

PRINCIPALES RETOS DE GALICIA CARA A 2030

MATRIZ DAFO

VIVENDA

GRUPO 1: DINAMIZACIÓN DEMOGRÁFICA

MESA: Vivenda

RETOS E NECESIDADES DE GALICIA CARA A 2030

1. Mellorar o acceso á vivenda en propiedade ou en aluguer dos fogares, principalmente daqueles con baixos ingresos e dar cobertura a aquelas situacións que se atopan en risco de perda da súa vivenda habitual

1.1 Incrementar a intervención das administracións públicas no mercado da vivenda, para reaxustar a oferta e a demanda de vivenda, en cuestións tales como:

No eido da vivenda nova:

- Axilizar os trámites administrativos en materia de vivenda: licenzas, axudas, etc.
- Facilitar o desenvolvemento de novos parques de vivendas nas zonas onde sexa necesario, por exemplo, mediante cesións de uso do solo ou dos dereitos de superficie.
- Aumentar os parques de vivenda pública de calidade.
- Fomentar a rehabilitación e compra de vivenda nos núcleos rurais como medida para evitar o seu abandono.
- Mellorar a coordinación entre administracións, para reducir tempos e custos, que repercutan no prezo final da vivenda.

No eido da vivenda usada:

- Analizar o parque de vivenda dispoñible para alugueiro, o importe das rendas e as dinámicas que poden influír nos prezos ou na oferta deste tipo de vivendas.
- Dinamizar a bolsa de vivendas baleiras para mellorar o acceso ao alugueiro e fomentar a dispoñibilidade de vivenda nas contornas metropolitanas, entendendo vivendas baleiras as “inmediatamente apta para ser ocupadas..”
- Revisión das medidas fiscais vinculadas ao acceso á vivenda.
- Estudar a posible regulación dos prezos dos alugueiros.

- Fomentar alternativas ocupacionais como fórmulas de alugueiro con dereito a compra, o co-housing/co-living para a xente maior ou o fomento do modelo cooperativo.
- Dinamizar demograficamente os entornos rurais facilitando o acceso á vivenda, xunto coa dispoñibilidade de servizos e comunicacións no rural. Nesta liña, proponse promover a “cesión” de propiedades, xa sexa vivenda ou solo, no mundo rural, acompañada de melloras e investimentos en materia de emprego, comunicacións/infraestruturas e acceso a novas tecnoloxías.

1.2 Atender as necesidades reais da poboación local en cada contexto determinado: as necesidades globais do territorio e as casuísticas específicas de cada contexto concreto tendo en conta que existen entre 12-14 tipoloxías de concellos en Galicia.

- Compatibilidade entre a vivenda libre e a protexida, entre o alugueiro e a vivenda en propiedade, e entre a rehabilitación e a construción de nova obra.
- Abordar a vivenda en relación coa súa contorna e non de forma illada; ter en conta o conxunto de elementos que poden condicionar o asentamento da poboación nun determinado lugar e non noutro.
- Ter en conta para mellorar o acceso o custo real da vivenda: custo do inmovible, mantemento, acceso aos servizos básicos.

2. Fomentar a accesibilidade de vivenda para a mocidade e as persoas en situación de vulnerabilidade.

2.1 Dar cobertura a un arrendamento accesible como primeiro paso para a independencia das persoas novas.

2.2 Fomentar a accesibilidade de vivenda para as persoas en situación de vulnerabilidade, por exemplo nas zonas rurais.

2.3 Impulsar programas de acción social que permitan a conexión entre poboación envellecida propietaria de vivenda e persoas con dificultades no acceso á vivenda.

2.4 Promover os alugueiros sociais, que permitan que persoas en situación de vulnerabilidade destinar como máximo un 30% dos seus ingresos ao pago da vivenda.

2.5 Fomentar o asentamento das persoas con dificultades por todo o núcleo urbano das cidades, para minimizar o risco de que se xeren barrios de exclusión e segregación nas cidades.

2.6 Promover programas de acompañamento e apoio que permiten que esas persoas poidan soster a vivenda nas condicións adecuadas.

2.7 Necesidade de eliminar os estigmas sociais e o medo a alugar a persoas en situacións de vulnerabilidade e exclusión social.

2.8 Dar maior pulo aos programas existentes, tales como o Reconduce, que atende a meirande parte das solicitudes e está infrautilizado.

2.9 Reforzar as medidas para evitar ou paliar a perda da vivenda habitual como consecuencia dunha execución hipotecaria ou dun desafiuzamento por falta de pagamento das rendas.

3. Promover medidas de mellora da habitabilidade das vivendas, que sexan saudables e que se adapten aos futuros cambios demográficos, ás novas tecnoloxías e aos retos que supón o cambio climático.

- 3.1 Conseguir vivendas de calidade construtiva que non supoñan un sobrecusto.
- 3.2 Aproveitar o actual Código técnico de edificación para mellorar os estándares de calidade das vivendas.
- 3.3 Revisar se os estándares de calidade que fixa o Código técnico de edificación son suficientes ou se queren superar.
- 3.4 Buscar alternativas para abaratar os prezos sen perder calidade nos materiais empregados.
- 3.5 Considerar a eficiencia enerxética como un criterio mínimo de calidade da vivenda, non como un luxo: promover melloras nas vivendas existentes (p.ex vía incentivos fiscais verdes) e esixir cumprimento nas novas.
- 3.6 Concienciar á poboación da necesidade dun consumo responsable que se traduza nun modo de uso eficiente da vivenda (luz, auga, calefacción, electrodomésticos..).
- 3.7 Promover a accesibilidade e a adaptación das vivendas ás necesidades dunha poboación cada vez máis envellecida.
- 3.8 Fomentar a rehabilitación de infravivendas para acometer obras que permitan ter as mínimas condicións de habitabilidade.

