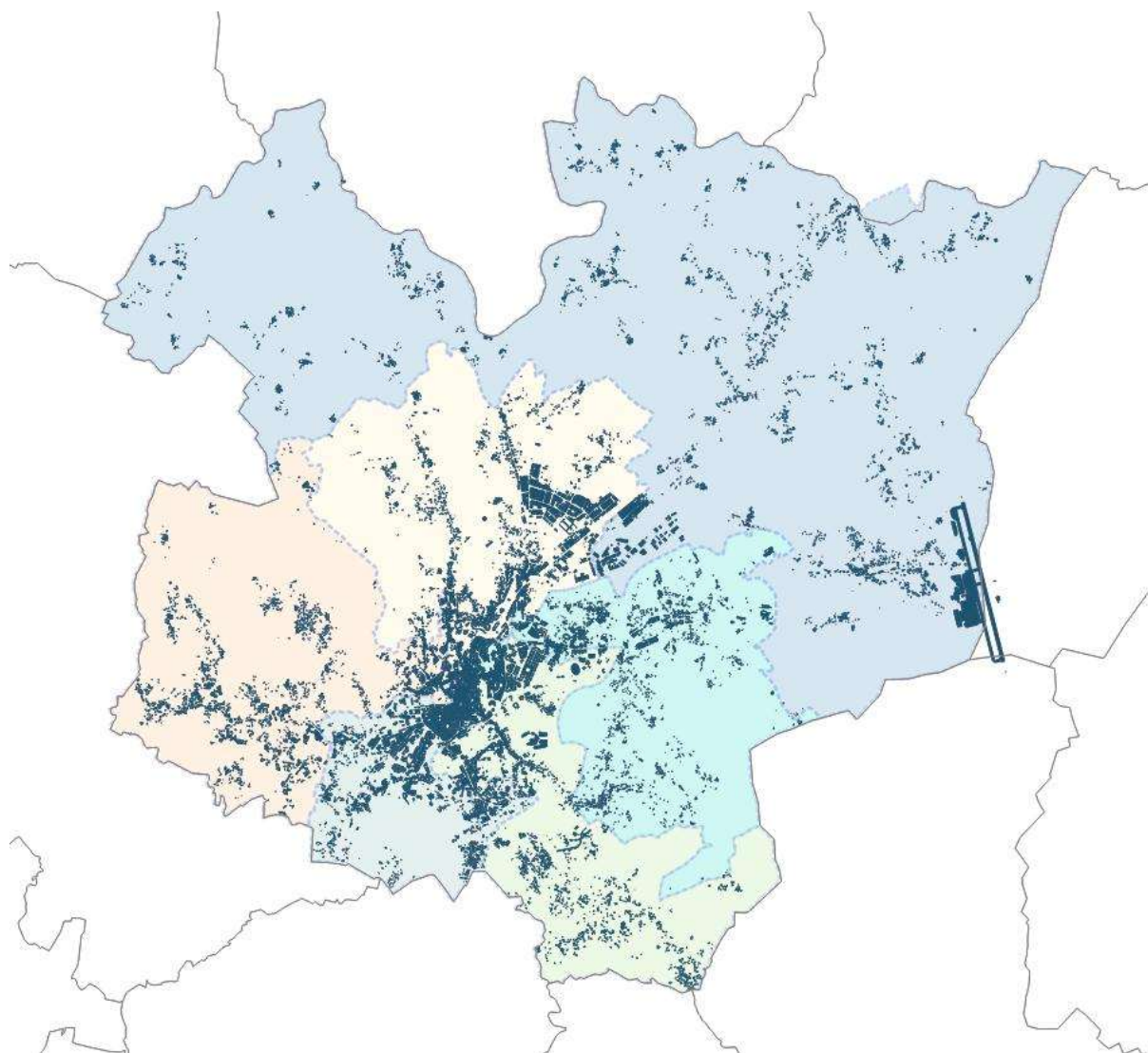




**DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL
TENSIONADO DO MUNICIPIO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA**

MEMORIA XUSTIFICATIVA.

DECEMBRO 2025

Este documento, foi elaborado e producido por *MarquinaCalvo territorios e estratexias SCP*, para o Concello de Santiago de Compostela, en desenvolvemento do Contrato de servizos para a elaboración dun *Estudo-Diagnose da situación no mercado residencial en Santiago de Compostela: Memoria xustificativa e Proxecto de Plan de Medidas Correctoras*.

Este documento analiza a situación no Mercado Residencial Tensionado no municipio de Santiago de Compostela coa información necesaria e baseada en datos oficiais para a solicitude da Declaración de ZMRT.

En todo caso, inclúese a información requirida a tal efecto pola Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda, e na Disposición adicional vixésimo cuarta. *Competencia para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado reguladas en la Lei 12/2023, de 24 de maio, incluída na Lei 10/2023, de 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, así como o relativo á Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia.*



MarquinaCalvo territorios e estratexias SCP CIF J56186067

Na súa redacción participaron as arquitectas-urbanistas Maria Calvo Llano e Ana Marquina Torres.

