



**Observatorio da  
Vivenda de Galicia**



# **O ALUGUEIRO RESIDENCIAL EN GALICIA**



**XUNTA DE GALICIA**



## O ALUGUEIRO RESIDENCIAL EN GALICIA

### Índice de contidos

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Introducción .....                                                    | 4  |
| 2. Metodoloxía .....                                                     | 6  |
| 3. O parque de vivenda en alugueiro en Galicia .....                     | 11 |
| 3.1 Censo de alugueiro e outros réximes de tenza .....                   | 11 |
| 3.2 Características xerais do parque de vivendas en alugueiro .....      | 16 |
| 3.3 Características socioeconómicas dos fogares en alugueiro .....       | 18 |
| 3.4 Prezo do alugueiro .....                                             | 19 |
| 3.5 Gasto dos fogares en alugueiro .....                                 | 23 |
| 3.6 Mocidade e alugueiro .....                                           | 27 |
| 3.7 Litixiosidade dos arrendamentos .....                                | 31 |
| 4. Resumo das características tipo do alugueiro residencial galego ..... | 35 |
| 5. Análise das actuacións do IGVS en materia de alugueiro .....          | 38 |
| 6. Outras axudas ao alugueiro da Xunta de Galicia .....                  | 42 |
| 7. Accións de fomento do alugueiro a nivel municipal .....               | 44 |



# INTRODUCCIÓN



**XUNTA  
DE GALICIA**



## 1. Introducción

---

Este informe dedícase ao estudo do alugueiro residencial en Galicia, actividade tradicionalmente marcada por un menor volume de datos e de información en comparación co mercado da compravenda de vivenda. Porén, nos últimos anos estase a reverter a tendencia da compra por unha maior aposta polo alugueiro, reforzada tanto pola acción da Administración pública en Galicia, co Plan galego de rehabilitación, alugueiro e mellora de acceso á vivenda 2015-2020 (Plan Rehavita), como polo Goberno estatal, a través do modelo iniciado co Plan Estatal 2013-2016, e continuado e afianzado co Plan Estatal 2018-2021 con programas específicos de fomento do alugueiro.

Segundo Eurostat, o mercado do alugueiro alcanzou en España o 22,2 % da poboación en 2016, elevándose dende o 19,4 % rexistrado en 2007 e aproximándose á media europea, situada arredor do 30 %. Galicia figura algo por debaixo da media española, co 19,2 %.

O informe aborda un capítulo dedicado a tratamento de datos estatísticos para caracterizar a vivenda en alugueiro en Galicia, tanto dende a perspectiva edificada como dende un enfoque socioeconómico. Ante a falta de datos oficiais, é fundamental o apartado dedicado á análise do prezo medio do alugueiro en Galicia mediante os datos propios do IGVS e dos principais portais inmobiliarios. Este primeiro capítulo remata cunha sección dedicada ao alugueiro e á mocidade, polas dificultades que afronta este colectivo para emanciparse, e as estatísticas relativas á litixiosidade nos arrendamentos. A continuación, faise unha relación das principais actuacións e axudas concedidas a través do IGVS con respecto ao alugueiro, así como doutros organismos autonómicos e as axudas a nivel municipal existentes para as sete cidades galegas no ano 2017.



# METODOLOGÍA



**XUNTA  
DE GALICIA**

## 2. Metodoloxía

Neste apartado detallaranse as fontes utilizadas para realizar o presente estudo, as definicións e as cifras principais das que parte a análise e as principais variables de clasificación nas que se desagregan os datos.

### Fontes

A continuación explícanse as fontes utilizadas para abordar cada un dos puntos que se inclúen no informe.

En primeiro lugar, para o punto 3 (“O parque de vivenda en alugueiro en Galicia”) consultáronse as bases estatísticas que se citan a continuación:

- Enquisa estrutural a fogares do IGE. Anos 2015 e 2016
- Censo de vivendas do INE. Ano 2011
- Enquisa de condicións de vida do INE. Anos 2016 e 2017
- Boletín especial sobre alugueiro residencial. Observatorio de Vivenda e Solo do Ministerio de Fomento. Novembro de 2017
- Informe sobre Galicia do Observatorio de Emancipación. Consello da Xuventude de España. Primeiro semestre de 2017
- Estatística de Arrendamentos Urbanos do INE. Anos 2012 a 2016
- Datos sobre o efecto da crise nos órganos xudiciais. Consello Xeral do Poder Xudicial. Anos 2013 a 2017.
- Datos procedentes dos depósitos de fianzas ante o IGVS 2014-2018
- Datos procedentes dos informes de prezos de alugueiro de Idealista

Tras a descarga e a selección de datos en forma de táboas, elaboráronse gráficas para facilitar a lectura dos datos, que se complementan con comentarios dos aspectos máis significativos destas. En xeral, o nivel administrativo representado e analizado é Galicia. Inclúense datos provinciais ou estatais en casos puntuais, cando a comparativa pode ofrecer información relevante para comprender certas dinámicas.

A continuación, o punto cuarto, correspondente á “Análise das actuacións do IGVS en materia de alugueiro”, elabórase mediante a información proporcionada polo propio Instituto Galego de Vivenda e Solo, e recolle tanto as axudas ofertadas como as actuacións directas executadas por este organismo.

O seguinte punto (o 5, “Outras axudas ao alugueiro da Xunta de Galicia”) recolle as convocatorias publicadas no DOG durante o 2017 de organismos distintos ao IGVS en cuestións relacionadas coa rehabilitación residencial.



No último e sexto punto, “Accións en alugueiro a nivel municipal”, enuméranse as subvencións e as axudas a nivel municipal publicadas nas respectivas páxinas web dos concellos das sete cidades galegas (A Coruña, Lugo, Ferrol, Pontevedra, Santiago de Compostela, Ourense e Vigo).

### **Cifras principais de contexto**

As estatísticas refírense a fogares, vivendas ou edificios dedicados a vivenda. Para unha maior comprensión dos datos recollidos neste informe, a continuación detállanse as cifras principais de contexto das operacións estatísticas máis utilizadas:

- Enquisa estrutural a fogares do IGE: os datos refírense a fogares ou a vivendas principais, dous termos que neste traballo se usan indistintamente. Segundo a Enquisa do 2015, hai 1.060.907 unidades en Galicia.
- Censo de vivendas do INE: os datos recollidos sobre vivendas refírense exclusivamente a vivendas principais, cuxo total en Galicia é de 1 059 235 no 2011 (descontando as secundarias e as baleiras dun total de 1 605 998). As estatísticas que se refiren a edificios parten dun total de 792 706 para Galicia, mentres que os inmobles nestes alcanzan as 1 680 103 unidades.

No apartado 3.6 (relativo a mocidade e alugueiro) utilízanse conceptos como:

- Persoas novas emancipadas: persoas novas que constan como “persoa de referencia”, “cónxuxe” ou “persoa non emparentada” na EPA.
- Fogares mozos: número de persoas novas que constan como “persoa de referencia” dunha vivenda na EPA.
- Taxa de emancipación domiciliaria: porcentaxe de persoas que residen fóra do fogar de orixe sobre o total da súa mesma idade.

### **Variables de clasificación**

Os datos recollidos crúzanse cunha serie de variables sociodemográficas e de características da vivenda: intervalo de ingresos mensuais, tipoloxía do fogar, réxime de tenza, ano de construción, clase de vivenda e tipo de edificio, tipo de edificación, tamaño do municipio, idade dos membros do fogar, superficie útil e categoría construtiva. A continuación, descríbense con maior detalle as devanditas variables:

Por intervalo de ingresos mensuais:

- ata 600 euros
- de 600,01 a 1000 euros
- de 1000,01 a 2000 euros (nalgúñas operacións esta categoría divídese en dúas: 1000-1500 e 1500-2000)
- máis de 2000 euros (nalgúñas operacións esta categoría divídese en dúas: hai outra 2000-2500 e mais de 2500)



Por tipoloxía do fogar:

- Unipersoal
- Parella con fillos
- Monoparental
- Outra tipoloxía

Por réxime de tenza:

- En propiedade
- En alugueiro a prezo de mercado
- En alugueiro inferior ao prezo de mercado
- Cesión gratuíta

Por ano de construción:

- Antes de 1921
- De 1921 a 1940
- De 1941 a 1950, e cada dez anos ata 1990
- De 1991 a 2000
- De 2001 a 2005
- De 2006 a 2010
- Posterior ao 2010

Por clase de vivenda e tipo de edificio<sup>1</sup>:

- Vivenda unifamiliar independente
- Piso ou apartamento nun edificio con menos de 10 vivendas

Por tipo de edificación:

- Vivenda independente
- Edificio destinado a máis dunha vivenda

Por tamaño do municipio:

- Menos de 10 000 habitantes
- Entre 10 000 e 20 000 habitantes
- Entre 20 000 e 50 000 habitantes
- Máis de 50 000 habitantes

<sup>1</sup> Nalgunhas operacións esta variable simplifícase en vivenda unifamiliar e edificio con máis dunha vivenda.



Por idade dos membros do fogar:

- Con algún menor de 16 anos
- Todos menores de 35 anos
- Todos maiores de 65 anos

Por superficie útil:

- Menos de 46 m<sup>2</sup>
- De 46 a 75 m<sup>2</sup>
- De 76 a 105 m<sup>2</sup>
- De 106 a 150 m<sup>2</sup>
- Máis de 150 m<sup>2</sup>

Por categoría construtiva:

- De 1 a 9 (a categoría 1 é a de maior calidade construtiva, e a 9 a de menor)

No apartado 3.6 (mocidade e alugueiro) establécese unha clasificación seguindo a clasificación do INE por grupos quinquenais de idade:

- De 16 a 24
- De 25 a 29
- De 30 a 34



# SITUACIÓN ACTUAL DAS VIVENDAS CON RESPECTO AO ALUGUEIRO



**XUNTA  
DE GALICIA**

## 3. O parque de vivenda en alugueiro en Galicia

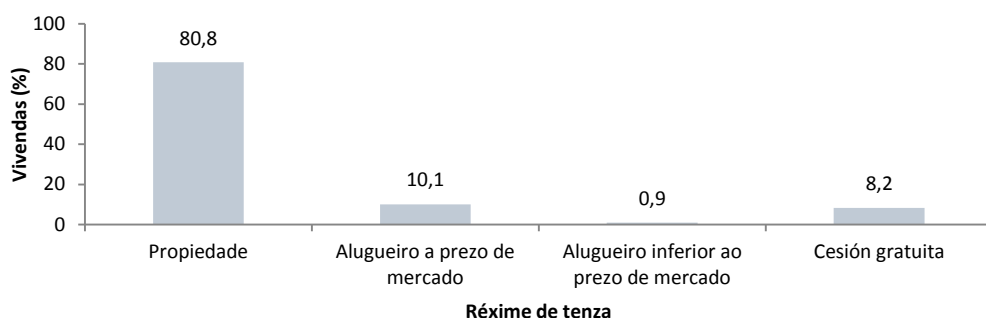
Esta sección do informe dedícase a analizar os datos estatísticos existentes relacionados co alugueiro en Galicia. Este estudo farase en relación cos datos respecto á dimensión do parque de vivenda en alugueiro, a comparativa con outros réximes de tenza, os indicadores socioeconómicos dos fogares en alugueiro, o prezo medio, o gasto dos fogares, mocidade e alugueiro e a litixiosidade dos arrendamentos.

### 3.1 Censo de alugueiro e outros réximes de tenza

Este apartado ofrece unha radiografía do parque de vivendas galego en relación co seu réxime de tenza. Os datos refírense a un total de 1 059 233 fogares no 2016 segundo a Enquisa de Condicións de Vida do Instituto Nacional de Estatística. Tamén se estudan os datos procedentes dos depósitos de fianzas ante o IGVS dende o 2014<sup>2</sup>.

As vivendas principais en alugueiro representan un 11 % do total (120.776 unidades). A propiedade é o réxime de tenza maioritario, con máis do 80 % das vivendas como se demostra no seguinte gráfico.

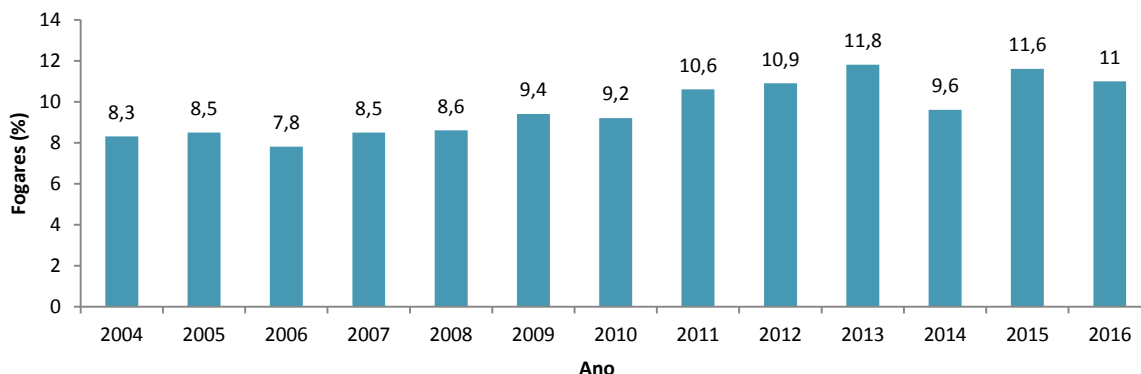
*Vivendas principais segundo réxime de tenza*



Porén, a vivenda en alugueiro mantén un lento pero progresivo aumento da súa representatividade. Dende o 2004 incrementouse en case tres puntos porcentuais o número de fogares que escolle este réxime de tenza.