4. Impulsar a renovación da vivenda e a rexeneración urbana.

- 4.1 Necesidade de axilizar os trámites para rehabilitacións, especialmente nos cascos históricos.
- 4.2 Mellorar o diálogo coas administracións locais.
- 4.3 Modificacións normativas e dos plans de ordenación.
- 4.4 Reforzar o uso da normativa de habitabilidade e das guías de rehabilitación sustentable.
- 4.5 Considerar a rehabilitación na súa contorna, fomentando procesos globais de rexeneración urbana.
- 4.6 No entorno rural, conciliar a necesidade de rehabilitación de vivendas de propietarios envellecidos e con baixo poder económico coa da poboación que se o podería permitir pero que non se instala no rural porque non ten acceso a servizos, tecnoloxía, etc.
- 4.7 Nas cidades, promover a rehabilitación de vivenda baleira para que poida ser reutilizada e “volva ao mercado”.
- 4.8 Fomentar os procesos de recuperación para evitar o deterioro do parque de vivendas baleiras.
- 4.9** Abordar a rehabilitación para protexer o que mereza ser protexido e considerar a demolición do que non se considere de calidade e substituílo por elementos construtivos mellores e máis eficientes, cun custo final menos elevado.

DEBILIDADES	AMEAZAS	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
D.1 Dificultade de acceso a unha vivenda axeitada de familias con baixos ingresos e reducida capacidade de aforro.	A.1 Envellecemento da poboación activa e ocupada. Despoboamento das zonas rurais e dos centros históricos.	F.1 Existencia de planificación autonómica e estatal en materia de vivenda: Plan galego de rehabilitación, aluguer e mellora de acceso á vivenda 2015-2020; Plan de vivenda 2018-2021.	O.1 O Código técnico de edificación obriga a construír cuns estándares de calidade máis altos. Certificación enerxética de vivendas.
D.2 Parque de vivendas antigo e pouco eficiente enerxeticamente.	A.2 Previsión dun menor ritmo de crecemento da actividade económica nos próximos anos, que pode contribuír a incrementar o número de persoas sen fogar ou en risco de perder as súas vivendas .	F.2 Experiencia na xestión e desenvolvemento de políticas activas de emprego e de formación e capacitación dos empregados, desde una perspectiva de xénero.	O.2 Impulso á actividade do sector da construción e servizos inmobiliarios con medidas de rehabilitación de vivendas e de fomento do aluguer.
D.3 Baixa incidencia do mercado de aluguer inmobiliario: 12,3% dos fogares.	A.3 Fin das desgravacións fiscais para a compra de vivenda.	F.3 Disponibilidade de solo para fins residenciais.	O.3 Reforzamentos das vantaxes fiscais para o alugueiro de vivendas.
D.4 Desequilibrio territorial na oferta de vivendas: existe escaseza onde se necesita e superávit noutras zonas onde non hai demanda.	A.4 Moitas das vivendas baleiras que existen non son aptas para habitabilidade inmediata.	F.4 Recuperación do mercado da compravenda de vivendas dende 2015, fundamentalmente polas transmisións de vivenda usada.	O.4. Implantación de bonificacións fiscais existentes para compra de vivendas en zonas pouco poboadas, o 94% do territorio galego.
D.5 Elevado prezo da vivenda con respecto aos salarios: entre o 19,3% dos ingresos para o aluguer e o 22,2% para a hipoteca. Sobre esforzo das familias nos gastos relacionados coa vivenda, incluídos o alugueiro e a hipoteca, pero tamén as subministracións, os gastos de comunidade etc.	A.5 Risco de proliferación dos alugueiros destinados a aloxamentos turísticos sen control nas zonas urbanas, alterando o modo de vida e desprazando a poboación cara a periferia...	F.5 O mercado de alugueiro está a medrar considerablemente nos últimos anos, sendo en 2018 un 74% superior ao de 2004.	O.5. Establecemento de liñas de axudas para a adquisición, alugueiro e rehabilitación de vivendas que facilitan a posta no mercado de vivendas baleiras.

DEBILIDADES	AMEAZAS	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
D.6. Insuficiencia de controis no mercado de alugueiros.		F.6 Reconducir as axudas destinadas á promoción de vivenda nova cara a rehabilitación e alugueiro de vivendas usadas.	O.6 Posta en servizo do ferrocarril de alta velocidade, que permitirá conexión con Madrid en menos de 3 horas.
D.7 Escaso coñecemento do programa Reconduce, que apoia ás persoas inquilinas en situación de vulnerabilidade.		F.7 Acceso á vivenda por herdanza en maior proporción que noutras zonas de España.	O.7 Existencia de mercado potencial para turismo residencial.
D.8 Convivencia de diferentes realidades territoriais: dispersión da poboación e concentración en torno ao eixe atlántico e existencia dunha grande variedade de tipoloxías de concellos.		F.8 Existencia de rebaixas fiscais para menores de 36 anos, familias numerosas e persoas con discapacidade para compra de vivenda habitual no medio rural e para a rehabilitación de vivendas.	O.8 Existencia de alternativas ocupacionais ao alugueiro ou compra de vivenda: co-housing, co-living, leasing.
D.9 Complexidade administrativa nos trámites de construción, rehabilitación e compra-venda de vivendas.		F.9 Crecente desenvolvemento da banda larga en todo o territorio galego e mellora da dispoñibilidade dos servizos e transporte no medio rural.	
D.10 Dificultades para identificar o número de vivendas baleiras e o seu estado de conservación.		F.10. Entrada en vigor da Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.	
D.11 Falta de coordinación entre as distintas administracións involucradas.			