INDICE DE CONTIDOS

1. INTRODUCCIÓN	4
2. MARCO XURÍDICO	5
3. CRITERIOS PARA A DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA	7
4. DATOS PARA A ANÁLISE DE CRITERIOS DE DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA....	8
5. XUSTIFICACIÓN DE CRITERIOS A NIVEL MUNICIPAL	16
5.1. Criterio A. Esfuerzo económico para facer fronte aos custes relacionados coa vivenda.	16
5.2. Criterio B. Incremento do prezo da vivenda nos últimos 5 anos e do IPC	19
6. CONCLUSIÓN	21
7. CRITERIOS PARA A CONSIDERACIÓN DE GRAN POSUIDOR DE VIVENDA.....	22

Índice de cadros en texto

Cadro 1. Evolución do prezo de compra de vivenda no municipio de Santiago de Compostela.	8
Cadro 2. Prezo do aluguer no municipio de Santiago de Compostela no ano 2023.....	9
Cadro 3. Evolución do prezo do aluguer no municipio de Santiago de Compostela.....	10
Cadro 4. Evolución do prezo do aluguer no municipio de Santiago de Compostela.....	10
Cadro 5. Prezos de aluguer en Santiago de Compostela polos datos de fianzas depositadas. Contratos 2025.	11
Cadro 6. Gastos correntes medios mensuais na provincia da Coruña. Datos de 2011 actualizados a 2023 e 2024.	12
Cadro 7. Distribución das rendas netas medias no ano 2023 no municipio de Santiago de Compela.....	13
Cadro 8 . Porcentaxe de crecemento acumulada do IPC.	14
Cadro 9. Resumo de datos xustificativos.....	15
Cadro 10. Xustificación criterio A (a1) ano 2023. Datos de aluguer de MIVAU.....	17
Cadro 11. Xustificación criterio A (a2) ano 2023. datos de custo da hipoteca.	17
Cadro 12. Xustificación criterio A (a1) ano 2023. datos de aluguer de Observatorio de Vivenda de Galicia.	18
Cadro 13. Xustificación criterio B (b1).....	19
Cadro 14.Xustificación criterio B (b1).....	20
Cadro 15. Xustificación criterio B (b2).....	20

1. INTRODUCCIÓN

A presente memoria ten por obxecto a xustificación a través de datos obxectivos da existencia dun especial risco de abastecemento insuficiente de vivenda para a poboación residente, incluíndo as dinámicas de formación de novos fogares en condicións que a fagan asequible, de cara a declaración de zonas de mercado residencial tensionado no municipio de Santiago de Compostela.

Con esta finalidade analízanse e ordénanse unha serie de datos obtidos de distintas fontes oficiais que xustifican o cumprimento dalgunha das circunstancias que habilitan segundo o previsto no artigo 3 da Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda, para solicitar a declaración dun ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado.

2. MARCO XURÍDICO

A **Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda**, de ámbito estatal, constitúe o marco xurídico desta memoria. Na Comunidade Autónoma de Galicia, en desenvolvemento da Lei 12/2013, a **Lei 8/2012 de 29 de xuño, de vivenda de Galicia, modificada pola Lei 10/2023**, de 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, establece os condicionantes que os concellos terán que ter en conta de cara á solicitude de Declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado (ZMRT).

Marco competencial

O artigo 18 da Lei 12/2023, Declaración de zonas de mercado residencial tensionado, recolle que as administracións competentes en materia de vivenda poderán declarar, de acordo cos criterios e procedementos establecidos na súa normativa reguladora e no ámbito das súas respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado para os efectos de orientar as actuacións públicas en materia de vivenda naqueles ámbitos territoriais en que exista un especial risco de oferta insuficiente de vivenda para a poboación, en condicións que a fagan alcanzable para o seu acceso no mercado, de acordo coas diferentes necesidades territoriais.

A vixencia da declaración dun ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres anos, podendo prorrogarse anualmente seguindo o mesmo procedemento, cando subsistan as circunstancias que motivaron tal declaración e logo de xustificación das medidas e accións públicas adoptadas para reverter ou mellorar a situación desde a anterior declaración.

A Lei 10/2023 de medidas fiscais e administrativas, no seu Artigo 9, introduce unha modificación da Lei 8/2012 de vivenda de Galicia referente á Competencia para a declaración de zonas de mercado residencial tensionado reguladas na Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda; engadindo unha disposición adicional vixésimo cuarta, coa seguinte redacción: «*Disposición adicional vixésimo cuarta. Competencia para a declaración de zonas de mercado residencial tensionado reguladas na Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda*». Nesta disposición adicional detállase o procedemento para a solicitude por parte dos concellos da declaración de zonas de mercado residencial tensionado, a documentación necesaria que acompañará á solicitude e a competencia do Instituto Galego da

Vivenda e Solo como administración competente en materia de vivenda e capacidade para declarar a zona solicitada como zona residencia tensionada.

En canto ao contido e a documentación, indícase como necesaria a elaboración dunha Memoria xustificativa dos aspectos indicados no artigo 18.3 da Lei 12/2023, de 24 de maio, no seu apartado 3.a), e que establece a necesidade dunha memoria que xustifique, a través de datos obxectivos e fundamentada na existencia dun especial risco de abastecemento insuficiente de vivenda para a poboación residente.

3. CRITERIOS PARA A DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA

No artigo 3 da Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda, defínense os conceptos relevantes que teñen incidencia sobre a delimitación de zonas de mercado residencial tensionado.

