FORO SOBRE LA VIVIENDA EN GALICIA

Documento de conclusiones

Organizado por:

CFS
CLUB FINANCIERO DE SANTIAGO

Con la colaboración de:

Xacobeo 2027

XUNTA DE GALICIA

FORO VIVIENDA

El Club Financiero de Santiago (CFS) ha retomado su ciclo de foros con un debate centrado en una de las cuestiones que mayor preocupación genera a día de hoy en Galicia: el acceso a la vivienda. El encuentro reunió perspectivas institucionales, profesionales, académicas y vinculadas al territorio con un propósito que fue más allá del diagnóstico: aportar soluciones.

En la apertura, Roberto Pereira Costa, presidente del Club Financiero de Santiago, explicó que, al continuar con los foros, el CFS pretendía abordar cuestiones de actualidad y aportar conocimiento para ayudar a enfocar los problemas y avanzar hacia posibles soluciones.

El moderador, Juan Antonio Caridad Graña, doctor en Arquitectura y profesor de la UDC, planteó inicialmente la necesidad de definir el problema desde diferentes perspectivas: el acceso de los jóvenes a la vivienda, la renta disponible, los nuevos modelos de convivencia, la distribución territorial de la vivienda, la movilidad, el suelo y el paisaje. A partir de ahí, el debate quedó estructurado en torno a un primer diagnóstico y a una segunda parte dedicada a las posibles actuaciones.

Roberto Pereira
Nosotros tratamos siempre de centrarnos en aquellas preocupaciones que de alguna manera están siendo actualidad. Nuestra intención es que, de la mano de los expertos, se focalice en los problemas y, al mismo tiempo, que se aporten soluciones

FORO VIVIENDA

1

El **Foro sobre la situación de la vivienda en Galicia** tuvo lugar en Santiago de Compostela el 22 de septiembre. La jornada contó con una única mesa de debate, moderada por Juan Antonio Caridad Graña, doctor en Arquitectura y profesor de la UDC. En ella participaron:

- **María Martínez Allegue**, conselleira de Vivenda e Planificación de Infraestruturas de la Xunta de Galicia
- **Luciano González Alfaya,** decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia (COAG)
- **Miguel A. Abelleira Doldán,** director de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidade da Coruña (ETSAC)
- **Manuel Rodríguez López,** director de la Fundación RIA

NOTA: Debate realizado con anterioridad a la convocatoria de elecciones

FORO VIVIENDA

La vivienda como parte de una estrategia de arraigo

El primero en intervenir fue el director de la Fundación RIA, Manuel Rodríguez López, quien trasladó al debate la experiencia desarrollada por la entidad en núcleos medios y rurales.

Su intervención amplió la mirada sobre la vivienda y la situó dentro de una realidad territorial más amplia. Vivienda, conectividad, paisaje, medio ambiente y condiciones de vida aparecieron vinculados a la capacidad de un territorio para atraer y mantener población.

Rodríguez López explicó distintas experiencias de la Fundación RIA orientadas a movilizar vivienda que no estaba siendo ofertada, especialmente mediante fórmulas de mediación con los propietarios. Entre ellas se refirió al trabajo desarrollado en la comarca del Ribeiro, en colaboración con la Xunta y el Concello de Ribadavia. La experiencia demuestra, según explicó, que la movilización de vivienda existente no depende únicamente de localizar inmuebles, sino también de acompañar a sus propietarios durante el proceso y de ofrecer soluciones que permitan superar las dificultades administrativas o de gestión.

Desde esta perspectiva, Rodríguez López defendió que la política de vivienda debía formar parte de una estrategia más amplia de arraigo territorial. Su intervención puso así de manifiesto que disponer de una vivienda no garantiza por sí solo la fijación de población; es necesario que el territorio ofrezca también las condiciones necesarias para desarrollar un proyecto vital.

Manuel Rodríguez López
A través de la presencia y el asesoramiento hemos conseguido generar situaciones como un pequeño parque con posibilidad de alquiler y venta.

FORO VIVIENDA

Repensar qué vivienda necesita la sociedad

El director de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidade da Coruña (ETSAC), Miguel A. Abelleira Doldán, abordó la cuestión debatida desde la perspectiva de la formación, la investigación y la transferencia de conocimiento.

