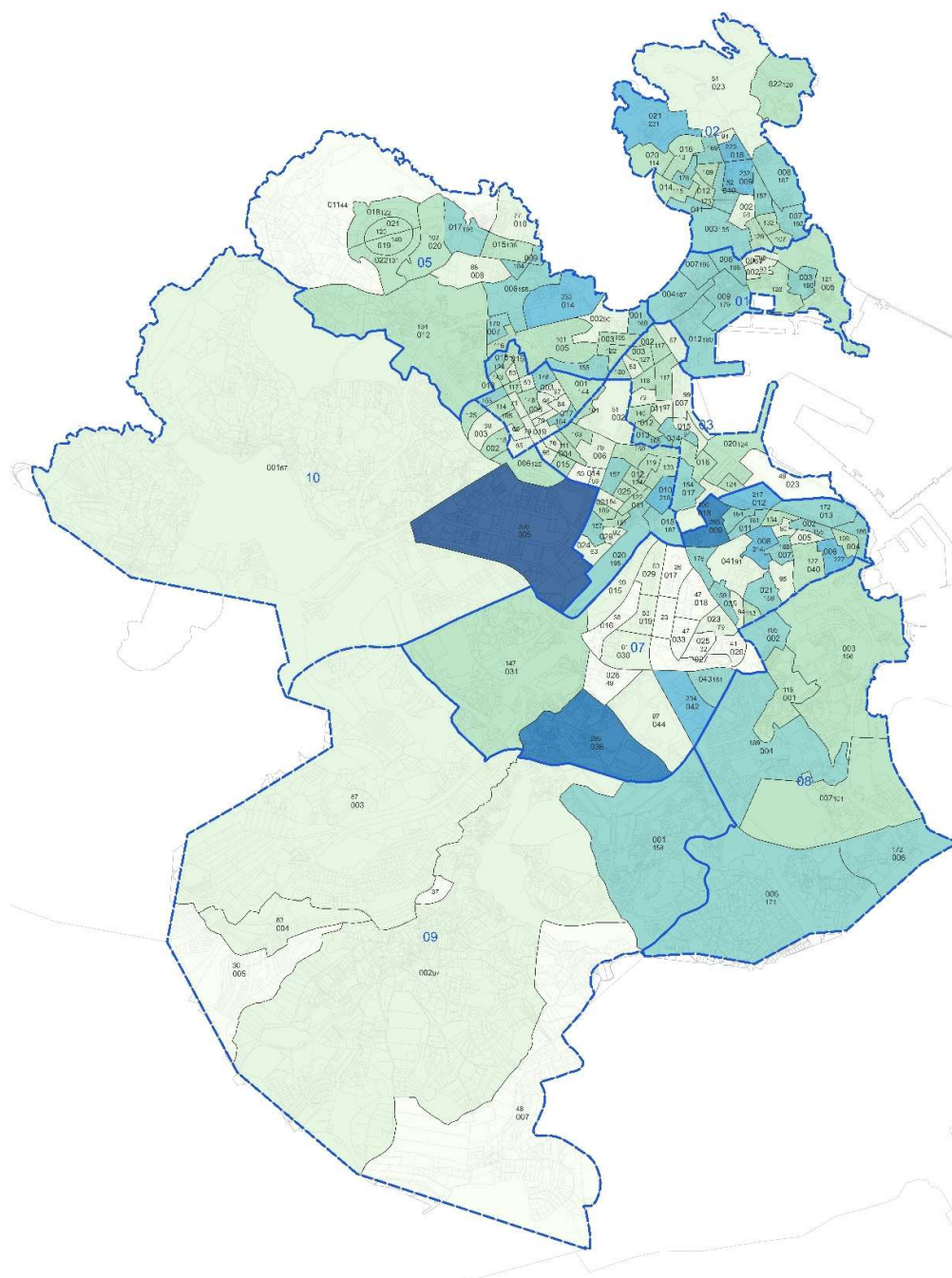




**MEMORIA XUSTIFICATIVA PARA A DECLARACIÓN DAS ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL
TENSIONADAS DO MUNICIPIO DE A CORUÑA**

MAIO 2025

INDICE

1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	MARCO XURÍDICO	4
3.	CRITERIOS PARA A DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA	5
4.	DATOS PARA A ANÁLISE DE CRITERIOS DE DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA	6
5.	XUSTIFICACIÓN DE CRITERIOS A NIVEL MUNICIPAL.....	12
5.1.	Criterio A. Esfuerzo económico para facer fronte aos custes relacionados coa vivenda.....	12
5.2.	Criterio B. Incremento do prezo da vivenda nos últimos 5 anos e do IPC.....	15
6.	DATOS DESAGREGADOS A NIVEL SECCIÓN E DISTRITO CENSUAL	17
7.	ANÁLISE POR DISTRITOS E SECCIÓN CENSAIS DOS CRITERIOS A - B DA LEI 12/2023	36
7.1.	Xustificación do cumprimento do criterio A aplicando o prezo do aluguer	36
7.2.	Xustificación do cumprimento do criterio B aplicando o prezo do aluguer	42
8.	CONCLUSIÓN.....	48
9.	DEFINICIÓN DE GRAN TENEDOR.....	50

Índice de cadros en texto

Cadro 1. Evolución do prezo de compra de vivenda no municipio de A Coruña	6
Cadro 2. Prezo do aluguer no municipio da Coruña no ano 2022	7
Cadro 3. Evolución do prezo do aluguer no municipio da Coruña	7
Cadro 4. Prezos de aluguer en A Coruña polos datos de fianzas depositadas. 2023-2024	7
Cadro 5. Gastos correntes medios mensuais na provincia de A Coruña. Datos de 2011 actualizados a 2022 e 2024	8
Cadro 6. Gasto por grupos de gasto (2 díxitos) segundo comunidade autónoma de residencia Galicia	9
Cadro 7. Distribución das Rendas Netas Medias no ano 2022 no municipio de A Coruña	10
Cadro 8. IPC Galicia (decembro do ano de referencia)	10
Cadro 9. Porcentaxe de crecemento acumulada do IPC	10
Cadro 10. Resumo de datos xustificativos.....	11
Cadro 11. Xustificación criterio a) a1	13
Cadro 12. Xustificación criterio a) a2	13
Cadro 13. Xustificación criterio a) a1	14
Cadro 14. Xustificación criterio a) a1	14
Cadro 15. Xustificación criterio b) b1	15
Cadro 16. Xustificación criterio b) b1	16
Cadro 17. Xustificación criterio b) b2	16
Cadro 18. Renda neta media por fogar	20
Cadro 19. Mediana da renda de aluguer	28
Cadro 20. Criterio a) aplicando o prezo do aluguer	37
Cadro 21. Criterio b) aplicando o prezo do aluguer	43

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 A Coruña.

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 tensionadas.

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 Lei12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda.

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

- **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 2022**, a cota mensual media que recolle o IGE ascende a **503 €/mes.**

Nesta fonte existen datos da serie 2015 a 2023 sobre importe da hipoteca media en euros, tipo de xuro medio, cota mensual media e prazo medio en meses.

- **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 A Coruña** apórtase en €/m2. Para o **ano 2022**, o custo do prezo da vivenda libre que recolle o IGE ascende a **1.865,1 €/m2.**

Cadro 1. Evolución do prezo de compra de vivenda no municipio de A Coruña

Ano de referencia	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prezo de compra de vivenda libre €/m2	1.558,7	1.571,1	1.658,3	1.743,8	1.832,4	1.865,1	2.012,1

Fte: [IGE](#). Elaboración propia

- **Custo do aluguer**

Para a análise dos prezos de aluguer, recorreuse á información recollida no Mapa de prezos de aluguer do MIVAU. A base de datos de índices de aluguer de vivenda, recolle para a serie 2011-2022, 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 2022** no municipio da Coruña, recóllense datos de 23.225 vivendas, cuxo prezo de aluguer mensual (dato de mediana) ascende a **484 €/mes.**

Se analizamos a evolución do prezo do aluguer nos últimos anos, obtemos que desde o ano 2017, o prezo do aluguer aumenta no municipio da Coruña un 21% pasando dos 400 € en 2017 aos 484 € en 2022.

Cadro 2. Prezo do aluguer no municipio da Coruña no ano 2022

Nº de vivendas en tipoloxía vivenda colectiva analizada	Mediana €/m2	Mediana €/mes	Mediana Superficie vivenda (m2)
23.225	6,39	484	79

Fte: mivau.gob.es Elaboración propia

Cadro 3. Evolución do prezo do aluguer no municipio da Coruña

Ano de referencia	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Importe mediana aluguer €	400	405	443	450	460	484

Fte: mivau.gob.es Elaboración propia

Outra fonte de datos que nos permiten analizar datos máis recentes, 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 A Coruña, recóllense datos de 5.327 fianzas depositadas de contratos asinados en 2024, cuxo importe medio de aluguer mensual ascende a 686,03 €/mes. Para o ano 2023, un importe medio de aluguer mensual 631,68 €/mes correspondente a 5.850 fianzas depositadas de contratos firmados nese ano. Tendo en conta que os datos do 2024, son datos avance, e os do ano 2023, datos provisionais, a data 31.12.2024.

Cadro 4. Prezos de aluguer en A Coruña polos datos de fianzas depositadas. 2023-2024

Código postal	Nº de fianzas (2024)	Importe medio (€)	Nº de fianzas (2023)	Importe medio (€)
15001	313	785,8	313	702,3
15002	603	667,1	633	622,8
15003	317	810,1	372	733,5
15004	336	878,6	374	808
15005	325	772,3	334	713,1
15006	457	691,3	481	672
15007	694	614,3	741	554,1
15008	432	628,8	518	581,1
15009	753	650,1	738	596,7
15010	470	616,6	536	565,6
15011	478	674,7	556	642,6
15190	149	442,6	254	388,4

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

• Gastos e custo de subministracións básicas

Os gastos e subministracións básicas 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.

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

Desta enquisa despréndese que os gastos correntes para a media de fogares da provincia de A Coruña, elévase no ano 2011 a 292,84 €/mes. Considerando unha variación do índice Xeral de Prezos de Consumo dende decembro de 2010 a decembro de 2022 dun 23,7%, e de decembro de 2010 a decembro de 2024 dun 31,10 %; os gastos correntes medios para a provincia da Coruña ascenderían a **362,24 €/mes por fogar no ano 2022** e a **383,91€/mes no ano 2024**.

Cadro 5. Gastos correntes medios mensuais na provincia de A Coruña. Datos de 2011 actualizados a 2022 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 €/2022	362,24
Actualización a €/2024	383,91

Fte: IGE. Elaboración propia

Outra fonte de datos é a aportada polo INE na súa Enquisa de presupostos familiares, que por comunidades autónomas detalla o gasto total, o gasto medio e a distribución do gasto dos fogares por grupos de gasto. O grupo de gasto 04 engloba os gastos relacionados con vivenda, auga, electricidade e outros combustibles e o grupo de gasto 08 o gasto relacionado coas comunicacións.

Cadro 6. Gasto por grupos de gasto (2 díxitos) segundo comunidade autónoma de residencia Galicia

Ano 2022	04 Vivenda, auga, electricidade, gas e outros combustibles	08 Comunicacóns
Gasto total	9.974.577,22	984.692,61
Gasto medio por fogar	8.941,53	882,71

Fte: INE. Elaboración propia

O grupo de gasto 04 inclúe o gasto de vivenda, polo que para a obtención dos gastos correntes, procederíamos a restarlle o importe que para o concepto de gasto mensual de aluguer de vivenda se recolle no Mapa de prezos de aluguer do MIVAU e que para o ano 2022 ascende a 484€.

Neste suposto, os gastos correntes medios dun fogar na Comunidade Autónoma de Galicia no **ano 2022**, ascenderían a **334,69 €/mes.**

- **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 2022, que incorpora resultados detallados por **municipios, distritos e seccións censuais**. O INE, recolle estes datos para a serie 2015-2022.

