



INICIATIVA LEGISLATIVA POPULAR POLO DEREITO A VIVENDA EN GALICIA



Movemento
Sumar
Galicia



UGT



Galicia

INICIATIVA LEGISLATIVA POPULAR

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Galicia atópase no medio dunha auténtica emerxencia habitacional. Nos últimos anos, o prezo do alugueiro disparouse moi por riba da capacidade económica media dos fogares, mentres que o parque público de vivenda segue a ser testemuñal e a oferta privada cada vez máis excluín-te. Alugar un piso, algo que debería ser un acto ordinario de vida, converteuse nun desafío social e económico. Moitos mozos e mozas galegos, así como familias traballadoras, ven truncadas as súas expectativas de independencia, de proxecto vital e de dignidade. O dereito á vivenda, recoñecido pola Constitución, está a ser substituído polo privilexio de quen pode pagala.

Hoxe, Galicia soporta un incremento sostido dos prezos do alugueiro, cunha media que supera xa os 9 euros por metro cadrado e cun esforzo económico que se sitúa no 33 % da renda bruta dos fogares, un máximo histórico. Esta escalada prodúcese a pesar de que a comunidade conta co maior número de vivendas baleiras de España, arredor do 28,8 % do total. Este paradoxo -vivendas sen xente e xente sen vivenda- revela o fracaso dun modelo que deixou o acceso á vivenda completamente nas mans da lóxica especulativa do mercado.

A ausencia dunha política autonómica decidida e transformadora por parte da Xunta de Galicia agravou esta deriva. Mentres outras comunidades impulsaron regulacións propias, Galicia permaneceu ancorada en medidas testemuñais e paliativas, incapaces de actuar sobre as causas estruturais do problema. A isto súmase a falta de aplicación efectiva dos instrumentos previstos na lexislación estatal en materia de vivenda, que permitirían intervir sobre as situacións de maior tensión do mercado.

Neste contexto, cómpre lembrar que no ámbito estatal se deron avances relevantes, como a reforma da Lei de Propiedade Horizontal aprobada no ano 2025, que reforzou a capacidade das comunidades de propietarios para autorizar ou limitar a implantación de vivendas de uso turístico. Porén, a falta de mecanismos efectivos de control e coordinación no ámbito autonómico está a impedir que estas medidas teñan un impacto real. Así o evidencian os datos do Ministerio de Consumo, que detectou máis de 9.500 anuncios ilegais de vivendas de uso turístico en Galicia, o que supón que arredor do 60 % da oferta en plataformas operaba sen cumprir os requisitos legais. Esta realidade pon de manifesto a necesidade de reforzar o control público para evitar que a expansión do uso turístico continúe reducindo a dispoñibilidade de vivenda habitual. Ademais, a expansión das vivendas de uso turístico presenta tamén unha dimensión laboral que non pode obviarse. Resultan especialmente preocupantes as condicións nas que desenvolven a súa actividade moitas das persoas traballadoras que realizan tarefas de limpeza, mantemento e outros servizos vinculados a estas vivendas, nun ámbito caracterizado pola dispersión dos centros de traballo e no que poden producirse situacións de economía somerxida e de precariedade laboral. A isto engádense dificultades específicas relacionadas cos tempos de traballo, os desprazamentos entre distintas vivendas, as condicións salariais ou a prevención de riscos laborais nun sector especialmente feminizado.

A inacción das administracións, combinada coa liberalización progresiva do mercado do alugueiro, xerou un contexto no que as familias con rendas medias e baixas apenas atopan vivenda asequible nas zonas urbanas, e no que o rural tampouco ofrece alternativas reais de acceso digno á vivenda.

O resultado é unha fractura social e territorial crecente: unha Galicia de portas pechadas, de mozos que non poden emanciparse e de persoas maiores ou vulnerables que viven en situacións

de inseguridade habitacional. O alugueiro converteuse nun factor de desigualdade que condiciona o emprego, a natalidade, a saúde e a cohesión social. Esta lei xorde, pois, como resposta á obriga moral e política de devolver a función social á vivenda, impedindo que sexa un ben de especulación e devolvéndolle o seu carácter de dereito fundamental efectivo.