Abelleira explicó que la Escuela cuenta con capacidad para formar profesionales que pueden intervenir en esta cuestión tan compleja y defendió la necesidad de que ese conocimiento tenga una aplicación directa sobre la sociedad.

Su intervención planteó además la necesidad de actuar tanto sobre la obra nueva como sobre el parque residencial existente.

Uno de los aspectos centrales de su intervención fue la pregunta sobre qué se entiende actualmente por vivienda.

Los cambios sociales y familiares han generado nuevas formas de convivencia y nuevas necesidades residenciales. En este contexto, se refirió a fórmulas como el alquiler de habitaciones y a situaciones más precarias, como el alojamiento en camas compartidas.

Frente a ello, Abelleira defendió el derecho a una vivienda de calidad y reivindicó el papel de la arquitectura y de la investigación para encontrar respuestas adaptadas a las nuevas formas de vida.

La Escuela fue presentada, de este modo, como un espacio de conocimiento y experimentación desde el que se pueden impulsar nuevas soluciones y nuevos tipos de residencias.

Miguel A. Abelleira Doldán.
Lo primero que nos tenemos que preguntar es qué vivienda es la que necesita la sociedad del siglo XXI.

FORO VIVIENDA

Un problema que exige actuar en varios frentes

La siguiente intervención fue la del decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia (COAG), Luciano González Alfaya. Señaló que la dimensión del problema de la vivienda está clara, pero que las soluciones resultan mucho más complejas.

Su planteamiento se centró en la necesidad de combinar actuaciones de corto, medio y largo plazo, evitando confiar la respuesta a una única medida.

Uno de los principales obstáculos que identificó fue el tiempo necesario para que una vivienda de nueva construcción llegue a completarse. Aunque valoró positivamente el cambio de rumbo de la Xunta de Galicia, advirtió que sus resultados tardarían en llegar. En ese sentido explicó que el plazo medio entre la solicitud del visado y la finalización de una obra se sitúa en torno a 3,7 años, mientras que determinados proyectos pueden alcanzar los seis o siete años cuando se incorporan los procesos relacionados con el suelo y otras fases de la promoción.

Esta situación hace necesario actuar simultáneamente sobre distintas vías, entre ellas la rehabilitación y la movilización de la vivienda existente. Para poder hacerlo, reclamó un conocimiento más preciso del parque residencial y de sus diferentes usos. En particular, señaló la dificultad de distinguir entre viviendas realmente vacías, segundas residencias y viviendas utilizadas de manera intermitente.

La cuestión de la información cuantificable adquirió así un papel relevante en el debate, especialmente en las intervenciones del decano y la conselleira de Vivenda. González Alfaya defendió el consumo de los hogares como indicador para conocer la ocupación efectiva de las viviendas, ante las limitaciones de otros registros, como el empadronamiento.

En cuanto a la construcción, señaló que en 2025 se habían visado 4.839 viviendas nuevas en Galicia, la cifra más elevada desde 2009, aunque muy alejada de los niveles históricos. En el primer semestre de 2026, el incremento se situaba entre el 5 % y el 6 % respecto al año anterior. No obstante, valoró las políticas públicas en marcha y apuntó a un mayor protagonismo de la promoción pública en 2027, insistiendo en que la iniciativa privada debía acompañar este esfuerzo.

El problema de la vivienda, según planteó, no consiste únicamente en incrementar el número de viviendas, sino en analizar dónde se está construyendo y si responde a la demanda existente. Como ejemplo de los desequilibrios territoriales, señaló que el 90 % de las viviendas visadas se concentran en las provincias

de A Coruña y Pontevedra, mientras que en Ourense únicamente se han visado 135 viviendas en 2025. También destacó que Sanxenxo registra más visados que Vigo.

El planteamiento de actuación de González Alfaya se articuló alrededor de seis líneas: alcanzar un pacto de vivienda con continuidad, movilizar vivienda vacía, rehabilitar el parque construido, innovar en las tipologías residenciales, regular los usos de la vivienda como inversión o alojamiento turístico e incrementar la construcción allí donde existiera demanda.