Así, na súa alínea d), define como: “**Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero:** aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus **ingresos netos** y sus características particulares, considerando, tanto la **cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos** que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, **no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.**”

Na súa alínea e), tamén recolle cales son **os gastos e subministracións básicos**, como: “*el importe del coste de los suministros energéticos (de electricidad, gas, gasoil, entre otros), agua corriente, de los servicios de telecomunicación, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual.*”

De cara á declaración de ZMRT, a Lei no seu artigo 18.3, establece a necesidade de: “*elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:*

a) *Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.*

b) *Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.*”

A este respecto, **cómpre cumprir unha das dúas circunstancias** que se recollen neste artigo 18.3 da Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda.

4. DATOS PARA A ANÁLISE DE CRITERIOS DE DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA

Para a realización dos cálculos que xustifiquen que se cumpren polo menos unha das dúas (catro) circunstancias que se recollen neste artigo 18.3 da Lei12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda.

Empregáronse os datos das seguintes fontes estatísticas oficiais:

1. Custo da hipoteca

Os datos utilizados para obter o custo da hipoteca son os publicados no IGE para o espazo **Galicia** recollidos da Estatística rexistral inmobiliaria do Colexio de Rexistradores da propiedade, onde os datos anuais son o promedio dos trimestres correspondentes. Para o ano **2023**, a cota mensual media que recolle o IGE ascende a **576,7 €/mes** e para o **ano 2024**, a cota mensual media ascende a **589,3 €/mes**.

Nesta fonte existen datos do ano completo da serie 2015 a 2024 e dos 3 primeiros trimestres do ano 2025 sobre importe da hipoteca media en euros, tipo de xuro medio, cota mensual media e prazo medio en meses.

2. Custo do prezo da vivenda libre

O custo do prezo da vivenda libre extraese dos datos do IGE aportados polo *Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible* para os concellos de máis de 25.000 habitantes.

O dato para o **municipio de Santiago de Compostela** apórtase en €/m². Para o **ano 2024**, o custo do prezo da vivenda libre que recolle o IGE ascende a **1.944,2 €/m²**.

Para o cálculo da evolución dos prezos de compra dos cinco anos anteriores (2020, 2021, 2022, 2023 e 2024), metodoloxicamente debe tomarse como ano base a información do 2019 para calcular o incremento do primeiro ano, o 2020.

Cadro 1. Evolución do prezo de compra de vivenda no municipio de Santiago de Compostela.

Ano de referencia	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Prezo de compra de vivenda libre €/m²	1626,6	1.678,6	1.705,3	1.719,1	1.812,4	1.944,2

Fte: *IGE*. Elaboración propia

3. Custo do aluguer

Para a análise dos **prezos de aluguer**, recorreuse a dúas fontes de información: A **base de datos do Sistema Estatal de Índices de prezos de aluguer do MIVAU** e os **datos de fianzas de aluguer do Observatorio de Vivenda de Galicia**.

Para o cálculo da evolución dos prezos de aluguer dos cinco anos anteriores (2019, 2020, 2021, 2022 e 2023), metodoloxicamente debe tomarse como ano base a información do 2018 para calcular o incremento do primeiro ano, o 2019.

- o A información do **Mapa de prezos de aluguer do MIVAU**, recolle para a serie 2011-2023, datos (mediana, percentil 25, percentil 75) sobre aluguer mensual por m2 e por unidade para Vivenda Colectiva e Vivenda Unifamiliar, acadando un desagregado de datos a nivel **distrito e sección censual**. Os datos obtéñense da explotación estatística de fontes tributarias a través do Modelo 100, agregándose á base de datos os bens inmobles dos que hai información tanto na fonte tributaria como na catastral. Fte: mivau.gob.es

En tipoloxía de vivenda colectiva, para o ano **2023** no municipio Santiago de Compostela, recóllense datos de 9.612 vivendas colectivas, cuxo prezo de aluguer mensual (dato de mediana) ascende a **461 €/mes**.

Se analizamos a evolución do prezo do aluguer nos últimos anos, obtemos que desde o ano 2018, o prezo do aluguer aumenta no municipio de Santiago de Compostela un 21,3% pasando dos 380 € en 2018 aos 461 € en 2023.

Cadro 2. Prezo do aluguer no municipio de Santiago de Compostela no ano 2023.

Nº de vivendas en tipoloxía vivenda colectiva analizada	Mediana €/m2	Mediana €/mes	Mediana Superficie vivenda (m2)
9.612	6,8	461	79

Fte: MIVAU.gob.es Elaboración propia

Cadro 3. Evolución do prezo do aluguer no municipio de Santiago de Compostela

Ano de referencia	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Importe mediana aluguer €/mes	380	400	401	423	448	461

Fte: [MIVAU.gob.es](https://mivau.gob.es). Elaboración propia

- o A outra fonte de datos que nos permiten analizar datos máis recentes (último dato anual completo do ano 2024), é o [Observatorio da Vivenda de Galicia](#), órgano colexiado de carácter consultivo e de participación social, adscrito á consellería competente en materia de vivenda, que respecto ao prezo do aluguer, recolle datos que proveñen do rexistro de contratos de alugueiro. Para as grandes cidades, agrúpanse os datos por **ámbitos co mesmo código postal**, que se detallan polo número de fianzas depositadas no IGVS e o seu importe.

