

IDEARIO SOBRE VIVENDA EN VIGO (VERSIÓN ESQUEMÁTICA)

1. Solicitude de zonas tensionadas para poder regular os prezos

1. Estudo encargado:

- O Concello encargou a Seixas Invest un estudo sobre a posibilidade de declarar zonas de mercado residencial tensionado, remitido en abril de 2025.
- 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.
- Resultado: O mercado de vivenda residencial de Vigo cumpría este criterio, existindo 17 zonas que poderían ser declaradas como tensionadas. Corroborado polo Observatorio da Vivenda de Galicia.

2. Sistema Estatal de Referencia de Prezos de Aluguer:

- Permite ofrecer un rango de valores de prezos orientativos para a fixación da renda en novos contratos de arrendamento de vivenda.
- **Exemplos de sobreprezo na cidade:**
 - **Rúa Manuel de Castro:** piso de ~70 m², dúas habitacións, 750 €/mes. Renda orientativa do Ministerio: 610–691 €. Sobreprezo: ata 140 €.
 - **Rúa Areal:** piso de 97 m², dúas habitacións, recente construción, perfecto estado, 1.100 €/mes. Renda orientativa: 718,36–978,65 €. Sobreprezo: 121–381 €.
 - **Rúa Barcelona (Praza da Independencia):** piso de catro habitacións para estudantes, aluguer 1.400 € (wifi e gastos incluídos). Renda orientativa: 576–708 €. Sobreprezo: 692–824 €.

3. Conclusións:

- Declarar zonas tensionadas permitiría:
 - Topar os prezos e evitar a non renovación de contratos para subidas abusivas.
 - Reducir as rendas nas zonas tensionadas.

4. 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

1. Contexto da emerxencia habitacional:

- Vigo non é allea á situación de emerxencia habitacional en España.
- No último trimestre do 2025 rexistráronse seis despexos semanais, case un por día.

2. Promesas da Xunta de Galicia:

- Ate 5.300 vivendas na planificación total da cidade, entre públicas e privadas de promoción pública.
- Promocións destacadas: 1.600 vivendas en Navia e 2.000 en Lavadores-Ofimático.
- Obxectivo: 10.000 vivendas protexidas en Galicia antes de 2030, 1.000 en Vigo para 2028.
- Facilitar solo residencial para 20.000 vivendas protexidas adicionais a medio prazo.

3. Plan Aluga como referente a recuperar dende o eido autonómico:

- Negociado pola Xunta en 2010 con excedentes bancarios.
- Piso en aluguer social a prezos simbólicos (~100 €/mes).
- Funcionou sete anos correctamente.
- Proposta: aumentar duración das entregas, axustando mensualidade á renda dispoñible, sen superar 20 % dos ingresos totais.
- Considerar as preto de 10.000 persoas anotadas no rexistro de demandantes de vivenda pública na actualidade.

4. Valoración do papel do concello en vivenda:

- A empresa municipal de vivenda precisa de dotación de contido, persoal e actividade inmediata.
- Posibilidade de plan plurianual con perspectiva de xénero.
- Obxectivo: 15 % do parque total, 22.000 vivendas das 150.000 existentes en Vigo.
- Propoñemos dispoñer de 3.300 vivendas (15 % das baleiras) como parque propio social, con obxectivos anuais.

- **Participación na iniciativa CASA 47:**
 - Sorteos xerais sen triaxe por emerxencia social, para rendas medias 16.800–63.000 €/ano.
 - Beneficio limitado, aforro de menos do 25 % respecto ao prezo de mercado.
 - Xestión en entidades privadas (Alquiler Seguro, Servihábitat, Solvia-Sabadell).

5. Medidas fiscais e de intermediación necesarias a reforzar:

- Incremento do IBI para vivendas baleiras de sociedades.
- Impulso programa de intermediación no alugueiro.
- Ordenanza municipal VUT limitada: máis de 2.400 pisos turísticos na cidade, cun grande impacto sobre alugueiro medio (>700 € de prezo mensual no mercado libre, só 37 vivendas ≤650 €).

6. Previsión municipal para 2026:

- 200 vivendas en Réxime de Alugueiro Taxado: 27 Esturáns, 88 Barreiro, 62 noutras zonas (insuficiente ante 7.100 demandantes).
- PXOM: contempla un 37 % de solo para vivenda protexida, non vivenda pública.

