

DIAGNOSE DA SITUACIÓN E TENSIONAMENTO NO MERCADO RESIDENCIAL NO MUNICIPIO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA



Este traballo realizouse por encargo da Concellería de Urbanismo, Vivenda e Cidade Histórica do Concello de Santiago de Compostela no marco dun contrato menor con número MEN/SERV/C04/2024001073 adxudicado á Fundación Universidade da Coruña. O equipo de traballo estivo configurado por catro investigadoras/es responsables do Grupo de Estudos Territoriais da Universidade da Coruña: Estefanía Calo García, Estefanía López Salas, Raimundo Otero Enríquez e Alberto Rodríguez Barcón.

Como citar este documento:

Calo, E., López-Salas, E., Otero-Enríquez, R. e Rodríguez-Barcón, A. (2025). *Diagnose da situación e tensionamento no mercado residencial no municipio de Santiago de Compostela* (Informe). Concello de Santiago de Compostela/Fundación da Universidade da Coruña.

<http://hdl.handle.net/2183/40613>

Figura de portada: Concello de Santiago de Compostela. Fonte: Ortofotos máxima actualidade do PNOA, Servizos Web de Mapas (WMTS) da Infraestrutura de Datos Espaciais (en adiante, PNOA IGN)

ÍNDICE

01	Introdución	7
02	Síntese do percorrido da Lei 12/2023 e xestión de áreas tensionadas en España	9
03	Delimitación espacial do municipio de Santiago de Compostela	11
04	Dimensión demográfica no municipio de Santiago de Compostela	17
05	Dimensión da estrutura social dos fogares no municipio de Santiago de Compostela	25
06	Dimensión da estrutura económica no municipio de Santiago de Compostela	29
06 01	Renda neta media, mediana de ingresos e índice de Gini	29
06 02	Porcentaxe de desemprego	36
07	Dimensión da estrutura inmobiliaria no municipio de Santiago de Compostela	39
07 01	Evolución prezo da vivenda en compra e aluguer	39
07 02	Réxime de tenencia en propiedade e aluguer	42
07 03	Tipo de vivenda: principal -non principal	45
07 04	Evolución da vivenda turística: número, prazas e taxa sobre o parque inmobiliario	47
07 05	Volume de vivenda baleira	52

08	Indicadores de tensionamento residencial	55
08 01	Primeiro indicador de tensionamento: o custo medio da hipoteca e gastos básicos en relación á renda media dos fogares	55
08 02	Segundo indicador de tensionamento: o custo medio do aluguer e gastos básicos en relación á renda media dos fogares	63
08 03	Comparativa e relacións estatísticas do primeiro e segundo indicador (IN1 e IN2)	73
08 04	Terceiro indicador de tensionamento: variación do prezo de compra nos últimos 5 anos	77
08 05	Cuarto indicador de tensionamento: variación do prezo de aluguer nos últimos 5 anos	83
08 06	Comparativa e relacións estatísticas do terceiro e cuarto indicador (IN3 e IN4)	89
09	DAFO E CAME	93
10	Conclusións e balance de resultados	99
10 01	Balance do tensionamento residencial no municipio de Santiago de Compostela	99
10 02	Variables explicativas do tensionamento residencial no municipio de Santiago de Compostela	102
11	Bibliografía	105
12	Anexo	109
13	Relación de táboas, figuras e gráficos	137

01 INTRODUCCIÓN

Partindo do indicado na Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda, a finalidade deste traballo é detectar as zonas de mercado residencial tensionado no municipio de Santiago de Compostela. Neste sentido, é preciso analizar as dinámicas do mercado de vivenda nas diferentes zonas da cidade, nas modalidades de compra e aluguer. Máis en detalle, o artigo 18.3 di o seguinte:

A declaración dunha zona de mercado residencial tensionado establecida no apartado anterior requirirá a elaboración 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, incluíndo as dinámicas de formación de novos fogares, en condicións que a fagan alcanzable, por producirse unha das circunstancias seguintes:

Que a carga media do custo da hipoteca ou do aluguer no presuposto persoal ou da unidade de convivencia, mais os gastos e subministracións básicas, superen o trinta por cen dos ingresos medios ou da renda media dos fogares.

Que o prezo de compra ou aluguer teñan experimentado nos cinco anos anteriores á declaración como área de mercado de vivenda tensionada, unha porcentaxe de crecemento acumulado polo menos tres puntos porcentuais superiores á porcentaxe de crecemento acumulado do Índice de Prezos de Consumo da Comunidade Autónoma correspondente.

A clave é identificar a existencia ou non de tensionamento¹ do mercado residencial no municipio de Santiago de Compostela. Para isto vanse deseñar catro indicadores que establezan limiares, metodoloxicamente ben fundados, a partir dos cales establecer límites cuantitativos, obxectivos e contrastables de tensionamento residencial. Pero antes de chegar a ese punto, o seguinte informe ten que abordar previamente os seguintes aspectos.

En primeiro lugar, a xustificación de como delimitar espacialmente o municipio de Santiago de Compostela para conseguir a mellor interpretación posible dos catro indicadores de tensionamento residencial, e doutras variables que se entrelazan en Santiago de Compostela con este fenómeno.

En segundo lugar, a Lei 12/2023 apela a un contexto estrutural amplo no que se insiren os indicadores de tensionamento residencial atendendo á evolución de diferentes variables de tipo demográfico, socioeconómico e inmobiliario. Polo tanto, nos dous primeiros epígrafes do informe, primeiro, comparárase a cidade de Santiago de Compostela coas principais cidades galegas, e despois analizarase o nivel inframunicipal compostelán.

Como terceiro paso expónse a xustificación da fonte secundaria de datos empregada, e a base metodolóxica dos catro indicadores. Neste proceso:

¹ O termo “tensionamento” ou “tensionado” non aparece no dicionario da RAG. Posto que a Lei 12/2023 alude a ámbolos dous neoloxismos, e son termos habituais nos medios escritos que se relacionan co mundo económico e inmobiliario, vanse a empregar no presente informe.

- a. Ilústrase para cada indicador a análise de resultados e determinación da existencia de diferentes graos de tensionamento residencial.
- b. Procédese, para entender as relacións estatísticas entre cada indicador e as principais variables demográficas, socioeconómicas e inmobiliarias, a ilustrar os resultados de diferentes análises correlacionais e multivariados (a través dun modelo de regresión múltiple). Deste xeito, obtense unha interpretación multidimensional do fenómeno do tensionamento residencial.

Como cuarto punto do informe, e para deliñar diferentes escenarios e estratexias posibles a desenvolver ante a determinación de diferentes graos de tensionamiento, preséntanse dúas matrices DAFO e CAME.

Por último, trázase un balance de resultados para cada un dos indicadores, e determínase a incidencia de diferentes graos de tensionamento do mercado residencial no municipio, sempre observando o estipulado na Lei 12/2023, e as variables que inflúen significativamente nesta realidade inmobiliaria (véxase **Figura 1**).