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.

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 2022** no **municipio de A Coruña** é a seguinte:

Cadro 7. Distribución das Rendas Netas Medias no ano 2022 no municipio de A Coruña

A Coruña. Ano 2022	
Renda neta media por fogar	37.649
Renda neta media por persoa	16.190

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

• 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, Provincias, etc.).

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

Cadro 8. IPC Galicia (decembro do ano de referencia)

mes	decemb. 2017	decemb. 2018	decemb. 2019	decemb. 2020	decemb. 2021	decemb. 2022	decemb. 2023	decemb. 2024
taxa interanual	1,2	1	0,7	-0,4	6,7	6,4	3,2	2,7
índice	1,012	1,01	1,007	0,996	1,067	1,064	1,032	1,027

Fte:INE. Índice de Precios de Consumo. Base 2021. Galicia. Elaboración propia

O cálculo da “porcentaxe de crecemento acumulado do índice de prezos de consumo da comunidade autónoma calcúlase como o produto das taxas de variación interanual a mes de decembro do IPC (convertidas en índices)”. A fórmula é:

$$IPC_{acumulado} = \left(1 + \frac{IPC_{año1}}{100}\right) \cdot \left(1 + \frac{IPC_{año2}}{100}\right) \cdot \dots \cdot \left(1 + \frac{IPC_{últimoaño}}{100}\right) - 1$$

Deste xeito, a porcentaxe de crecemento acumulada do índice de prezos de consumo para os períodos 2018-2022 e 2020-2024 sobre os que basean as xustificacións dos criterios do apartado da lei 12/2023, son:

Cadro 9. Porcentaxe de crecemento acumulada do IPC

Período	2020-2024 ¹	2018-2022 ²
Porcentaxe de crecemento acumulada	20,7%	16,4%

Fte:INE. Elaboración propia

¹ Para o cálculo da porcentaxe de crecemento dos 5 anos do período 2020-2024, empréganse os datos de decembro 2019 a decembro 2024.

² Para o cálculo da porcentaxe de crecemento dos 5 anos do período 2018-2022, empréganse os datos de decembro 2017 a decembro 2022.

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 10. Resumo de datos xustificativos

DATOS PARA A DECLARACIÓN DE ZONA DE VIVENDA TENSIONADA						
TIPO DE DATO	Criterios Lei 12/2023 Art.18.3	Uds	Ámbito temporal	Ámbito xeográfico	Nivel de desagregación	Fonte
Custo da hipoteca. 2022 -	b1	€/mes	Anual	CCAA. Galicia	CCAA	IGE
Prezo de compra de vivenda libre. 2023 -	b2	€/m2	Anual	Municipio A Coruña	Municipio maior de 25.000 hab	IGE
Ingresos. Renda media neta por fogar 2022 -	A, B	€/mes	Anual	Municipio A Coruña	Sección Censual	INE
Aluguer. Renda mensual 2022 - Mediana.	a1,a2	€/mes	Anual	Municipio A Coruña	Sección Censual	MIVAU
Renda aluguer mensual. 2024-	a1,a2	€/mes	Anual	Municipio A Coruña	Código Postal	Observatorio de vivenda de Galicia
Gasto medio en Vivenda, auga, electricidade, gas e outros combustibles por fogar.2022	a1,b1	€/ano	Anual	CCAA. Galicia	CCAA	INE
Gasto medio en comunicacións por fogar. 2022	a1,b1	€/ano	Anual	CCAA: Galicia	CCAA	INE
Gastos medio mensual do fogar. Dato de 2011	a1,b1	€/mes	Mensual	Provincia. A Coruña	Provincia	IGE
IPC	b2	%	Mensual-anual	CCAA. Galicia	CCAA, Provincia	INE

Elaboración propia

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 A Coruña no ano 2022, que ascende a 37.649 € 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 A Coruña a **686,03 €/mes no ano 2024** e **631,68 €/mes no ano 2023**. O dato, de referencia do **Atlas de Vivenda do MIVAU** que ofrece datos só ata o **ano 2022**, sitúa o importe mensual da renda media do aluguer no municipio en **484 €/mes**.

O coste dos gastos e subministros básicos, utilizando o dato do IGE para o ano 2011 e a provincia de A Coruña, actualizado a €/2022 para a súa comparación co dato de aluguer e Renda media por fogar, ascende a 362,24 €/mes, polo que o gasto que afrontan os fogares en concepto de aluguer e gastos correntes para o ano 2022 ascende a 846,24 €/mes. O esforzo financeiro que deben asumir os fogares resultando da aplicación destes datos de partida, é dun 27% sobre o importe da súa renda neta mensual.

Cadro 11. Xustificación criterio A (a1)

XUSTIFICACIÓN DO CRITERIO A (a1)				
DATOS ANO 2022	Importe	Uds	Ámbito xeográfico	Fonte
Renda media neta por fogar 2022 -	37.649	€/mes	Municipio A Coruña	INE
Renda aluguer mensual 2022 - Mediana.	484	€/mes	Municipio A Coruña	MIVAU
Gastos medio mensual do fogar. Dato de 2011 actualizado a €/2022	362,24	€/mes	Provincia. A Coruña	IGE
Suma de Aluguer + Gastos correntes	846,24	%	CCAA. Galicia	INE
Esforzo financeiro	27	% < 30%		

Elaboración propia

Realizando a mesma hipótese co custo que representa o pago da hipoteca nos fogares do municipio, o esforzo financeiro dos fogares, supón o 28% da súa renda neta mensual.

Cadro 12. Xustificación criterio A (a2)

XUSTIFICACIÓN DO CRITERIO A (a2)				
DATOS ANO 2022	Importe	Uds	Ámbito xeográfico	Fonte
Renda media neta por fogar 2022 -	37.649	€/mes	Municipio A Coruña	INE
Custo da hipoteca. 2022	503	€/mes	Municipio A Coruña	IGE
Gastos medio mensual do fogar. Dato de 2011 actualizado a €/2022	362,24	€/mes	Provincia. A Coruña	IGE
Suma de Aluguer + Gastos correntes	865,24	%	CCAA. Galicia	INE
Esforzo financeiro	28	% < 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 e 2024 (datos provisionais e avance de datos) que se aproxima máis á realidade do mercado de aluguer no municipio de A Coruña e aporta datos mais recentes. O **esforzo financeiro dos fogares sobre a renda media neta** que manexa cada un,

supera neste suposto o **30%**, situándose por riba o establecido na lei 12/2023; 1 punto por riba no ano 2023 e 2 puntos por riba no ano 2024.

Cadro 13. Xustificación criterio A (a1)

XUSTIFICACIÓN DO CRITERIO A (a1) COS DATOS DE ALUGUER DO OBSERVATORIO DE VIVENDA DE GALICIA				
DATOS ANO 2023	Importe	Uds	Ámbito xeográfico	Fonte
Renda media neta por fogar 2023 . Dato 2022 actualizado con IPC a 2023	38.853,77	€/mes	Municipio A Coruña	INE
Renda aluguer mensual 2023 ³ .	631,68	€/mes	Municipio A Coruña	Observatorio de vivenda de Galicia
Gastos medio mensual do fogar. Dato de 2011 actualizado a €/2023	373,96	€/mes	Provincia. A Coruña	IGE
Suma de Aluguer + Gastos correntes	1005,64	%	CCAA. Galicia	INE
Esforzo financeiro	31	% >30%		

Elaboración propia

Cadro 14. Xustificación criterio A (a1)

XUSTIFICACIÓN DO CRITERIO A (a1) COS DATOS DE ALUGUER DO OBSERVATORIO DE VIVENDA DE GALICIA				
DATOS ANO 2024	Importe	Uds	Ámbito xeográfico	Fonte
Renda media neta por fogar 2024 . Dato 2022 actualizado con IPC a 2024	39.870,29	€/mes	Municipio A Coruña	INE
Renda aluguer mensual 2024 ⁴ .	686,03	€/mes	Municipio A Coruña	Observatorio de vivenda de Galicia
Gastos medio mensual do fogar. Dato de 2011 actualizado a €/2024	383,91	€/mes	Provincia. A Coruña	IGE
Suma de Aluguer + Gastos correntes	1.069,94	%	CCAA. Galicia	INE
Esforzo financeiro	32	% >30%		

Elaboración propia

³ Fte: Observatorio da Vivenda de Galicia. Datos 2023 provisionais

⁴ Fte: Observatorio da Vivenda de Galicia. Datos 2024, avance de datos.

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) recórrese 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 A Coruña. Aclarar que para o ano 2024 os datos aportados polo Observatorio son avance de datos.

Cadro 15. 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)	
502,00	686,21	36,66%	20,07%	15,96%

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 A Coruña; sendo 15,96 puntos superior.

Aínda recorrendo a uns datos máis conservadores, caso dos datos procedentes do Atlas de Vivenda do MIVAU ata 2022, en canto ao **prezo do aluguer**, o seu crecemento acumulado tamén **supera en máis de 3 puntos o crecemento acumulado do IPC** para os cinco anos do período 2018-2022 no municipio de A Coruña; neste caso resulta 4,6 puntos superior.

Cadro 16. Xustificación criterio B (b1)

Prezo medio de aluguer de vivenda 2017	Prezo medio de aluguer de vivenda 2022	Crecemento acumulado prezo de aluguer 2018-2022	Crecemento acumulado do índice de prezos ao consumo de Galicia 2018-2022 (%)	Diferenza % crecemento prezo aluguer-% crecemento IPC >=3 puntos
(A)	(B)	(B/A - 1)	(D)	
400	484	21%	16,4%	4,6%

Fte: MIVAU, INE. Elaboración propia

En canto ao suposto B (b2), que analiza a porcentaxe de crecemento acumulado dos prezos de compra de vivenda libre nos últimos 5 anos (dende 2023) de cara ao cumprimento do criterio b, a aplicación dos prezos de compravenda facilitados polo IGE sitúan a diferenza do crecemento do prezo de compra de vivenda, 12,2 puntos por riba do crecemento do IPC no mesmo período; do que resulta que os **prezos de compra de vivenda libre**, 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 A Coruña; resultando 9 puntos superior.