7. Demandas municipais para orzamento 2026:

- Programa intermediación alugueiro.
- Compra de vivenda: 2,5 millóns € (≈13 vivendas), crecer progresivamente ata 9 millóns € en dous anos.
- Axudas rehabilitación: mobilizar vivendas, reducir 21.000 baleiras Vigo.
- Axudas emerxencia: no 2026 están orzamentadas 1,3 millóns de euros, con problemas de burocracia e lentitude que non responden á urxencia real.

8. Outras medidas:

- Programa contra desafiuzamentos: protocolo específico, alternativa habitacional pública.
- Reforzo de persoal en Urbanismo e Política Social (ratio legal de casos e expedientes levados polas traballadoras: 1/8.000 habitantes; actualmente 1/17.000).
- Prohibición de empresas de desokupación.

3. A problemática especulativa turística. Moratoria indefinida para Vivendas de Uso Turístico (VUT)

1. Evolución do número de VUT en Vigo:

- Agosto 2025: 2.426 (duplicando cifras de 2023).
- Descendeu a 2.129, 9.825 prazas dispoñibles.
- Posibles causas:
 - 300 VUT retiradas, non reincorporadas, permanecen baleiras.
 - 300 retiradas do rexistro para operar ilegalmente.

2. VUT ilegais en Galicia:

- Variación: 9.125 (abril 2025), 2.640 (setembro 2025, 227 Vigo, 8,6 %), 6.897 (decembro 2025).
- Estimación Vigo: 593 VUT ilegais (poderían superar 1.000).

3. Efectos:

- Redución oferta de vivenda habitual.
- Subida de prezos (ata 5,1 % máis que en zonas onde non se concentran VUT).
- Expulsión de veciñanza.

4. Medidas municipais:

- PXOM e nova Ordenanza influíu na oferta, xerando un cambio de tendencia na oferta deste tipo de aloxamento:
 - Menos particulares e máis empresas adicadas 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.
- Medidas insuficientes para frear a especulación, revisar á alza as medidas propostas na última moción da que solo podemos rescatar o topar as VUT en alturas medias.

5. Demandas:

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

- Control estrito de licenzas por persoa.

4. Solucións para persoas sen fogar

1. Situación actual:

- Malvivencia en rúa, choupanos, chabolas, infrapensións, lugares insalubres.
- Albergue municipal: 38 prazas, estancia máxima 15 días.
- Colectivo sofre aporofobia, rexeite, estigmatización.

2. Medidas:

- Censo municipal de persoas sen fogar, incluíndo mulleres vítimas de violencia e prostituídas.
- Dotar albergue de 60 prazas adicionais (novo edificio, exemplo a estación de autobuses vella).
- Melloras: alimentación, sala de lecer con biblioteca e informática, habitacións de intimidade, espazo para mascotas.
- Garantir alternativas habitacionais tras uso do albergue (housing first).
- Ampliar horario do grupo de rúa e cubrir necesidades básicas (roupa, calzado, abrigo, seguemento sanitario).
- Equipos multidisciplinares nas unidades de traballo social, ampliar persoal e horarios.
- Abrir centro sociosanitario antigo Rebullón para persoas crónicamente enfermas.
- Actualizar datos de falecidos, ofrecer placas de pedra identificativas ás persoas soterradas a cargo municipal.
- Ofrecer alternativas de ocio para persoas empobrecidas: polideportivos, asociacións veciñais a custo cero.

5. Ampliación das prazas de residencia pública de estudantes

1. Situación actual:

- Residencias públicas: Residencia Altamar (92 prazas), Centro Residencia Docente (142 prazas).
- Non existe residencia pública para estudantes universitarios (xestionada por fondo holandés).

2. Posibilidades de ampliación:

- Adaptar edificios existentes (oficinas, hoteis pechados, bloques inacabados) ou construír novos en solo público/semipúblico.
- Crear prazas modulares temporais.

3. Prezos de mercado privado:

- 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 Vía: 590 €
- Espera para entrar nas públicas: ás veces ata setembro.
- Aluguer de pisos estudiantís: media >700 €.

4. Demandas:

- Creación de varias residencias públicas (mínimo tres) integradas nos barrios.
- Incremento de axudas autonómicas ao estudiantado para alugueiro.
- Aproveitar solo público ou semipúblico infrautilizado para residencias con xestión pública.
- Rehabilitar edificios sen uso en residencias temporais modulares, rápido e económico, redistribuíndo estudantes en zonas non saturadas.