En tipoloxía de vivenda colectiva, para o ano **2024** no municipio de Santiago de Compostela, recóllense datos de 2.835 fianzas depositadas de contratos asinados en 2024, cuxo importe medio de aluguer mensual ascende a **623,3 €/mes**. Para o ano **2023**, un importe medio de aluguer mensual **563,9 €/mes** correspondente a 3.214 fianzas depositadas de contratos firmados nese ano. Tendo en conta que os datos do 2024, son datos provisionais a data 31.12.2024. Se analizamos a evolución do prezo do aluguer nos últimos anos, segundo esta fonte, obtemos que desde o ano 2019, o prezo do aluguer aumenta no municipio de Santiago de Compostela un 40,26% pasando dos 444,4 € en 2019 aos 623,3 € en 2024.

Cadro 4. Evolución do prezo do aluguer no municipio de Santiago de Compostela.

Ano de referencia	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Importe medio aluguer €	444,4	467,8	483,8	517,7	563,9	623,3

Fte: [Observatorio da Vivenda de Galicia](#). Elaboración propia

Os datos para o ano 2025 amosan 2.574 contratos cun prezo medio que ascende a 658,8 €, sendo estes datos do ano 25 datos a nivel de avance.

Cadro 5. Prezos de aluguer en Santiago de Compostela polos datos de fianzas depositadas. Contratos 2025.

Código postal	Fianzas interanuais (N.º)	Importe medio interanual (€)
15688	-	-
15701	557	720,7
15702	420	665,4
15703	387	596,1
15704	290	587,2
15705	425	599,5
15706	527	702,3
15707	190	638,2
15820	9	714,4
15884	6	475
15890	14	478,6
15892	8	795,6
15893	8	555
15896	9	765
15897	10	800
15898	13	613,8
15899	11	518,2

Fte: [Observatorio da vivenda de Galicia](#). IGVS. (Datos a 31.10.2025) Elaboración propia

Nota: as fianzas e o importe medio do alugueiro amosados na táboa corresponden a datos interanuais. Neste caso, considéranse as fianzas asinadas de novembro de 2024 a outubro de 2025.

4. Gastos e custo de subministracións básicos

Os gastos e subministracións básicos veñen definidos no artigo 3, punto d) da Lei 12/2023, incluíndo para estes gastos o importe do custo das subministracións enerxéticas (de electricidade, gas, gasoil, entre outros), auga corrente, dos servizos de telecomunicación, e as posibles contribucións á comunidade de propietarios, todos eles da vivenda habitual.

Empréganse os datos da **Enquisa Estrutural aos fogares elaborada polo IGE**; a través da que se obteñen datos sobre os gastos correntes dos fogares de data 2011 a nivel provincial, que poden ser actualizados co IPC correspondente.

Desta fonte, despréndese que os gastos correntes para a media de fogares da provincia da Coruña, elévase no ano 2011 a 292,84 €/mes. Considerando unha variación do índice Xeral de Prezos de Consumo dende decembro de 2011 a decembro de 2023¹ dun 23,7%, e de decembro de 2011 a decembro de 2024² dun 27,1 %; os gastos correntes medios para a provincia da Coruña ascenderían a 362,2€/mes por fogar no **ano 2023** e a 372,2€/mes no **ano 2024**.

Cadro 6. Gastos correntes medios mensuais na provincia da Coruña. Datos de 2011 actualizados a 2023 e 2024.

Tipo de gasto	Importe €/mes ano 2011
Gasto medio en auga	15,10
Gasto medio en electricidade	60,68
Gasto medio en gas/gasóleo	62,87
Gasto medio en butano	22,55
Gasto medio en comunidade	44,12
Gasto medio en telefonía fixa	45,38
Gasto medio en telefonía móbil	42,14
Total gastos correntes	292,84
Actualización a 2023	362,2
Actualización a 2024	372,2

Fte: IGE. Elaboración propia

5. Ingresos medios ou renda media dos fogares

A **Renda media dos fogares** obtense dos datos analizados na Enquisa de Condicións de Vida elaborada polo INE. En particular, estes datos recóllense no Atlas de Distribución de Renda dos Fogares do ano 2023, que incorpora resultados detallados por **municipios, distritos e seccións censuais**. O INE, recolle estes datos para a serie 2011-2023.

A **renda dispoñible final neta** é a renda total percibida polo fogar durante o período de referencia especificado, unha vez deducidos o imposto sobre a renda, os impostos sobre o patrimonio e as cotizacións á seguridade social e incluíndo as transferencias recibidas.

¹ Variación do Índice Xeral por Provincias segundo o sistema IPC base 2021 dende decembro de 2011 ata decembro de 2023. INE

² Variación del Índice Xeral por Provincias segundo o sistema IPC base 2021 desde decembro de 2011 ata decembro de 2024. INE

Recóllense os ingresos netos percibidos polos membros do fogar no ano anterior ao ano en que se realiza a entrevista da Enquisa de Condicións de Vida elaborada polo INE. A renda que se reflicte para o ano 2023 correspóndelles aos ingresos recibidos no período de referencia xaneiro-decembro de 2022.