Cadro 17. Xustificación criterio B (b2)

Prezo medio de compra de vivenda 2018 (€/m2)	Prezo medio de compra de vivenda 2023 (€/m2)	Crecemento acumulado prezo de compra 2019-2023	Crecemento acumulado do índice de prezos al consumo de Galicia 2019-2023 (%)	Diferenza % crecemento prezo CV-% crecemento IPC >=3 puntos
(A)	(B)	(B/A - 1)	(D)	
1.571,10	2.012,00	28,00%	19,00%	9,00%

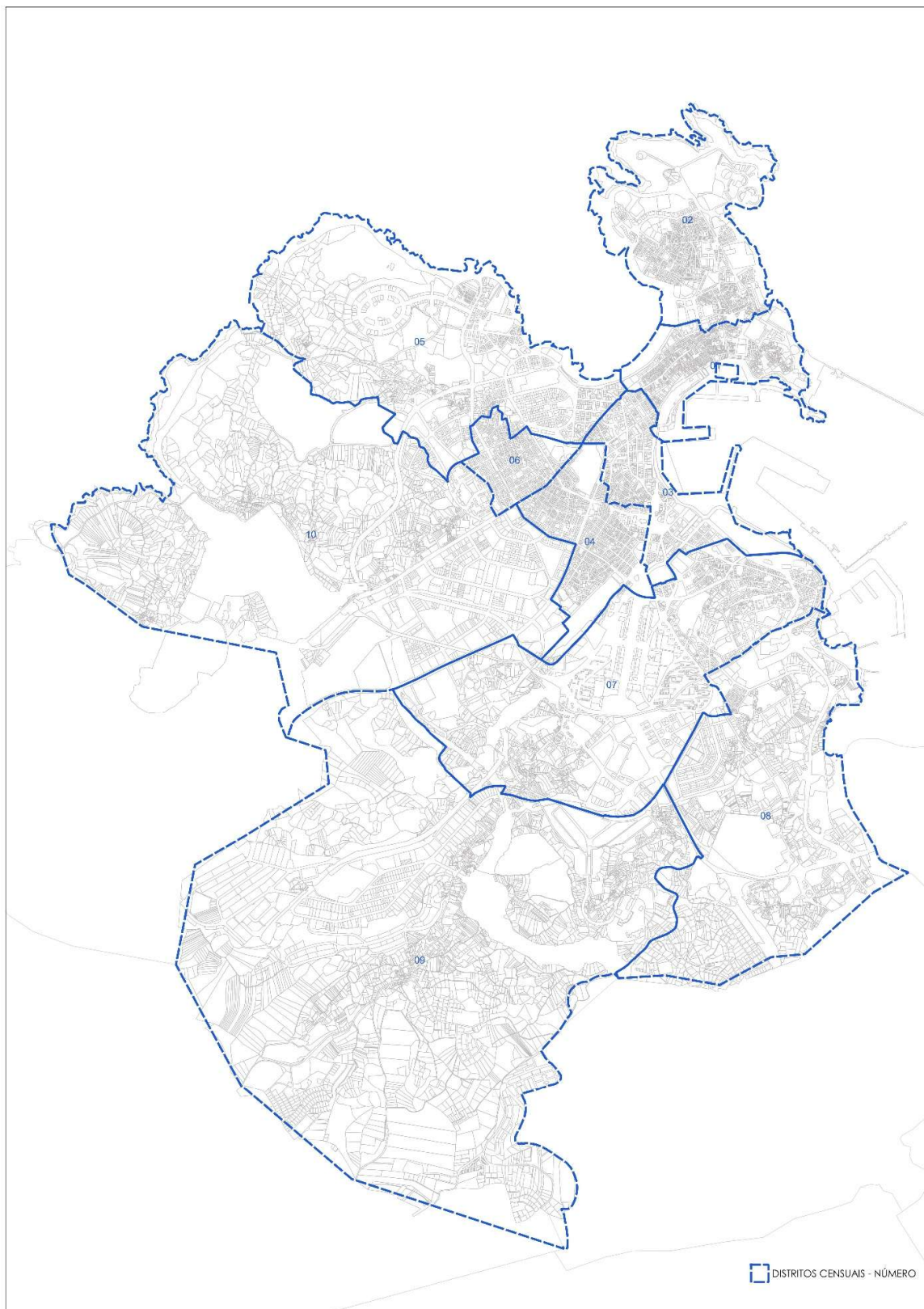
Fte: IGE, INE. Elaboración propia

6. DATOS DESAGREGADOS A NIVEL SECCIÓN E DISTRITO CENSUAL

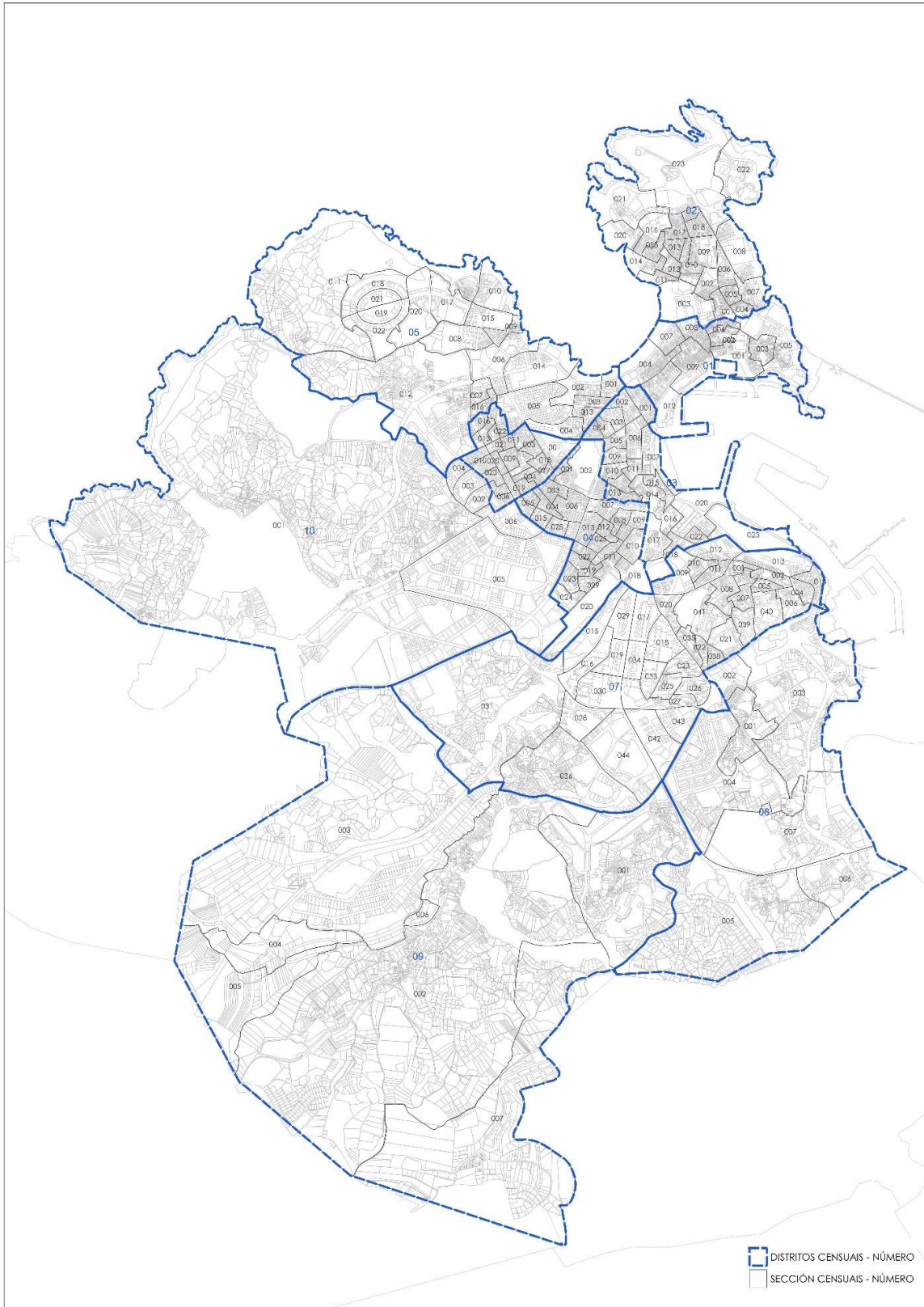
O Municipio de A Coruña está dividido en **10 distritos censuais** que á súa vez se subdividen en **186 seccións censuais**.

A nivel sección censual o MIVAU aporta datos sobre prezo de aluguer das vivendas entre os anos 2017 e 2022 e o INE datos de nivel de renda dos fogares para os anos de 2015 a 2022.

Analizando estas fontes de datos é posible facer **unha análise de por menor das situacións particulares de cada ámbito en relación coa existencia dun especial risco de abastecemento insuficiente de vivenda para a poboación residente** a través da xustificación dos criterios A e B que recolle ao artigo 18 da Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda; e que anteriormente analizáronse a nivel municipio.



DISTRITOS CENSAIS A CORUÑA



SECCIONES CENSAIS A CORUÑA



TERRES

MARZO 2025

CONCELLO DE A CORUÑA
DECLARACIÓN DE ZONAS DE MERCADO
RESIDENCIAL TENSIONADAS

Delimitación dos Distritos Censais de A Coruña



Cadro 18. Renda neta media por fogar

CÓDIGO DISTRITO	CÓDIGO SECCIÓN	€ ANO 2022	€ ANO 2021	€ ANO 2020	€ ANO 2019	€ ANO 2018	€ ANO 2017
01	001	50.141	44.563		31.405	20.160	44.809
	002	39.787	38.663	38.084	38.036	35.935	33.770
	003	40.331	39.697	44.625	37.927	38.152	33.943
	004	49.080	41.870	41.525	39.884	38.427	37.845
	005	48.626	42.634	43.315	40.987	41.686	40.770
	006	42.212	38.611	38.241	37.947	33.935	33.371
	007	40.379	37.237	36.167	35.096	34.131	34.186
	008	42.542	39.561	39.690	38.346	37.888	36.457
	009	45.250	39.811	38.586	41.294	36.362	39.482
	012	59.428	50.919	49.442	51.398	45.349	46.539
	001	38.424	34.657	34.950	34.707	32.699	31.888
	002	31.948	29.335	29.157	27.563	25.882	24.831
02	003	53.238	50.475	55.830	51.423	49.757	50.312
	004	30.989	28.907	29.402	29.287	27.534	27.633
	005	32.437	30.343	29.446	28.795	28.257	28.203
	006	31.098	29.107	28.251	29.100	27.307	26.866
	007	37.921	35.906	35.621	35.869	35.533	33.467
	008	37.866	36.080	35.533	35.201	33.484	31.709
	009	32.667	32.034	30.854	31.093	29.383	28.772
	010	30.684	29.823	29.264	29.335	28.084	27.235
	011	39.921	37.740	36.001	35.359	34.864	34.471
	012	35.199	33.229	31.078	31.319	31.860	29.820
	013	33.103	30.773	29.455	31.085	28.509	27.979
	014	38.692	34.931	34.727	34.560	32.555	31.191
	015	27.675	25.954	25.157	25.455	24.681	24.712
	016	27.139	24.322	25.183	24.549	23.455	23.381
	017	30.125	28.971	27.251	28.095	26.432	26.645

CÓDIGO DISTRITO	CÓDIGO SECCIÓN	€ ANO 2022	€ ANO 2021	€ ANO 2020	€ ANO 2019	€ ANO 2018	€ ANO 2017
	018	29.634	28.364	27.572	27.582	26.399	25.654
	019	26.169	25.153	24.935	26.031	24.264	22.611
	020	31.218	29.719	29.070	28.928	28.128	27.529
	021	42.195	40.723	37.991	38.529	38.956	37.348
	022	43.032	40.780	39.540	40.117	40.932	37.693
	023	31.193	30.807	30.051	30.043	29.000	27.906
03	001	98.221	77.935	86.573	91.479	76.443	76.948
	002	80.889	64.978	64.219	64.777	61.452	57.524
	003	59.476	49.776	52.621	53.488	54.852	50.259
	004	37.771	35.950	35.535	35.950	33.427	33.496
	005	62.344	54.474	52.525	53.455	51.818	50.964
	006	66.951	56.884	60.167	58.908	52.087	51.553
	007	86.299	72.636	75.518	78.068	82.663	72.172
	009	61.848	53.405	53.424	57.193	58.640	58.250
	010	41.692	39.708	38.610	41.163	37.064	37.143
	011	50.589	44.166	43.342	44.964	42.078	39.858
	012	34.974	32.097	32.287	32.026	30.699	31.618
	013	36.070	34.186	33.110	33.525	32.242	32.097
	014	40.417	39.423	37.138	36.591	37.005	34.347
	015	57.841	52.869	50.303	53.438	49.891	48.818
	016	53.990	49.434	46.711	48.379	46.274	44.979
	017	42.279	39.007	38.006	37.571	38.720	36.875
	018	38.560	36.589	35.579	34.664	33.946	33.625
	020	43.261	39.177	36.790	37.144	34.700	32.981
	021	48.268	44.224	41.699	42.546	41.714	39.448
	022	39.062	35.516	34.143	36.615	34.153	35.173
	023	45.631	42.539	44.376	47.899	46.347	44.045
04	001	34.180	33.210	32.039	31.840	31.203	29.876
	002	42.676	40.214	40.136	41.750	39.380	36.044