A situación do estudantado universitario é unha das caras máis visibles desta crise. A falta de prazas residenciais públicas e o encarecemento das privadas converten a procura dun aloxamento digno e accesible nunha carreira de obstáculos. Non é só un problema económico: é unha barreira de clase que condiciona o acceso á educación superior e, con el, á igualdade de oportunidades. A universidade galega non pode ser un espazo reservado a quen pode pagar habitacións a prezo de luxo.

Finalmente, cómpre destacar a realidade das persoas migrantes, que sofren de maneira particularmente intensa a exclusión do mercado do alugueiro por razón de orixe, cor ou nacionalidade. A discriminación aberta ou encuberta segue a ser unha práctica habitual: negativas a alugar, esixencia de garantías desproporcionadas ou publicación de anuncios con requisitos discriminatorios. O acceso á vivenda é a porta de entrada á integración social e económica, e negalo a quen chega buscando un futuro mellor é perpetuar a desigualdade e a exclusión. Por iso, esta lei inclúe medidas específicas para erradicar a discriminación e asegurar que ninguén sexa excluído do dereito a un fogar por razón da súa orixe.



A Constitución Española reconece no seu artigo 47 que “todos os españois teñen dereito a gozar dunha vivenda digna e adecuada” e obriga aos poderes públicos a promover as condicións necesarias para facelo efectivo, regulando a utilización do solo “de acordo co interese xeral para impedir a especulación”. Este mandato constitucional, de natureza programática e vinculante, outorga ás comunidades autónomas unha ampla marxe de actuación legislativa no ámbito da vivenda, conforme ao artigo 148.1.3ª e 148.1.16ª da Constitución e ao Estatuto de Autonomía de Galicia.

O Tribunal Constitucional consolidou esta interpretación en múltiples resolucións, recoñecendo que as medidas autonómicas en materia de vivenda que buscan asegurar a función social da propiedade son plenamente conformes coa Carta Magna. Así, a Sentenza do TC 152/1988, ao analizar a intervención pública no mercado inmobiliario, estableceu que “a propiedade urbana non é un dereito absoluto, senón condicionado pola súa función social, que lexítima a adopción de medidas limitativas se responden ao interese xeral”. Do mesmo modo, a Sentenza 37/1987 admitiu a constitucionalidade de medidas autonómicas que restrinxen o uso da propiedade privada cando o obxectivo é garantir a igualdade e o acceso á vivenda.

A doutrina constitucional é clara: os poderes públicos non só poden, senón que deben intervir para corrixir desequilibrios sociais graves, especialmente cando o exercicio individual dun dereito (propiedade, liberdade de empresa) compromete o goce efectivo doutros dereitos fundamentais, como o dereito á dignidade persoal, á igualdade ou á vivenda. O artigo 33.2 CE establece expresamente que “a función social da propiedade delimitará o seu contido”, e o artigo 128 CE somete toda a riqueza do país ao interese xeral.

Esta lei asume esa obriga institucional e aplícaa cun criterio de proporcionalidade estrita. Non impón a fixación dun prezo único nin expropia dereitos, senón que establece un límite máximo razoable –vinculado ao Salario Mínimo Interprofesional– para garantir que o mercado de alugueiro cumpra unha función social mínima. A limitación é proporcionada, porque é temporal, revisable e adaptada ás características de cada vivenda; necesaria, porque as políticas previas foron insuficientes; e idónea, porque se demostrou que medidas semellantes adoptadas noutros países europeos (como Francia, Alemaña, Dinamarca ou Portugal) conseguiron estabilizar os prezos e mellorar a accesibilidade sen reducir significativamente a oferta.