Estes ingresos compóñense dos ingresos do traballo por conta allea, beneficios/perdas do traballo por conta propia, prestacións sociais, rendas procedentes de esquemas privados de pensións non relacionadas co traballo, rendas do capital e da propiedade, transferencias entre fogares, ingresos percibidos por menores e o resultado da declaración polo IRPF. Non se inclúen os compoñentes non monetarios salvo o coche de empresa.

As rendas netas é a medida máis relevante para analizar a calidade de vida e o benestar económico xa que se centran nos **ingresos que efectivamente teñen dispoñibles os fogares**.

A distribución das Rendas Medias no **ano 2023** no **municipio de Santiago de Compostela** é a seguinte:

Cadro 7. Distribución das rendas netas medias no ano 2023 no municipio de Santiago de Compostela.

Santiago de Compostela. Ano 2023	
Renda neta media por fogar	41.436
Renda neta media por persoa	17.514

Fte: INE. [Atlas de distribución de renta de los hogares](#). *Elaboración propia*

6. Crecemento acumulado do IPC

O Índice de Prezos de consumo está publicado polo INE e recolle as variacións do índice por períodos e segundo o tipo (IPC Xeral Nacional, por Comunidades Autónomas...)

O Instituto Nacional de Estatística (INE), constitúese como o organismo público oficial de estatística do Estado e para as comunidades autónomas, publicando con periodicidade mensual o IPC. Esta fonte dispón dunha calculadora que facilita as taxas de variación acumuladas do IPC entre dúas datas determinadas.

De cara a reflectir o cambio real nos prezos dentro dos períodos establecidos, analízanse os datos de decembro de cada ano de referencia.

Deste xeito, a porcentaxe de crecemento acumulada do índice de prezos de consumo na Comunidade Autónoma de Galicia para os períodos 2019-2023 e 2020-2024 sobre os que basean as xustificacións dos criterios do apartado da lei 12/2023, son:

Cadro 8. Porcentaxe de crecemento acumulada do IPC.

Período	2020-2024 ³	2019-2023 ⁴
Porcentaxe de crecemento acumulada	20,0%	17,7%

Fte: INE. Elaboración propia

³ Para o cálculo da porcentaxe de crecemento dos 5 anos do período 2020-2024, empréganse os datos de decembro 2019 a decembro 2024.

⁴ Para o cálculo da porcentaxe de crecemento dos 5 anos do período 2019-2023, empréganse os datos de decembro 2018 a decembro 2023.

Resumo de datos dos que se dispoñen para a xustificación dos criterios

Datos para a comprobación, de acordo co indicado no artigo 18.2.c) da Lei 12/2023, do 24 de maio, das deficiencias ou insuficiencias do mercado de vivenda na zona en calquera das súas modalidades, para atender adecuadamente a demanda de vivenda habitual e, en todo caso, a prezo razoable segundo a situación socioeconómica da poboación residente.

Cadro 9. Resumo de datos xustificativos.

	TIPO DE DATO	Criterios Lei 12/2023	Uds	Ámbito temporal	Ámbito xeográfico	Nivel de desagregación	Fonte
1	Custo da hipoteca. 2023 - 2024	b1	€/mes	Mensual	CCAA. Galicia	CCAA	IGE
2	Prezo de compra de vivenda libre. 2019-2024	b2	€/m2	Anual	Municipio Santiago de Compostela	Municipio maior de 25.000 hab	IGE
3.1	Aluguer. Renda mensual 2018 – 2024 Mediana	a1,a2	€/mes	Mensual	Municipio Santiago de Compostela	Sección Censual	MIVAU
3.2	Aluguer. Renda mensual 2020-2024, 2025	a1,a2	€/mes	Mensual	Municipio Santiago de Compostela	Municipal serie 2020-2024, Distritos Postais ano 2025	Observatorio de vivenda de Galicia
4	Gastos medio mensual do fogar. Dato de 2011	a1,b1	€/mes	Mensual	Provincia. A Coruña	Provincia	IGE
5	Ingresos. Renda media neta por fogar 2023	A, B	€/ano	Anual	Municipio Santiago de Compostela	Sección Censual	INE
6	IPC ⁵	b2	%	Mensual-anual	CCAA. Galicia; Provincia	CCAA, Provincia	INE

Elaboración propia

⁵ IPC actualizado segundo ano requirido con calculadora del INE Cálculo de variacións do Índice de Prezos de Consumo (sistema IPC base 2021) tipo Xeral por Comunidades Autónomas

5. XUSTIFICACIÓN DE CRITERIOS A NIVEL MUNICIPAL

5.1. Criterio A. Esfuerzo económico para facer fronte aos custes relacionados coa vivenda.

Lei 12/2023, do 24 de maio. Artigo 18. 3 e que indica no seu apartado a)

- a) *“Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.”*

“Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero: aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus **ingresos netos** y sus características particulares, considerando, tanto la **cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos** que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, **no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia**” da Lei 12/2023, do 24 de maio. Artigo 3. Definicións.

Para xustificar o criterio A recórrese a renda neta media dos fogares para o municipio de Santiago de Compostela no ano 2023, que ascende a 41.436 € segundo datos do INE, como se expuxo anteriormente.