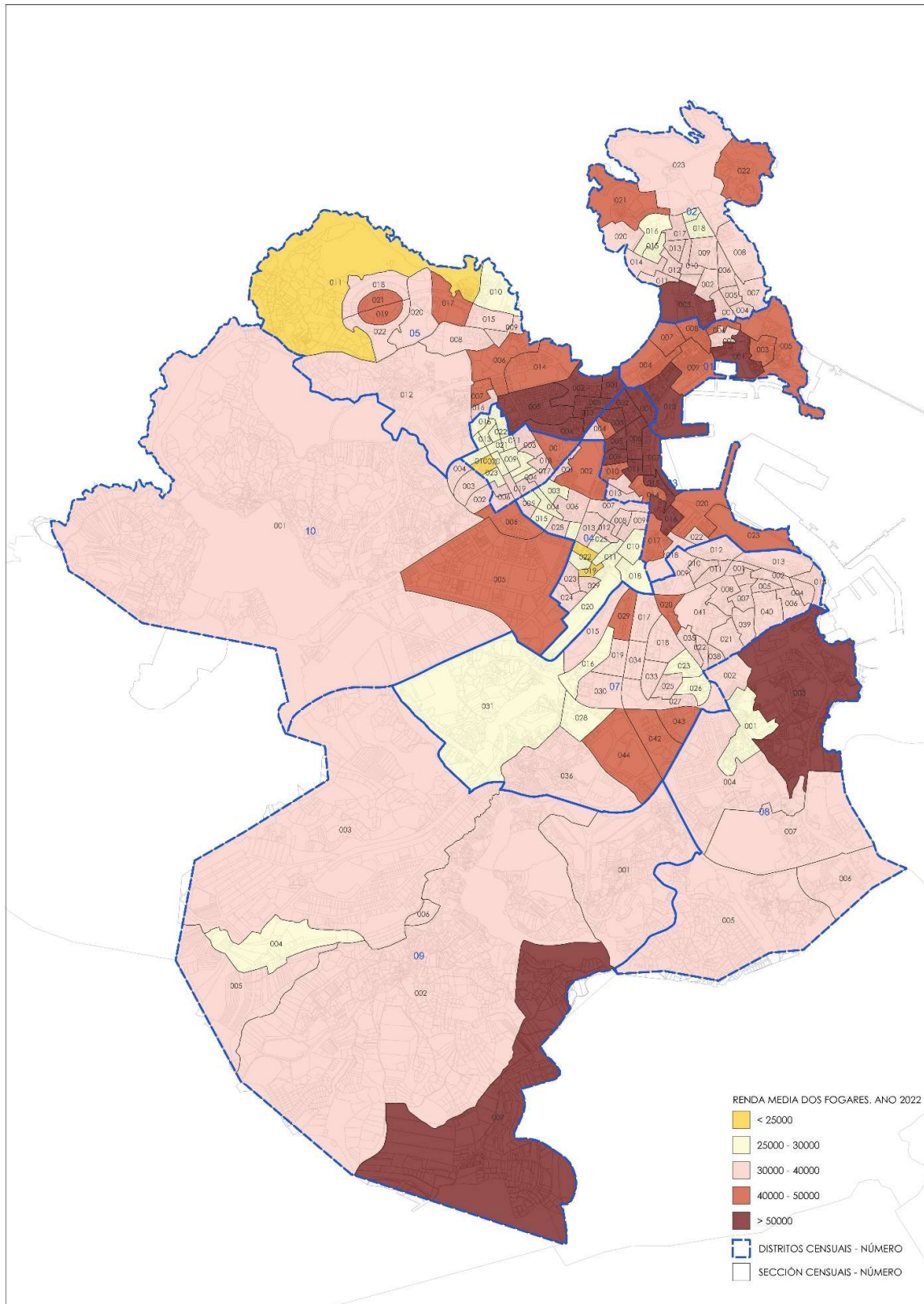
CÓDIGO DISTRITO	CÓDIGO SECCIÓN	€ ANO 2022	€ ANO 2021	€ ANO 2020	€ ANO 2019	€ ANO 2018	€ ANO 2017
	003	29.465	28.236	27.146	27.134	26.437	25.070
	004	25.822	23.036	23.370	24.729	23.141	22.586
	005	30.158	28.775	27.386	27.954	27.454	27.561
	006	30.368	29.318	28.319	28.750	26.387	26.042
	007	36.362	35.612	34.715	35.281	34.171	32.838
	008	33.015	31.697	32.410	31.578	30.048	29.161
	009	30.309	28.136	28.261	27.782	28.032	26.974
	010	28.851	27.684	27.050	27.015	25.699	24.915
	011	27.903	26.866	26.658	26.247	24.797	24.119
	012	30.665	29.636	28.518	29.230	26.891	26.306
	013	30.883	29.548	28.306	27.695	26.102	26.166
	014	26.506	25.667	24.399	25.492	24.583	24.036
	015	25.618	24.977	24.017	23.429	22.639	22.032
	018	26.264	23.909	23.718	24.157	24.698	22.583
	019	24.015	22.515	21.598	21.974	21.611	20.799
	020	26.122	24.624	24.559	24.941	24.408	23.641
	021	23.377	21.825	20.816	21.526	19.615	19.051
	022	25.209	24.576	23.528	23.135	22.268	21.229
	023	32.049	30.149	28.678	31.993	28.322	26.443
	024	30.517	28.410	28.018	28.016	27.223	27.318
	025	27.680	26.645	25.102	25.469	25.008	24.466
	026	26.389	25.407	24.701	24.447	22.953	23.096
	028	31.112	29.525	28.862	29.196	27.940	27.188
	029	30.202	28.773	28.225	28.970	27.736	26.771
05	001	62.476	53.851	57.909	57.747	56.513	52.485
	002	56.480	50.133	53.616	52.368	49.635	50.173
	003	59.721	39.455	54.785	43.835	71.357	58.575
	004	59.508	57.625	54.634	55.860	52.992	51.615
	005	50.558	45.807	46.250	47.904	43.105	44.548

CÓDIGO DISTRITO	CÓDIGO SECCIÓN	€ ANO 2022	€ ANO 2021	€ ANO 2020	€ ANO 2019	€ ANO 2018	€ ANO 2017
	006	41.117	38.065	37.173	36.224	34.521	33.270
	007	42.974	40.104	39.685	40.300	40.938	38.644
	008	30.793	29.828	27.701	27.933	26.118	26.409
	009	38.712	35.809	34.827	34.882	33.627	33.206
	010	26.023	24.726	23.865	24.335	23.332	22.018
	011	24.397	22.514	22.331	22.338	21.484	20.269
	012	32.564	30.485	28.783	29.488	28.490	27.220
	013	58.830	53.268	52.331	52.923	49.318	47.954
	014	45.426	42.779	42.958	41.639	40.427	38.453
	015	31.874	29.934	29.125	30.470	29.004	27.942
	016	32.018	31.334	30.190	30.442	30.164	29.077
	017	40.954	39.424	37.938	38.218	35.341	35.031
	018	38.274	36.327	34.937	34.722	33.708	32.622
	019	41.647	36.059	38.058	38.402	37.483	36.247
	020	38.430	36.780	35.127	35.571	36.283	33.590
	021	43.453	40.939	41.297	40.784	40.049	38.051
	022	39.777	37.991	36.799	36.298	34.707	33.713
06	001	48.509	42.276	43.816	44.701	41.681	40.847
	002	30.140	28.662	27.909	27.470	26.895	26.371
	003	30.705	28.950	27.198	26.856	25.856	24.744
	004	27.949	25.923	25.560	26.043	24.808	23.642
	005	32.430	30.430	29.178	29.555	28.503	27.807
	006	31.736	29.124	28.382	25.929	29.356	27.349
	007	30.035	28.315	28.370	28.292	27.227	26.236
	008	27.893	25.873	25.003	24.947	25.108	24.113
	009	27.585	26.050	26.022	26.544	25.289	24.587
	010	21.385	19.408	19.225	19.240	18.654	18.282
	011	25.615	24.601	23.134	24.025	22.091	21.443
	012	28.540	26.872	26.536	26.881	25.510	25.083

CÓDIGO DISTRITO	CÓDIGO SECCIÓN	€ ANO 2022	€ ANO 2021	€ ANO 2020	€ ANO 2019	€ ANO 2018	€ ANO 2017
	013	25.142	23.917	23.338	23.669	22.657	22.176
	014	26.480	25.695	24.447	24.777	24.218	23.690
	015	27.007	24.632	24.466	25.193	24.505	23.955
	016	27.560	25.400	24.342	24.352	22.654	23.075
	017	31.364	28.645	27.990	27.532	26.204	25.966
	018	30.489	28.958	27.968	28.904	27.577	27.295
	019	33.848	31.118	31.489	32.592	29.934	27.434
	020	26.818	26.021	24.878	25.608	25.205	24.009
	021	28.119	26.619	26.548	26.797	25.192	24.282
	022	25.091	23.495	23.432	23.034	22.088	22.761
	023	28.810	27.521	27.358	27.576	26.374	26.437
07	001	31.885	30.245	28.476	29.784	29.214	29.062
	002	33.806	31.565	31.446	30.928	29.980	29.225
	003	31.336	29.372	30.930	28.566	27.448	27.267
	004	35.483	32.694	33.873	34.645	33.335	32.149
	005	33.323	33.032	32.583	32.651	31.259	30.036
	006	38.086	35.201	34.194	34.347	32.760	32.041
	007	32.741	30.912	30.350	30.422	29.369	27.716
	008	33.059	31.491	30.529	30.892	30.020	28.867
	009	35.721	33.209	33.379	33.130	32.973	31.332
	010	37.489	35.532	35.317	35.040	33.787	32.894
	011	32.596	31.197	31.508	31.479	30.305	28.838
	012	38.597	36.806	36.503	37.119	36.403	35.785
	013	35.222	33.527	32.926	34.766	31.212	31.200
	014	32.889	30.779	30.418	31.448	30.735	28.898
	015	35.616	33.799	33.376	33.525	33.986	31.759
	016	28.203	27.148	25.222	25.476	24.562	24.008
	017	36.454	34.957	34.020	35.345	34.331	33.962
	018	32.758	31.189	30.936	30.464	30.229	29.414

CÓDIGO DISTRITO	CÓDIGO SECCIÓN	€ ANO 2022	€ ANO 2021	€ ANO 2020	€ ANO 2019	€ ANO 2018	€ ANO 2017
	019	37.816	35.043	33.364	34.494	32.734	31.247
	020	44.380	42.627	38.737	38.852	39.716	38.198
	021	30.685	29.428	28.296	28.993	27.503	26.820
	022	35.649	34.241	32.879	33.968	33.298	32.140
	023	26.555	25.196	24.376	25.166	24.061	23.755
	025	31.440	29.263	29.343	28.889	27.740	26.706
	026	27.561	26.177	26.142	25.926	24.849	23.738
	027	30.594	28.816	28.291	29.012	27.499	27.465
	028	26.154	25.684	25.152	25.573	24.247	23.402
	029	42.668	39.828	39.551	41.285	41.873	39.795
	030	31.679	29.832	28.609	28.134	28.542	27.884
	031	29.309	28.236	27.466	27.631	26.557	25.755
	033	37.803	37.139	36.171	37.039	35.450	35.027
	034	36.910	35.657	34.629	34.374	34.856	34.073
	035	34.863	32.671	32.842	32.271	31.810	30.885
	036	33.862	31.407	30.455	30.987	32.077	30.570
	038	32.452	31.286	30.251	29.309	28.766	27.903
	039	32.419	30.984	30.331	31.216	29.570	29.298
	040	31.080	29.876	29.619	29.097	29.118	27.273
	041	38.258	36.665	36.479	37.203	33.995	34.107
	042	44.719	43.178	42.001	41.501	39.831	39.878
	043	47.197	44.617	43.404	42.973	42.242	40.316
	044	41.350	39.798	36.347	38.480		
08	001	27.663	25.881	25.535	25.410	24.378	23.589
	002	33.491	31.560	30.558	30.426	29.033	27.541
	003	56.389	51.108	50.125	50.271	45.344	46.075
	004	38.554	36.869	38.003	38.288	36.203	34.537
	005	31.305	29.792	29.873	29.882	28.853	29.875
	006	35.899	33.777	33.349	32.229	30.849	30.466