La recuperación de edificios y centros históricos puede contribuir, según explicó, a recuperar población, servicios, actividad económica y comercio, y no únicamente a mejorar físicamente los inmuebles. Asimismo, defendió que la innovación tipológica debe responder a las nuevas formas de convivencia y aprovechar las posibilidades técnicas actuales. En este sentido, recordó que la calidad de la vivienda no se limita al cumplimiento de las exigencias constructivas, sino que también debe incorporar la calidad espacial y arquitectónica.

Luciano González Alfaya.
Os problemas témolos claros. Cóstanos máis entender cales son as solucións. Para nós ten que ser moito máis ampla que unha solución única. Temos que abordar todas as solucións dunha maneira conxunta.

FORO VIVIENDA

El punto de vista de la Administración Pública

La conselleira de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, María Martínez Allegue, reconoció la vivienda como una de las principales preocupaciones sociales y señaló un desequilibrio entre oferta y demanda. Defendió la necesidad de incrementar las viviendas disponibles, tanto en venta como en alquiler, mediante una estrategia que combine nueva construcción, habilitación de suelo, rehabilitación y movilización del parque existente.

En este contexto, defendió el II Pacto de Vivenda de Galicia 2026-2030 como una hoja de ruta con continuidad más allá de la legislatura, elaborada con la participación de diferentes agentes a través del Observatorio de Vivenda. Entre sus objetivos destacó el compromiso de duplicar el parque de vivienda de promoción pública de la Xunta, incorporando 4.000 nuevas viviendas. Señaló que ya existían actuaciones en marcha, con entregas recientes en Pontevedra y próximas en Santiago.

Martínez Allegue insistió en que el esfuerzo público debía acompañarse de medidas para incentivar la promoción privada y facilitar la creación de parques municipales de vivienda. La colaboración entre administraciones, promotores y colegios profesionales apareció así como una condición necesaria para ampliar la oferta y agilizar los procedimientos.

Uno de los principales obstáculos identificados fue la disponibilidad de suelo. La conselleira explicó el papel de los Proyectos de Interés Autonómico (PIA) como instrumentos para habilitar suelo en zonas con demanda y reducir los tiempos de tramitación, aunque recordó que su desarrollo también requiere completar la urbanización y facilitar la participación de los promotores. Asimismo, se refirió a las modificaciones normativas destinadas a reducir determinados plazos administrativos.

María Martínez Allegue.
Somos perfectamente conscientes de que é a principal preocupación. É un problema a nivel de Europa e máis alá. Hai máis demanda que oferta. Temos que incrementar o número de vivendas, tanto de venda como de alugueiro.

En relación con el parque existente, diferenció las segundas residencias de las viviendas realmente abandonadas y defendió la rehabilitación y movilización de inmuebles, con iniciativas como ‘Fogar Vivo’ y ayudas para municipios pequeños. No obstante, insistió en la necesidad de concentrar los esfuerzos especialmente donde existe mayor demanda: en las grandes ciudades.

La conselleira abordó igualmente la adaptación de la vivienda a las nuevas formas de convivencia. Señaló que la reducción del tamaño de las unidades familiares exige soluciones residenciales diferentes. En esta línea, destacó la importancia de la colaboración con la Escuela de Arquitectura para impulsar la investigación aplicada y trasladar nuevas propuestas a la sociedad.

Defendió que el problema de la vivienda debe abordarse también como una oportunidad para planificar a largo plazo. Insistió en que las actuaciones no pueden limitarse a responder a las necesidades actuales, sino que deben anticiparse a los cambios sociales y apoyarse en una acción coordinada entre el sector público y el privado.

FORO VIVIENDA

Una vez expuestas las posturas iniciales, los participantes profundizaron en una idea común: el problema de la vivienda no puede abordarse únicamente desde el número de inmuebles disponibles. Su localización, las características del parque existente, la capacidad de los municipios y las nuevas formas de convivencia condicionan las soluciones.

Desde la Fundación RIA, Manuel Rodríguez López insistió en la importancia del acompañamiento institucional, especialmente en los municipios pequeños, que no siempre cuentan con los recursos técnicos necesarios para impulsar proyectos. Defendió que incorporar desde el principio a todas las administraciones y agentes implicados permite anticipar dificultades, generar confianza y agilizar posteriormente la tramitación.