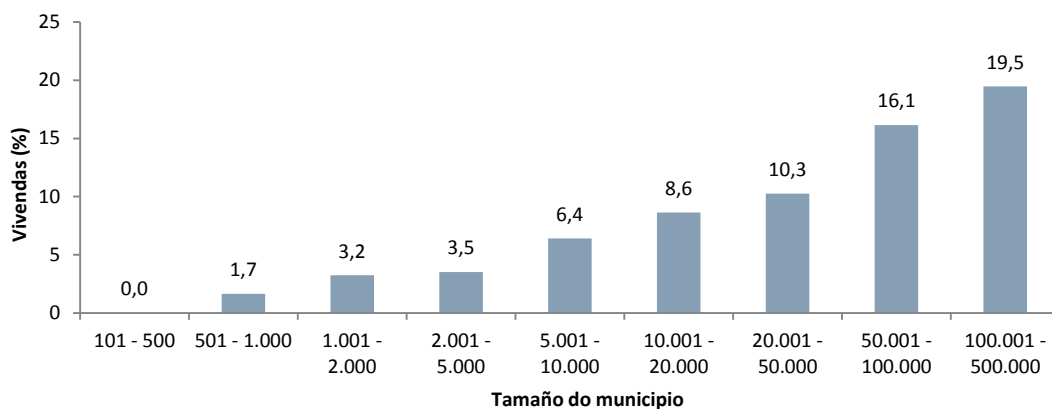
<sup>2</sup> A Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, obriga a depositar as fianzas dos contratos de arrendamento de predios urbanos que se destinen a vivenda ou a uso distinto do de vivenda.

### *Evolución da porcentaxe de fogares en réxime de alugueiro en Galicia*



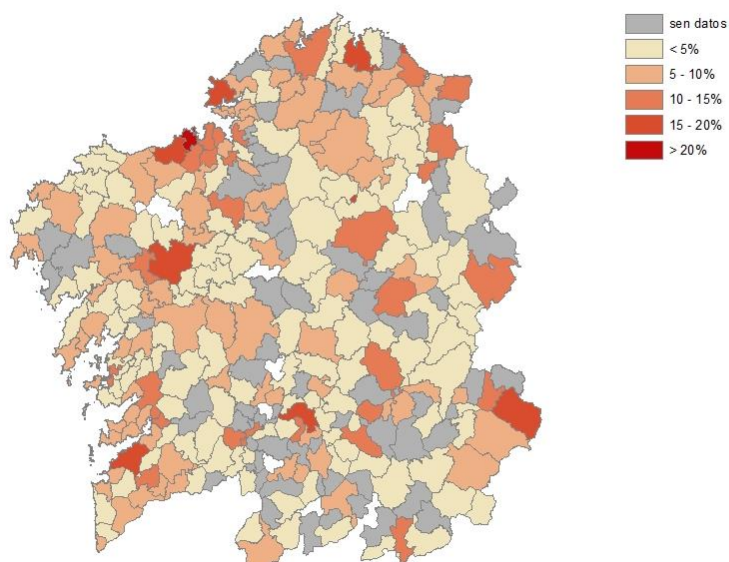
Como se pode observar na seguinte gráfica do Censo de Poboación e Vivenda, a relación entre tamaño de municipio e réxime de tenza é moi clara: canto maior é o municipio, maior é a porcentaxe de vivendas en réxime de alugueiro. Nos municipios entre 500 e 1000 habitantes, só un 1,7% destas está en alugueiro, mentres que nos de máis de 100 000 esta porcentaxe é do 19,5 %.

### *Vivendas principais alugadas por tamaño do municipio*



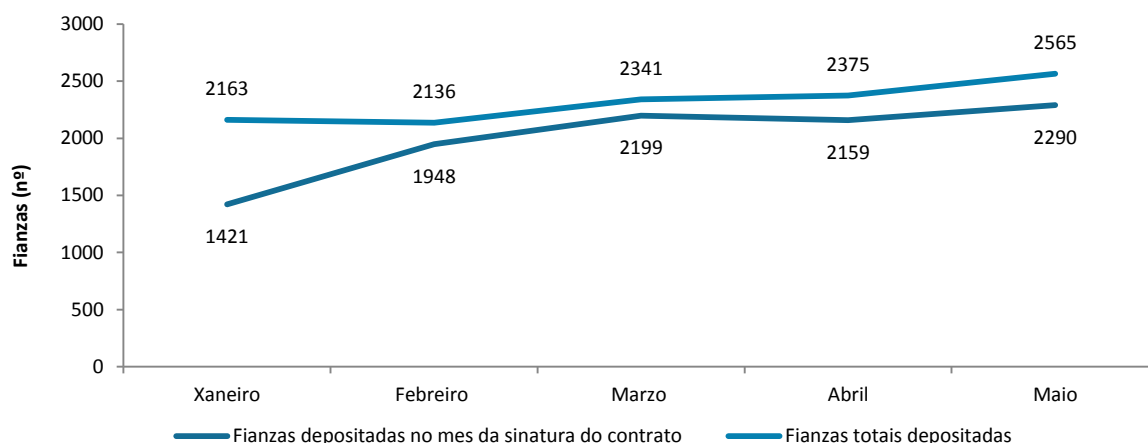
O mapa que figura a continuación representa a porcentaxe de vivenda en alugueiro por municipio. Dos municipios con datos, o que menos ten é o de Touro (A Coruña) e o que máis o da Coruña (20,3 %). Dentro das cidades, a menor porcentaxe é a de Lugo (14,2 %), seguido de cerca por Pontevedra (14,8 %). A lista complétase con Ferrol (17 %), Ourense (17,7 %) e Vigo (19 %).

*Porcentaxe de vivendas en alugueiro por municipio*



Para obter unha imaxe panorámica do número de alugueiros formalizados nos últimos anos en Galicia, a información máis precisa é a obtida a partir do procesado dos datos relativos ao depósito das fianzas ante o IGVS. Estes sitúanse arredor dos 2000 mensuais e chegan ata 2565 no mes de maio. Máis de 9 de cada 10 fianzas depositadas no 2018 (excepto no mes de xaneiro) corresponden a contratos asinados no mesmo mes do depósito.

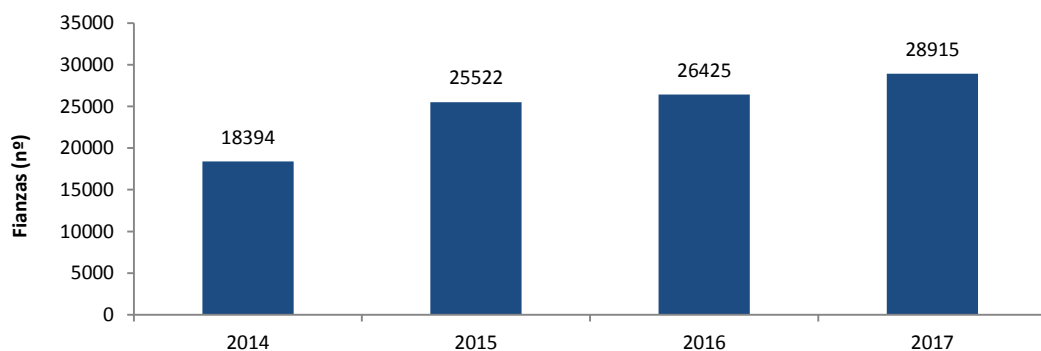
*Número de fianzas totais depositadas no 2018<sup>3</sup>*



<sup>3</sup> Datos de fianzas depositadas ata o 30 de maio de 2018

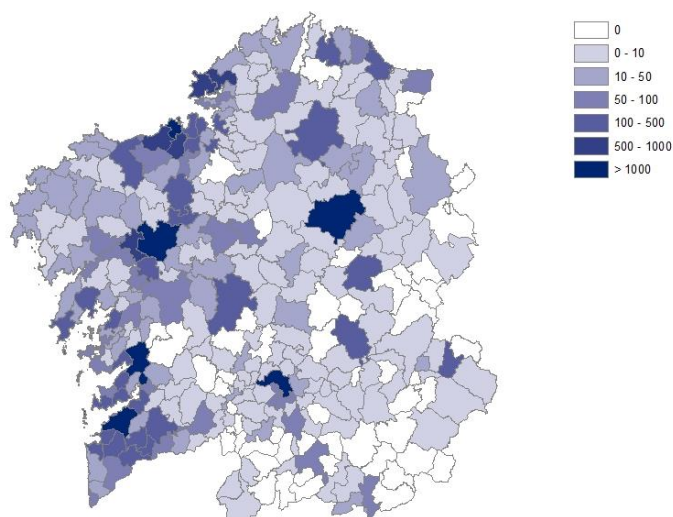
Se analizamos os depósitos entre os anos 2014 e 2017 segundo o ano en que se asinou o contrato, vemos que a tendencia é a un incremento destes: hai máis de 10 000 fianzas máis entre o primeiro e o último ano do devandito tramo.

*Número total de fianzas depositadas segundo o ano en que se asinou o contrato<sup>4</sup>*



A continuación represéntanse os datos dos alugueiros formalizados en 2017 a nivel municipal. O maior volume de contratos formalízase nas sete cidades (máis que na suma do resto de concellos de Galicia).

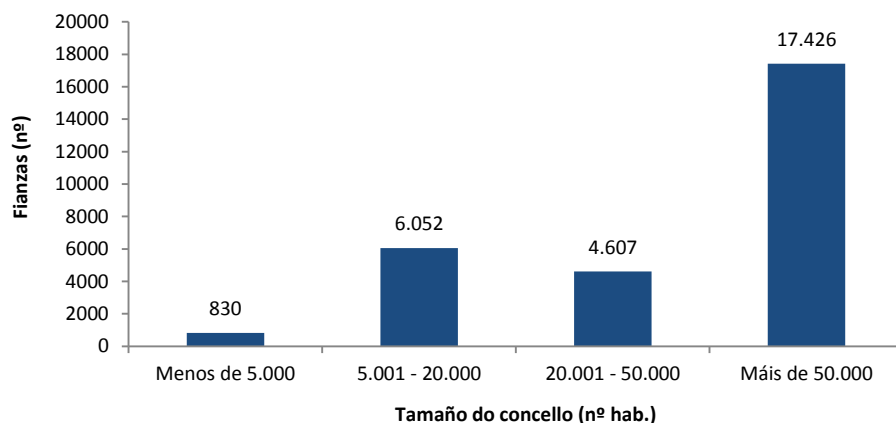
*Número total de fianzas depositadas relativas a contratos asinados en 2017 por municipios<sup>5</sup>*



<sup>4</sup> Datos de fianzas depositadas ata o 30 de maio de 2018

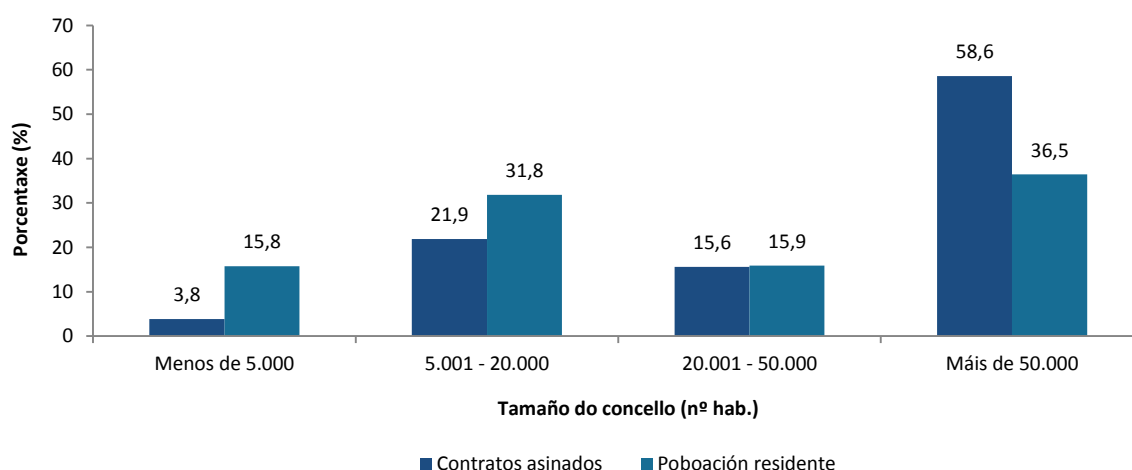
<sup>5</sup> *Ibidem*

Número de fianzas depositadas de contratos asinados en 2017 por tamaño do concello<sup>6</sup>



Na seguinte gráfica analízase a proporción de contratos asinados en 2017 en relación co número de habitantes dos concellos por tramos de poboación residente. Así, confírmase que o alugueiro é un réxime de tenza de características eminentemente urbanas. Nos concellos ata 20.000 habitantes, onde vive o 47,6% da poboación galega, asináronse tan só o 25,7% dos contratos no 2017.