CÓDIGO DISTRITO	CÓDIGO SECCIÓN	€ ANO 2022	€ ANO 2021	€ ANO 2020	€ ANO 2019	€ ANO 2018	€ ANO 2017
	007	33.805	30.707	29.174	29.096	27.867	27.814
09	001	33.757	30.654	26.229	26.617	43.500	43.356
	002	38.333	36.082	34.575	34.876	32.211	31.907
	003	36.189	34.724	33.194	33.315	31.586	30.346
	004	29.691	28.352	27.391	27.596	25.761	25.202
	005	35.064	33.358	32.426	32.192	30.252	29.219
	006	36.771	34.109	32.237	32.007	31.912	31.631
	007	62.651	58.592	55.974	54.471		
10	001	30.765	29.124	29.608	28.630	26.852	25.230
	002	35.902	34.290	33.185	33.831	33.490	32.723
	003	34.160	32.607	32.130	31.907	31.117	30.438
	004	33.780	32.784	31.782	31.775	31.648	29.722
	005	43.322	41.165	40.395	42.213	40.085	38.114
	006	43.675	42.153	40.373	40.575	40.546	39.343



RENDA NETA MEDIA DOS FOGARES 2022

Cadro 19. Mediana da renda de aluguer

CÓDIGO DISTRITO	CÓDIGO SECCIÓN	MEDIANA ALUGUER 2017 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2018 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2019 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2020 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2021 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2022 (€/mes))
01	001	450	479	510	550	589	615
	002	420	450	488	500	530	530
	003	410	441	475	500	500	544
	004	421	430	475	500	507	557
	005	427	450	500	504	526	550
	006	420	414	487	513	530	550
	007	428	490	500	506	534	550
	008	427	450	476	504	550	550
	009	450	470	500	500	505	536
	012	497	500	550	575	574	568
	001	425	450	460	477	500	511
	002	380	378	400	420	426	430
02	003	600	600	621	650	650	661
	004	420	404	450	458	473	500
	005	400	400	415	434	450	450
	006	400	400	430	450	450	454
	007	450	450	480	483	500	500
	008	450	450	496	500	520	528
	009	371	375	409	449	460	495
	010	350	375	399	419	425	460
	011	467	486	500	543	550	560
	012	350	356	385	400	425	426
	013	375	370	400	400	430	449
	014	350	387	400	413	450	450
	015	342	350	362	384	400	400
	016	350	370	380	400	415	420

CÓDIGO DISTRITO	CÓDIGO SECCIÓN	MEDIANA ALUGUER 2017 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2018 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2019 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2020 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2021 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2022 (€/mes))
	017	350	356	385	393	400	414
	018	350	360	380	400	400	426
	019	350	370	399	401	408	426
	020	400	400	406	430	450	490
	021	500	515	550	586	600	630
	022	450	458	490	490	500	506
	023	390	400	430	448	450	475
03	001	592	600	630	630	683	750
	002	503	593	602	650	651	692
	003	600	600	655	661	700	709
	004	413	436	480	495	500	550
	005	606	653	690	725	721	750
	006	512	542	559	589	600	669
	007	677	703	749	776	830	846
	009	450	510	546	578	600	650
	010	410	420	450	463	477	500
	011	545	525	587	600	600	652
	012	401	423	462	487	500	520
	013	400	400	438	454	480	500
	014	461	475	501	525	550	567
	015	506	583	588	602	600	630
	016	487	500	538	550	585	600
	017	450	450	475	496	500	520
	018	483	492	523	525	583	600
	020	400	395	450	477	500	594
	021	477	486	500	512	541	561
	022	396	400	403	417	440	455

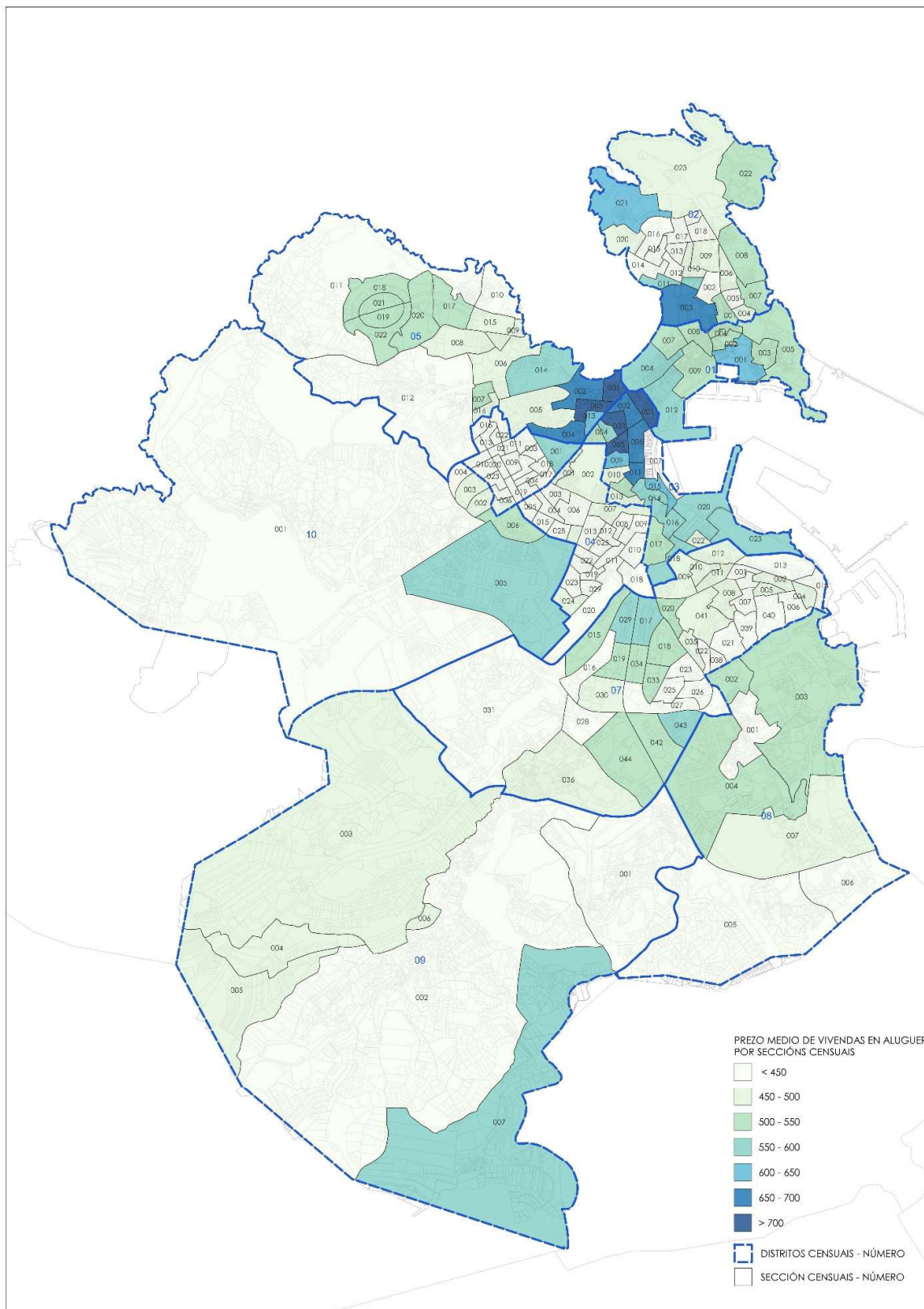
CÓDIGO DISTRITO	CÓDIGO SECCIÓN	MEDIANA ALUGUER 2017 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2018 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2019 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2020 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2021 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2022 (€/mes))
	023	499	500	504	550	550	567
04	001	400	409	450	450	454	488
	002	450	470	483	488	500	500
	003	369	382	400	403	430	450
	004	320	323	350	350	375	385
	005	360	390	409	419	447	450
	006	310	350	355	390	392	400
	007	435	433	458	451	487	500
	008	375	394	417	400	425	432
	009	360	350	387	403	420	430
	010	370	388	400	407	416	431
	011	351	360	394	400	400	423
	012	371	380	400	400	402	450
	013	390	382	409	423	450	450
	014	370	376	400	405	450	465
	015	350	350	374	395	400	420
	018	360	350	378	400	410	426
	019	325	350	361	375	390	400
	020	360	360	387	400	400	430
	021	333	340	350	369	375	380
	022	330	330	353	370	373	386
	023	351	380	400	400	418	410
	024	389	400	420	422	434	461
	025	330	350	376	380	393	399
	026	350	350	373	377	396	408
	028	357	373	390	395	401	400
	029	348	350	400	400	401	417

CÓDIGO DISTRITO	CÓDIGO SECCIÓN	MEDIANA ALUGUER 2017 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2018 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2019 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2020 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2021 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2022 (€/mes))
05	001	600	617	630	655	674	710
	002	529	580	595	650	666	698
	003	542	549	612	670	674	732
	004	551	600	643	650	650	689
	005	400	402	450	450	460	475
	006	439	446	470	474	500	500
	007	443	450	470	480	500	525
	008	400	430	450	450	450	475
	009	395	423	439	450	450	475
	010	350	360	370	387	400	400
	011	348	350	398	400	400	401
	012	379	379	400	400	423	450
	013	487	505	551	577	600	636
	014	465	500	535	550	552	575
	015	395	400	427	450	457	473
	016	400	400	425	444	450	460
	017	450	450	480	501	520	546
	018	450	455	480	480	500	520
	019	450	470	495	500	504	550
	020	470	458	489	500	500	520
	021	450	480	513	515	539	550
	022	451	470	496	500	500	530
06	001	500	459	500	510	550	600
	002	350	350	370	388	400	401
	003	350	364	400	400	400	450
	004	365	385	410	415	425	440
	005	380	400	403	417	410	450

CÓDIGO DISTRITO	CÓDIGO SECCIÓN	MEDIANA ALUGUER 2017 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2018 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2019 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2020 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2021 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2022 (€/mes))
	006	425	422	434	450	451	475
	007	365	400	400	400	413	450
	008	350	350	400	400	401	415
	009	350	376	378	400	400	400
	010	327	330	350	350	380	400
	011	325	350	350	368	393	400
	012	350	350	380	388	400	420
	013	350	360	370	381	400	420
	014	355	370	392	400	433	447
	015	350	356	390	400	416	423
	016	350	350	380	400	410	429
	017	375	367	389	400	400	419
	018	375	400	400	400	400	400
	019	380	383	400	400	400	437
	020	370	391	400	400	406	450
	021	350	380	382	390	405	441
	022	330	340	356	369	400	410
	023	363	373	400	400	412	420
07	001	372	370	403	404	444	439
	002	375	380	420	445	463	500
	003	349	333	380	396	400	420
	004	400	400	447	449	450	461
	005	389	400	400	423	450	457
	006	380	398	410	425	449	450
	007	380	400	406	430	450	450
	008	400	406	447	450	457	500
	009	448	450	477	487	498	500

CÓDIGO DISTRITO	CÓDIGO SECCIÓN	MEDIANA ALUGUER 2017 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2018 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2019 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2020 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2021 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2022 (€/mes))
	010	430	434	452	480	500	500
	011	400	400	420	450	453	465
	012	402	400	450	459	499	500
	013	373	400	430	435	450	450
	014	360	368	394	400	404	420
	015	453	463	500	500	500	501
	016	360	375	380	390	381	393
	017	548	540	565	482	600	587
	018	450	450	499	500	500	532
	019	456	484	500	500	509	544
	020	480	500	500	508	546	550
	021	371	380	400	400	407	438
	022	400	400	406	425	420	450
	023	358	366	400	419	425	437
	025	345	375	380	399	400	417
	026	341	350	362	368	400	414
	027	360	345	377	400	425	423
	028	368	363	388	390	398	406
	029	430	429	481	500	503	552
	030	400	400	450	451	475	500
	031	386	399	400	405	415	430
	033	400	437	450	477	497	507
	034	451	461	497	487	513	550
	035	400	405	425	439	451	475
	036	420	430	470	481	480	499
	038	400	400	417	444	450	450
	039	374	375	390	399	413	420

