

# IDEARIO SOBRE VIVENDA EN VIGO (VERSIÓN EXTENDIDA)

## 1. Solicitude de zonas tensionadas para poder regular os prezos

O concello encargou un estudo a *Seixas Invest* sobre a posibilidade de declarar zonas de mercado residencial tensionado, remitido en abril de 2025. Segundo os criterios, para ser considerada zona tensionada, *o prezo de compra ou alugueiro debe superar nos cinco anos previos á declaración a porcentaxe de crecemento acumulado do IPC da comunidade por polo menos tres puntos porcentuais*. No noso caso, o mercado de vivenda residencial de Vigo cumpría este criterio, **existindo 17** zonas que poderían ser declaradas como tensionadas, algo corroborado tamén polo Observatorio da Vivenda de Galicia.

*O Sistema Estatal de Referencia de Prezos de Aluguer* permite ofrecer un rango de valores de prezos de vivenda orientativos, para a fixación da renda en novos contratos de arrendamento de vivenda. Exemplos da cidade mostran sobreprezos considerables:

Un anuncio nunha web de alugueiro de vivendas ofrece un piso na rúa Manuel de Castro, xunto ao estadio de Balaídos, con aproximadamente 70 metros cadrados e dúas habitacións, por 750 euros ao mes. Ao introducir os datos deste piso na nova web do Ministerio, o sistema estima unha renda orientativa de entre 610 e 691 euros. Isto indica que o prezo solicitado está, polo tanto, ata uns 140 euros por enriba da renda que establece o sistema estatal de índices de prezos do alugueiro de vivenda.

Outro exemplo atópase nun piso na rúa Areal, de 97 metros cadrados e dúas habitacións, en perfecto estado e de recente construción. Este piso ofrécese por 1.100 euros ao mes. De novo, a ferramenta do Ministerio de Vivenda estima un rango de prezos inferior: de acordo coa metodoloxía do sistema estatal de índices de prezos do alugueiro de vivenda, o alugueiro debería situarse entre 718,36 e 978,65 euros mensuais. En consecuencia, a vivenda alúgase entre 121 e 381 euros por enriba da cifra de referencia.

Na zona residencial da rúa Barcelona, xunto á Praza da Independencia, ofrécese un piso de catro habitacións para estudantes. A cuestión que se plantexa é se se aumenta deliberadamente o prezo aproveitando que se trata de estudantes. O custo do alugueiro é de 1.400 euros ao mes —incluíndo wifi e gastos—, mentres que a ferramenta do Goberno cifra que debería situarse entre 576 e 708 euros. Isto representa un sobreprezo de entre 692 e 824 euros.

En función destes exemplos, podemos concluír que a declaración de zonas tensionadas permitiría:

- Topar os prezos e evitar a non renovación de contratos para subidas abusivas.

- Reducir as rendas nas zonas tensionadas.

Por iso, realizamos as seguintes demandas:

- Ao Concello de Vigo: solicitar á Xunta o control de prezos en zonas tensionadas de xeito inmediato.
- Á Xunta de Galicia: tramitar e conceder a aplicación do control do alugueiro en Vigo.

## **2. Ampliación do parque público asumible e social coa vivenda xa construída**

Vigo non é allea á situación de emerxencia habitacional que se vive en toda España. No último trimestre do 2025 rexistráronse seis despexos semanais, case un por día. No caso da Xunta de Galicia, a promesa política para este lustro foi contemplar ata **5.300 vivendas** na planificación total da cidade, entre públicas e promovidas por cooperativas. A promoción máis difundida foi a de **1.600 vivendas en Navia** e **2.000 en Lavadores-Ofimático**.

O obxectivo marcado pola Xunta é chegar ás **10.000 vivendas protexidas en Galicia antes de 2030, 1000 delas en Vigo para o ano 2028**, así como facilitar solo residencial para **20.000 vivendas protexidas adicionais** a medio prazo.