Porcentaxe de fianzas depositadas de contratos asinados en 2017 e porcentaxe de poboación residente por tamaño do concello<sup>7</sup>

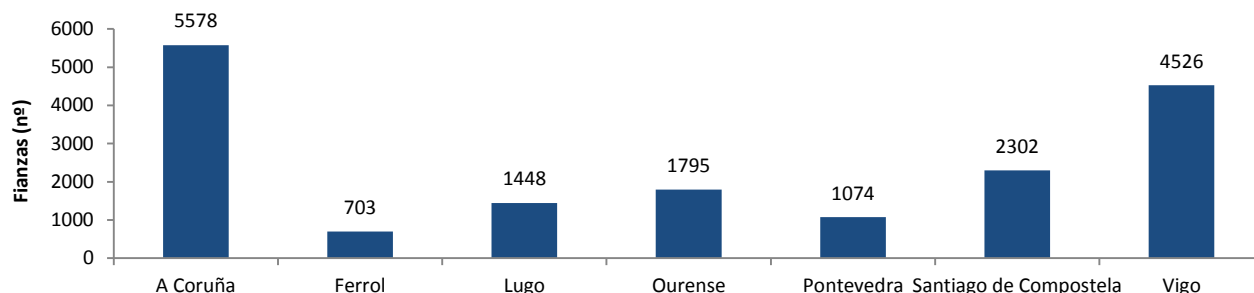


A Coruña é o municipio cun maior número de contratos, con 5578 fianzas depositadas. En segundo lugar está Vigo e segue Santiago de Compostela. Esta orde coincide coa da relación dos municipios con maior porcentaxe de vivendas en alugueiro segundo o Censo de 2011.

<sup>6</sup> Datos de fianzas depositadas ata o 30 de maio de 2018

<sup>7</sup> *Ibidem*

*Número total de fianzas depositadas relativas a contratos asinados en 2017 por cidades<sup>8</sup>*



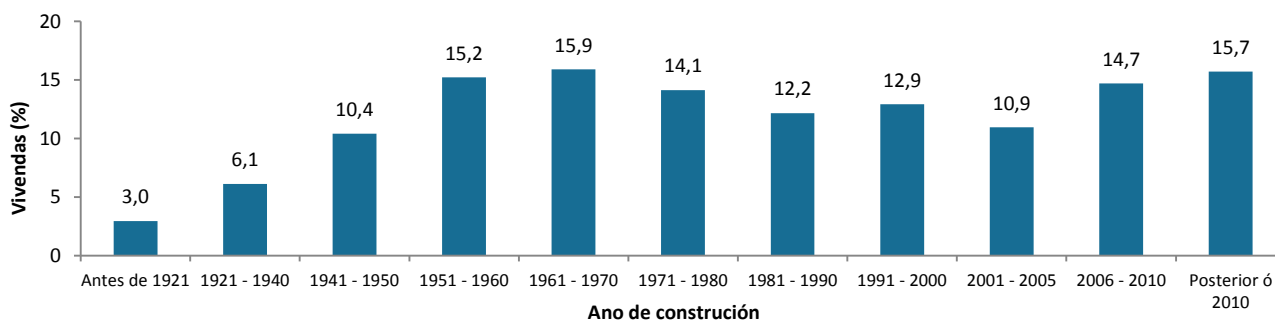
Como conclusión pódese indicar que a vivenda en alugueiro en Galicia non presenta unha porcentaxe demasiado elevada (11 %), pero a tendencia é ascendente. Nas sete cidades esta porcentaxe sobe ata roldar o 15-20 %, e destas é A Coruña a que dispón de máis vivendas en alugueiro e dun mercado máis dinámico.

## 3.2 Características xerais do parque de vivendas en alugueiro

Neste apartado estúdanse as principais características das vivendas en réxime de alugueiro, como o ano de construción, o tipo de edificación, a superficie útil ou a categoría construtiva. As tres primeiras gráficas son da Enquisa de Condicións de Vida 2017 do INE e a última do Ministerio de Fomento a partir de datos da Axencia Tributaria e da Dirección Xeral do Catastro.

Con respecto á antigüidade do parque residencial en alugueiro, case a metade, o 45,2 % das vivendas, construíuse entre os anos 50 e 80 do pasado século e un 41,3 %, con posterioridade ao ano 2000.

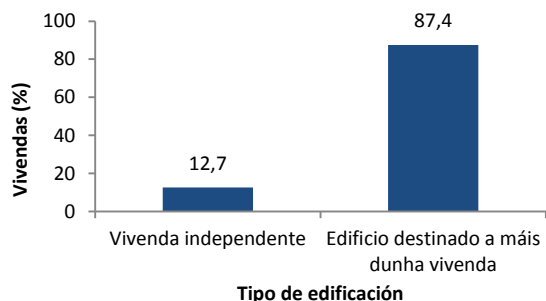
*Vivendas principais en alugueiro segundo ano de construción*



Segundo o tipo de edificación, gran parte das vivendas (121 400) sitúase en edificios plurifamiliares, mentres que 17 600 son vivendas independentes.

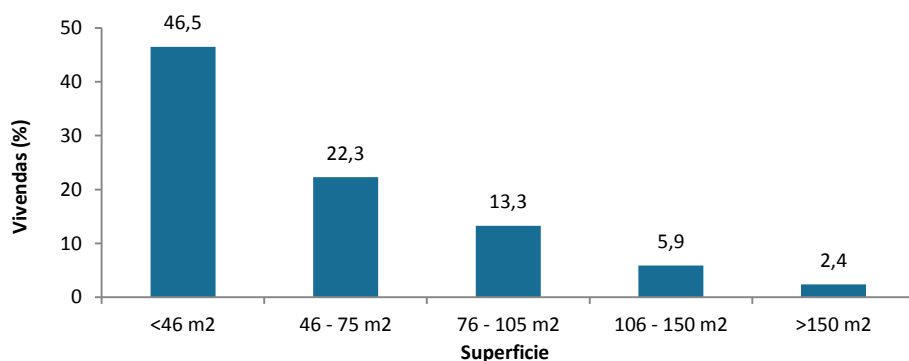
<sup>8</sup> Datos de fianzas depositadas ata o 30 de maio de 2018

#### *Vivendas principais en alugueiro segundo tipo de edificación*



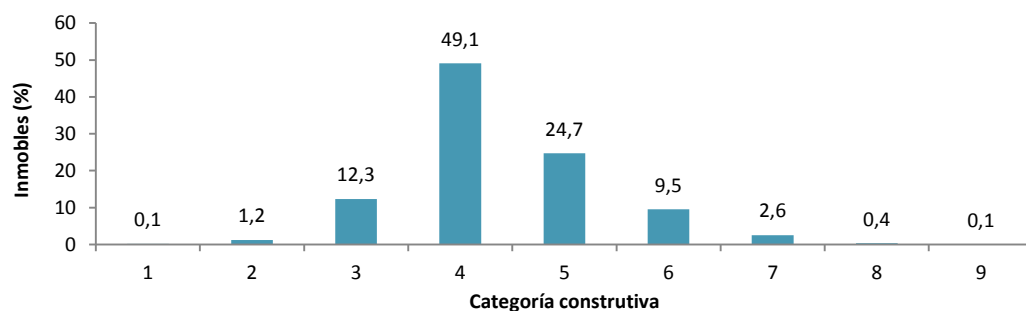
En relación coa superficie, case a metade das vivendas en alugueiro consta de menos de 46 m<sup>2</sup> e só o 2,4% supera os 150 m<sup>2</sup>.

#### *Vivendas principais en alugueiro por superficie útil*



No que respecta á categoría construtiva, o 88,4 % das vivendas en alugueiro sitúase nas 5 primeiras categorías de calidade, mentres que case a metade se corresponde coa categoría 4.<sup>9</sup> Por outra banda, as categorías situadas nos extremos do gráfico (1, 2, 8 e 9) apenas teñen relevancia.

#### *Número de inmobles segundo categoría construtiva en arrendamento*



<sup>9</sup> A categoría 1 corresponde á maior calidade, e a 9 á máis baixa.

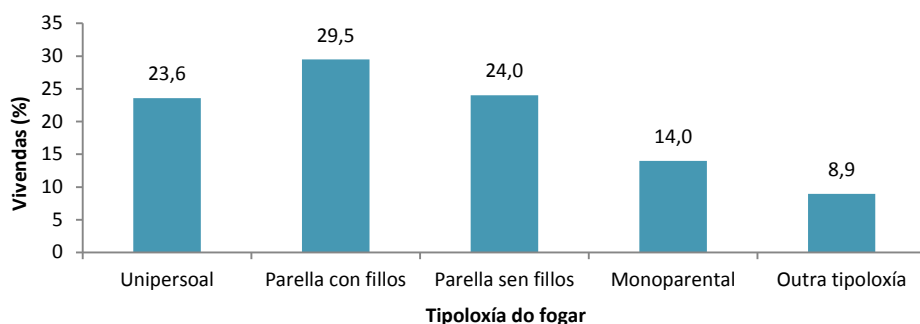
Como resumo do apartado, pódese dicir que practicamente a totalidade das vivendas en alugueiro foi construída ou nas décadas do 50 ao 80 ou despois do ano 2000. Maioritariamente son plurifamiliares, de menos de 46 m<sup>2</sup> e dunha categoría construtiva intermedia.

### 3.3 Características socioeconómicas dos fogares en alugueiro

Na análise das características socioeconómicas das vivendas en alugueiro considéranse principalmente tres variables: a tipoloxía do fogar, a idade dos seus membros e o intervalo de ingresos mensuais. Os datos pertencen á Enquisa estrutural a fogares do 2015, que determina unha cantidade de vivendas en alugueiro en Galicia de 123 432 unidades.

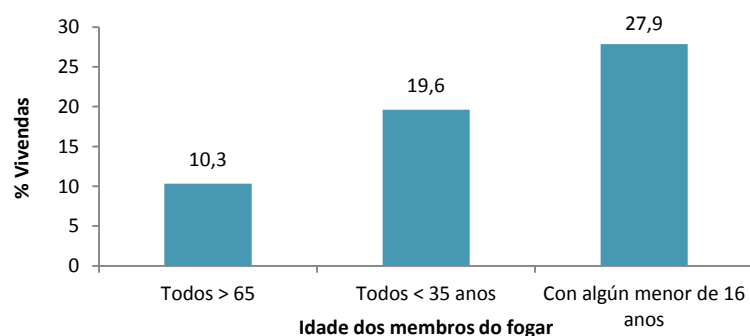
En primeiro lugar, na gráfica que representa a tipoloxía do fogar fronte ao réxime de tenza, obsérvase que case un terzo das vivendas alugadas corresponde a parellas con fillos.

*Vivendas alugadas por tipoloxía do fogar*



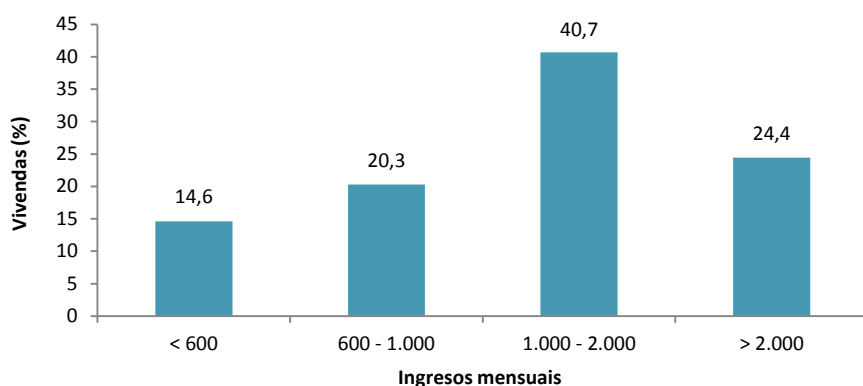
No que respecta á idade das persoas ocupantes, máis dun cuarto das vivendas alugadas tiña algún menor de 16 anos como membro do fogar.

*Vivendas alugadas segundo o réxime de tenza por idade dos membros do fogar*



Con respecto aos ingresos mensuais, máis do 40 % sitúase no tramo de fogares entre 1000 e 2000 euros, seguidos dos que superan os 2000 que alcanzan case o 25 %.