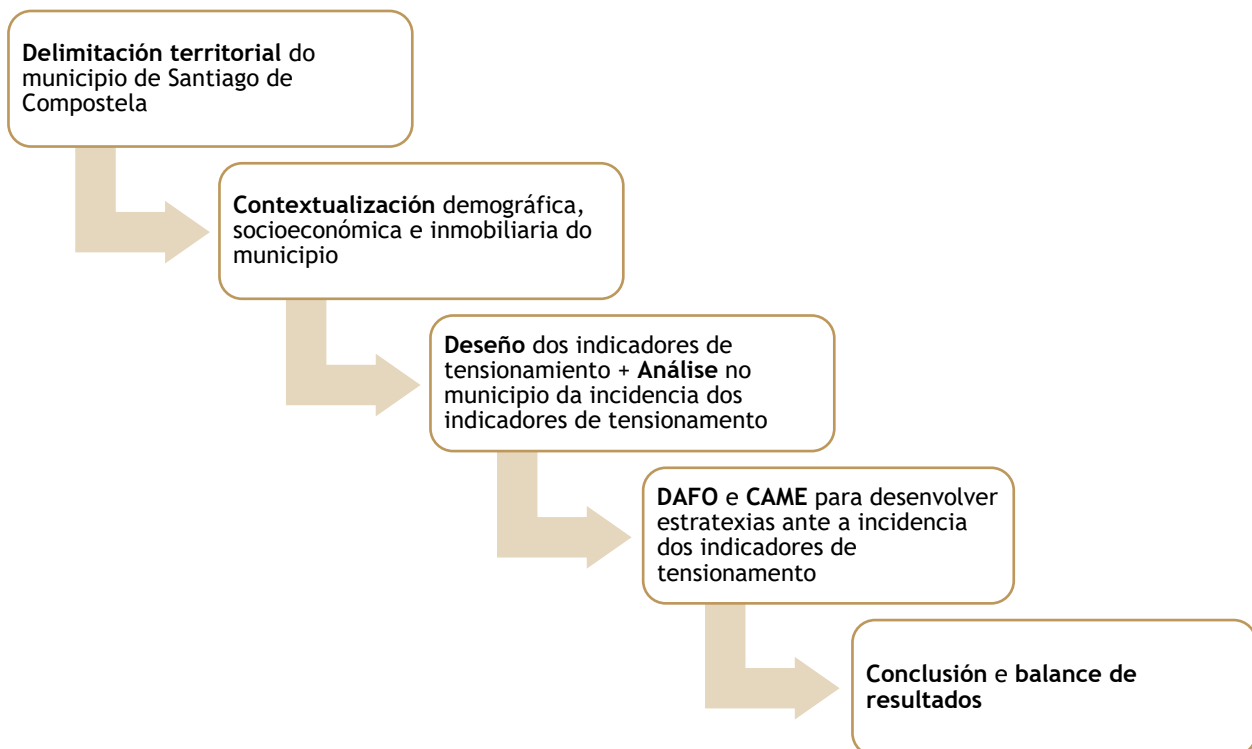


Figura 1. Principais partes do informe
Fonte: Elaboración propia

02 SÍNTESE DO PERCORRIDO DA LEI 12/2023 E XESTIÓN DE ÁREAS TENSIONADAS EN ESPAÑA

Antes de entrar a analizar o contexto demográfico, socioeconómico e inmobiliario de Santiago de Compostela, é necesario facer un mínimo retrato do curto percorrido da Lei 12/2023. No momento de realización do estudo, estanse producindo diferentes interpretacións respecto da súa aplicación nas diferentes Comunidades Autónomas e municipios españois². Así, algunhas Comunidades expresaron o seu rexeitamento da Lei por vulnerar o dereito á propiedade privada, ademais de invadir competencias propias. É o caso, por exemplo, de Cantabria, Madrid, Castela e León, A Rioxa, Aragón, Murcia ou Baleares, malia contar con municipios que cumprían inicialmente cos requisitos para se declararen como tensionados. Cómpre sinalar o caso de Andalucía que, se ben se enmarca no grupo de Comunidades reticentes á aplicación da Lei, no nivel municipal conta con estudos pioneiros sobre mercado residencial tensionado como o realizado para o municipio de Sevilla (Estivill *et al.*, 2023).

Por outra parte, existen comunidades que están a valorar a aplicación da normativa en barrios tensionados, a petición dos municipios, como é o caso de Asturias. Existen tamén territorios que, sen entrar no debate sobre a idoneidade da Lei, argumentan que non existen municipios que cumpran os requirimentos de tensionamento, como é o caso de Extremadura.

O caso de Cataluña merece especial atención xa que foi a primeira Comunidade en regular o prezo do aluguer en 140 localidades que abranguen en torno ao 80% da poboación catalá. A esta cifra hai que engadirlle unha nova listaxe de 130 municipios que están a ser valorados polo Ministerio de Vivenda e Axenda Urbana para a aprobación da súa condición de tensionados. Á espera de que a Generalitat expoña os seus resultados, análises provisionais en prensa sinalan unha diminución de prezos de aluguer dos contratos asinados en zonas tensionadas (Rodríguez e Oliveres, 2024).

Outra das consecuencias da Lei 12/2023 no último ano no ámbito catalán, é que a oferta de arrendamento tradicional caeu un 45%, mentres que a de temporada medrou un 48% (Daviu, 2024). Este paso da oferta de aluguer de longa duración a temporal explícase, na opinión del Sindicat de Llogaters, como unha estratagem para burlar a Lei de Arrendamentos Urbanos, que estipula contratos de 5 anos con contías estables. Deste xeito, as antigas vivendas turísticas son reconvertidas en vivendas de temporada ofertadas por contratos menores a un ano, que xeran unha maior rendibilidade que o aluguer tradicional.

Navarra tamén expresou a súa intención, unha vez valorados os datos, de aplicar a Lei 12/2023 inicialmente a 21 municipios. No caso das Illas Canarias, apenas dous municipios (A

² Véxase, a este respecto, o informe de Fotocasa elaborado por Battioli (2024): <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/sector/zonas-tensionadas-de-alquiler-en-la-nueva-ley-vivienda-cuales-son/>

Orotava e As Palmas de Gran Canaria) manifestáronse a favor da aplicación da Lei. O Goberno de Euskadi identificou 41 municipios que cumpren coas condicións para ser declarados zonas tensionadas. Os municipios cuxa tramitación como zonas tensionadas serán efectivas no 2025 son os seguintes: San Sebastián, Irún, Bilbao, Vitoria, Galdácano, Zumaia, Lasarte-Oria e Errantería. Finalmente, Valencia tamén se atopa no proceso de tramitación de 83 municipios —entre os que salientan tres capitais de provincia como Valencia, Alacante e Castelló de la Plana— como zonas tensionadas.

No caso de Galicia, o municipio da Coruña solicitou en outubro formalmente á Xunta de Galicia a condición de zona tensionada, a pesar de ser descartada inicialmente esa petición en marzo deste ano (Penelas, 2024). Pola súa parte, no momento de realización deste estudo, Vigo tamén está a iniciar os trámites para ser declarada zona tensionada. Deste modo, o goberno local licitou un informe para coñecer as áreas da cidade con aluguer tensionado. Neste contexto, a Xunta de Galicia estima que o 18% dos municipios galegos poderían acollerse á declaración de zonas tensionadas³.

³ Véxase a seguinte nova (Xunta de Galicia, 2024): <https://www.xunta.gal/es/notas-de-prensa/-/nova/000375/xunta-estima-que-18-los-ayuntamientos-gallegos-podrian-pedir-declaracion-zona> (consultado o 26/11/2024).

03 DELIMITACIÓN ESPACIAL DO MUNICIPIO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

Atendendo aos obxectivos presentados no epígrafe inicial, e contido do artigo 18.3 da Lei 12/2023, obviamente non é suficiente facer unha aproximación ás dinámicas do tensionamento do mercado residencial só presentando datos do conxunto do termo municipal. Polo tanto, é obrigado aportar datos no nivel inframunicipal de Santiago de Compostela; neste senso, a división territorial elixida ten que adaptarse ao deseño dos catro indicadores que van dar conta da incidencia espacial do tensionamento.

Tendo en conta que os dous primeiros condicionantes para a declaración de zona tensionada que recolle o artigo 18.3, fan alusión á renda media dos fogares, a posibilidade de traballar coas seccións censuais vén da man do *Atlas de distribución da renda dos fogares* do Instituto Nacional de Estatística (en adiante INE). Esta fonte presenta variables de renda por sección censual⁴, unidade territorial considerada en consecuencia idónea, fronte a outras posibles (como a posibilitada polos códigos postais).