O interese xeral que persegue esta norma é, pois, triplo:

1. Garantir o acceso efectivo á vivenda para a poboación galega, especialmente nas áreas urbanas e nas zonas tensionadas por prezo.
2. Reducir a desigualdade e promover a cohesión social, protexendo os fogares de rendas baixas e medias.
3. Devolver á propiedade inmobiliaria a súa función social, evitando que a vivenda se converta exclusivamente nun instrumento especulativo.

Esta orientación responde tamén á liña marcada pola Axenda Urbana Europea, polo Pacto Verde da UE e pola Estratexia Galega de Inclusión Social, que sitúan a vivenda como un pilar esencial das políticas públicas de benestar.



A lei estrutúrase en dous artigos, catro disposicións adicionais e unha disposición transitoria.

O artigo 1 introduce un límite máximo ao prezo do alugueiro para vivendas destinadas a residencia habitual, vinculándoo directamente ao Salario Mínimo Interprofesional (non máis dun terzo do SMI).

O artigo 2 regula os prezos máximos das prazas residenciais universitarias en Galicia e crea un Plan Galego de Prazas Residenciais Universitarias que aumentará progresivamente a oferta pública ata acadar o 80 % en dez anos, asegurando tarifas accesibles e transparencia no acceso. Preténdese así garantir a igualdade de oportunidades para o estudantado e reducir a presión especulativa sobre o alugueiro nas cidades universitarias.

A disposición adicional primeira establece medidas de garantía do equilibrio entre o uso turístico e residencial da vivenda, mentres que a disposición adicional segunda regula un programa específico de axudas complementarias ao alugueiro, co obxecto de que ningún fogar vulnerable dedique ao alugueiro máis do vinte por cento dos ingresos dispoñibles da unidade de convivencia. A disposición adicional terceira prohibe expresamente a discriminación no acceso á vivenda das persoas migrantes e crea un rexistro de denuncias, campañas de sensibilización e programas de mediación. A disposición adicional cuarta, pola súa banda, consagra o carácter permanente do réxime de protección das vivendas protexidas, garantindo a inalterabilidade das súas condicións e evitando procesos de descualificación que desvirtúen a súa función social.

A disposición transitoria primeira fixa a vixencia temporal da limitación de prezos (cinco anos prorrogables), con avaliación ao terceiro ano e revisión parlamentaria posterior.

Por último, a disposición derradeira regula a entrada en vigor.

PROPOSICIÓN DE LEI DE INICIATIVA LEXISLATIVA POPULAR POLO DEREITO Á VIVENDA EN GALICIA

ARTIGO 1. LIMITACIÓN DO PREZO MÁXIMO DO ALUGUEIRO EN FUNCIÓN DO SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL

- 1. Co obxecto de garantir o acceso efectivo a unha vivenda digna e asequible, establécese un prezo máximo do alugueiro para as vivendas destinadas a residencia habitual dun terzo do Salario Mínimo Interprofesional (SMI). A limitación prevista neste artigo será aplicable ás vivendas en aluguer cando as persoas arrendadoras teñan máis de dúas en propiedade.
- 2. A vivenda tipo de referencia, ao obxecto desta lei, será de 60 metros cadrados útiles. O prezo máximo mensual correspondente a esta vivenda tipo non poderá superar un terzo do Salario Mínimo Interprofesional mensual equivalente en doce pagas, vixente no momento da sinatura ou renovación do contrato.
- 3. O prezo máximo por metro cadrado do alugueiro para as vivendas destinadas a residencia habitual resultará de dividir o límite establecido no apartado anterior pola superficie da vivenda tipo de referencia.
- 4. Para vivendas cunha superficie útil inferior á da vivenda tipo de referencia, o prezo máximo mensual determinarase multiplicando o prezo máximo por metro cadrado pola superficie útil real da vivenda.
- 5. Para vivendas cunha superficie útil superior á da vivenda tipo de referencia, aplicarase un coeficiente de proporcionalidade decrecente, de modo que o prezo por metro cadrado por riba dos 60 metros útiles non poida superar o 90 % do prezo da vivenda tipo.
- 6. Os contratos de alugueiro que superen os límites fixados neste artigo consideraranse nulos de pleno dereito na parte que exceda a contía máxima permitida, sen prexuízo das sancións administrativas que poidan derivarse conforme á lexislación vixente.