*Vivendas alugadas por intervalo de ingresos mensuais do fogar*



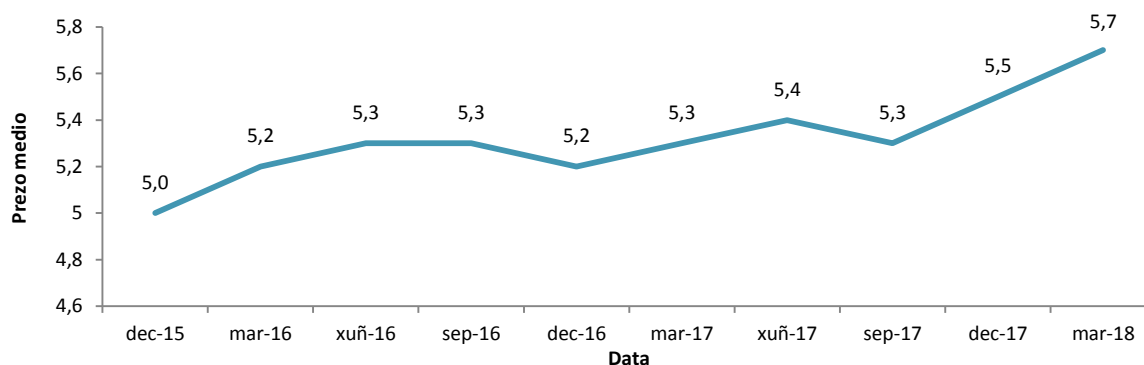
En resumo, as vivendas en alugueiro, dende a perspectiva socioeconómica, son fogares maioritariamente formados por parellas con fillos, con algún menor de 16 anos e con ingresos entre 1000 e 2000 euros.

### 3.4 Prezo do alugueiro

Neste apartado analizarase o prezo medio do alugueiro en Galicia e nas sete cidades a través das dúas fontes de información dispoñibles ao respecto: os portais inmobiliarios existentes na web e os depósitos de fianzas realizados no Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS).

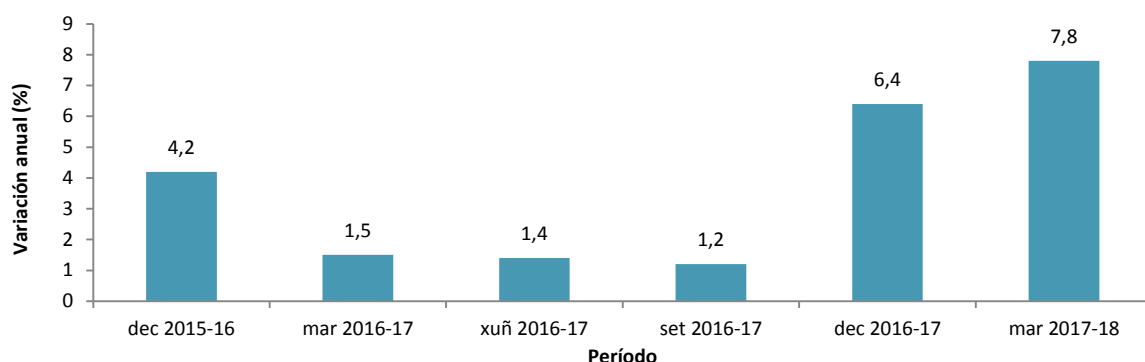
Segundo o portal Idealista, o prezo medio do alugueiro en Galicia subiu un 14 % entre decembro do 2015 e marzo de 2018.

*Evolución do prezo medio do alugueiro en Galicia (Idealista)*



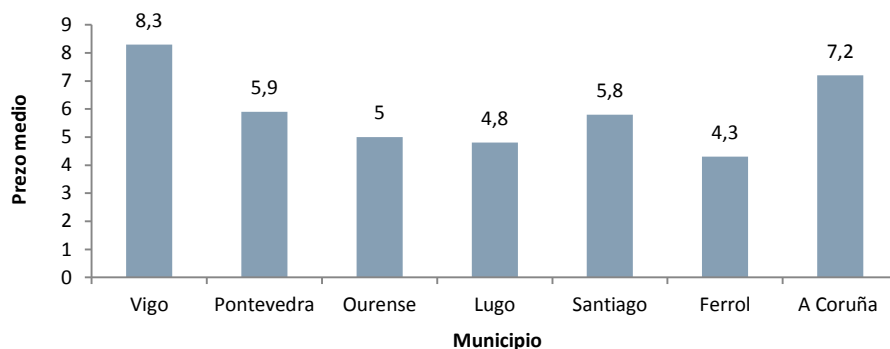
Dentro deste incremento, a maior variación anual produciuse de marzo do 2017 ao mesmo mes do 2018 (7,8 %), seguido do período comprendido entre decembro de 2016 e decembro de 2017 (6,4 %).

*Variación anual do prezo medio do alugueiro en Galicia (Idealista)*



Por cidades, é Vigo a que presenta un importe medio de alugueiro máis elevado (8,3 €/m<sup>2</sup>), seguida da Coruña (7,2€/m<sup>2</sup>), mentres que o máis barato está en Ferrol, case a metade que en Vigo (4,3 €/m<sup>2</sup>), e en Lugo (4,8 €/m<sup>2</sup>).

*Prezo medio do alugueiro nas principais cidades galegas en marzo de 2018 (Idealista)*

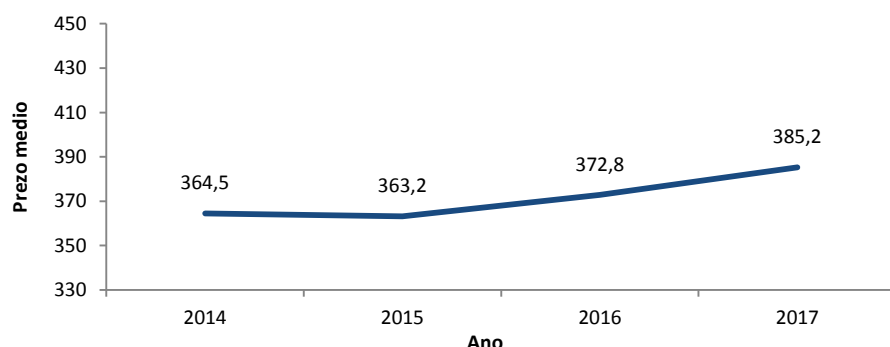


No que respecta á evolución dos prezos do alugueiro en Galicia, os datos das fianzas depositadas ante o IGVS<sup>10</sup> indican un aumento do 5,8 % entre os anos 2014 e 2017. O seguinte gráfico mostra a evolución dende o ano 2014.

*Evolución do prezo medio do alugueiro en Galicia<sup>11</sup>*

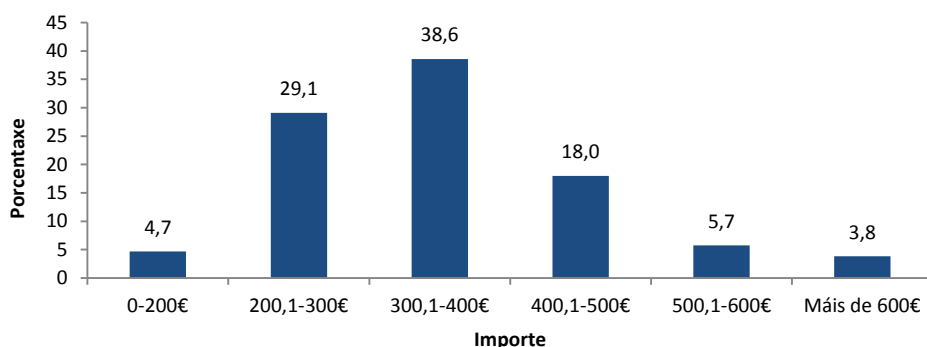
<sup>10</sup> A Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, obriga ao depósito das fianzas dos contratos de arrendamento de predios urbanos que se destinen a vivenda ou a uso distinto do de vivenda.

<sup>11</sup> Datos de fianzas depositadas ata o 30 de maio de 2018



No período 2014-2017 presentáronse 99 256 fianzas. Dous terzos dos contratos correspondían a alugueiros cun prezo situado entre 200 e 400 euros mensuais. Por outra banda, os superiores a 600 € apenas se achegaron ao 4 %.

*Porcentaxe de contratos asinados segundo o importe mensual no período 2014-2017<sup>12</sup>*



Con respecto aos datos de importe medio do alugueiro por municipio, o que presenta o menor prezo é Beade (Ourense) con 50€<sup>13</sup> e o que presenta o maior importe é Baleira (Lugo) con 600€<sup>14</sup>. O importe medio dos contratos ten unha relación directa co número de habitantes do municipio, existindo unha diferenza superior aos 100 euros entre os concellos de menos de 5000 habitantes (286,7€ de media) e os de máis de 50 000 (399,7€).

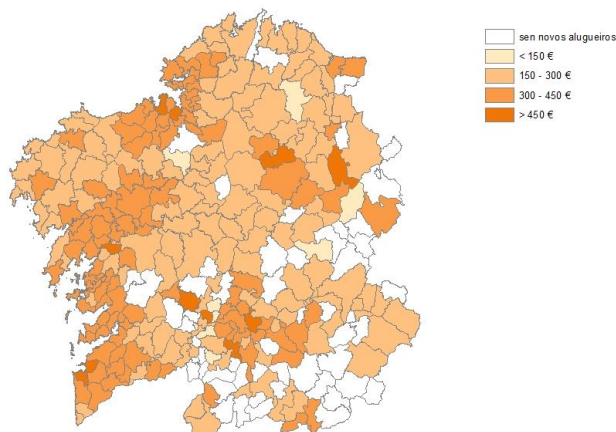
*Renda media dos alugueiros formalizados en 2017<sup>15</sup>*

<sup>12</sup> *Ibidem*

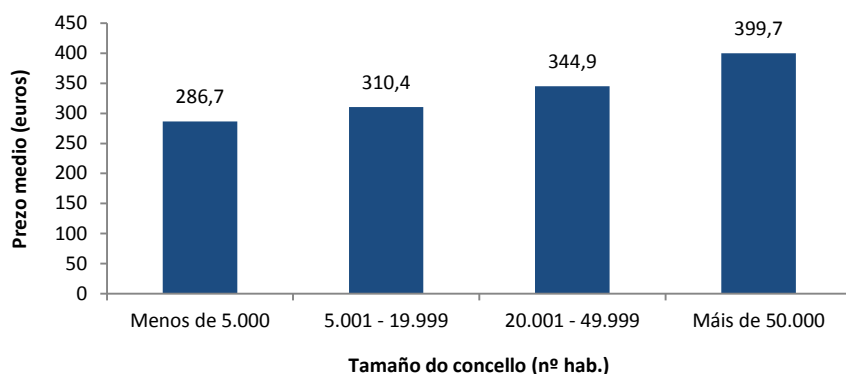
<sup>13</sup> Só houbo un contrato no 2017 neste municipio.

<sup>14</sup> Só houbo dous contratos no 2017 neste municipio.

<sup>15</sup> Datos de fianzas depositadas ata o 30 de maio de 2018



*Importe medio das fianzas depositadas de contratos asinados en 2017 por tamaño do concello<sup>16</sup>*

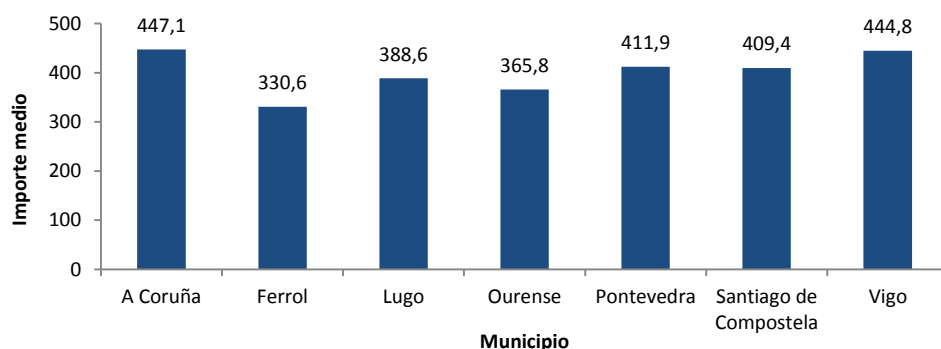


A diferenza dos datos de Idealista, segundo o IGVS a cidade que presenta un prezo medio do alugueiro máis elevado é A Coruña (447,1 €), seguida de Vigo con 444,8 €. Ambas as fontes coinciden en que Ferrol é a cidade co alugueiro máis barato, cun importe medio de 330,6 €.

*Prezo medio do alugueiro nas principais cidades galegas nas fianzas depositadas en 2017<sup>17</sup>*

<sup>16</sup> *Ibidem*

<sup>17</sup> Datos de fianzas depositadas ata o 30 de maio de 2018

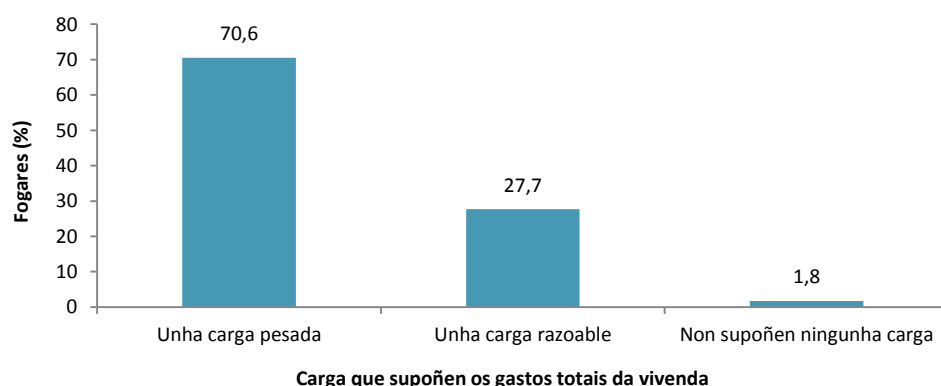


Tanto os datos do portal inmobiliario Idealista, como os obtidos a través da información proporcionada polas fianzas depositadas ante o IGVS, indican que nos últimos anos se produce un incremento do prezo do alugueiro. A discrepancia está na magnitude dese aumento: para practicamente o mesmo período temporal (2014-2017 e 2015-2018), o portal web indica unha subida de máis do dobre que as fianzas (14 % fronte a 5,8 % dos datos do IGVS). Por cidades, aínda que non son comparables en unidades (no portal web figuran en €/m<sup>2</sup> e nos contratos son en €), o prezo do alugueiro máis elevado atópase en Vigo, segundo Idealista, e na Coruña, segundo as fianzas. Pola contra, Ferrol é a cidade co alugueiro máis baixo.