No referente ao custo do aluguer, se ben é certo que os datos que aporta o **Observatorio da Vivenda de Galicia** sobre os alugueres en base ás fianzas depositadas no IGVS elevan o importe medio do aluguer no municipio de Santiago de Compostela a **623,30 €/mes no ano 2024** e **563,9 €/mes no ano 2023**, o dato de referencia do **Atlas de Vivenda do MIVAU** que ofrece datos só ata o **ano 2023**, sitúa o importe mensual da renda media do aluguer no municipio en **461 €/mes**.

O coste dos gastos e subministros básicos, utilizando o dato do IGE para o ano 2011 e a provincia da Coruña, actualizado por IPC a € de 2023 para a súa comparación co dato de aluguer e Renda media por fogar, ascende a 362,2 €/mes, polo que o gasto que afrontan os fogares en concepto de aluguer e gastos correntes para o ano 2023 ascende a 823,2€/mes (tomando como dato de prezo de aluguer o recollido polo MIVAU). O esforzo financeiro que deben asumir os fogares resultando da aplicación destes datos de partida, é dun 23,84 % sobre o importe da súa renda neta mensual.

Realizando a mesma hipótese para o ano 2023 co custo que representa o pago da hipoteca nos fogares do municipio, o esforzo financeiro dos fogares, supón o 27,19% da súa renda neta mensual.

Cadro 10. Xustificación criterio A (a1) ano 2023. Datos de aluguer de MIVAU.

DATOS ANO 2023	Importe	Uds	Ámbito xeográfico	Fonte
Renda media neta por fogar 2023	41.436	€/ano	Municipio Santiago de Compostela	INE
Renda aluguer mensual 2023 Mediana.	461	€/mes	Municipio Santiago de Compostela	MIVAU
Gastos medio mensual do fogar. Dato de 2011 actualizado a 2023	362,2	€/mes	Provincia. A Coruña	IGE
Suma de Aluguer + Gastos correntes	823,2	%	CCAA. Galicia	INE
Esforzo financeiro	23,84	% < 30%		

Elaboración propia

Cadro 11. Xustificación criterio A (a2) ano 2023. datos de custo da hipoteca.

DATOS ANO 2023	Importe €	Uds	Ámbito xeográfico	Fonte
Renda media neta por fogar 2023 -	41.436	€/ano	Municipio Santiago de Compostela	INE
Custo da hipoteca. 2023	576,7	€/mes	Municipio Santiago de Compostela	IGE
Gastos medio mensual do fogar. Dato de 2011 actualizado a 2023	362,2	€/mes	Provincia. A Coruña	IGE
Suma de Aluguer + Gastos correntes	938,9	%	CCAA. Galicia	INE
Esforzo financeiro	27,19	% < 30%		

Elaboración propia

Os datos que aporta o Observatorio de Vivenda de Galicia, recollidos a través das fianzas de alugueres depositadas no IGVS (condición legal requirida para formalizar un contrato de aluguer na Comunidade Autónoma de Galicia), reflicte un escenario para os anos 2023, 2024 e 2025 (2024 datos provisionais e 2025 avance de datos) que se aproxima máis á realidade do mercado de aluguer no municipio de Santiago de Compostela por aportar ademais, datos máis recentes. En todo caso, o **esforzo financeiro dos fogares sobre a renda media neta** que manexa cada un, non **supera** neste suposto o **30%**.

Cadro 12. Xustificación criterio A (a1) ano 2023. datos de aluguer de Observatorio de Vivenda de Galicia.

DATOS ANO 2023	Importe	Uds	Ámbito xeográfico	Fonte
Renda media neta por fogar 2023	41.436	€/ano	Municipio Santiago de Compostela	INE
Renda aluguer mensual 2023	563,9	€/mes	Municipio Santiago de Compostela	Observatorio de vivenda de Galicia
Gastos medio mensual do fogar. Dato de 2011 actualizado a 2023	362,2	€/mes	Provincia. A Coruña	IGE
Suma de Aluguer + Gastos correntes	926,1	%	CCAA. Galicia	INE
Esforzo financeiro	26,82	% <30%		

Elaboración propia

5.2. Criterio B. Incremento do prezo da vivenda nos últimos 5 anos e do IPC

Lei 12/2023, do 24 de maio. Artigo 18. 3 e que indica no seu apartado b)

- b) “Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente”.

Para xustificar o criterio B (b1) recórrase ao prezo de aluguer de vivenda que aporta o Observatorio de Vivenda de Galicia, a través das fianzas de alugueres depositadas no IGVS (condición legal requirida para formalizar un contrato de aluguer na Comunidade Autónoma de Galicia), e que como comentamos anteriormente, reflicte un escenario realista do mercado de aluguer no municipio de Santiago de Compostela.

Para o cálculo da evolución dos prezos dos cinco anos anteriores (2020, 2021, 2022, 2023 e 2024), metodoloxicamente debe tomarse como ano base a información do 2019 para calcular o incremento do primeiro ano, o 2020.

Cadro 13. Xustificación criterio B (b1).