ARTIGO 2. REGULACIÓN DOS PREZOS MÁXIMOS E PLANIFICACIÓN DAS PRAZAS RESIDENCIAIS UNIVERSITARIAS EN GALICIA

- 1. A presente disposición ten por obxecto garantir o acceso equitativo e non discriminatorio ao aloxamento estudantil, regulando os prezos máximos aplicables ás residencias universitarias de titularidade privada ou concertada, así como establecer obxectivos de ampliación da oferta pública de prazas.

— 2. Enténdese por praza residencial universitaria toda unidade de aloxamento individual, dobre ou colectiva, con baño propio ou compartido, e, de ser o caso, con servizos complementarios de alimentación, limpeza, subministracións ou zonas comúns, destinada ao uso temporal de estudantes matriculados en centros universitarios galegos.

— 3. A partir da entrada en vigor desta lei, as tarifas máximas mensuais aplicables a cada praza residencial serán as seguintes:

- a) Habitación individual con baño compartido: 300 euros/mes.
- b) Habitación individual con baño propio: 350 euros/mes.
- c) Habitación dobre (prezo por persoa) con baño compartido: 250 euros/mes.
- d) Estudio ou miniapartamento con baño propio e cociña ou office: 400 euros/mes.
- e) Complemento máximo por pensión completa ou media pensión: 80 euros/mes adicionais, cando o servizo se preste en réxime voluntario e separado da tarifa básica.

Estes prezos inclúen os servizos esenciais de subministracións, limpeza e uso das zonas comúns e fíxanse co obxectivo de situar o custo do aloxamento estudantil nun nivel aproximado ao cincuenta por cento da mediana actual dos prezos, garantindo así a súa asequibilidade.

— 4. Os límites establecidos neste artigo serán de obrigado cumprimento para todas as residencias universitarias privadas situadas no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia. Prohíbese expresamente a utilización de cargos ou suplementos encubertos, servizos obrigatorios non solicitados ou calquera outro mecanismo destinado a eludir os prezos máximos fixados. A Consellería competente en materia de vivenda e universidades disporá das facultades de inspección, control e sanción, podendo impoñer multas, suspender autorizacións ou excluír das axudas públicas ás entidades xestoras que incorran en infraccións reiteradas.

— 5. A Consellería competente en materia de vivenda publicará, mediante orde anual, unha táboa de prezos máximos actualizados, atendendo á evolución do custo de vida, á mediana dos prezos de mercado e ao principio de proporcionalidade co Salario Mínimo Interprofesional. En ningún caso poderá incrementarse o prezo máximo máis alá do cincuenta por cento do valor medio de mercado correspondente á tipoloxía de praza no municipio de referencia.

— 6. A Xunta de Galicia aprobará, no prazo máximo dun ano desde a entrada en vigor desta lei, un Plan Galego de Prazas Residenciais Universitarias, co obxectivo de garantir a oferta pública suficiente para cubrir, de forma progresiva, a demanda de aloxamento do estudantado. Este plan deberá asegurar que:

- a) Nun prazo máximo de tres anos, polo menos o corenta por cento das prazas residenciais dispoñibles en Galicia sexan de titularidade pública ou de xestión concertada.
- b) Nun prazo de seis anos, se acade o sesenta por cento.
- c) Nun prazo máximo de dez anos, o oitenta por cento das prazas sexan públicas ou concertadas.

— 7. O acceso ás prazas residenciais rexerase por principios de igualdade, mérito e capacidade, sen discriminación por razón de orixe, raza, orientación sexual, identidade de xénero, ideoloxía, relixión ou calquera outra condición persoal ou social.

As residencias deberán reservar unha porcentaxe mínima de prazas para estudantes con menos recursos, persoas con discapacidade e alumnado procedente de comarcas rurais ou afastadas.