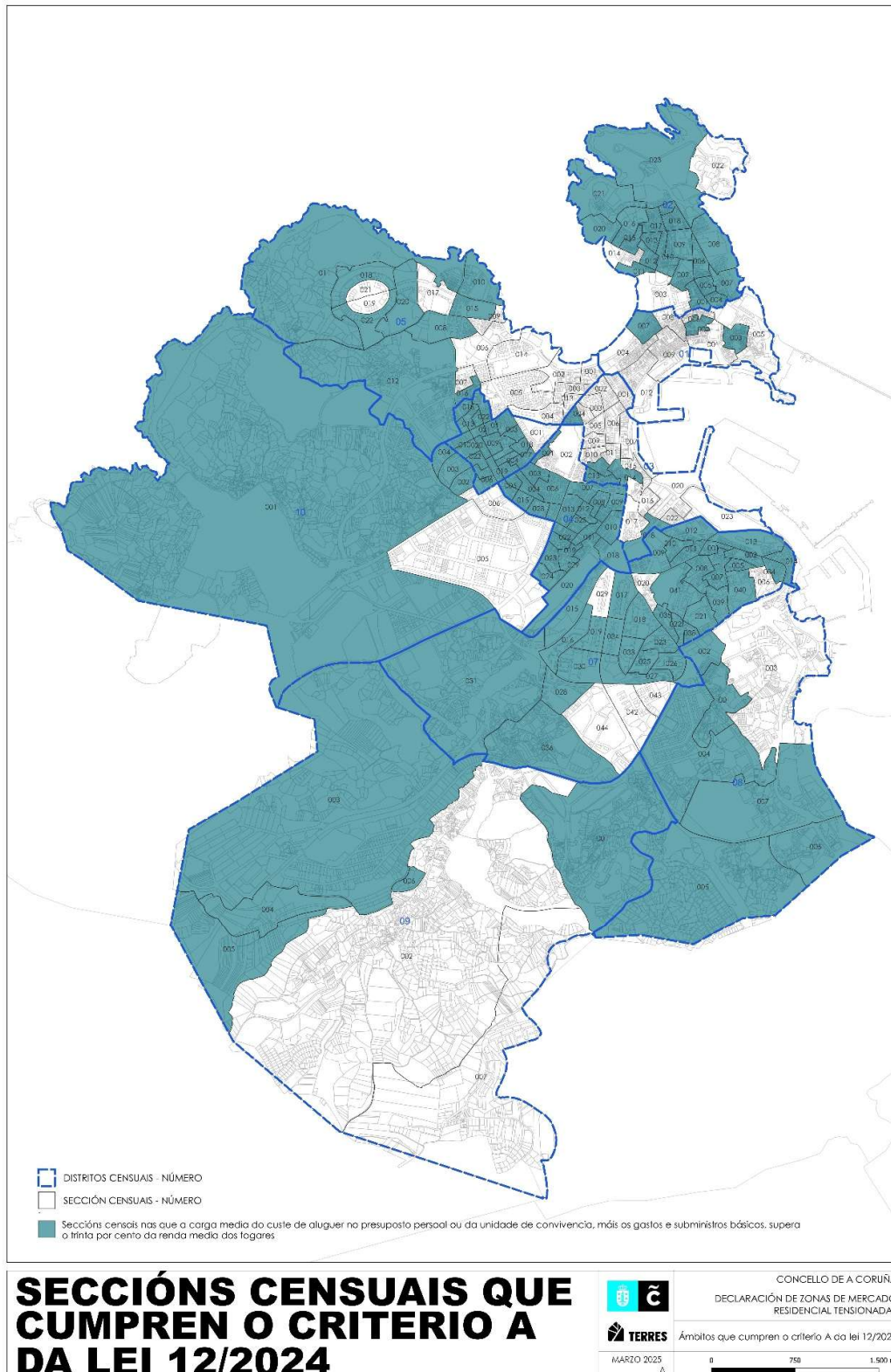
CÓDIGO DISTRITO	CÓDIGO SECCIÓN	MEDIANA ALUGUER 2017 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2018 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2019 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2020 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2021 (€/mes))	MEDIANA ALUGUER 2022 (€/mes))
	040	380	385	400	400	406	450
	041	427	450	450	464	480	500
	042	490	500	507	509	527	550
	043	500	500	520	543	550	570
	044	450	450	483	500	500	532
08	001	333	333	360	375	382	400
	002	450	443	480	500	500	530
	003	442	450	494	496	484	501
	004	440	450	460	495	500	501
	005	335	324	350	358	384	398
	006	380	383	400	400	421	437
	007	400	401	440	449	450	465
09	001	333	345	357	361	371	390
	002	350	350	376	394	400	400
	003	400	400	430	451	467	498
	004	380	414	450	450	460	467
	005	0	375	435	436	459	500
	006	415	425	450	450	493	500
	007	500	532	550	550	548	569
10	001	265	271	281	290	300	301
	002	416	430	450	450	450	470
	003	396	400	413	427	425	452
	004	380	400	404	400	419	448
	005	500	520	550	570	588	600
	006	458	458	500	502	520	550



PREZO MEDIO DE VIVENDAS EN ALUGUER 2022

7. ANÁLISE POR DISTRITOS E SECCIÓNS CENSUAIS DOS CRITERIOS A - B DA LEI 12/2023

7.1. Xustificación do cumprimento do criterio A aplicando o prezo do aluguer



Cadro 20. Criterio a) aplicando o prezo do aluguer

DISTRITO	SECCIÓN	RENDA NETA DOS FOGARES (€)	PREZO ALUGUER (€/mes)	ALUGUER + GASTOS CORRENTES (€/ano)	ESFORZO FINANCEIRO DOS FOGARES (%)
01	001	50.141	615	11.729	23,39
	002	39.787	530	10.707	26,91
	003	40.331	544	10.878	26,97
	004	49.080	557	11.033	22,48
	005	48.626	550	10.947	22,51
	006	42.212	550	10.947	25,93
	007	40.379	550	10.947	27,11
	008	42.542	550	10.947	25,73
	009	45.250	536	10.782	23,83
	012	59.428	568	11.157	18,77
02	001	38.424	511	10.481	27,28
	002	31.948	430	9.507	29,76
	003	53.238	661	12.284	23,07
	004	30.989	500	10.347	33,39
	005	32.437	450	9.747	30,05
	006	31.098	454	9.792	31,49
	007	37.921	500	10.352	27,3
	008	37.866	528	10.682	28,21
	009	32.667	495	10.285	31,48
	010	30.684	460	9.867	32,16
	011	39.921	560	11.063	27,71
	012	35.199	426	9.462	26,88
	013	33.103	449	9.738	29,42
	014	38.692	450	9.747	25,19
	015	27.675	400	9.147	33,05
	016	27.139	420	9.387	34,59
	017	30.125	414	9.311	30,91
	018	29.634	426	9.461	31,93
	019	26.169	426	9.464	36,16
	020	31.218	490	10.227	32,76
	021	42.195	630	11.907	28,22
	022	43.032	506	10.425	24,23
	023	31.193	475	10.043	32,2
03	001	98.221	750	13.347	13,59
	002	80.889	692	12.654	15,64
	003	59.476	709	12.859	21,62
	004	37.771	550	10.947	28,98

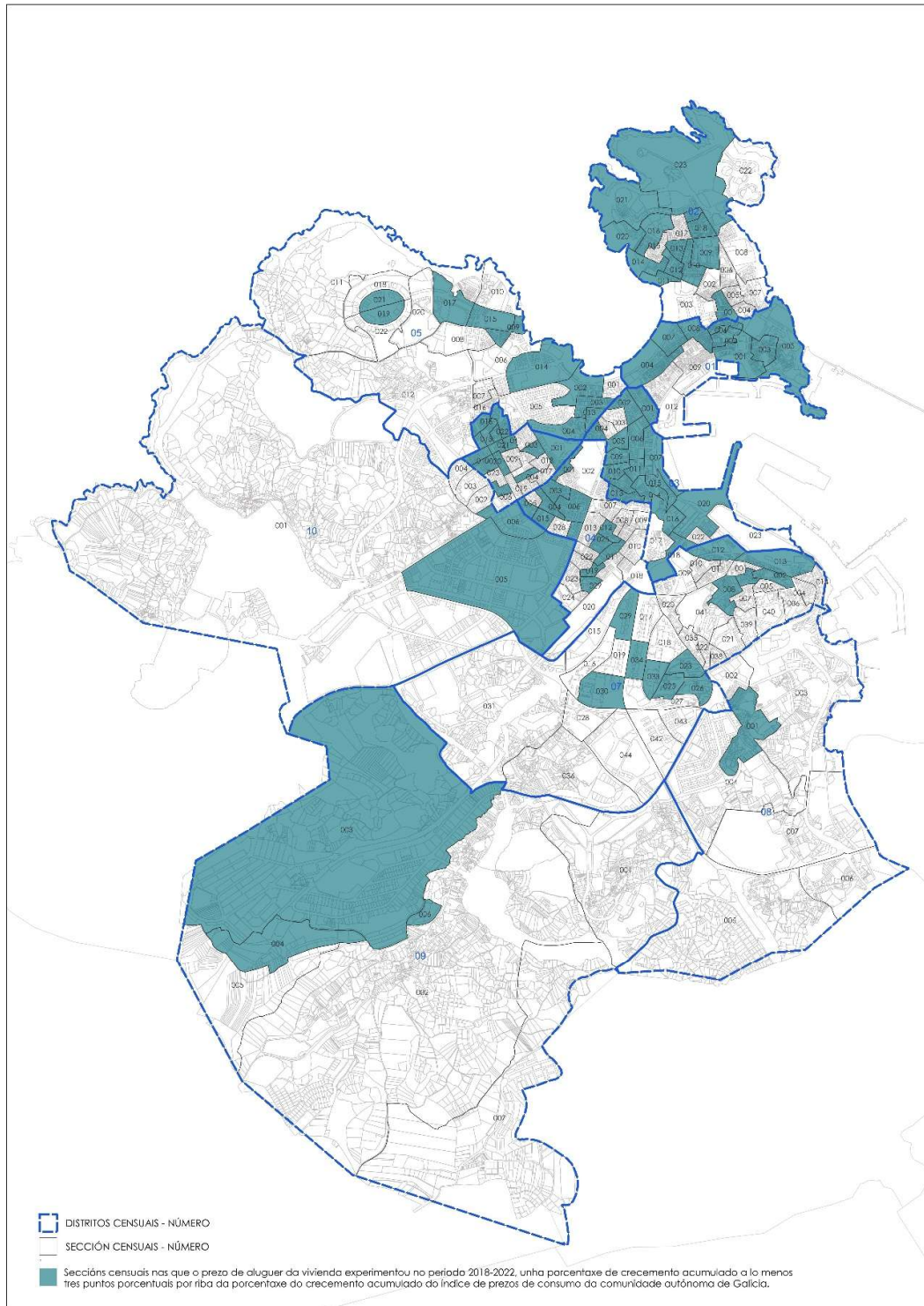
DISTRITO	SECCIÓN	RENDA NETA DOS FOGARES (€)	PREZO ALUGUER (€/mes)	ALUGUER + GASTOS CORRENTES (€/ano)	ESFORZO FINANCEIRO DOS FOGARES (%)
	005	62.344	750	13.347	21,41
	006	66.951	669	12.379	18,49
	007	86.299	846	14.497	16,8
	009	61.848	650	12.147	19,64
	010	41.692	500	10.347	24,82
	011	50.589	652	12.172	24,06
	012	34.974	520	10.587	30,27
	013	36.070	500	10.347	28,69
	014	40.417	567	11.157	27,6
	015	57.841	630	11.907	20,59
	016	53.990	600	11.547	21,39
	017	42.279	520	10.587	25,04
	018	38.560	600	11.547	29,95
	020	43.261	594	11.471	26,52
	021	48.268	561	11.080	22,96
	022	39.062	455	9.807	25,11
	023	45.631	567	11.151	24,44
04	001	34.180	488	10.208	29,87
	002	42.676	500	10.347	24,25
	003	29.465	450	9.747	33,08
	004	25.822	385	8.967	34,73
	005	30.158	450	9.744	32,31
	006	30.368	400	9.147	30,12
	007	36.362	500	10.347	28,46
	008	33.015	432	9.528	28,86
	009	30.309	430	9.507	31,37
	010	28.851	431	9.517	32,99
	011	27.903	423	9.422	33,77
	012	30.665	450	9.747	31,79
	013	30.883	450	9.747	31,56
	014	26.506	465	9.927	37,45
	015	25.618	420	9.387	36,64
	018	26.264	426	9.459	36,02
	019	24.015	400	9.147	38,09
	020	26.122	430	9.507	36,39
	021	23.377	380	8.907	38,10
	022	25.209	386	8.982	35,63
	023	32.049	410	9.267	28,92
	024	30.517	461	9.879	32,37