### 3.5 Gasto dos fogares en alugueiro

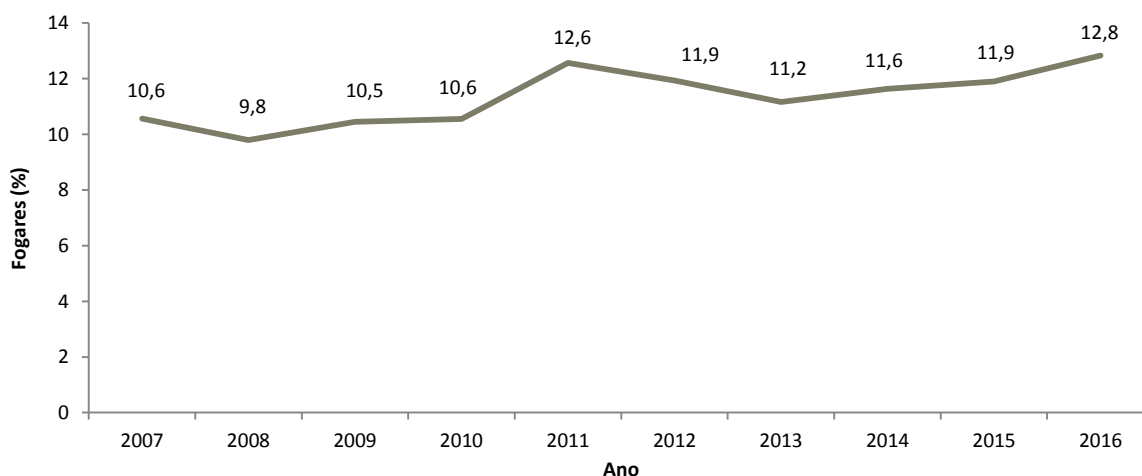
A continuación analízase o gasto dos fogares en alugueiro segundo a Enquisa estrutural a fogares do ano 2016. Así, para algo máis do 70 % dos fogares, o alugueiro supón unha carga pesada (no 2010 era do 62,3 %), mentres que no resto de réximes de tenza esta categoría presenta unha porcentaxe menor como se demostra na seguinte gráfica.

*Fogares segundo a carga que supoñen os gastos totais da vivenda en alugueiro*



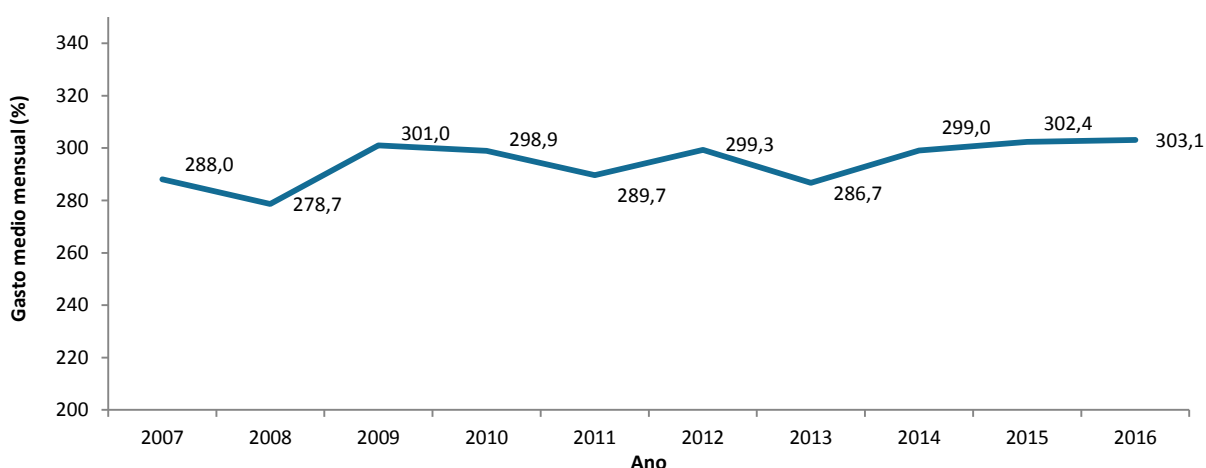
Ademais, obsérvase que dende o ano 2013 a tendencia é a que aumenten os fogares que contan con gasto en alugueiro, de maneira que a partir de 2016 estes incrementáronse algo máis de 2 puntos con respecto ao 2007.

*Fogares que teñen gasto en alugueiro da vivenda principal*



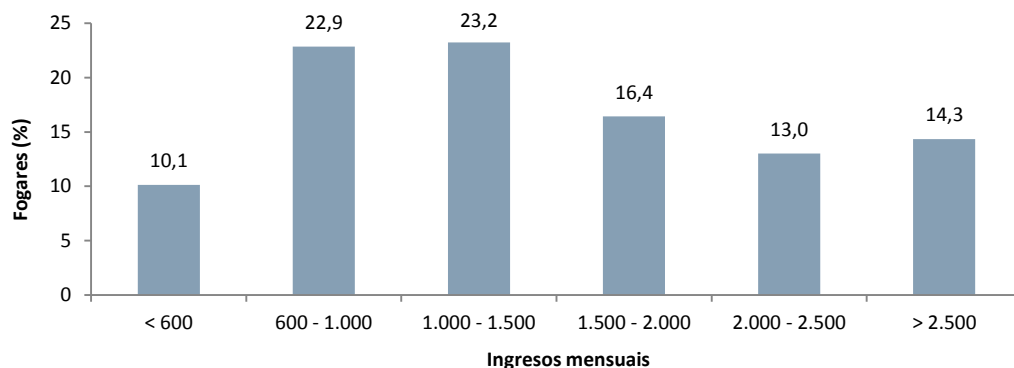
Con respecto ao gasto medio en alugueiro, tamén foi en aumento dende o 2013, ano desde o que se incrementou en 16,4 euros como se demostra no seguinte gráfico.

*Evolución do gasto medio mensual do fogar en alugueiro da vivenda principal*



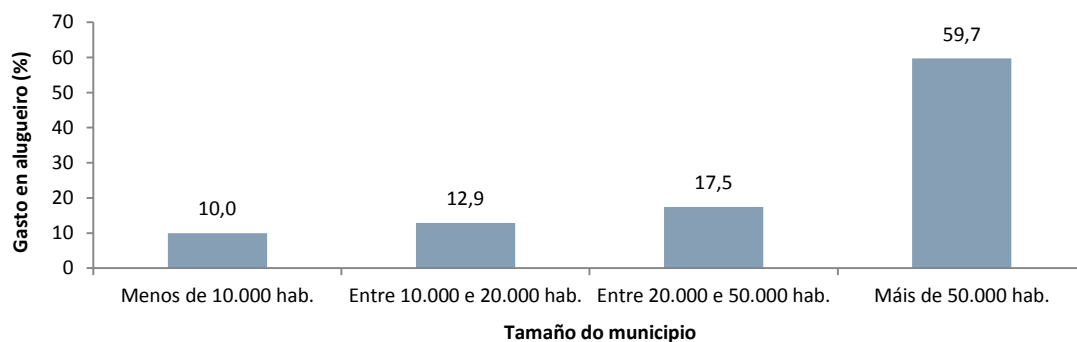
No relativo aos ingresos mensuais, case a metade dos fogares con gasto en alugueiro conta cun nivel de ganancias que se sitúa entre 600 e 1500 euros ao mes. Só nun de cada dez os ingresos son inferiores a 600 €.

*Fogares que teñen gasto en alugueiro da vivenda principal segundo o intervalo de ingresos mensuais*



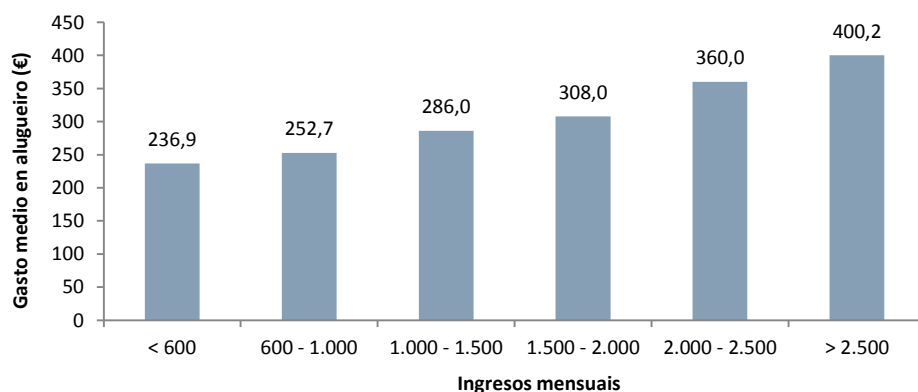
Con respecto ao tamaño do municipio, case o 60 % das vivendas en alugueiro está nas grandes cidades (máis de 50 000 habitantes).

*Fogares que teñen gasto en alugueiro da vivenda principal segundo o tamaño de municipio*



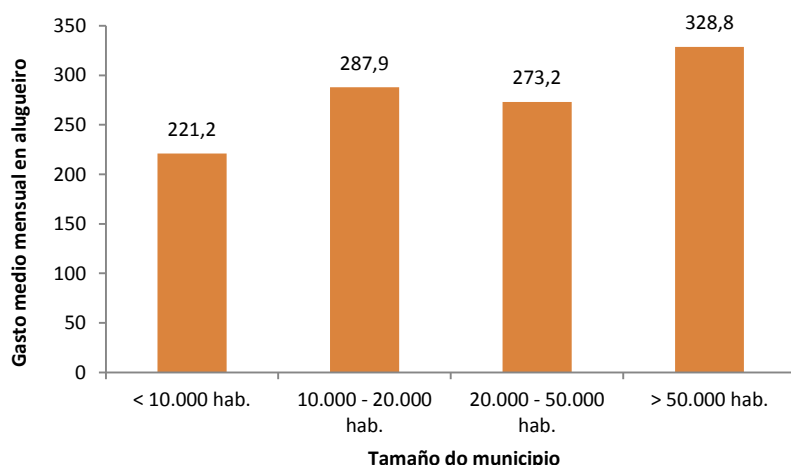
O gasto medio dedicado ao alugueiro ascende canto maiores sexan os ingresos mensuais do fogar. Así, a diferenza sitúase en 163,3 €, un 68,9 %, entre o gasto dos fogares que ganan máis de 2500 € e o dos que ganan menos de 600 €.

*Gasto medio mensual do fogar en alugueiro da vivenda principal segundo o intervalo de ingresos mensuais*



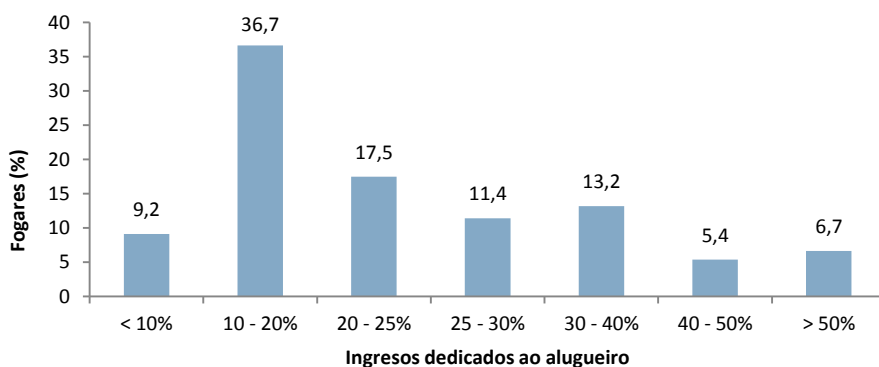
No que respecta ao gasto medio en alugueiro segundo o tamaño do municipio, os fogares situados nos de maior tamaño dedican 48,6 % máis (107,6 €) que o situados nos pequenos. Entre os municipios de tamaño intermedio, a diferenza é pouco significativa.

*Gasto medio mensual do fogar en alugueiro da vivenda principal segundo o tamaño de municipio*



Con respecto á porcentaxe de ingresos dedicados ao pagamento do alugueiro, un 25,3 % destina máis do 30 %, aínda que no 36,7 % dos fogares galegos a cantidade é menor, pois gastan neste concepto entre un 10 e 20% do que ingresan.