— 8. Todas as residencias deberán facer pública, mediante páxina web actualizada, a súa oferta de prazas, os prezos por tipoloxía, as prazas ocupadas e dispoñibles e os criterios de acceso. A Consellería competente manterá un rexistro público de residencias universitarias coa información agregada e de libre consulta cidadá.

— 9. A Xunta de Galicia ditará, no prazo máximo de tres meses desde a entrada en vigor desta disposición, as normas regulamentarias precisas para a súa execución, incluíndo o réxime sancionador, o procedemento de inspección e a metodoloxía de actualización anual dos prezos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMEIRA. MEDIDAS DE GARANTÍA DO EQUILIBRIO ENTRE O USO TURÍSTICO E RESIDENCIAL DA VIVENDA

Co obxecto de asegurar que a regulación do uso turístico das vivendas non comprometa a súa función social nin reduza a oferta destinada a residencia habitual, a Xunta de Galicia deberá aprobar, no prazo máximo de seis meses desde a entrada en vigor da presente lei, un sistema reforzado de control, coordinación e disciplina en materia de Vivendas de Uso Turístico (VUT) que incorpore, a lo menos, as seguintes medidas:

a) A inscrición no rexistro autonómico de vivendas de uso turístico quedará condicionada á previa acreditación por parte da persoa titular da correspondente licenza municipal de actividade ou, de ser o caso, da compatibilidade urbanística expresa emitida polo concello competente. En ningún caso poderá practicarse a inscrición mediante a mera presentación dunha declaración responsable sen a dita acreditación.

b) Establecerase un sistema de interoperabilidade e cruzamento automático de datos entre o rexistro autonómico de vivendas de uso turístico e os rexistros e bases de datos municipais, co fin de detectar de forma inmediata situacións de ilegalidade, duplicidade ou incumprimento da normativa urbanística e sectorial aplicable.

c) A Consellería competente reforzará de maneira efectiva os medios de inspección en materia turística, mediante a dotación suficiente de persoal inspector propio, garantindo unha actuación proactiva e coordinada coas entidades locais, especialmente naqueles municipios con maior presión sobre o mercado da vivenda.

d) A Consellería competente impulsará, no ámbito das súas competencias e no marco da normativa tributaria aplicable, a adopción de medidas de carácter fiscal que desincentiven a oferta de aluguer para uso turístico.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. GARANTÍA DE ASEQUIBILIDADE PARA COLECTIVOS CON ESPECIAL PROTECCIÓN

— 1. Co fin de garantir que a regulación dos prezos máximos do alugueiro cumpra os principios de equidade e proporcionalidade social, a Administración autonómica deberá adoptar as medidas

necesarias para que ningún fogar pertencente a colectivos considerados especialmente protexidos pola normativa autonómica ou estatal en materia de vivenda, servizos sociais, igualdade ou inclusión social vexa comprometida máis do vinte por cento da súa renda dispoñible no pagamento do alugueiro dunha vivenda habitual.

— 2. Para dar cumprimento ao disposto no apartado anterior, a Xunta de Galicia aprobará, no prazo máximo de seis meses desde a entrada en vigor desta lei, un programa específico de axudas complementarias ao alugueiro, destinado a cubrir a diferenza existente entre o prezo máximo determinado conforme ao artigo 1 e o límite do vinte por cento dos ingresos dispoñibles da unidade de convivencia.

— 3. Para os efectos do cálculo previsto nesta disposición, considerarase a renda dispoñible da unidade de convivencia logo da dedución dos gastos básicos indispensables, especialmente cando esta inclúa menores de idade, persoas dependentes ou persoas con discapacidade, podendo nestes casos aplicarse unha redución adicional que garanta a suficiencia económica do fogar.