Prezo medio de aluguer de vivenda 2019	Prezo medio de aluguer de vivenda 2024	Crecemento acumulado prezo de aluguer 2020- 2024	Crecemento acumulado do índice de prezos ao consumo de Galicia 2020- 2024 (%)	Diferenza % crecemento prezo aluguer- % crecemento IPC >=3 puntos
(A)	(B)	(B/A - 1)	(D)	
444,40	623,3	40,26%	20,0%	20,26%

Fte: INE, Observatorio da Vivenda de Galicia. Elaboración propia

O crecemento acumulado do prezo do aluguer **supera en máis de 3 puntos o crecemento acumulado do IPC** para os cinco anos do período 2020-2024 no municipio de Santiago de Compostela; sendo **20,26 puntos superior**.

Aínda recorrendo a uns datos máis conservadores, caso dos datos procedentes do Atlas de Vivenda do MIVAU que recolle como último dato de prezo de aluguer o do

ano 2023, o seu crecemento acumulado tamén **supera en algo máis de 3 puntos o crecemento acumulado do IPC** para os cinco anos do período 2019-2023 no municipio de Santiago de Compostela.

Cadro 14. Xustificación criterio B (b1)

Prezo medio de aluguer de vivenda 2018	Prezo medio de aluguer de vivenda 2023	Crecemento acumulado prezo de aluguer 2019-2023	Crecemento acumulado do índice de prezos ao consumo de Galicia 2019-2023 (%)	Diferenza % crecemento prezo aluguer- % crecemento IPC >=3 puntos
(A)	(B)	(B/A - 1)	(D)	
380	461	21,32%	17,70%	3,62%

Fte: MIVAU, INE. Elaboración propia

En canto ao suposto B (b2), que compara a porcentaxe de crecemento acumulado dos prezos de compra de vivenda libre nos últimos 5 anos (dende 2023) en relación co crecemento acumulado do IPC, o crecemento acumulado en aplicación dos prezos de compravenda facilitados polo IGE **non supera o crecemento do IPC** no mesmo período.

Cadro 15. Xustificación criterio B (b2).

Prezo medio de compra de vivenda 2019 (€/m2)	Prezo medio de compra de vivenda 2024 (€/m2)	Crecemento acumulado prezo de compra 2020-2024	Crecemento acumulado do índice de prezos ao consumo de Galicia 2020-2024 (%)	Diferenza % crecemento prezo CV- % crecemento IPC >=3 puntos
(A)	(B)	(B/A - 1)	(D)	
1.626,6	1.944,2	19,52%	20,0%	-0,48%

Fte: IGE, INE. Elaboración propia

6. CONCLUSIÓN

Da análise da información recollida nesta memoria xustificativa, compróbase que no municipio de Santiago de Compostela **dáse a existencia dun especial risco de abastecemento insuficiente de vivenda para a poboación residente en condicións que a fagan asequible**, de cara a declaración de zonas de mercado residencial tensionado no municipio de Santiago de Compostela; **quedando xustificado o cumprimento dalgunha das circunstancias que habilitan** segundo o previsto no artigo 3 da Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda, **de cara á solicitude da declaración de ámbitos territoriais do municipio como zona de mercado residencial tensionado**.

En concreto, da análise a escala municipal dos datos necesarios para a xustificación do criterio B (b1) que determina que o prezo do aluguer experimentase nos cinco anos anteriores á declaración como área de mercado de vivenda tensionado, unha porcentaxe de crecemento acumulado polo menos tres puntos porcentuais superior á porcentaxe de crecemento acumulado do índice de prezos de consumo da comunidade autónoma correspondente, e recorrendo aos datos do prezo de aluguer de vivenda que aporta o Observatorio de Vivenda de Galicia a través das fianzas depositadas en relación cos contratos de aluguer, despréndese que **o crecemento acumulado do prezo do aluguer supera en máis de 3 puntos o crecemento acumulado do IPC** para os cinco anos do período 2020-2024 no municipio de Santiago de Compostela; situándose algo máis de 20 puntos por riba deste.

Aínda recorrendo a uns datos máis conservadores, caso dos datos de **prezos do aluguer** procedentes do Atlas de Vivenda do MIVAU, o seu crecemento acumulado tamén **supera en máis de 3 puntos o crecemento acumulado do IPC** para os cinco anos do período 2019-2023 no municipio de Santiago de Compostela; neste caso resulta 0,48 puntos superior.

7. CRITERIOS PARA A CONSIDERACIÓN DE GRAN POSUIDOR DE VIVENDA

A definición de gran posuidor de vivenda que se aplicará ás medidas previstas na Lei 12/2023, polo dereito á vivenda, é a regulada pola mesma no seu artigo 3.k) respecto dos inmobles de uso residencial situados en todo o territorio estatal. Este mesmo artigo prevé a posibilidade de que esta definición poida ser particularizada na declaración de zona de mercado residencial tensionado ata propietarios/as de cinco ou máis inmobles urbanos situados no dito ámbito cando así o motive a correspondente memoria xustificativa.

Neste sentido, de acordo co artigo 19.2 da devandita Lei 12/2023, na memoria que acompañe a proposta de declaración de zona de mercado residencial tensionado débense definir os criterios para a consideración de gran posuidor de vivenda na zona de mercado residencial tensionado en función da súa potencial influencia ou polo volume de inmobles de uso residencial da súa titularidade no mercado de aluguer da dita zona e que sobre a base do referido artigo 3.k) pode incluso incorporar criterios adicionais, de conformidade coa realidade e características da zona e atendendo a normativa específica da Administración competente en materia de vivenda.