Alén desta consideración, as 75 seccións censuais do municipio (véxase **Figura 2**) teñen un tamaño pequeno idóneo para identificar no mapa: en primeiro lugar, rúas ou barrios concretos do núcleo urbano compostelán; segundo, entidades singulares⁵ que vertebran os amplos espazos parroquiais, de natureza rururbana ou rural do municipio; e, en terceiro lugar, delimitan no espazo toponimias non estritamente oficiais que teñen un forte sentido veciñal⁶ (consúltese a correspondencia de cada código da sección censual coa súa rúa, barrio ou topónimo da entidade —oficial ou non— na **Táboa A1** do Anexo).

⁴ A definición de sección censual está recollida na Lei orgánica 5/1985, do 19 de xuño, do réxime electoral xeral. Segundo o artigo 23, as circunscricións divídense en seccións electorais. Cada sección comprende un máximo de dous mil electores e un mínimo de cincocentos. Cada municipio ten polo menos unha sección; ningunha sección comprende áreas pertencentes a distintos termos municipais.

⁵ Recollidas no Nomenclátor do Instituto Galego de Estatística (en adiante IGE) do ano 2023.

⁶ Por exemplo, o topónimo “Vuelva Mañana”, nome co que se coñece ao polígono de vivenda pública que se construíu a mediados do século XX en Pontepedriña.

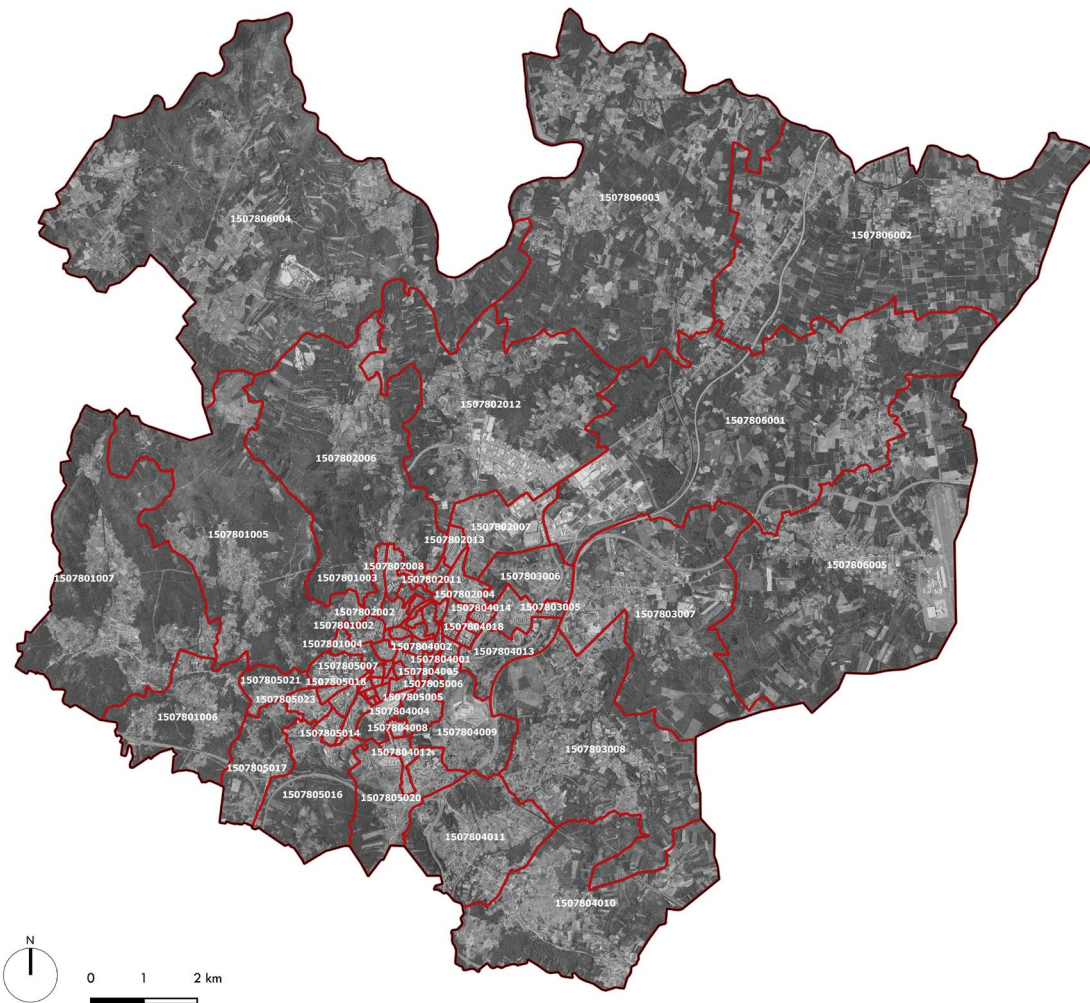


Figura 2. División por seccións censuais no municipio de Santiago de Compostela, 2021
 Fonte: Cartografía dixitalizada do INE, PNOA IGN e elaboración propia

Como ben é sabido, as seccións pódense agregar en distritos censuais (véxase **Figura 3**). O problema desta división de maior tamaño é que se delimita fundamentalmente por criterios demográficos, dividindo a cidade dun xeito artificial. O resultado é que se fragmentan áreas, especialmente da cidade compacta compostelán, que teñen unha orixe socio-histórica e construtiva común. O exemplo máis evidente é a partición da Zona Vella ou do Ensanche, as dúas pezas que configuran grande parte do centro urbano, en dous distritos diferentes. Tamén é particularmente anómalo o distrito censual número 4, que abrangue zonas urbanas coma as de San Pedro ou Concheiros, e espazos rurais como os de Marrozos e O Eixo do sueste do municipio.