— 4. As axudas previstas nesta disposición serán de carácter permanente mentres se manteñan as condicións de vulnerabilidade da unidade de convivencia e financiaranse con cargo aos orzamentos xerais da Comunidade Autónoma, sen prexuízo da súa compatibilidade con outras prestacións ou programas estatais destinados ao mesmo fin.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCEIRA. PROHIBICIÓN E PREVENCIÓN DA DISCRIMINACIÓN NO ACCESO AO ALUGUEIRO DE VIVENDA

— 1. As persoas propietarias, arrendadoras ou intermediarias que ofrezan vivendas en alugueiro, sexan persoas físicas ou xurídicas, non poderán establecer condicións discriminatorias directas nin indirectas no proceso de selección, contratación ou renovación de contratos de alugueiro por razón de orixe étnica, raza, cor, nacionalidade, lingua, situación administrativa, orientación sexual, identidade ou expresión de xénero, idade, relixión, discapacidade ou calquera outra condición persoal ou social.

— 2. Considéranse prácticas discriminatorias, entre outras:

a) Negarse a arrendar unha vivenda ou ofrecer condicións económicas ou de acceso máis gravosas, en función da raza, nacionalidade ou orixe da persoa solicitante.

b) A inserción de anuncios ou mensaxes públicas que, directa ou indirectamente, exclúan grupos de persoas mediante frases ou requisitos de carácter discriminatorio.

c) A aplicación de requisitos adicionais de garantía económica non xustificadas obxectivamente.

— 3. A administración autonómica establecerá un rexistro de denuncias por prácticas discriminatorias en materia de vivenda, así como un procedemento sancionador específico consonte a normativa autonómica sobre igualdade de trato, podendo impoñer sancións proporcionais á gravidade da infracción e á capacidade económica da persoa infractora.

— 4. As consellerías competentes en materia de vivenda e igualdade impulsarán campañas anuais de sensibilización e desenvolverán programas de mediación e acompañamento para facilitar o acceso ao alugueiro das persoas especialmente vulnerables fronte á discriminación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. RÉXIME PERMANENTE DE PROTECCIÓN DAS VIVENDAS PROTEXIDAS

- 1. As vivendas cualificadas como Vivenda de Promoción Pública, Vivenda de Protección Autonómica de Galicia ou Vivenda Protexida de Promoción Privada manterán de forma permanente o seu réxime de protección, sen que poidan ser obxecto de descualificación, desclasificación nin de modificación algunha que implique a perda das condicións ou limitacións propias dese réxime.
- 2. Non procederá a descualificación voluntaria por parte das persoas titulares das vivendas nin poderá ser acordada de oficio pola Administración, agás nos supostos de nulidade da cualificación inicial por erro, fraude ou falsidade.
- 3. A cualificación como vivenda protexida deberá facerse constar mediante anotación rexistral de carácter permanente, a cal se manterá en todas as transmisións futuras do inmovble.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA. AVALIACIÓN E DURACIÓN DO RÉXIME DE LIMITACIÓN DE PREZOS

- 1. O réxime de limitación de prezos previsto no artigo 1 terá carácter temporal, cunha vixencia inicial de cinco anos dende a súa entrada en vigor.
- 2. No prazo máximo de tres anos, a Consellería competente elaborará un informe de avaliación sobre o impacto da medida no acceso á vivenda, na evolución dos prezos e na oferta dispoñible, incluíndo un estudo da vivenda pública existente.
- 3. En función dos resultados, o Goberno galego poderá relaxar progresivamente os requisitos de aplicación ou os coeficientes correctores para determinadas tipoloxías ou municipios onde se constate unha mellora sostida do mercado de alugueiro e da oferta pública.
- 4. Ao termo dos cinco anos, o Parlamento de Galicia decidirá, previo informe técnico e consulta ao Consello Galego da Vivenda, a continuidade, modificación ou extinción deste réxime, asegurando sempre a súa proporcionalidade e adecuación constitucional.

DISPOSICIÓN DERRADEIRA. ENTRADA EN VIGOR

A presente lei entrará en vigor aos vinte días da súa publicación no “Diario Oficial de Galicia”.