*Fogares segundo a porcentaxe de ingresos dedicados ao pagamento do alugueiro da vivenda principal*



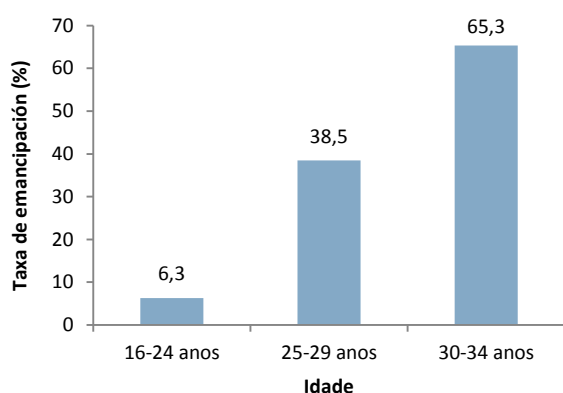
En conclusión, para máis do 70 % dos fogares o alugueiro supón unha carga pesada, porcentaxe máis elevada que no caso doutras formas de tenza. Dende o 2013 a tendencia é a que aumenten os fogares con gasto en alugueiro e tamén o gasto medio que lle dedican. Case a metade destes atópase nun nivel de ingresos mensuais entre 600 e 1500 euros e, con respecto á súa localización, sitúanse nas grandes cidades. Por outra banda, un cuarto dos fogares destina máis do 30 % do que ganan ao pagamento do alugueiro.

## 3.6 Mocidade e alugueiro

Este apartado recolle algúns dos datos publicados no informe sobre Galicia do Observatorio de Emancipación, dependente do Consello da Xuventude de España, relativos ao primeiro semestre de 2017.

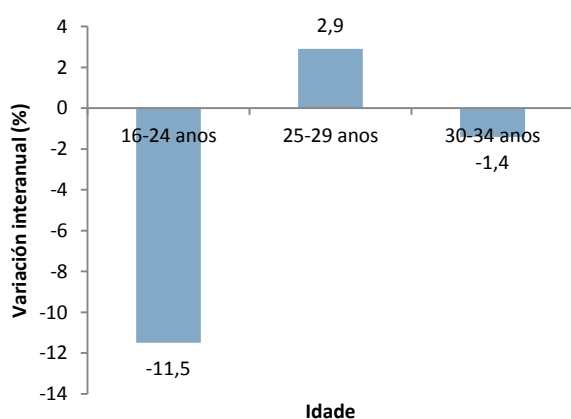
Segundo este informe, en Galicia a porcentaxe de poboación nova emancipada supera o 65 % nas persoas de entre 30 e 34 anos, e descende ata o 6,3 % no tramo de 16 a 24 anos.

*Poboación moza emancipada*



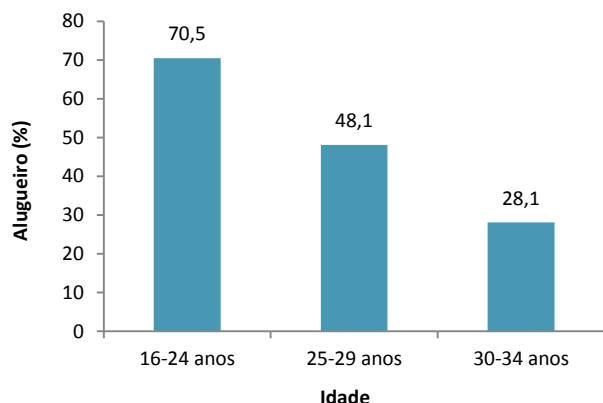
Con respecto á variación desta taxa, o único tramo que ten unha variación interanual positiva é o de 25 a 29 anos, que sobe case un 3 %.

*Variación anual da poboación moza emancipada*



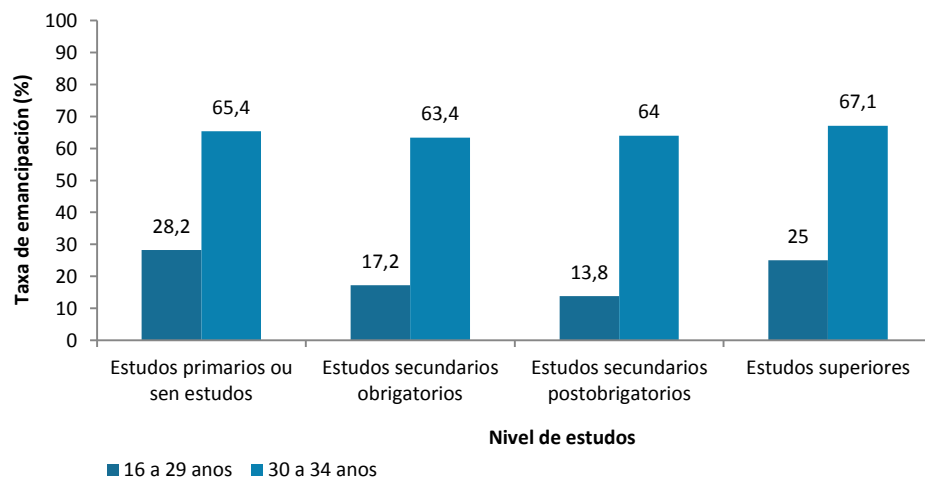
No que respecta ao réxime de tenza das persoas mozas emancipadas, obsérvanse grandes variacións segundo o tramo de idade. Así, mentres que máis do 70 % das que teñen entre 16 e 24 anos vive de alugueiro, no tramo entre 30 e 34 anos non esta porcentaxe non chega ao 30 %.

### Réxime de tenza das persoas mozas emancipadas



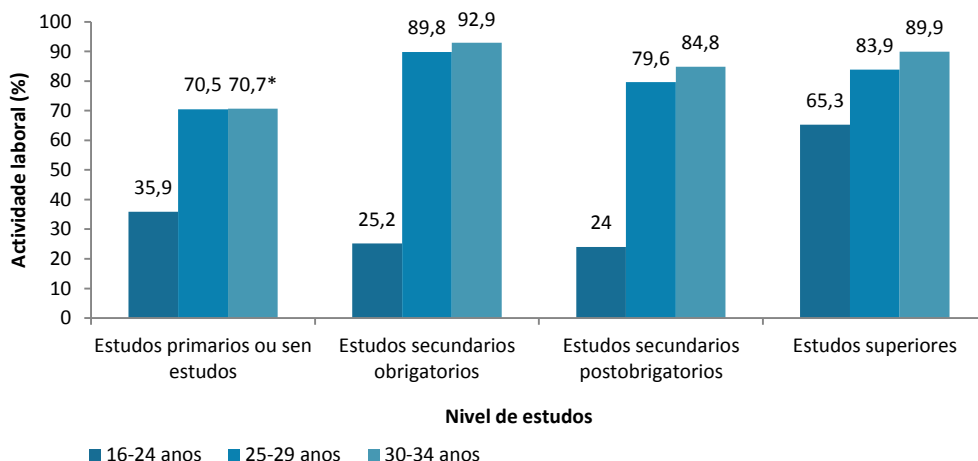
Con respecto á relación desta taxa co nivel de estudos alcanzado, pódese observar que para a poboación entre 16 e 29 anos a maior taxa de emancipación corresponde ás persoas con estudos primarios ou sen estudos, mentres que para o tramo entre 30 e 34 a maior porcentaxe está na poboación con estudos superiores.

### Taxa de emancipación segundo o máximo nivel de estudos alcanzado



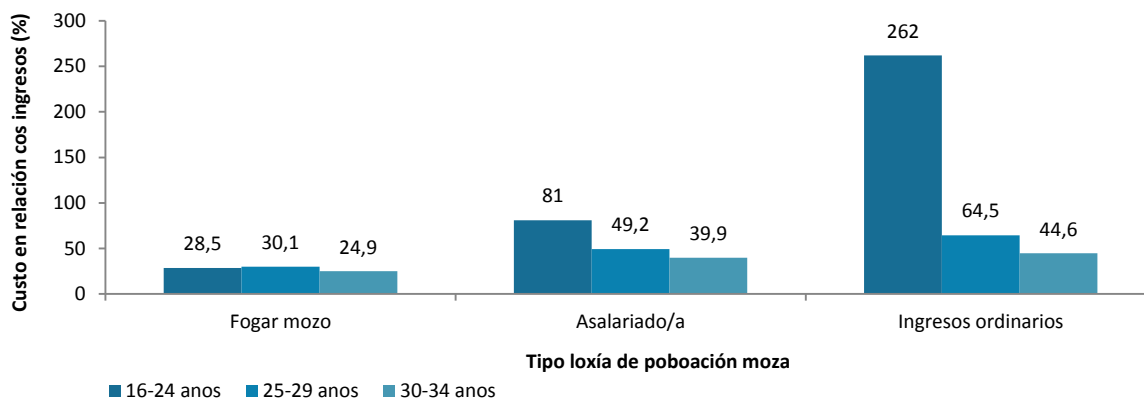
Relacionando os estudos coa actividade laboral, vemos que as maiores porcentaxes de ocupación corresponden ás persoas con estudos secundarios obrigatorios se teñen entre 25 e 34 anos, e con estudos superiores se teñen entre 16 e 24.

### Actividade laboral segundo nivel de estudos alcanzado



Con respecto ao custo de acceso a unha vivenda libre en alugueiro, nun fogar con xente nova mantense ao redor do 30% dos ingresos (porcentaxe máxima recomendada). Non así para unha persoa nova asalariada, que dedica, segundo a idade, entre o 39,9 % e o 81 % dos seus ingresos ao pagamento do alugueiro. Comparado cos ingresos ordinarios, destaca o 262 % que supón o alugueiro medio para una persoa entre 16 e 24 anos.

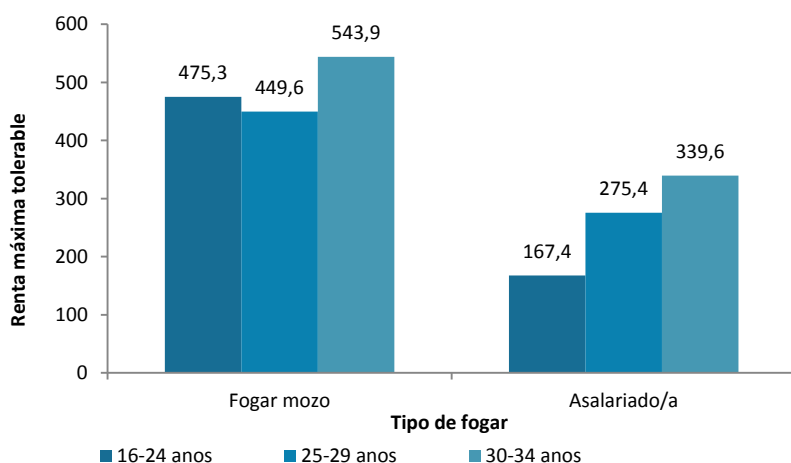
### Acceso á vivenda libre en alugueiro<sup>18</sup>



<sup>18</sup> Nas tipoloxías de poboación nova inclúense as seguintes: fogar mozo (número de persoas novas que constan como “persoa de referencia” dunha vivenda na EPA), asalariado/a (persoas con traballo por conta allea ou asalariadas) e ingresos ordinarios (cálculo propio da renda neta do conxunto da poboación moza, independentemente da súa situación laboral ou de se abandonou ou non o seu fogar de orixe). A renda media de referencia son 451,83 euros ao mes. Corresponde ao prezo de oferta das vivendas libres en alugueiro que recollen os informes trimestrais que publica o portal Idealista para o período analizado. Exclúense as vivendas unifamiliares e os inmobles “cuxos prezos de oferta estaban clara e desproporcionadamente fóra de mercado nas súas correspondentes áreas xeográficas”. A conversión do alugueiro medio por metro cadrado construído que contén os informes ao total mensual realízase a partir da superficie media das vivendas ocupadas en alugueiro por comunidades autónomas que se desprende do Censo de Poboación e Vivendas de 2011.

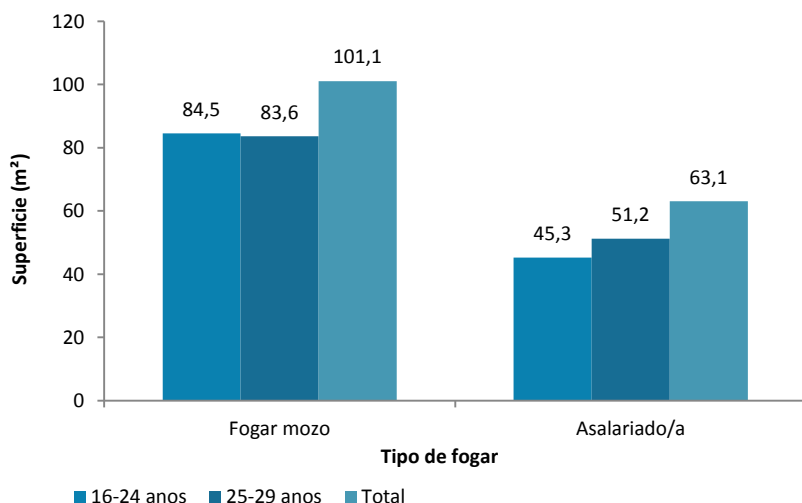
A renda máxima tolerable é nun fogar mozo superior á renda media de referencia que utiliza o informe. No caso dunha persoa asalariada, en ningún dos tramos de idade alcanzan a poder asumir o custo medio do alugueiro en Galicia.