Con todo, debemos lamentar o longo prazo destas medidas, que deixan fóra a posibilidade de intervención inmediata, e observar como a aposta se centra na construción nova cando xa existe un parque de vivenda baleira que se podería utilizar perfectamente, tal como se fixo co **plan Aluga**. Este plan, negociado pola Xunta en 2010 con excedentes bancarios, ofrecía pisos en aluguer social a prezos simbólicos, arredor de **100 euros mensuais**, repartidos por diferentes lugares da cidade e convivindo todo tipo de rendas nos barrios. Funcionou sete anos de forma correcta.

Ante isto, propoñemos enmendar a duración das entregas: ao ser concibido como programa de emerxencia tiña unha duración media de cinco anos ata a mellora da economía familiar, e nós propoñemos un aumento dese prazo axustando os importes de renda. Se aos cinco anos a economía familiar mellora, en vez de desaloxar ás persoas do piso ou non renovar a bolsa, axustaríamos a mensuralidade á renda dispoñible, sen superar nunca o 20 % dos ingresos totais ao tratarse de vivenda social. Ademais, demandamos que o parque ofrecido sexa maior que no pasado, tendo en conta as preto de **10.000 persoas anotadas no rexistro de demandantes de vivenda pública**.

Da **Empresa Municipal de Vivenda** creada polo Concello agardamos que sexa dotada de contido, persoal e actividade inmediata, xa que por agora non ten ningún impacto real na emerxencia habitacional da cidade. O Concello ten capacidade e

competencias, conferidas pola **Lei de Bases**, para impulsar un plan plurianual con perspectiva de xénero que garanta a non discriminación da poboación no acceso á vivenda social e a vivenda asumible de aluguer a prezos accesibles para a poboación máis desfavorecida, que debería acadar o 15 % do parque total, é dicir, **22.000 vivendas** das aproximadamente **150.000 existentes en Vigo**. Demandamos que ese plan plurianual teña por obxectivo dispoñer de **3.300 vivendas**, o 15 % das vivendas baleiras da nosa cidade, como parque propio de vivenda social, tanto en compra como en intermediación de alugueiro, e que se definan obxectivos anuais.

Víamos os grandes anuncios da participación de Vigo na iniciativa estatal **CASA 47** que finalmente se materializaron en sorteos xerais sen triaxe por emerxencia social, para rendas medias entre 16.800 e 63.000 euros anuais, deixando fóra á poboación mileurista, desempregada e perceptoras de axudas mínimas. Ademais, o prezo destas vivendas só supón en torno a un 20 % menos do prezo de mercado, beneficiando principalmente a persoas de ingresos medio-altos, sen establecer criterios sociais para a súa adxudicación, e permitindo que a xestión recaia en entidades predadoras como **Alquiler Seguro, Servihábitat ou Solvia-Sabadell**.

Outras medidas anunciadas coma o incremento do IBI para vivendas baleiras de sociedades ou o impulso dun programa de intermediación no alugueiro poden ter certo impacto, dependendo da maneira na que se materialicen.

Agardamos que en 2026 se cumpra o obxectivo de contar con preto de **200 vivendas de promoción pública en Réxime de Alugueiro Taxado: 27 en Esturáns, 88 en Barreiro e 62 noutras zonas**. Con todo, isto resulta insuficiente fronte ás necesidades da cidade, onde hai preto de **10.000 demandantes de vivenda pública** no Rexistro da Xunta. Pola súa banda, no PXOM existe un **37 % de solo para vivenda protexida**, cun prezo limitado durante uns anos, pero nada para vivenda pública.

Instamos ao Concello de Vigo a incrementar substancialmente as partidas orzamentarias do **presupuesto 2026** destinadas a:

- O programa de intermediación do alugueiro, de xeito que polo menos **60 familias** poidan beneficiarse; propoñemos dedicar **400.000 euros**.
- A compra de vivenda, coa previsión de **2,5 millóns de euros**, o que permitiría dispoñer de aproximadamente **13 vivendas**, co fin de alcanzar polo menos **60 vivendas a finais de 2026** e outras tantas o ano seguinte; propoñemos que este investimento medre progresivamente ata **9 millóns de euros** nos próximos dous anos.
- Axudas á rehabilitación para mobilizar vivendas ao mercado de alugueiro e reducir as **21.000 vivendas baleiras** existentes en Vigo segundo o INE.
- Axudas de emerxencia: para 2025 foron aprobados **1,3 millóns de euros**, unha parte destinado á emerxencia habitacional e casos de despexos; aínda que a lentitude na resolución, a burocracia e as limitacións anuais dificultan a

intervención inmediata. Calquera destas axudas precisa dun informe social que tarda meses en recibirse, polo que sen máis dotacións en persoal de Benestar resulta moi complicado proporcionar axuda real e inmediata, o enfoque preventivo queda abandonado para os paliativos puntuais e dilatados.