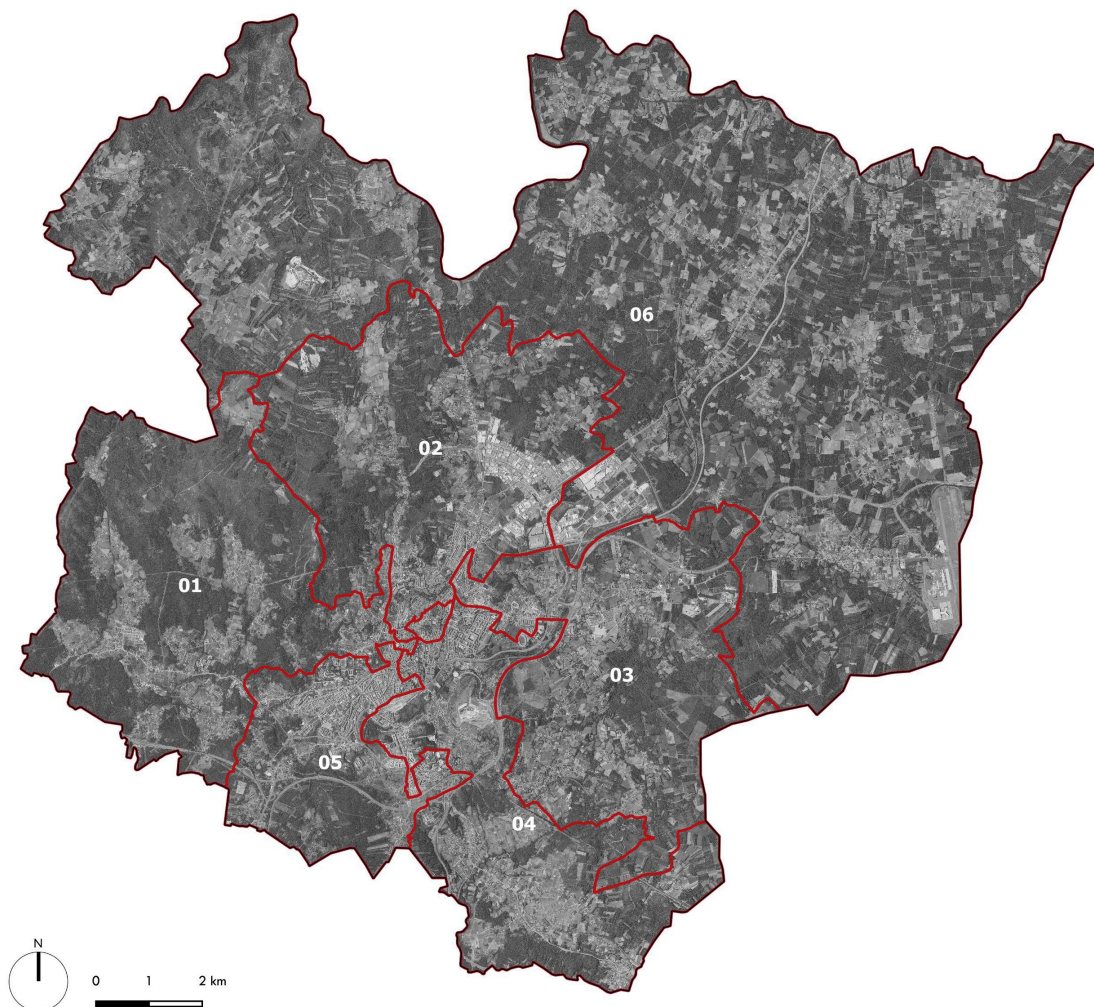


Figura 3. División por distritos censuais no municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: Cartografía dixitalizada do INE, PNOA IGN e elaboración propia

Para superar a artificialidade dos distritos censuais, óptase por xerar, mediante a agregación de sección censuais (véxase **Figura A1** do Anexo), as áreas *ad hoc* do presente estudo, que respectan mellor a morfoloxía histórica das principais pezas da cidade compacta e barrios contiguos, e que teñen un maior senso barrial/veciñal⁷. Así é como se configuran as seguintes áreas do estudo:

- Área da Zona Vella: desde un punto de vista morfolóxico, a Zona Vella correspóndese coas seccións que acoutan o antigo espazo intramuros da cidade, e posúe un parcelario estreito e moi característico, constituído en longas mazás con edificacións limitadas en altura, e onde predomina a propiedade vertical.

⁷ Esta división desta parte da cidade coincide, en liñas xerais, coa do traballo de Aldrey (1999).

- Área do Ensanche: peza urbana que se configura a partir de mediados do século XX, e que se caracteriza por mazás máis regulares, onde sobresaen os patios interiores e un modelo de edificación plurifamiliar de elevada altura.
- Áreas de Vite e Norte, e Vista Alegre e Noroeste: barrios contiguos no espazo, caracterizado por un polígono extenso de vivenda pública que empeza a construírse nos anos setenta do pasado século, en bloques illados de poucas alturas. A partir dos límites de ambos barrios proxéctanse zonas rururbanas cara o norte do termo municipal.
- Áreas de San Pedro e Leste, Conxo e Sur, e Pontepedriña e Sueste: delimitan a entrada do Camiño Francés e barrios periféricos que non estaban unidos á cidade “pero que desde os anos setenta foron engadidos a ela polo espallamento no espazo da urbe” (Aldrey, 1999, p. 49).

Tamén é importante discriminar áreas de estudo rurais e rururbanas que ocupan unha extensa superficie do municipio. Para isto, o criterio que as discrimina respecto da trama urbana compacta é a densidade de poboación, determinada a partir dos datos da Estatística do padrón continuo de 2022. Como se pode observar (véxase **Táboa 1**), hai tres espazos distintivos que observan unha densidade de poboación moi baixa que da conta da súa preponderante natureza rural⁸, e que se localizan no norte, sueste e suroeste do municipio, ocupando 183,40 km² dun total de 220,54 km² (o 83,16% do territorio municipal). Para facilitar a súa identificación, noméanse empregando, en primeiro termo, a entidade singular de máis peso demográfico das áreas (e que son Aríns, Villestro e Bando)⁹.

Áreas do estudo	Densidade de poboación (habitantes por km ²)
Ensanche	40903
San Pedro e Leste	16148
Zona Vella	9064
Fontiñas e Nordeste	7725
Vite e Norte	7398
Conxo e Sur	5496
Vista Alegre e Noroeste	3922
Pontepedriña e Sueste	3452
Aríns e Rural Sueste	279
Villestro e Rural Suroeste	208
Bando e Rural Norte	60

Táboa 1. Áreas do estudio segundo gradación na densidade da poboación (2002)

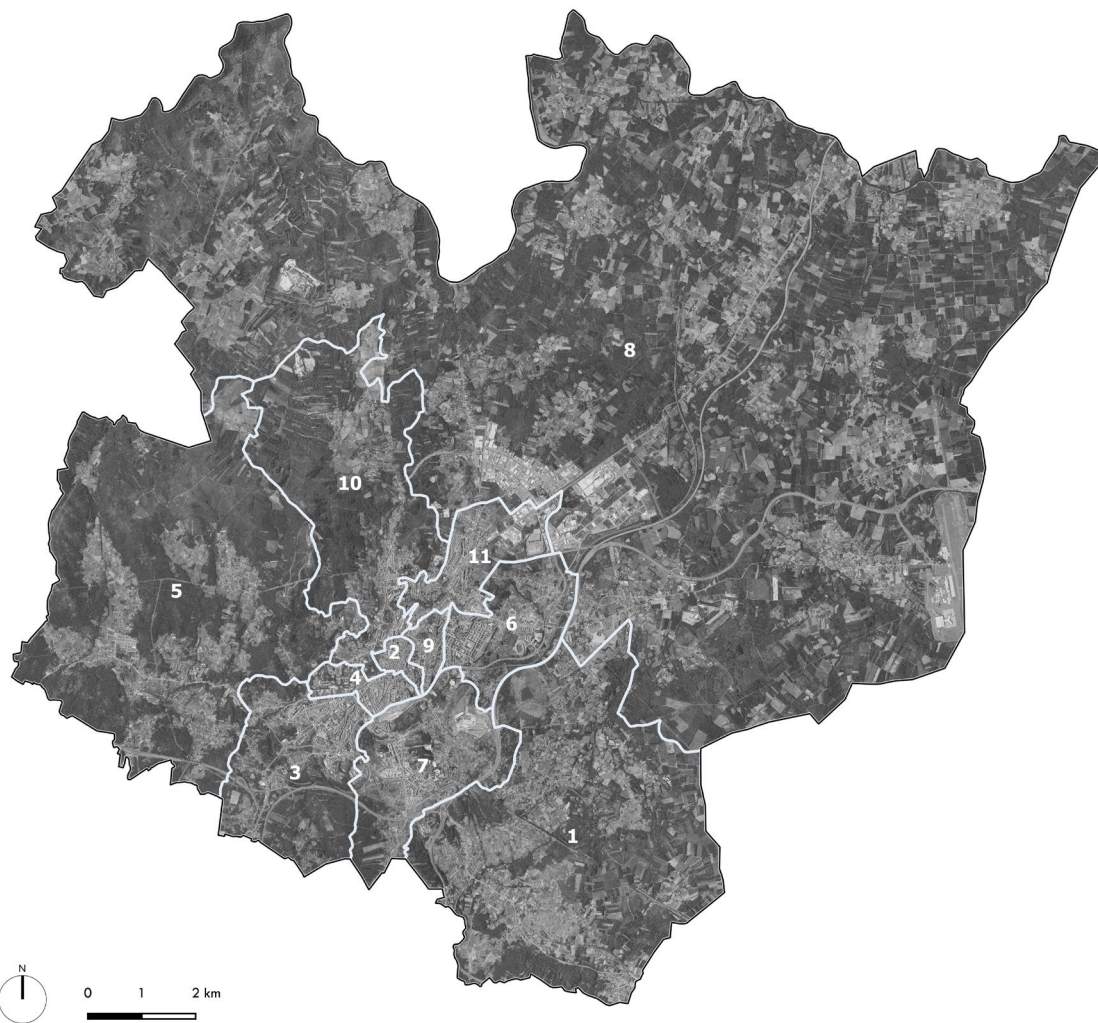
Fonte: Cartografía dixitalizada do INE, Estatística do padrón continuo (INE) e elaboración propia

⁸ Evidentemente, nestas áreas de estudo, como é o caso paradigmático do Polígono do Tambre, tamén existen usos do solo e equipamentos de natureza industrial e diversa (aeroporto, sede da TVG, etc.).

