **Reformular o Imposto de Bens Inmóbles** (IBI) dende unha perspectiva de progresividade, aumentando fiscalidade á vivenda baleira e reducíndoa para persoas con necesidade ou arrendamento con fin social. O recadado por esta vía destinarase a políticas de vivenda.

3.4. Realización dun **rexistro de infravivendas de aluguer** que carezan das condicións mínimas de habitabilidade para a súa sanción.

## 5. VIVENDA ACCESIBLE

É preciso **cumprir a lexislación vixente e asegurar a accesibilidade universal** en infraestruturas e edificios públicos e privados, así como subordinar o investimento en obra pública da Xunta de Galicia a este obxectivo.

As administracións públicas deben apoiar á cidadanía e comunidades veciñais para levar a cabo as adaptacións pertinentes, **priorizando nos orzamentos de obra pública o investimento en accesibilidade universal** en infraestruturas e edificios públicos ou privados e á vivenda digna acordo co establecido na Lei 10/2014 de accesibilidade de Galicia.

- 5.1. Establecer un **Plan urxente de Accesibilidade Universal** que asegure a liberdade de movementos das persoas con calquera tipo de discapacidade ou dependencia, nas súas vivendas e na súa contorna, de acordo coa Lei 10/2014 de accesibilidade.
- 5.2. Asegurar **liñas de axuda específicas** a colectivos vulnerabilizados para a mellora da accesibilidade en vivendas e edificios.
- 5.3. **Crear un 'Fondo Público de Promoción da Accesibilidade Universal'** nutrido co 1,5% dos Orzamentos que se dediquen a infraestruturas, axenda urbana, mobilidade e transportes en cada Administración (autonómica e local), así como a transformación dixital e telecomunicacións, a financiar iniciativas, programas e proxectos de accesibilidade universal, de modo semellante ao 1,5% cultural.

## 6. FACILITAR A CHEGADA DE AXUDAS Á VIVENDA E SUBMINISTROS A PERSOAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDADE

- 6.1. **Asegurar a creación dunha oficina de proximidade, axente rehabilitador ou servizo de vivenda en cada concello** maior de 20.000 habitantes que asesore e facilite á cidadanía vulnerabilizada o acceso a medidas e orzamentos europeos, estatais e autonómicos de acceso á vivenda, rehabilitación, accesibilidade ou eficiencia enerxética, asegurando coordinación cos Servizos Sociais para o acompañamento social nos procesos.
- 6.2. **Aproveitar a oportunidade de reestruturación do PO do Fondo Europeo de Desenvolvemento Regional (FEDER) para incluír fondos específicos para eficiencia enerxética**, co fin de mellorar as condicións de habitabilidade en áreas, barrios e vivendas nas que residen persoas en pobreza ou exclusión social, proporcionando atención, información, acompañamento e asesoramento a aquelas persoas que o precisen e garantindo a axilidade e redución burocrática.

- 6.3. **Ampliar os servizos das Oficinas de Rehabilitación Integral (ARI)** nos municipios para que asesoren á cidadanía nas distintas liñas de axudas en materia de vivenda.
- 6.4. Asegurar ou destinar un **30% dos fondos de rehabilitación, accesibilidade ou eficiencia enerxética** a vivendas e barrios con poboación vulnerabilizada.
- 6.5. Garantir que **a nova comercializadora de enerxía público-privada "Recursos de Galicia" xogue un papel activo na garantía de subministro eléctrico dos fogares vulnerables**, perceptores de rendas mínimas ou apoio a vivendas do parque social público.
- 6.6. Reforzar as políticas e orzamentos de **axudas económicas á mocidade** para a súa emancipación. Simplificando a súa solicitude e xestión sen requisito mínimo de tempo de empadramento, tendo especial consideración aquela tutelada pola administración que cumpre maioría de idade, coa cobertura do 100% da renda.

## **7. RECOÑECIMENTO DAS ORGANIZACIÓNS DO TERCEIRO SECTOR DE ACCIÓN SOCIAL GARANTES DO ACCESO Á VIVENDA**

- 7.1. **Asegurar o financiamento ás entidades do Terceiro Sector Social** con experiencia en inclusión socioresidencial de poboación vulnerabilizada nos procesos de intermediación inmobiliaria, enfoque e mediación veciñal e comunitaria.
- 7.2. Desenvolver o modelo de **entidades sociais sen ánimo de lucro provedoras de vivenda** accesible a través da fiscalidade (bonificación do ITP/AJD), o financiamento e a normativa.
- 7.3. Creación e posta en marcha en 2025 da **Sección Social do Observatorio de Vivenda de Galicia** para que se poida realizar unha análise da situación de vivenda en Galicia e dispor de datos oficiais e de fácil acceso a nivel autonómico e municipal e que sirvan como base para o cumprimento de compromisos e novas medidas de acción pública.
- 7.4. Garantir recursos e orzamento** a entidades do Terceiro Sector para asegurar a aplicación da modificación da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de Vivenda de Galicia, na que se recoñece a **actividade do Terceiro Sector posibilitando a xestión de vivenda pública con fins de inserción ou asistenciais**

Informe realizado co financiamento da Consellería de Política Social da Xunta de Galicia a través do Convenio 2024 para a Coordinación, optimización dos recursos e sinerxías de actuación das entidades integrantes que teñen como finalidade a loita contra a pobreza e a exclusión social.



#EmerxenciaVivenda

MÁS INFORMACIÓN EN:

[www.pobreza.gal](http://www.pobreza.gal)