Precisamos tamén potenciar o **Programa contra Desafiuzamentos** cun protocolo específico de actuación en casos de impago hipotecario ou de alugueiros, garantindo que toda persoa desafiuzada dispoña dunha alternativa habitacional pública cando non haxa outra solución. Reforzar os recursos humanos das **Concellerías de Urbanismo e Vivenda** e de **Política Social** cun plan plurianual para cumprir a ratio legal de traballadores/as sociais por cada 8.000 habitantes (actualmente Vigo ten unha por cada 17.000) resulta igualmente esencial.

Ademais, botamos en falta a implicación municipal plenaria para buscar fórmulas que prohiban a actividade empresarial en Vigo **de desokupación de pisos**, que operan sen formación en mediación e con prácticas violentas e intolerables, lucrándose coa vulnerabilidade das familias.

### **3. A problemática especulativa turística. A necesidade dunha moratoria indefinida para Vivendas de Uso Turístico**

O número de **VUT** medrou exponencialmente nos últimos anos, alcanzando **2.426 en agosto de 2025**, duplicando as cifras de 2023, aínda que recentemente descendeu a **2.129**, con **9.825 prazas dispoñibles**. Este descenso pode indicar:

- Que 300 VUT foron retiradas, pero non reincorporadas ao alugueiro habitual, permanecendo baleiras.
- Que esas 300 unidades se retiraron do rexistro para operar ilegalmente.

Segundo diferentes fontes, as VUT ilegais en Galicia variaron entre **9.125 (abril 2025)**, **2.640 (setembro 2025, 227 en Vigo, 8,6 %)** e **6.897 (decembro 2025)**. Aplicando a porcentaxe de referencia do 8,6 %, estimamos unhas **593 VUT ilegais en Vigo**, aínda que poderían superar o milleiro.

Os efectos destas VUT inclúen:

- **Redución da oferta de vivenda habitual:** dado que as VUTs soen localizarse nos centros urbanos consolidados, a proliferación deste negocio supón a redución da oferta de vivenda habitual.
- **Contribución á subida dos prezos:** alí onde se concentra un maior número de VUTs máis sube o prezo da vivenda habitual (ata un 5,1% máis). Actualmente os prezos medios están por riba dos 720 € e so hai 37 vivendas na cidade a 650 euros ou menos.

- **Expulsión da veciñanza:** por non renovación de contratos para converter as vivendas en VUTs; por non atopar alternativa habitacional no barrio; por non chegar a cumprir os cada vez máis esixentes requisitos para alugar unha vivenda para uso habitual (ata un 5,1% máis).

A entrada en vigor do PXOM e o anuncio da nova ordenanza que regula as VUT non está a reducir o impacto desta fórmula ultraespeculativa da vivenda, senón que está xerando un cambio de tendencia na oferta deste tipo de aloxamento:

- Menos particulares e máis empresas adicatas a este tipo de negocio.
- De pisos en edificios de propiedade horizontal pasamos a bloques enteiros de propiedade vertical adicados a VUTs.
- Particulares que rexistraban as VUT deixan de facelo para seguir operando de maneira ilegal.

Demandamos:

- Moratoria indefinida de licenzas de VUT en todo o concello.
- Peche das VUT ilegais.
- Control numérico de VUT por barrio/habitante.

#### 4. Solucións para persoas sen fogar

Na cidade, hai persoas que malviven en rúa, choupanos, chabolas, infrapensións e lugares insalubres, con graves riscos para a súa integridade. O albergue municipal conta con **38 prazas** e estancia máxima de **15 días continuos**, tras os cales as persoas deben volver á rúa. Este colectivo sofre aporofobia, rexeite e estigmatización, e a situación cronifícase, con conexións a problemas de saúde mental severos.