⁹ En concreto, atendendo aos datos do Nomenclátor do IGE no ano 2023, Bando tiña 995 residentes, Aríns 1369 e Villestro 2204.

En definitiva, as agregacións de seccións censuais resultan en 11 áreas diferentes do estudo¹⁰, das que se darán datos da incidencia dos catro indicadores de tensionamento (véxase **Figura 4**). A súa configuración final, cabe dicir, atende tamén a que son espazos que se solapan con bastante acerto aos distritos que emprega o portal inmobiliario Idealista. No epígrafe centrado no deseño e datos do segundo indicador, explicarase detidamente a importancia desta coincidencia espacial para o estudo.

¹⁰ As áreas de estudo arrastran inevitables imperfeccións, atendendo á morfoloxía histórica de Santiago de Compostela, en tanto en canto as propias seccións censuais tamén o son. Por exemplo, a sección que abrangue a Praza de Galicia (con código INE 1507805003) inclúe unha parte pertencente con claridade ao Ensanche, pero tamén inclúe unha pequena parte da Zona Vella (Rúa de Entremurallas e Praza de Fuenterrabía).



Código	Nome da área de estudo
1	Aríns e Rural Sueste
2	Zona Vella
3	Conxo e Sur
4	Ensanche
5	Villestro e Rural Suroeste
6	Fontiñas e Nordeste
7	Pontepedriña e Sueste
8	Bando e Rural Norte
9	San Pedro e Leste
10	Vista Alegre e Noroeste
11	Vite e Norte

Figura 4. División por áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: Cartografía dixitalizada do INE, PNOA IGN e elaboración propia

04 DIMENSIÓN DEMOGRÁFICA NO MUNICIPIO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

Na evolución demográfica do municipio de Santiago nos últimos 25 anos, obsérvase unha progresión ascendente a partir de 2004, ano no que se rexistra o menor volume de poboación en todo o período (92298 habitantes). Esta evolución positiva acada un máximo de 98687 persoas rexistradas no municipio en 2023. Polo tanto, de xeito global, o municipio medrou significativamente nas dúas últimas décadas achegándose novamente ao limiar simbólico dos 100 mil habitantes, xa superado en 1991 (véxase **Gráfico 1**). Polo tanto, estamos falando dunha cidade que medra e que ten un mercado inmobiliario que debe de dar resposta a este crecemento poboacional.

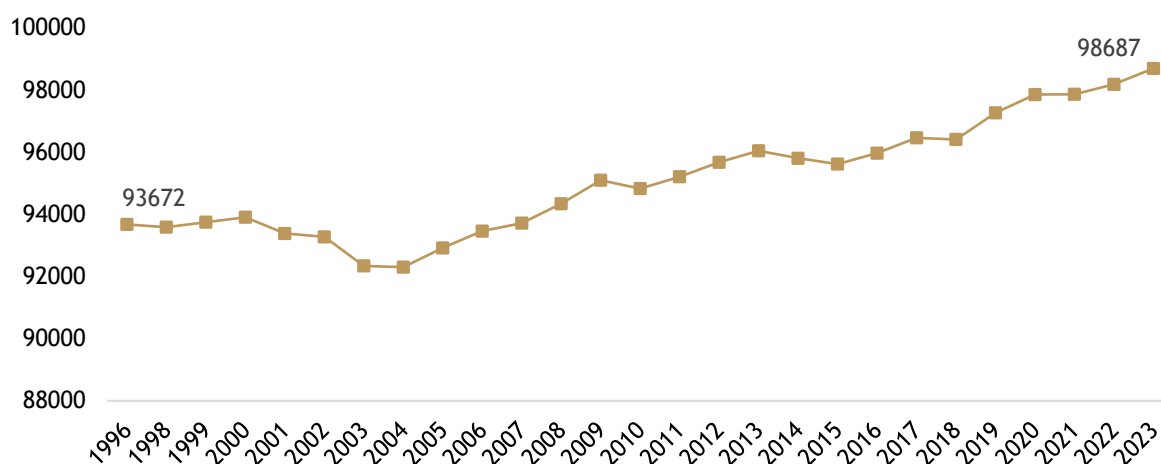


Gráfico 1. Evolución poboacional do municipio de Santiago de Compostela (1996-2023)
Fonte: Estatística do Padrón Continuo (INE)

A partir de 2020 sitúase como a cuarta cidade galega en poboación, por riba de Lugo quen lle arrebatara esa posición no 2006. Este incremento do volume confirmase observando a taxa de crecemento medio anual (en adiante TCMA)¹¹ (véxase **Gráfico 2**). Santiago de Compostela amosa un crecemento medio anual moi por riba do resto de grandes cidades galegas, confirmando un empuxe interanual moi notable.

¹¹ A fórmula da taxa de crecemento medio anual empregada é a seguinte: $TCMA = \left(\frac{\text{valor inicial}}{\text{valor final}}\right)^{\frac{1}{n}} - 1$, onde n é o número de anos que se queren abarcar.

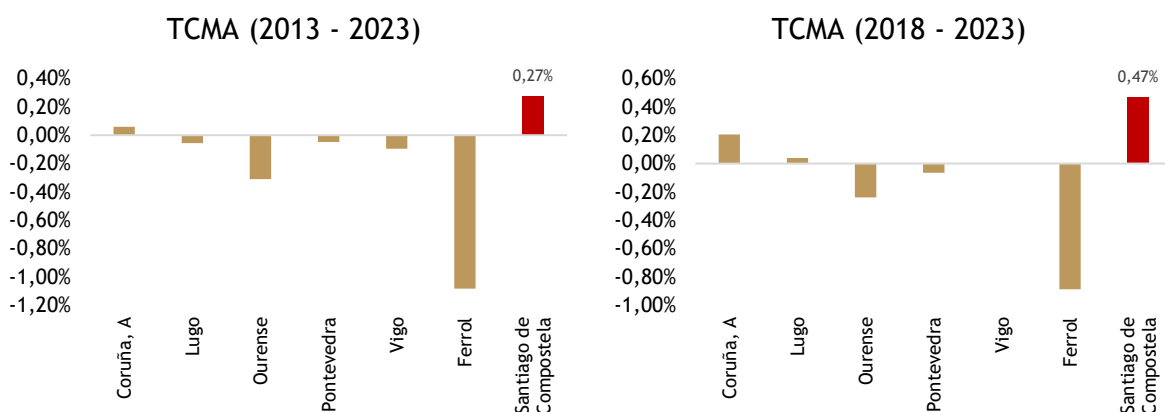


Gráfico 2. TCMA das 7 cidades principais de Galicia (2013-2023, esquerda; 2018-2023, dereita)

Fonte: Estatística do padrón continuo (INE) e elaboración propia

Se observamos a profundidade da TCMA para o período 2012-2022 (véxase **Gráfico 3**), vemos como, das 11 áreas nas que se divide o municipio, 5 amosan unha TCMA positiva. A área que amosa unha tendencia de crecemento máis relevante é a de Pontepedriña e Sueste (1,79%), seguida de preto por Conxo e Sur (1,70%). As tres áreas restantes —Vilvestro e Rural Suroeste (0,83%), ‘Fontiñas e Nordeste’ (0,40%) e ‘Vista Alegre e Noroeste’ (0,20%)—, manteñen un dinamismo demográfico menor, pero positivo. Das 6 áreas que observan un decrecemento demográfico, sinalar os casos da Zona Vella (-0,87%) e do Ensanche (-0,72%).