DISTRITO	SECCIÓN	RENDA NETA DOS FOGARES (€)	PREZO ALUGUER (€/mes)	ALUGUER + GASTOS CORRENTES (€/ano)	ESFORZO FINANCEIRO DOS FOGARES (%)
	025	27.680	399	9.131	32,99
	026	26.389	408	9.242	35,02
	028	31.112	400	9.147	29,4
	029	30.202	417	9.350	30,96
05	001	62.476	710	12.867	20,6
	002	56.480	698	12.725	22,53
	003	59.721	732	13.130	21,99
	004	59.508	689	12.620	21,21
	005	50.558	475	10.047	19,87
	006	41.117	500	10.347	25,16
	007	42.974	525	10.647	24,78
	008	30.793	475	10.047	32,63
	009	38.712	475	10.047	25,95
	010	26.023	400	9.147	35,15
	011	24.397	401	9.160	37,55
	012	32.564	450	9.747	29,93
	013	58.830	636	11.977	20,36
	014	45.426	575	11.247	24,76
	015	31.874	473	10.022	31,44
	016	32.018	460	9.867	30,82
	017	40.954	546	10.897	26,61
	018	38.274	520	10.582	27,65
	019	41.647	550	10.947	26,29
	020	38.430	520	10.587	27,55
	021	43.453	550	10.947	25,19
	022	39.777	530	10.707	26,92
06	001	48.509	600	11.547	23,8
	002	30.140	401	9.154	30,37
	003	30.705	450	9.747	31,74
	004	27.949	440	9.627	34,44
	005	32.430	450	9.744	30,05
	006	31.736	475	10.047	31,66
	007	30.035	450	9.747	32,45
	008	27.893	415	9.332	33,46
	009	27.585	400	9.147	33,16
	010	21.385	400	9.147	42,77
	011	25.615	400	9.147	35,71
	012	28.540	420	9.387	32,89
	013	25.142	420	9.387	37,34

DISTRITO	SECCIÓN	RENDA NETA DOS FOGARES (€)	PREZO ALUGUER (€/mes)	ALUGUER + GASTOS CORRENTES (€/ano)	ESFORZO FINANCEIRO DOS FOGARES (%)
	014	26.480	447	9.709	36,67
	015	27.007	423	9.425	34,9
	016	27.560	429	9.492	34,44
	017	31.364	419	9.375	29,89
	018	30.489	400	9.151	30,01
	019	33.848	437	9.587	28,32
	020	26.818	450	9.747	36,34
	021	28.119	441	9.643	34,29
	022	25.091	410	9.271	36,95
	023	28.810	420	9.386	32,58
07	001	31.885	439	9.611	30,14
	002	33.806	500	10.347	30,61
	003	31.336	420	9.387	29,96
	004	35.483	461	9.882	27,85
	005	33.323	457	9.834	29,51
	006	38.086	450	9.747	25,59
	007	32.741	450	9.747	29,77
	008	33.059	500	10.347	31,3
	009	35.721	500	10.347	28,97
	010	37.489	500	10.347	27,6
	011	32.596	465	9.927	30,45
	012	38.597	500	10.347	26,81
	013	35.222	450	9.747	27,67
	014	32.889	420	9.387	28,54
	015	35.616	501	10.354	29,07
	016	28.203	393	9.062	32,13
	017	36.454	587	11.389	31,24
	018	32.758	532	10.728	32,75
	019	37.816	544	10.877	28,76
	020	44.380	550	10.947	24,67
	021	30.685	438	9.607	31,31
	022	35.649	450	9.747	27,34
	023	26.555	437	9.587	36,1
	025	31.440	417	9.347	29,73
	026	27.561	414	9.315	33,8
	027	30.594	423	9.417	30,78
	028	26.154	406	9.214	35,23
	029	42.668	552	10.972	25,71
	030	31.679	500	10.347	32,66

DISTRITO	SECCIÓN	RENDA NETA DOS FOGARES (€)	PREZO ALUGUER (€/mes)	ALUGUER + GASTOS CORRENTES (€/ano)	ESFORZO FINANCEIRO DOS FOGARES (%)
	031	29.309	430	9.507	32,44
	033	37.803	507	10.434	27,6
	034	36.910	550	10.947	29,66
	035	34.863	475	10.047	28,82
	036	33.862	499	10.335	30,52
	038	32.452	450	9.747	30,04
	039	32.419	420	9.387	28,96
	040	31.080	450	9.743	31,35
	041	38.258	500	10.347	27,05
	042	44.719	550	10.947	24,48
	043	47.197	570	11.187	23,7
	044	41.350	532	10.732	25,95
08	001	27.663	400	9.147	33,07
	002	33.491	530	10.710	31,98
	003	56.389	501	10.357	18,37
	004	38.554	501	10.355	26,86
	005	31.305	398	9.121	29,14
	006	35.899	437	9.593	26,72
	007	33.805	465	9.927	29,37
09	001	33.757	390	9.030	26,75
	002	38.333	400	9.147	23,86
	003	36.189	498	10.320	28,52
	004	29.691	467	9.945	33,49
	005	35.064	500	10.347	29,51
	006	36.771	500	10.347	28,14
	007	62.651	569	11.178	17,84
10	001	30.765	301	7.961	25,88
	002	35.902	470	9.984	27,81
	003	34.160	452	9.777	28,62
	004	33.780	448	9.720	28,77
	005	43.322	600	11.547	26,65
	006	43.675	550	10.947	25,06

7.2. Xustificación do cumprimento do criterio B aplicando o prezo do aluguer



SECCIONES CENSAIS QUE CUMPLEN O CRITERIO B DA LEI 12/2024



TERRES

MAI 2025

CONCELLO DE A CORUÑA
DECLARACIÓN DE ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADAS

Ámbitos que cumpren o criterio B da lei 12/2024

0 750 1.500 m

Cadro 21. Criterio b) aplicando o prezo do aluguer

DISTRITO	SECCIÓN	Prezo medio de aluguer 2017	Prezo medio de aluguer 2022	Crecemento acumulado prezo aluguer 2018-2022 (2022/2017-1)	Crecemento acumulado IPC dec2017-dec2022	Criterio B diferenza
01	001	450	615	37%	16%	21%
	002	420	530	26%	16%	10%
	003	410	544	33%	16%	17%
	004	421	557	32%	16%	16%
	005	427	550	29%	16%	13%
	006	420	550	31%	16%	15%
	007	428	550	28%	16%	12%
	008	427	550	29%	16%	13%
	009	450	536	19%	16%	3%
	012	497	568	14%	16%	-2%
02	001	425	511	20%	16%	4%
	002	380	430	13%	16%	-3%
	003	600	661	10%	16%	-6%
	004	420	500	19%	16%	3%
	005	400	450	13%	16%	-3%
	006	400	454	13%	16%	-3%
	007	450	500	11%	16%	-5%
	008	450	528	17%	16%	1%
	009	371	495	34%	16%	18%
	010	350	460	31%	16%	15%
	011	467	560	20%	16%	4%
	012	350	426	22%	16%	6%
	013	375	449	20%	16%	4%
	014	350	450	28%	16%	12%
	015	342	400	17%	16%	1%
	016	350	420	20%	16%	4%
	017	350	414	18%	16%	2%
	018	350	426	22%	16%	6%
	019	350	426	22%	16%	6%
	020	400	490	23%	16%	7%
03	001	592	750	27%	16%	11%
	002	503	692	38%	16%	22%
	003	600	709	18%	16%	2%
	004	413	550	33%	16%	17%

DISTRITO	SECCIÓN	Prezo medio de aluguer 2017	Prezo medio de aluguer 2022	Crecemento acumulado prezo aluguer 2018-2022 (2022/2017-1)	Crecemento acumulado IPC dec2017-dec2022	Criterio B diferenza
	005	606	750	24%	16%	8%
	006	512	669	31%	16%	15%
	007	677	846	25%	16%	9%
	009	450	650	44%	16%	28%
	010	410	500	22%	16%	6%
	011	545	652	20%	16%	4%
	012	401	520	30%	16%	14%
	013	400	500	25%	16%	9%
	014	461	567	23%	16%	7%
	015	506	630	24%	16%	8%
	016	487	600	23%	16%	7%
	017	450	520	16%	16%	0%
	018	483	600	24%	16%	8%
	020	400	594	48%	16%	32%
	021	477	561	18%	16%	2%
	022	396	455	15%	16%	-1%
	023	499	567	14%	16%	-2%
04	001	400	488	22%	16%	6%
	002	450	500	11%	16%	-5%
	003	369	450	22%	16%	6%
	004	320	385	20%	16%	4%
	005	360	450	25%	16%	9%
	006	310	400	29%	16%	13%
	007	435	500	15%	16%	-1%
	008	375	432	15%	16%	-1%
	009	360	430	19%	16%	3%
	010	370	431	16%	16%	0%
	011	351	423	21%	16%	5%
	012	371	450	21%	16%	5%
	013	390	450	15%	16%	-1%
	014	370	465	26%	16%	10%
	015	350	420	20%	16%	4%
	018	360	426	18%	16%	2%
	019	325	400	23%	16%	7%
	020	360	430	19%	16%	3%
	021	333	380	14%	16%	-2%
	022	330	386	17%	16%	1%
	023	351	410	17%	16%	1%

DISTRITO	SECCIÓN	Prezo medio de aluguer 2017	Prezo medio de aluguer 2022	Crecemento acumulado prezo aluguer 2018-2022 (2022/2017-1)	Crecemento acumulado IPC dec2017-dec2022	Criterio B diferenza
	024	389	461	18%	16%	2%
	025	330	399	21%	16%	5%
	026	350	408	17%	16%	1%
	028	357	400	12%	16%	-4%
	029	348	417	20%	16%	4%
05	001	600	710	18%	16%	2%
	002	529	698	32%	16%	16%
	003	542	732	35%	16%	19%
	004	551	689	25%	16%	9%
	005	400	475	19%	16%	3%
	006	439	500	14%	16%	-2%
	007	443	525	19%	16%	3%
	008	400	475	19%	16%	3%
	009	395	475	20%	16%	4%
	010	350	400	14%	16%	-2%
	011	348	401	15%	16%	-1%
	012	379	450	19%	16%	3%
	013	487	636	30%	16%	14%
	014	465	575	24%	16%	8%
	015	395	473	20%	16%	4%
	016	400	460	15%	16%	-1%
	017	450	546	21%	16%	5%
	018	450	520	15%	16%	-1%
	019	450	550	22%	16%	6%
	020	470	520	11%	16%	-5%
	021	450	550	22%	16%	6%
	022	451	530	18%	16%	2%
06	001	500	600	20%	16%	4%
	002	350	401	14%	16%	-2%
	003	350	450	29%	16%	13%
	004	365	440	21%	16%	5%
	005	380	450	18%	16%	2%
	006	425	475	12%	16%	-4%
	007	365	450	23%	16%	7%
	008	350	415	19%	16%	3%
	009	350	400	14%	16%	-2%
	010	327	400	22%	16%	6%
	011	325	400	23%	16%	7%