Por su parte, Miguel Abelleira, de la ETSAC, volvió a poner el foco en las viviendas existentes, estuvieran vacías o no, y en la necesidad de adaptarlas a las demandas actuales. Destacó el papel de la Escuela de Arquitectura como espacio de investigación aplicada y adelantó la próxima firma de un convenio con la Xunta para trasladar ese conocimiento a soluciones concretas.

La conselleira María Martínez Allegue recogió esta idea de colaboración y defendió la participación conjunta de administraciones, profesionales y sector privado. La conselleira también abordó la movilización de vivienda vacía perteneciente a personas jurídicas y mencionó las gestiones realizadas ante la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) para facilitar la incorporación de parte de su parque residencial a la oferta disponible.

Desde el COAG, Luciano González Alfaya volvió a reclamar un conocimiento más preciso del territorio y de la ocupación efectiva de las viviendas. Señaló las limitaciones del empadronamiento para reflejar la población que reside habitualmente en determinados ámbitos, especialmente en los centros históricos, y defendió el uso de indicadores como el consumo. Recordó, además, que el pacto de vivienda aprobado por consenso recogía buena parte de las propuestas del sector, aunque habían quedado fuera iniciativas como las oficinas técnicas de conocimiento del territorio.

Estas intervenciones reforzaron la necesidad de combinar una visión general del problema con actuaciones adaptadas a cada ámbito, teniendo en cuenta tanto las condiciones del parque residencial como la capacidad de las administraciones para intervenir.

Juan Antonio Caridad Graña, el moderador, cerró el debate con dos preguntas: si es posible abordar el problema de la vivienda como una oportunidad de desarrollo y si existen condiciones para impulsar una acción concertada entre los diferentes agentes.

La conselleira respondió afirmativamente a ambas cuestiones y defendió que las políticas de vivienda deben atender las necesidades actuales, pero también anticiparse a las del futuro.

Desde la Fundación RIA, Manuel Rodríguez López consideró imprescindible construir una hoja de ruta compartida, capaz de generar entornos de oportunidad en los que los distintos agentes y la población puedan sentirse representados.

Miguel Abelleira también respondió afirmativamente, en línea con su defensa de la innovación y de una mayor conexión entre el conocimiento académico y las necesidades sociales. Por su parte, Luciano González Alfaya insistió en la importancia de combinar una planificación global con actuaciones sectoriales, ajustadas a las particularidades de cada territorio.

El encuentro concluyó que la colaboración público-privada es uno de los principales puntos de coincidencia. Las intervenciones pusieron de manifiesto que la respuesta requiere coordinar administraciones, profesionales, universidad e iniciativa privada, pero también la de conectar las políticas residenciales con los servicios, la actividad económica y las condiciones que permiten desarrollar un proyecto de vida en cada lugar.

CONCLUSIONES

1 No existe una solución única.

2 Se necesita mejor información para tomar decisiones.

3 Movilizar vivienda debe ir acompañado de empleo, servicios, conectividad, paisaje y otras condiciones que favorezcan el arraigo.

4 Es necesario reducir los tiempos relacionados con la disponibilidad de suelo, los proyectos, los visados, las licencias y la construcción.

5 Rehabilitar el parque existente puede contribuir a recuperar centros históricos, servicios, actividad económica y población, además de mejorar los propios inmuebles.

6 La evolución de los hogares y de las formas de convivencia plantea la necesidad de revisar las tipologías residenciales y desarrollar soluciones de calidad adaptadas a la sociedad actual.

7 La respuesta requiere colaboración público-privada y una participación temprana de los agentes que intervienen en cada proyecto.

RETOS DE FUTURO

1 Impulsar un marco estable de colaboración.

2 Mejorar el conocimiento sobre el parque residencial.

3 Agilizar los procedimientos.

4 Movilizar la vivienda existente.

5 Construir allí donde exista demanda.

6 Adaptarse a las tipologías residenciales.

7 Vincular vivienda y arraigo.

CLUB FINANCIERO DE SANTIAGO