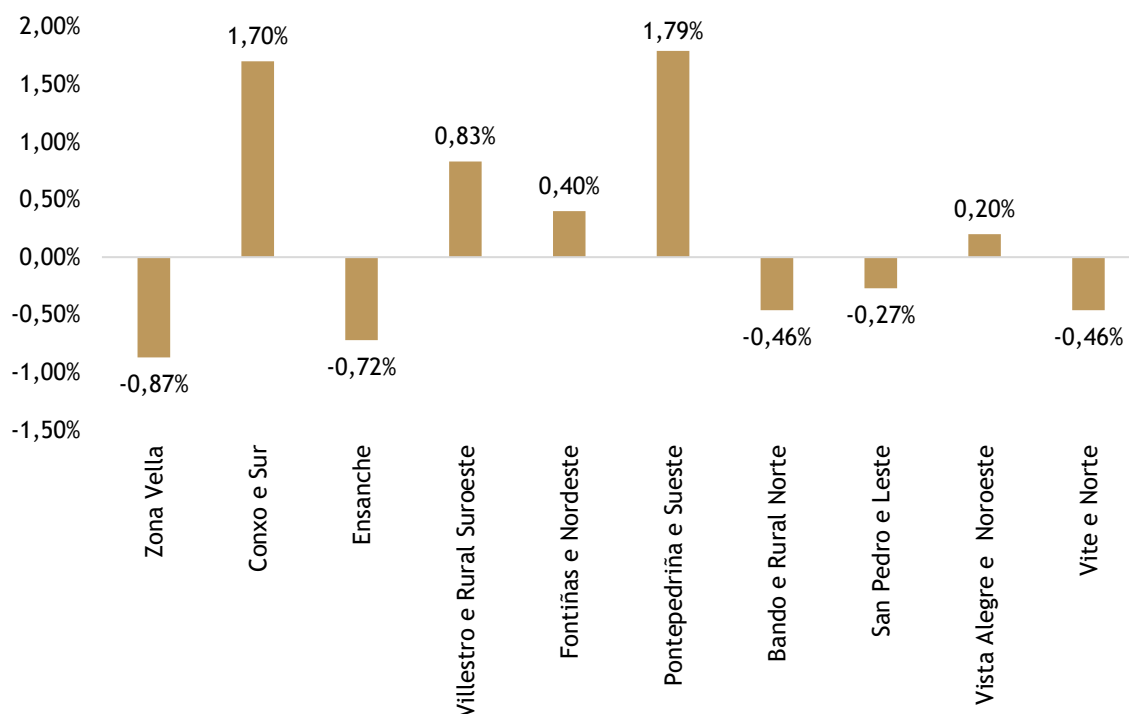


Gráfico 3. TCMA das áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2012-2022)

Fonte: Estatística do padrón continuo (INE) e elaboración propia

Se aplicamos a TCMA ás seccións censuais do termo municipal, compróbase como, no período 2012-2022, dun total de 75 seccións 49 decreceron (o 65,3%). Polo tanto, existen áreas fortemente regresivas a respecto do número de seccións censuais en negativo.

Como se explica entón a elevada TCMA no municipio de Santiago malia rexistrar tantas seccións censuais con perdas de poboación interanual? A resposta parece estar no elevado incremento nalgunhas seccións censuais clave ano tras ano. As seccións que abranguen San Lázaro, O Viso - Estadio, Monte dos Postes e Fontiñas Sur, amosaron un incremento importante e prolongado durante os últimos anos (con TCMA superiores ao 1,10%) que podería explicar, en parte, o medre de poboación xeneralizado no municipio. Podemos atopar unha dinámica semellante en Pontepedriña e Sueste, onde as seccións de Estación de tren, Pontepedriña e Paxonal, Pontepedriña - Vuelta Mañana, Restollal e O Castiñeiriño e Lamas de Abade e Outeiro, exerceron unha forte capacidade de atracción neste período, con TCMA superiores ao 2,90%. Ademais destas dúas áreas, debemos subliñar tamén a importancia de seccións específicas como as de Cornes e Avenida de Antonio Fraguas (4,18%), a de Galeras e O Carme (2,57%), ou Villestro e Roxos (2,06%). Adiantar que en próximos epígrafes analizarase a relación estatística que mantén a variable do TCMA cos indicadores de tensionamento residencial.

No **Gráfico 4** expónse unha comparativa da estrutura demográfica do municipio de Santiago de Compostela entre os anos 2012 e 2022 para observar a evolución dos distintos grupos de idade. Neste sentido, a pirámide de poboación caracterízase por ser regresiva e avellentada —en concordancia coa dinámica xeral da provincia e da Comunidade—. A perda de poboación entre 20 e 29 anos apunta tamén á emigración daqueles colectivos novos que acceden por primeira vez ao mercado laboral, o que evidencia a incapacidade para retelos dentro do municipio. Non obstante, o incremento na TCMA entre 5 e 19 anos —en diverxencia co que acontece na provincia e na Comunidade— pode amortecer esta tendencia negativa na próxima década. En calquera caso, malia existir sinais de certa revitalización, este fenómeno non parece forte de abondo como para revertir o avellentamento progresivo do municipio.

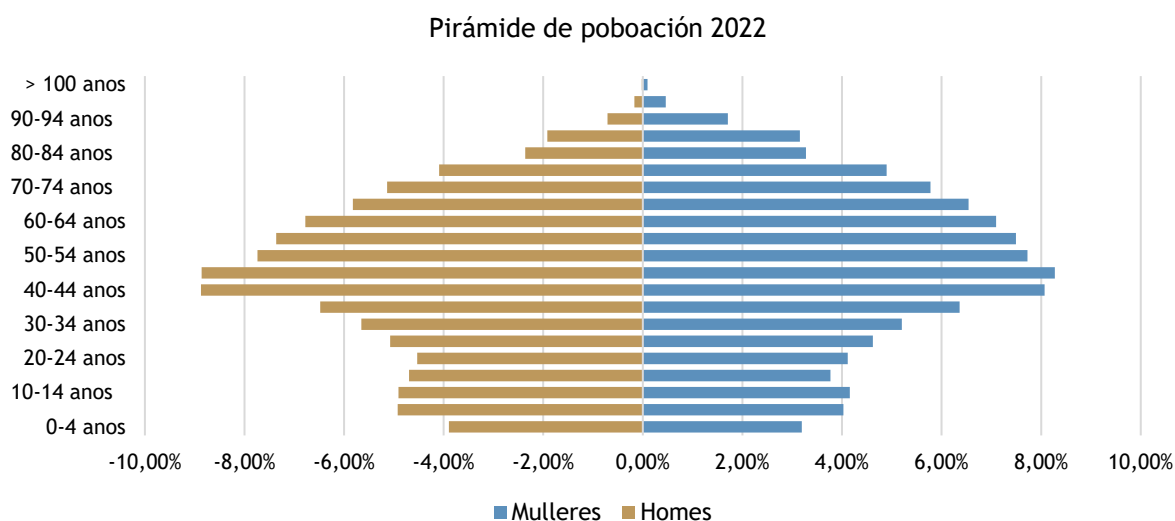
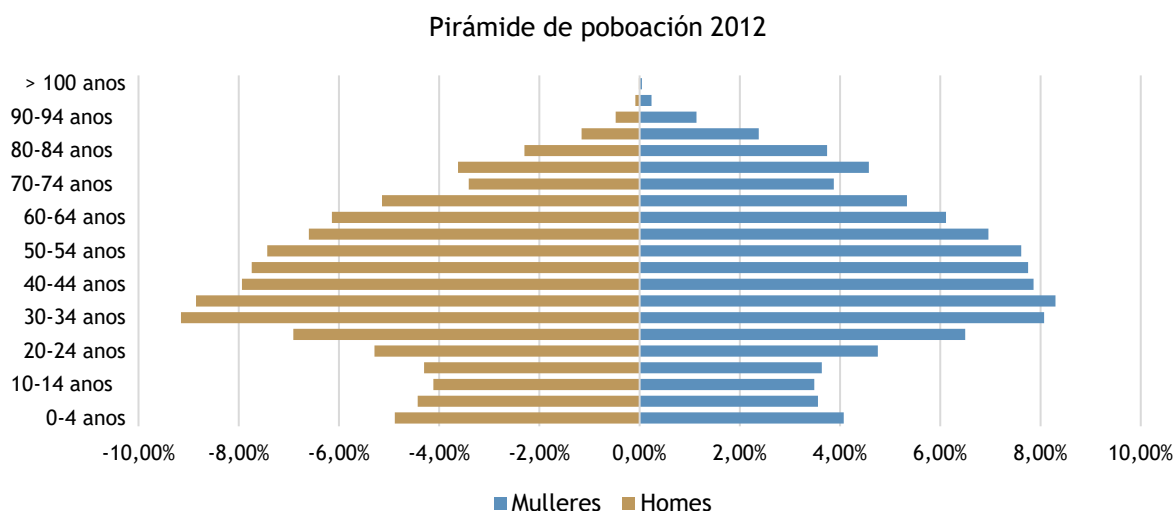