DISTRITO	SECCIÓN	Prezo medio de aluguer 2017	Prezo medio de aluguer 2022	Crecemento acumulado prezo aluguer 2018-2022 (2022/2017-1)	Crecemento acumulado IPC dec2017-dec2022	Criterio B diferenza
	012	350	420	20%	16%	4%
	013	350	420	20%	16%	4%
	014	355	447	26%	16%	10%
	015	350	423	21%	16%	5%
	016	350	429	23%	16%	7%
	017	375	419	12%	16%	-4%
	018	375	400	7%	16%	-9%
	019	380	437	15%	16%	-1%
	020	370	450	22%	16%	6%
	021	350	441	26%	16%	10%
	022	330	410	24%	16%	8%
	023	363	420	16%	16%	0%
07	001	372	439	18%	16%	2%
	002	375	500	33%	16%	17%
	003	349	420	20%	16%	4%
	004	400	461	15%	16%	-1%
	005	389	457	18%	16%	2%
	006	380	450	18%	16%	2%
	007	380	450	18%	16%	2%
	008	400	500	25%	16%	9%
	009	448	500	12%	16%	-4%
	010	430	500	16%	16%	0%
	011	400	465	16%	16%	0%
	012	402	500	24%	16%	8%
	013	373	450	21%	16%	5%
	014	360	420	17%	16%	1%
	015	453	501	11%	16%	-5%
	016	360	393	9%	16%	-7%
	017	548	587	7%	16%	-9%
	018	450	532	18%	16%	2%
	019	456	544	19%	16%	3%
	020	480	550	15%	16%	-1%
	021	371	438	18%	16%	2%
	022	400	450	13%	16%	-3%
	023	358	437	22%	16%	6%
	025	345	417	21%	16%	5%
	026	341	414	22%	16%	6%
	027	360	423	17%	16%	1%

DISTRITO	SECCIÓN	Prezo medio de aluguer 2017	Prezo medio de aluguer 2022	Crecemento acumulado prezo aluguer 2018-2022 (2022/2017-1)	Crecemento acumulado IPC dec2017-dec2022	Criterio B diferenza
	028	368	406	10%	16%	-6%
	029	430	552	28%	16%	12%
	030	400	500	25%	16%	9%
	031	386	430	12%	16%	-4%
	033	400	507	27%	16%	11%
	034	451	550	22%	16%	6%
	035	400	475	19%	16%	3%
	036	420	499	19%	16%	3%
	038	400	450	13%	16%	-3%
	039	374	420	12%	16%	-4%
	040	380	450	18%	16%	2%
	041	427	500	17%	16%	1%
	042	490	550	12%	16%	-4%
	043	500	570	14%	16%	-2%
	044	450	532	18%	16%	2%
08	001	333	400	20%	16%	4%
	002	450	530	18%	16%	2%
	003	442	501	13%	16%	-3%
	004	440	501	14%	16%	-2%
	005	335	398	19%	16%	3%
	006	380	437	15%	16%	-1%
	007	400	465	16%	16%	0%
09	001	333	390	17%	16%	1%
	002	350	400	14%	16%	-2%
	003	400	498	24%	16%	8%
	004	380	467	23%	16%	7%
	005	0	500		16%	1%
	006	415	500	21%	16%	5%
	007	500	569	14%	16%	-2%
10	001	265	301	14%	16%	-2%
	002	416	470	13%	16%	-3%
	003	396	452	14%	16%	-2%
	004	380	448	18%	16%	2%
	005	500	600	20%	16%	4%
	006	458	550	20%	16%	4%

8. CONCLUSIONES

CRITERIO A

No caso do criterio A (a1) **con carácter xeral para o municipio** e cos **datos do prezo do aluguer do Atlas de Vivenda do MIVAU do ano 2022**, o esforzo financeiro que deben asumir os fogares é dun 27% sobre o importe da súa renda neta mensual. Realizando a mesma hipótese co custo que representa o pago da hipoteca nos fogares do municipio, o esforzo financeiro dos fogares, supón o 27% da súa renda neta mensual. Realizando a mesma hipótese co custo que representa o pago da hipoteca nos fogares do municipio, o esforzo financeiro dos fogares, supón o **28% da súa renda neta mensual**.

Este mesmo criterio A (a1) tendo en conta os **datos que aporta o Observatorio de Vivenda de Galicia**, recollidos a través das fianzas de alugueres depositadas no IGVS e que reflicte un escenario mais recente dos **anos 2023 e 2024** (datos provisionais e avance de datos) e que se aproxima máis á realidade do mercado de aluguer no municipio de A Coruña, mostra un **esforzo financeiro dos fogares sobre a renda media neta** que manexa cada un, que **supera o 30%**, situándose por riba o establecido na lei 12/2023; 1 punto por riba no ano 2023 e 2 puntos por riba no ano 2024.

Referido ao detalle dos **distritos e seccións censuais**, respecto do criterio A (a1), o referido ao esforzo financeiro dos fogares, dos dez distritos censuais do municipio, **no 30% dos distritos mais do 50% das súas seccións censuais cumpren os valores**, e son os **distritos 2, 4 e 6**, mentres que no distrito 7 un 41 % das seccións censuais, está moi próximo a cumprir nun escenario de evolución. Nestes tres distritos, acádanse valores moi altos na porcentaxe de seccións censuais que o cumpren, acadando o 52% no distrito 2, o 77% no distrito 4 e o 87% no distrito 6. Ao tempo, e noutra lectura destes datos, **o 80% dos distritos teñen seccións censuais nas que o esforzo financeiro dos fogares supera o 30%**.

Os distritos nos que a porcentaxe de seccións censuais, nas que o esforzo financeiro dos fogares non supera o 30%, destacar que varios deles acadan na maioría das súas seccións censuais valores do esforzo financeiro superiores ao 25%, así, no distrito 5 máis dun 63 % das seccións, no distrito 6 mais do 60% das seccións, no distrito 8 mais do 85 % das seccións, no distrito 9 mais do 57% e o 100% das seccións no distrito 10. Sendo tan só os distritos 1 e 10, os que non teñen ningunha sección nas que o esforzo financeiro dos fogares supera o 30%.

Estes datos amosan que o 42% das seccións censuais do municipio cumpren.

CRITERIO B

Á **escala do municipio**, para xustificar o criterio B (b1), recorrendo ao prezo de aluguer de vivenda que aporta o Observatorio de Vivenda de Galicia, e que como comentamos anteriormente, reflicte un escenario realista do mercado de aluguer no municipio de A Coruña; **o crecemento acumulado do prezo do aluguer supera en máis de 3 puntos o crecemento acumulado do IPC** para os cinco anos do período 2018-2022 no municipio de A Coruña; sendo 15,70 puntos superior.

Aínda recorrendo a uns datos máis conservadores, caso dos datos procedentes do Atlas de Vivenda do MIVAU ata 2022, en canto ao **prezo do aluguer**, o seu crecemento acumulado tamén **supera en**

máis de 3 puntos o crecemento acumulado do IPC para os cinco anos do período 2018-2022 no municipio de A Coruña; neste caso resulta 5 puntos superior.

En canto ao suposto B (b2), que analiza a porcentaxe de crecemento acumulado dos prezos de compra de vivenda libre nos últimos 5 anos (dende 2023) a aplicación dos prezos de compravenda facilitados polo IGE sitúan a diferenza do crecemento do prezo de compra de vivenda, 12,2 puntos por riba do crecemento do IPC no mesmo período; do que resulta que os **prezos de compra de vivenda libre**, 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 A Coruña; resultando 9 puntos superior.

Referido ao detalle dos **distritos e seccións censuais**, respecto ao criterio B (b1), dos dez distritos censuais do municipio, **cumpren os parámetros de este criterio o 40% dos distritos**, excluindo os distritos 4, 5, 7, 8, 9 e 10. Tendo en conta que nos distritos 4, 5 e 9 unha alta porcentaxe das seccións censuais cumpren, o 46 % das seccións censuais cumpren este criterio no distrito 4 e no distrito 5 o cumpren o 45 %, e no distrito 9 un 43%; o que na evolución que estase a observar, estes datos falan de que estarían moi próximos a cumprir o requisito tamén.

Do 40% dos distritos que cumpre, os datos son os seguintes: no distrito 1 cumpren un 80% das seccións censuais, no distrito 2 un 57 % e no 3 un 76 %, no distrito 6 un 61 %. Valores todos eles, moi por riba da media.

Estes datos amosan que un total o 49% das seccións censuais do municipio, cumpren o criterio de superar o prezo da vivenda en máis de 3 puntos o crecemento acumulado do IPC.

CONCLUSIÓN FINAL

Da análise da información recollida nesta memoria xustificativa, **compróbase** que no municipio de A Coruña 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 A Coruña; **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.

Nunha análise final de conxunto, vese que **o 50% dos distritos cumpren os requisitos A e/ou B** (considerando que a maioría das respectivas seccións censuais cumpren); ao tempo que **os criterios A e/ou B se cumpre para o 70% das seccións censuais do municipio**.

Estes datos permiten considerar a posible idoneidade da extensión de declaración de zona tensionada a todo o municipio e que sexa o Proxecto de Plan de Medidas correctoras que acompaña a esta Memoria o que avalíe e axuste as medidas correctoras mais acaídas para as casuísticas e características dos distintos distritos e do municipio no seu conxunto.

9. DEFINICIÓN DE GRAN TENEDOR

No marco dos traballos desenvolto ao longo das diferentes fases do procedemento para a Declaración de Zona de Mercado residencial Tensionado, está o de acadar de xeito consensuado na Mesa Sectorial da vivenda, a definición de gran tenedor

Así tal e como recolle a Lei, na memoria xustificativa definitiva que dea lugar á Declaración de zona de mercado residencial tensionado poderase redefinir motivadamente a figura do gran tenedor que se define no artigo 3, alínea k) da Lei 12/2023 como a persoa física ou xurídica titular de máis de dez inmobles urbanos de uso residencial ou unha superficie construída de máis de 1.500 m² de uso residencial, excluindo do cómputo garaxes e rochos. *“Na memoria xustificativa da declaración poderase limitar o número de dez inmobles, podendo determinar que, no ámbito declarado tensionado, se considere como gran tenedor ao titular de cinco ou máis inmobles urbanos de uso residencial situados no dito ámbito.”*

No caso de A Coruña, vista a incidencia desta figura nas condicións que determinan a situación diagnosticada e o análise das mesmas, e tendo en conta a súa potencial influencia polo volume de inmobles de uso residencial da súa titularidade no mercado de aluguer no municipio; o Concello de A Coruña, a partir do acordado na Mesa Sectorial da vivenda do 26 de marzo de 2025, opta por manter a definición prevista na Lei, no artigo 3, alínea k) da Lei 12/2023, do 24 de maio, engadindo un matiz propio do contexto da cidade e quedando como segue:

Defínese “gran tenedor” como “a persoa física ou xurídica que sexa titular de máis de dez inmobles urbanos de uso residencial ou unha superficie construída de máis de 1.500 m² de uso residencial, excluindo en todo caso garaxes e rochos, coa excepción de aquelas vivendas que sexan de titularidade de administracións públicas, dos seus entes instrumentais ou das sociedades nas que participen estas de forma maioritaria, así como aquelas que sexan propiedade de entidades con fin social e sen ánimo de lucro.”