Medidas:

- Elaborar un censo municipal de persoas sen fogar, incluíndo mulleres en situación de violencia machista en convivencia co maltratador e mulleres prostituídas; que carecen de teito tamén pero non son tidas en conta.
- Dotar o albergue de prazas adicionais (mínimo **60 máis; poden ser habilitadas nun novo edificio aproveitando os baleiros, como a estación de autobuses vella**) e melloras: alimentación, sala de lecer comfortable cunha biblioteca completa e mellor sala de informática, habitación de intimidade (non literas compartidas) e espazo para mascotas.

- Garantir alternativas habitacionais despois do uso do albergue (explorando o modelo housing first xa prometido en Galicia), e namentres se utilice, que os desprazamentos entre os albergues sexa con vehículos municipais.
- Ampliar horario do grupo de rúa e incluír cobertura de necesidades básicas (roupa, calzado, abrigo e seguemento sanitario).
- Equipos multidisciplinares nas unidades de traballo social, ampliar persoal e horarios de atención.
- Abrir o centro sociosanitario no antigo Rebullón para persoas crónicamente enfermas que non poden acollerse no albergue e son parte importante das que viven na rúa sen alternativa.
- Actualizar datos de persoas falecidas en situación de senfogarismo e ofrecer placas de pedra identificativas cando son enterradas por conta municipal.
- Ofrecer alternativas de ocio para persoas empobrecidas, polideportivos, asociación veciñais a custe cero para a integración correcta no eido cultural sen depender de ingresos persoais.

## 5. Ampliación das prazas de residencia pública de estudantes:

Vigo conta con dúas residencias públicas: **Residencia Altamar (92 prazas)** e **Centro Residencia Docente (142 prazas)**, o que resulta insuficiente. Non existe residencia pública para estudantes universitarios; a da Universidade de Vigo xestionase por un fondo holandés.

A cidade pode adaptar edificios para residencias públicas ou construír novas, utilizando solo público ou semipúblico infrautilizado. Tamén se poden rehabilitar edificios existentes (oficinas antigas, hoteis pechados, bloques inacabados) para prazas modulares temporais.

O mercado privado presenta prezos elevados:

- Residencia O Castro: 386€ / 444€ + 45€ luz + 16,5€ auga
- Hotel Pazo: 700€
- Residencia Bitácora: 750€
- Residencia El Portal: 409€ compartida, 998€ individual
- Residencia Habuni: 695€ compartida, 860 / 920€ individual
- Residencia La Florida: 355€ compartida, 910€ individual
- Residencia Santísima Trinidad: 500€

- Residencia Gran Via: 590€

A espera para entrar nas residencias públicas é longa, ás veces ata setembro. O elevado prezo do alugueiro de pisos estudiantís (media >700€) e a mínima presenza de residencias públicas dificultan o acceso á educación superior á maioría do estudiantado de clase traballadora.

#### **Demandas:**

- Creación de varias residencias públicas (mínimo tres) integradas nos barrios.
- Incremento de axudas autonómicas ao estudiantado para alugueiro.
- Unha das formas máis efectivas de aumentar a dispoñibilidade de residencias públicas en Vigo sería aproveitar o solo público ou semipúblico que está infrautilizado na cidade. Espazos pertencentes ao Concello ou á Xunta poderían ser destinados á construción de residencias universitarias con xestión pública. Isto permitiría ofrecer prazas a prezos regulados, adaptados ás posibilidades económicas dos estudantes, e garantiría que a vivenda permanecese destinada a este colectivo durante anos, sen depender do mercado privado.
- Ao mesmo tempo, outra opción interesante consiste en converter edificios ou instalacións existentes, actualmente sen uso, en residencias temporais para estudantes. Oficinas antigas, pequenos hoteis pechados ou bloques inacabados poderían rehabilitarse cun investimento relativamente reducido, creando habitacións modulares que se poidan utilizar durante varios anos ata que o solo ou o edificio se destine a outro proxecto. Este tipo de solución non só é máis rápido e barato que construír dende cero, senón que tamén permite redistribuír a poboación estudiantil cara a zonas que non están saturadas polo mercado inmobiliario tradicional.