Gráfico 4. Comparativa da pirámide de poboación no municipio de Santiago de Compostela (2012-2022)

Fonte: Estatística do padrón continuo (INE) e elaboración propia

No que respecta á evolución da idade media de Santiago de Compostela, en relación co resto de grandes cidades galegas (véxase o **Gráfico 5**), o primeiro a salientar é o evidente avellentamento da poboación das 7 cidades á vista do incremento progresivo deste indicador demográfico. En xeral, as grandes cidades debuxan un incremento da idade media da súa poboación desde 2014 —ano de referencia máis antigo dispoñible—, agás A Coruña e Santiago de Compostela, que conseguen amortecer lixeiramente esta tendencia sen chegar a corrixila ou polo menos estabilizala.

Con todo, Santiago de Compostela mantense como unha das cidades con media de idade máis nova (46,3 anos no 2022) dentro do conxunto de grandes municipios —lonxe aínda de Pontevedra—, e parece querer despegarse da pauta desenvolvida por Lugo e Vigo, cunha idade media moi semellante á capital galega. Para manter esta conxuntura demográfica, será clave neste aspecto, como se apuntaba comentando as pirámides de poboación composteláns, fixar a poboación de entre 20 e 29 anos que está abandonando o municipio; evidentemente, a accesibilidade ao mercado inmobiliario é, ou vai ser, de enorme relevancia.

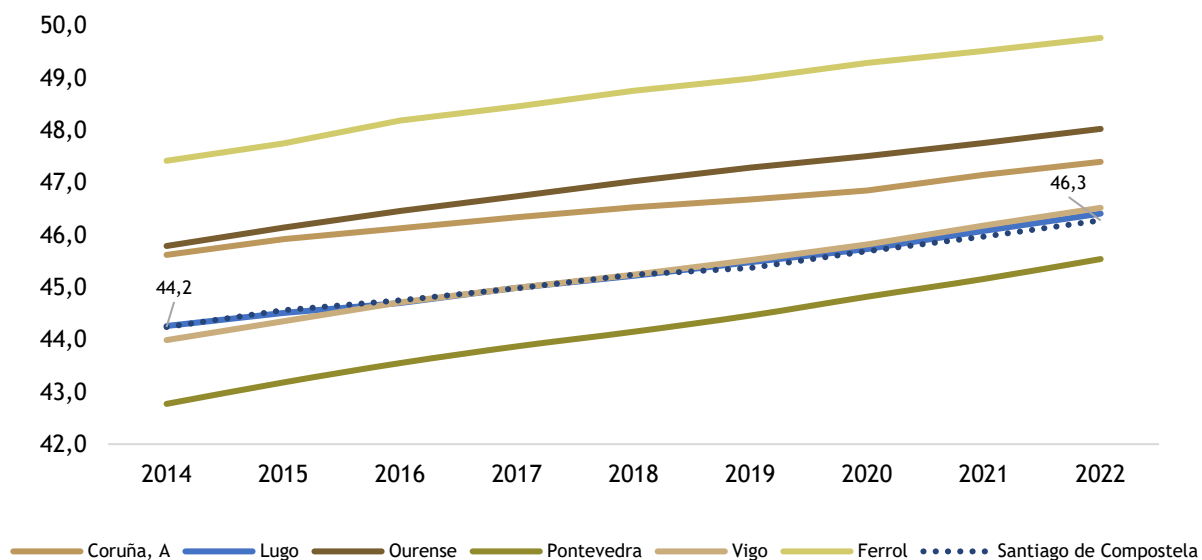


Gráfico 5. Evolución da idade media nas 7 grandes cidades de Galicia (2014-2022)
 Fonte: Estatística do padrón continuo (INE) e elaboración propia

Analizando a idade media por áreas do estudo para o ano 2022, destacan claramente as áreas de Bando e Rural Norte (49,3 anos) e do Ensanche (48,5 anos) como as máis avellentadas no municipio compostelán. Pola contra, existen tamén dúas áreas que salientan pola súa baixa media de idade. É o caso das areas de Pontepedriña e Sueste (43,6 anos) e Conxo e Sur (43,8 anos). O resto de áreas do municipio sitúanse na franxa situada entre os 45 e 47 anos de idade media. Entre os anos 2015 e 2022, hai que subliñar o crecemento da idade media en todas as áreas (véxase **Figura 5**).

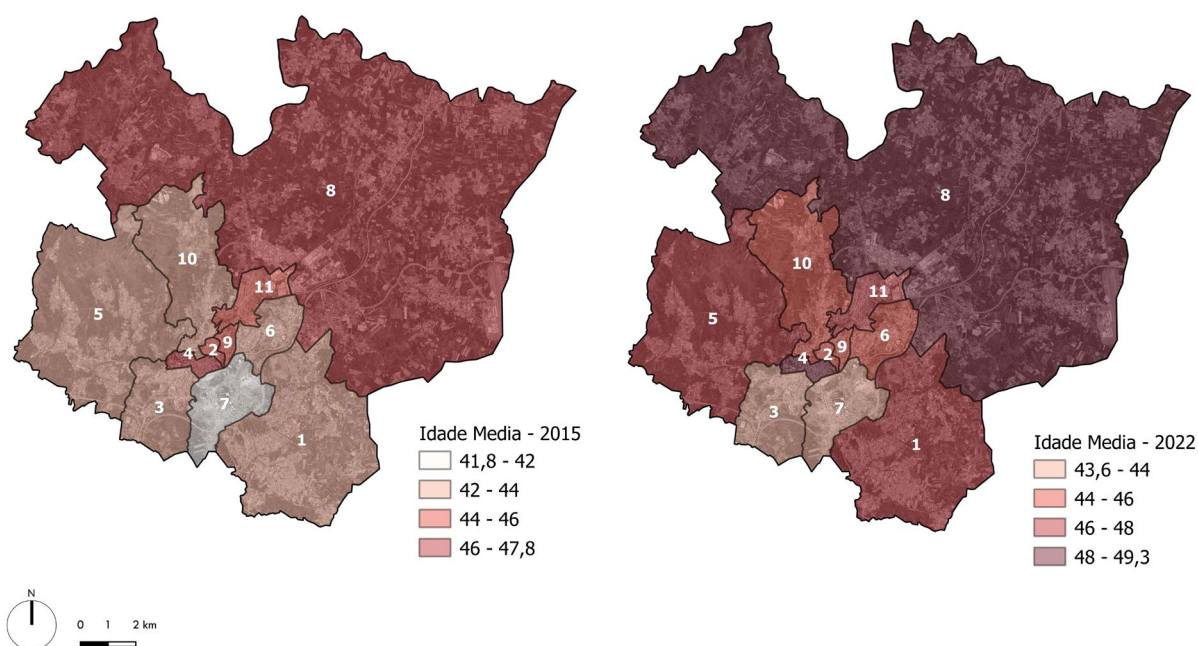


Figura 5. Idade media segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2015-2022)
 Fonte: Estatística do padrón continuo (INE), PNOA IGN e elaboración propia