A continuación especifícanse os criterios e datos avaliados para a consideración de gran posuidor de vivenda no municipio de Santiago de Compostela, en función da súa potencial influencia ou polo volume de inmobles de uso residencial da súa titularidade.

Á hora de analizar os datos, hai que ter en conta os datos dos que se dispón para o análise desta cuestión que desde a Administración local son os que se expoñen.

Os principais datos empregados son procedentes do Catastro (https://www.catastro.hacienda.gob.es/esp/estadistica_3_1.asp) onde pode consultarse a estatística para propiedades urbanas e unha específica para propiedades de uso residencial. Estes datos amosan titulares catastrais desagregados en 6 intervalos segundo o número de inmobles posuídos e nos que figuran dados de alta como suxeitos pasivos do IBI e por outra banda os datos aportados polo Concello procedentes do Padrón do IBI cos rexistros do número de inmobles de uso residencial de estes posuidores no municipio.

Estes datos obtidos do Catastro diferencianse segundo o tipo de propietario: persoa física, xurídica ou pública, identificados a partir dos correspondentes códigos de identificación fiscal; tendo en conta que cada un destes códigos contabilizase de forma independente nas cifras.

Toda esta información desagregase tendo en consideración dúas variables por cada un dos 6 intervalos referidos ao número de inmobles; o **número de titulares (que figuren como contribuíntes do IBI)** e o **número de inmobles dos que son titulares en cada intervalo**. Tal e como se reflicte a continuación nos seguintes cadros:

Nº Contribuíntes

Intervalo	Persoalidade Física	Persoalidade Xurídica	Entidade xuríd.pública	Outros
ata 1	34.023	333	7	36
ata 5	7.104	140	1	2
ata 10	179	17	1	0
ata 25	21	10	1	1
ata 100	2	5	0	0
mais de 100	0	1	1	0
Todos				41.885

Fte: Catastro. Elaboración propia

NºInmobles de uso residencial

Intervalo	Persoalidade Física	Persoalidade Xurídica	Entidade xuríd.pública	Outros
ata 1	34.023	333	7	36
ata 5	17.066	392	4	4
ata 10	1.259	129	7	0
ata 25	289	172	18	14
ata 100	62	242	0	0
mais de 100	0	114	236	0
Todos				54.407

Fte: Catastro. Elaboración propia

Respecto dos inmobles, a cada un deles, correspóndelle un ou varios titulares catastrais, entendéndose como tales titulares, de conformidade co artigo 9.1 do texto refundido da Lei do Catastro Inmobiliario; “*las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos: a) Derecho de propiedad plena o menos plena. b) Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto. c) Derecho real de superficie. d)*

Derecho real de usufructo” Para maior detalle ou información sobre estes datos, pódese consultar en:

https://www.catastro.hacienda.gob.es/documentos/estadisticas/metodologia_titulares.pdf

https://www.catastro.hacienda.gob.es/documentos/estadisticas/metodologia_propiedad.pdf

Segundo estes datos, en Santiago de Compostela sobre un parque de 54.407 inmobles de uso residencial, soamente os titulares con personalidade física de ata 5 inmobles xa representan o 31,36% do total de inmobles. Considerando os titulares con personalidade física e xurídica que teñen **mais de 5 inmobles** (235 contribuíntes) acadaría un total de **2.267 inmobles, que representan un 4,16% do total de inmobles no municipio**. Compre aclarar que a este último dato sumaríanse os correspondentes aos posuidores de 5 inmobles que nas cifras do Catastro quedan incluídos no intervalo de ata 5 inmobles que comprende de 2 a 5, polo que a porcentaxe resultaría ser aínda algo maior. Outra conclusión sería que no intervalo ata 5 inmobles, os titulares con personalidade física e xurídica acadan unha media de , 4 inmobles /titular, mentres que no seguinte intervalo ata 10 inmobles, esta media sube ata 7 inmobles/titular.

Non son datos concluíntes pero si aportan información de contexto da situación respecto da titularidade e o número de inmobles. Por outra banda, segundo os datos extraídos do Padrón do IBI, en Santiago de Compostela hai máis de 100 inmobles urbanos de uso residencial que son titularidade exclusiva —isto é, ao 100%— de persoas que concentran, dentro do termo municipal, entre 5 e 10 inmobles urbanos de uso residencial (excluídos rochos e garaxes).

Este datos constatan que se trata dun número significativo de inmobles de uso residencial cuxa titularidade pertence a persoas que dispoñen de entre 5 e 10 dentro do termo municipal, e dunha porcentaxe relevante o número de inmobles cuxa titularidade recae en propietarios con mais de 5 inmobles; e por isto polo que incluílas na consideración de gran posuidor pode ter unha incidencia substancial na redución do tensionamento.

Así e de conformidade coa realidade e características da zona e atendendo á normativa referida, e con base nestas consideracións, o Concello de Santiago propón: a consideración de **gran posuidor** para as **persoas físicas e xurídicas que sexan titulares de cinco ou máis inmobles de uso residencial dentro do seu termo municipal**. Quedando **excluídas** desta consideración as **administracións públicas, entidades ou empresas públicas e participadas das mesmas**.