#### Renda máxima tolerable<sup>19</sup>



Con respecto á superficie máxima tolerable, no caso dunha persoa nova asalariada varía entre 45,3 m<sup>2</sup> e 63,1 m<sup>2</sup>, e entre 83,6 m<sup>2</sup> e 101 m<sup>2</sup> para fogares mozos.

#### Superficie máxima tolerable de alugueiro na mocidade Galicia



Galicia atópase entre as comunidades cunha menor porcentaxe de poboación menor de 30 anos. Ten menor nivel de actividade e ocupación que o conxunto de España, a pesar de presentar unha mellora neste último

<sup>19</sup> Cálculo propio do alugueiro máximo mensual que debería ter unha vivenda libre de alugueiro para que o seu pago resultara equivalente ao 30 % do salario neto dunha persoa nova ou ao 30 % dos ingresos netos dun fogar mozo.

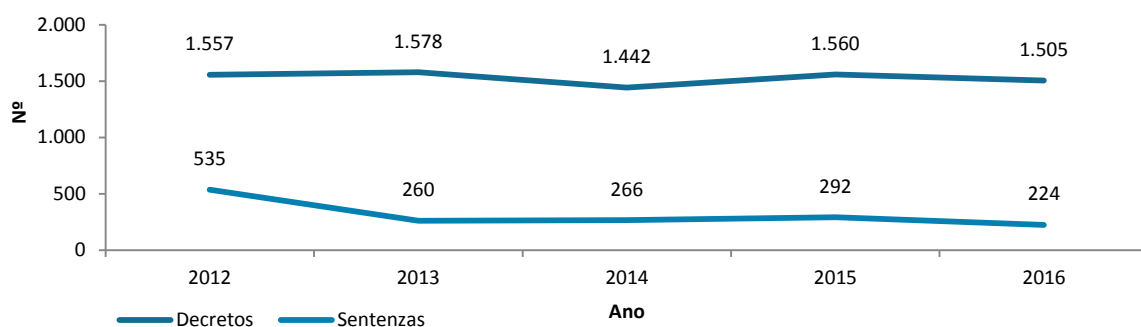
aspecto, cun incremento da ocupación das persoas menores de 30 anos. Malia esta situación, a maior accesibilidade do mercado inmobiliario, especialmente en Lugo e Ourense, xunto a unha certa estabilidade deste, fai que para os fogares mozos o custo de acceso se sitúe debaixo do 30 % dos ingresos. Non acontece o mesmo no caso das persoas novas asalariadas.

### 3.7 Litixiosidade dos arrendamentos

A continuación recóllense os datos relativos á litixiosidade dos arrendamentos a través das Estatísticas de Arrendamentos Urbanos do INE (anos 2012 a 2016) e dos datos sobre o efecto da crise nos órganos xudiciais do Consello Xeral do Poder Xudicial (anos 2013 a 2017).

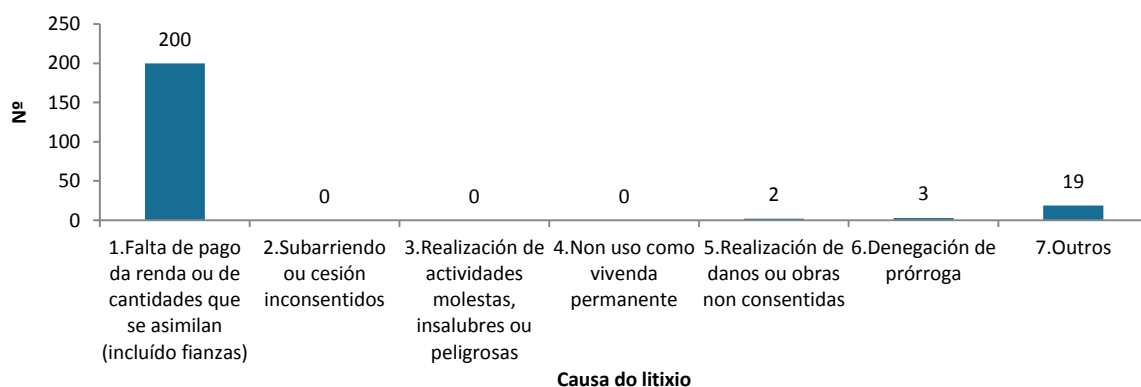
Con respecto ao número de decretos e sentenzas, dende 2012 hai ao redor de 1500 decretos anuais, con pequenas variacións. As sentenzas pasan de máis de 500 en 2012 á metade nos anos posteriores.

*Evolución de decretos e sentenzas de arrendamentos urbanos de vivendas*



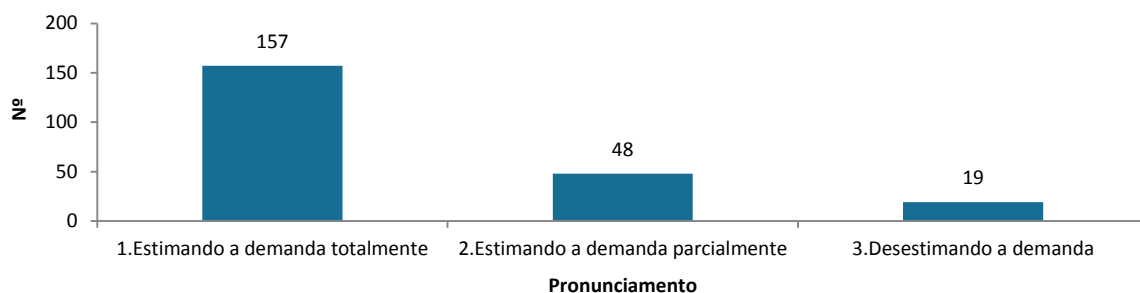
Con respecto á causa do litixio, case nove de cada dez sentenzas está relacionada coa falta de pagamento do alugueiro.

*Sentenzas de arrendamentos urbanos de vivendas segundo causa do litixio*



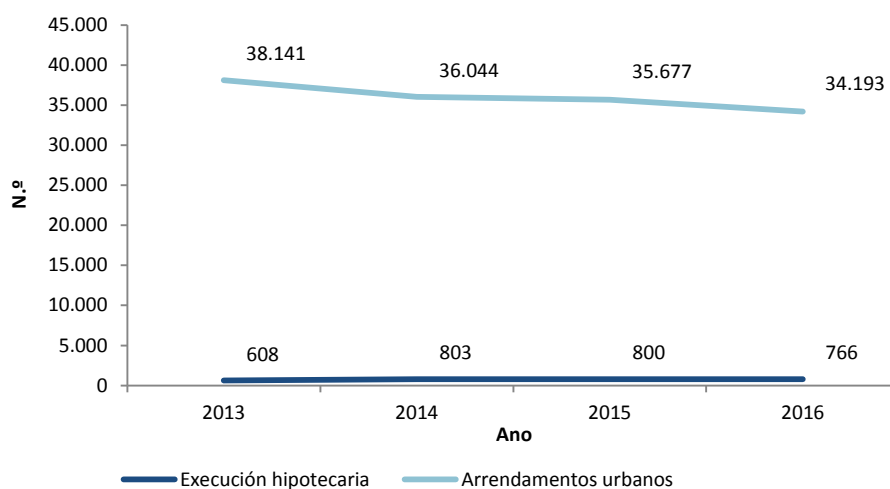
En relación co pronunciamento das sentenzas, o 70,1 % das demandas estímase na súa totalidade.

*Sentenzas de arrendamentos urbanos de vivenda segundo pronunciamento*



A seguinte gráfica representa a evolución dos lanzamentos practicados no período 2013-2016. No caso dos arrendamentos urbanos, estes baixaron case en 4000 dende 2013 a 2016. Supoñen arredor de 45 veces máis que os efectuados por execución hipotecaria.

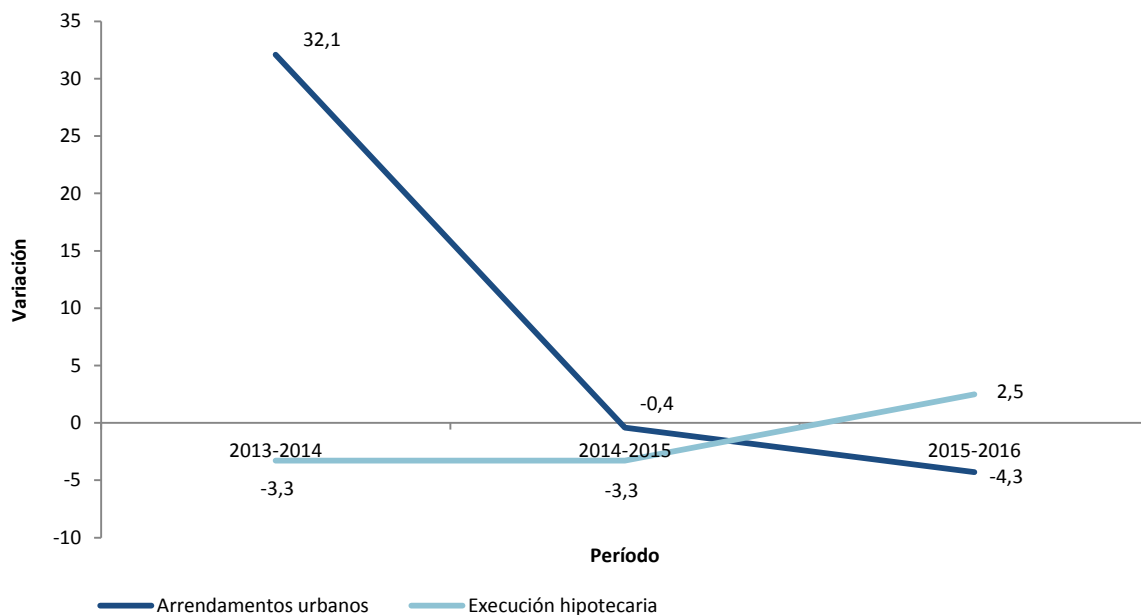
*Evolución dos lanzamentos practicados no período 2013-2016<sup>20</sup>*



Con relación á variación anual, actualmente o dato é negativo (-4,3 %), non así no caso dos datos de execución hipotecaria (2,5 %).

<sup>20</sup> Non hai datos desagregados só para vivendas.

*Variación anual dos lanzamentos practicados por execución hipotecaria e por arrendamentos urbanos*



En resumo, neste apartado correspondente á litixiosidade do alugueiro, indícase que case o 90 % das sentenzas se debe á falta de pagamento. Así mesmo, máis do 70 % das demandas estímase totalmente. Por outra banda, os lanzamentos urbanos baixaron case en 4000 dende 2013 a 2016, pero supoñen case 45 veces máis que os efectuados por execución hipotecaria.



## **RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DO PARQUE EDIFICATORIO GALEGO EN RELACIÓN CO ALUGUEIRO**



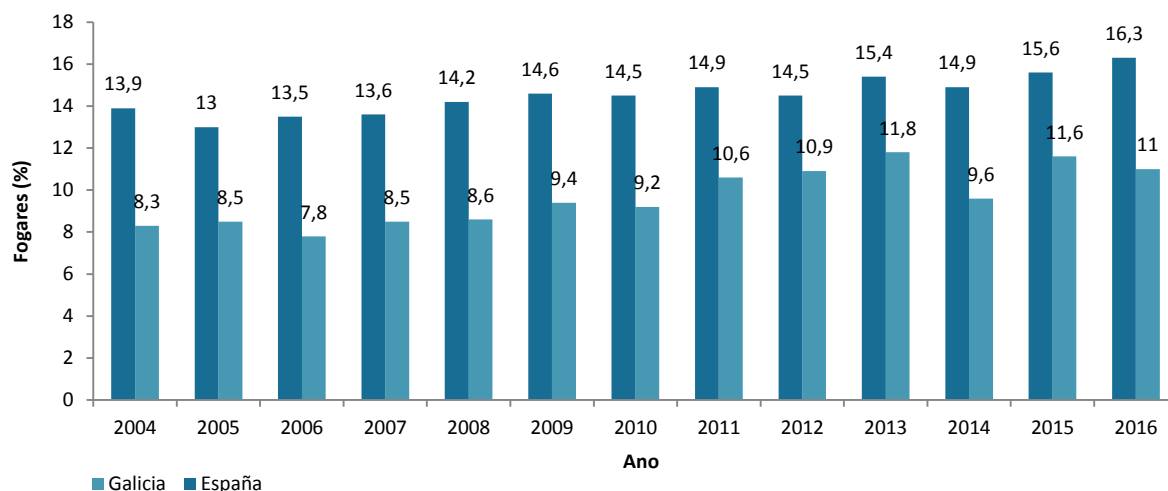
**XUNTA  
DE GALICIA**

## 4. Resumo das características tipo do alugueiro residencial galego

A continuación recóllense as principais conclusións dos aspectos analizados ata o de agora nos apartados precedentes e a comparativa, no caso de ser posible, cos datos estatais.

Galicia ten unha porcentaxe de vivenda en alugueiro 5 puntos por debaixo da media estatal. Aínda que a tendencia é a aumentar esa porcentaxe, tamén o é no resto do estado, co que a diferenza se mantén.

*Fogares en réxime de alugueiro en Galicia e en España*



En Galicia, pódese dicir que practicamente a totalidade das vivendas en alugueiro foi construída ou nas décadas dos 50 aos 80 ou despois do ano 2000. Maioritariamente, son plurifamiliares, de menos de 46 m<sup>2</sup> e dunha categoría construtiva intermedia. Dende a perspectiva socioeconómica trátase fogares formados por parellas con fillos, con algún menor de 16 anos e con ingresos que oscilan entre 1000 e 2000 euros.

Con respecto ao prezo da vivenda, segundo o portal inmobiliario Idealista o do alugueiro incrementouse en España un 8,8 % durante o primeiro trimestre do 2018, ata o 10,6 €/m<sup>2</sup>. O prezo aumenta en todas as comunidades autónomas, con Baleares á cabeza (12,1 %) e coa Ríoxa no extremo oposto (1,4 %). A taxa de variación trimestral en Galicia é do 3 %, cun prezo medio en marzo de 2018 que se sitúa en 5,7 €/m<sup>2</sup>.

Segundo os datos obtidos polo depósito de fianzas, tamén se produce unha subida do prezo medio do alugueiro. A discrepancia está na magnitude dese aumento: para practicamente o mesmo período temporal (2014-2017 e 2015-2018), o portal web indica un ascenso de máis do dobre que as fianzas (14 % fronte a 5,8 % dos datos do IGVS). Por cidades, aínda que non son comparables en unidades (no portal web son en



€/m<sup>2</sup> e nos contratos son en €), o prezo do alugueiro máis elevado sitúase en Vigo segundo Idealista, e na Coruña segundo as fianzas. Ferrol é a cidade co alugueiro máis baixo.

Galicia atópase entre as comunidades cunha menor porcentaxe de poboación menor de 30 anos. Ten menor nivel de actividade e ocupación que o conxunto de España, a pesar de presentar unha mellora neste último aspecto, cun incremento da ocupación das persoas menores de 30 anos. Malia esta situación, a maior accesibilidade do mercado inmobiliario, especialmente en Lugo e Ourense, xunto a unha certa estabilidade deste, fai que para os fogares mozos o custo do acceso se sitúe debaixo do 30 % dos ingresos, cando a nivel do conxunto do Estado chega case ao 50 %. A taxa de emancipación das persoas mozas entre 16 e 34 anos é así similar en Galicia comparada con España (19 % fronte a 19,4 %).

Finalmente, con respecto á litixiosidade do alugueiro, a práctica totalidade (case o 90 %) das sentenzas corresponden a falta de pagamento. Os lanzamentos urbanos en Galicia (non hai datos especificamente de vivenda) baixaron case en 4000 dende 2013 a 2016, pero supoñen case 45 veces máis que os efectuados por execución hipotecaria.



# ANÁLISE DAS ACTUACIÓNS DO IGVS EN MATERIA DE ALUGUEIRO



**XUNTA  
DE GALICIA**



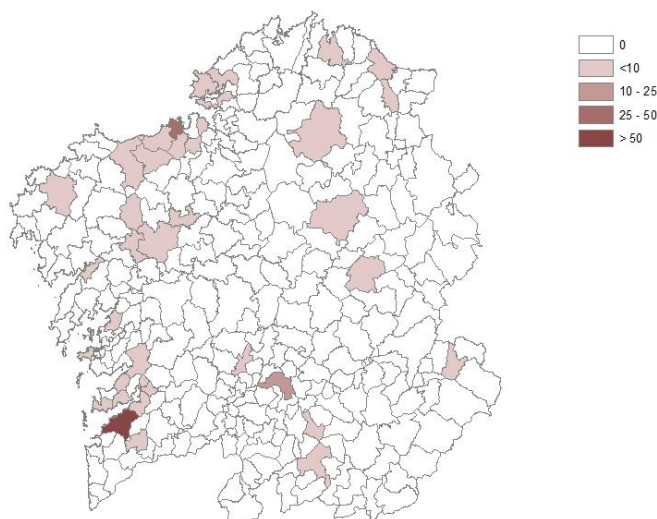
## 5. Análise das actuacións do IGVS en materia de alugueiro

---

A Xunta de Galicia puxo en marcha un conxunto de medidas encamiñadas a garantir o dereito de toda a cidadanía a unha vivenda, evitar os desafiuzamentos e paliar as súas consecuencias, como se demostra na existencia das seguintes iniciativas:

1. Vivendas da Sareb ao servizo das necesidades sociais: esta entidade financeira comprometeuse coa Xunta a ceder inmobles da súa propiedade para destinalas a persoas en dificultades a través de alugueiros sociais, con prioridade para os afectados por procesos de desafiuzamento. O importe máximo que pagan as persoas ás que se lles adxudican estas vivendas é de 125 euros ao mes.
2. Bancos comprometidos coa Xunta a non realizar desafiuzamentos: o Goberno galego impulsou un acordo polo que as entidades de crédito se comprometen a non desalojar das súas vivendas a clientes afectados por procesos de execución hipotecaria, aos que se lles permite permanecer nelas en réxime de alugueiro social cunha renda máxima de 75 euros ao mes. Ademais, estes bancos ceden vivendas baleiras da súa propiedade para destinar a familias con dificultades a cambio dun alugueiro social, cun importe máximo de 125 euros ao mes. Este convenio foi subscrito ata o de agora por Abanca, Caixa Rural Galega, Banco Sabadell e CaixaBank.
3. Bono de Alugueiro Social: facilita apoio urxente a familias en risco de seren desaloxadas da súa casa por non poder pagar a renda. Pode concederse tamén a vítimas de violencia de xénero, a beneficiarios do Aluga que cumpran as condicións establecidas e a quen se vira privado da súa vivenda habitual por danos sufridos nesta a causa dunha circunstancia imprevisible sobrevida, tales como incendios, inundacións etc. O bono é de ata 200 euros mensuais durante un máximo de 24 meses, e inclúe unha axuda única adicional de 600 euros para facer fronte a pagos atrasados ou aos gastos de formalización dun novo contrato. No 2017 concedéronse 213 bonos. O municipio con máis bonos concedidos é Vigo, con 74.

*Bonos de alugueiro social concedidos en 2017 por municipio*



4. Programa de vivendas baleiras para alugueiro social: posto en marcha en colaboración cos concellos para dispor dun maior número de vivendas destinadas a cubrir as necesidades sociais nesta materia. Os concellos adheridos aos programas poderán mobilizar inmobles desocupados para destinar a alugueiro a prezo taxado para persoas e familias en situación de dificultade de acceso á vivenda. A Xunta de Galicia achega a esas vivendas un seguro multirrisco de fogar e outro de garantía de cobros para os arrendadores que inclúe asistencia xurídica. Ademais disto, o IGVS concede axudas ás persoas propietarias para a rehabilitación das vivendas.

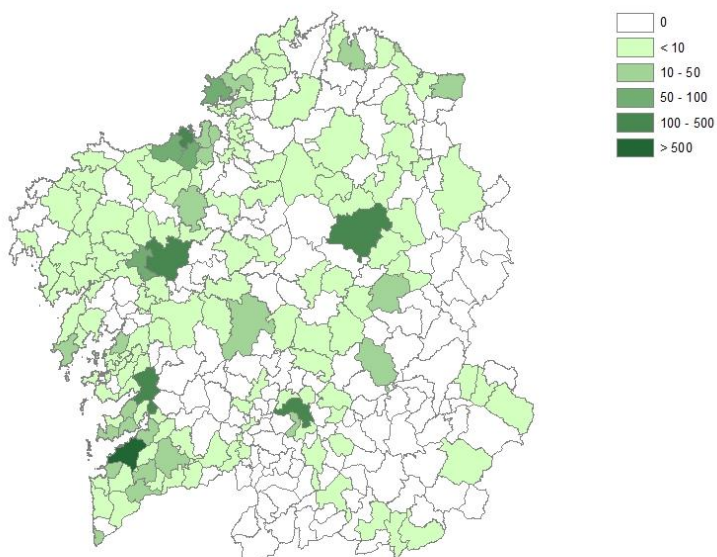
#### **Axudas ao alugueiro e acceso á vivenda**

O IGVS xestiona as axudas ao alugueiro do plan de vivenda, concede o Bono de Alugueiro Social a colectivos desfavorecidos e mantén un parque público de vivendas da súa propiedade adxudicadas en réxime de alugueiro social.

Este parque público propiedade do IGVS está formado por arredor de 3500 vivendas, adxudicadas en réxime de alugueiro social, nas que o IGVS inviste cada ano arredor de 1,6 millóns de euros no seu mantemento e arredor de 3 millóns de euros na bonificación do prezo dos alugueiros.

En 2015 concedéronse 2776 axudas ao alugueiro en Galicia. Vigo é a cidade con maior número de solicitudes aprobadas, con 633.

*Axudas ao alugueiro concedidas en 2015, con prórroga ata 2017 por municipio*





# **OUTRAS AXUDAS AO ALUGUEIRO DA XUNTA DE GALICIA**



**XUNTA  
DE GALICIA**



## 6. Outras axudas ao alugueiro da Xunta de Galicia

Ademais das axudas que pon en marcha o IGVS en materia de vivenda, como órgano da Xunta de Galicia responsable da política habitacional, outros departamentos da Administración autonómica convocan subvencións para o alugueiro. En concreto, no ano 2017, foron as seguintes:

- Complemento de pensión para o alugueiro de vivenda a favor dos pensionistas da Seguridade Social na súa modalidade non contributiva (Consellería de Política Social)

O Real decreto 1191/2012, de 3 de agosto, establece normas para o recoñecemento do complemento de pensión para o alugueiro de vivenda a favor das/os pensionistas da Seguridade Social na súa modalidade non contributiva, e que a tramitación do procedemento lles corresponde aos órganos competentes das respectivas comunidades autónomas. O importe para o complemento de alugueiro será fixado anualmente na Lei de orzamentos xerais do Estado ou nunha norma regulamentaria no caso de que a Lei de orzamentos non se aprobara antes do primeiro día do exercicio económico correspondente.

- Programa Reconduce (Consellería de Política Social)

O Programa Reconduce constitúe o marco integrado de coordinación dos servizos destinados a atender as persoas e as familias en risco ou en situación de desafiuzamento da vivenda habitual, para darlles apoio, coa finalidade de:

- Previr unha posible situación de desafiuzamento.
- Evitar o desafiuzamento, se fose posible.
- Se non se puidese evitar, paliar os seus efectos coa aplicación dos recursos axeitados a cada situación.
- O risco de desafiuzamento, xa sexa pola imposibilidade do pagamento da renda de alugueiro ou da cota hipotecaria, sempre ten que referirse á vivenda habitual.



# ACCIÓNS DE FOMENTO DO ALUGUEIRO A NIVEL MUNICIPAL



**XUNTA  
DE GALICIA**



## 7. Accións de fomento do alugueiro a nivel municipal

A continuación, detallaranse as axudas en materia de alugueiro a nivel municipal convocadas para o ano 2017 nas sete grandes cidades galegas.

### **FERROL**

Non se atoparon axudas exclusivamente municipais para o alugueiro de vivendas convocadas no 2017 na páxina web do concello.

### **A CORUÑA**

Dende o Servizo de Vivenda e Rehabilitación do Concello da Coruña poñen a disposición da cidadanía as vivendas pertencentes ao patrimonio municipal e destínanas á súa adxudicación mediante convocatoria pública para que sexan ocupadas en réxime de alugueiro público.

As convocatorias non teñen periodicidade establecida e a súa solicitude pode presentarse cando se faga pública a súa apertura. Nela especificaranse os requisitos que debe cumprir quen se beneficie dunha vivenda municipal en réxime de alugueiro.

### **VIGO**

O Consello de Xerencia Municipal do Concello de Vigo (2012) acordou aprobar a convocatoria pública para a selección, mediante sorteo, dos adxudicatarios do dereito de alugueiro de 28 vivendas de promoción pública de titularidade municipal na rúa Teixugueiras de Navia, así como as bases reguladoras da citada convocatoria.

### **PONTEVEDRA**

Non se atoparon axudas exclusivamente municipais para o alugueiro de vivendas no 2017 na páxina web do concello.

### **LUGO**

En novembro de 2017, a Xunta de Goberno Local do Concello de Lugo publicou unha convocatoria de axudas para subvencionar parcialmente o alugamento de vivenda destinada a domicilio habitual das persoas residentes no termo municipal de Lugo.

O gasto para o pagamento das axudas aos beneficiarios deste programa ascende a 150 000 €, que irán con cargo ao orzamento municipal do exercicio económico 2017.



## **OURENSE**

Non se atoparon axudas exclusivamente municipais para o alugueiro de vivendas convocadas no 2017 na páxina web do concello.

## **SANTIAGO**

Non se atoparon axudas exclusivamente municipais para o alugueiro de vivendas convocadas no 2017 na páxina web do concello.



XUNTA  
DE GALICIA