Se aplicamos a TCMA á idade media entre 2015 e 2022 nas diferentes áreas do estudo, as que máis avellentan son as de Fontiñas e Nordeste (1,07%) e Aríns e Rural Sueste (1,01%). A moita distancia podemos identificar un segundo conxunto de áreas: Villestro e Rural Suroeste (0,72%); Pontepedriña e Sueste (0,60%); Vite e Norte (0,58%); Conxo e Sur (0,50%); Vista Alegre e Noroeste (0,49%); e, por último, Bando e Rural Norte (0,45%). Finalmente, podemos agrupar tres áreas que, se ben non conseguen reverter a tendencia negativa, si son capaces de amortecer a dinámica e reflectir unha TCMA que amosa un avellentamento moderado. Estas áreas son: San Pedro e Leste (0,33%); Ensanche (0,32%) e a Zona Vella (0,20%).

Para obtermos unha perspectiva máis completa das tendencias espaciais de avellentamento no municipio, sinalar que das 75 seccións censuais, apenas 6 —o 8%— obteñen unha TCMA positiva entre 2015 e 2022 no que respecta á idade media, o que da conta de certa capacidade de atracción ou de mantemento de poboación. Son, con TCMA sempre superiores ao 0,10%, as seguintes pezas urbanas: na Zona Vella, Sar, Pexigos, Mazarelos e Orfas; no Ensanche, Alfredo Brañas; en San Pedro, Home Santo; en Vista Alegre e Noroeste, Pelamios, Avenida Xoan XXIII e A Estila; en Vite e Norte, Espírito Santo.

Finalmente, cómpre achegar unha pequena análise en torno á composición da poboación santiaguesa en función da súa procedencia. No conxunto do municipio para 2022, o 89% dos habitantes naceron en España, mentres que só o 11% naceron no estranxeiro. Dese continxente de persoas, o 64% naceu no continente americano, volume moi por riba do 15,4% de persoas nadas dentro da Unión Europea (en adiante UE), o 10,4% en países europeos non pertencentes á UE, 5,6% de habitantes nados en Asia, 5,1% no continente africano e o 0,2% na Oceanía.

Respecto ao conxunto de grandes cidades galegas, como xa víramos, para o período 2012-2022, Santiago de Compostela tiña unha TCMA moito máis elevada que o resto. Malia perder lixeiramente poboación nada en España —moi por baixo do resto de cidades—, a explicación deste crecemento tamén hai que procurala no notable incremento de estranxeiros (3,02%), sendo a cidade con maior subida neste período. Dentro deste colectivo, Santiago é a única cidade que, para o período de referencia, acolle a poboación nada en Europa (1,21%), mentres que nas 6 cidades restantes este perfil de residente decreceu notablemente (véxase **Táboa 2**).

	España	Estranxeiro	Europa (sen España)
A Coruña	-0,47%	3,00%	-0,63%
Lugo	-0,39%	2,37%	-1,33%
Ourense	-0,72%	2,14%	-1,57%
Pontevedra	-0,16%	1,85%	-0,74%
Vigo	-0,34%	1,21%	-2,51%
Ferrol	-1,34%	1,87%	-3,23%
Santiago de Compostela	-0,04%	3,02%	1,21%

Táboa 2. TCMA de residentes por lugar de nacemento nas 7 grandes cidades de Galicia (2012-2022)
Fonte: Estatística do padrón continuo (INE) e elaboración propia

Por áreas do estudo no 2022, a poboación estranxeira no termo municipal concéntrase fundamentalmente en San Pedro e Leste (16,90%) e Zona Vella (16,46%). Nun segundo chanzo, atópanse, con máis do 10% de poboación estranxeira, as áreas de Vista Alegre e Noroeste, Ensanche, Conxo e Sur, Pontepedriña e Sueste (véxase **Figura 6**).

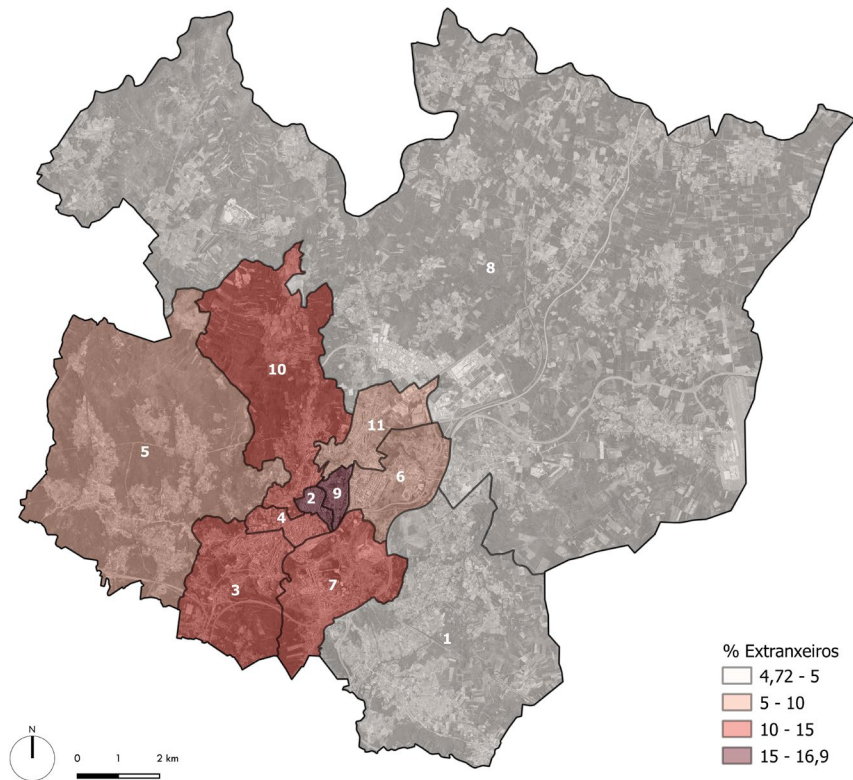


Figura 6. Porcentaxe de poboación estranxeira segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2022)

Fonte: Estatística do padrón continuo (INE), PNOA IGN e elaboración propia

Na escala de sección censual, en 2022 só en 6 das 75 os estranxeiros superan o 20% da poboación total. Trátase das seccións de Belvís e Quiroga Palacios (23,3%), Home Santo (22,4%), Pelamios, Avenida San Xoan XXIII e A Estila (22,3%), Fernando III (22,2%), Rosa e San Pedro de Mezonzo (20,3%), e Sar, Pexigos e Mazarelos (20,1%). Polo tanto, as áreas de San Pedro e Leste e mais o Ensanche, posúen dúas seccións censuais cada unha cunha importante concentración de estranxeiros.

Respecto á nacionalidade destes, os procedentes de América son, con moita diferenza, os preeminentes. De feito, superan, ás veces amplamente, o 5% do total de poboación na maioría de seccións censuais do municipio. Especialmente relevante é o caso da Zona Vella, o Ensanche e San Pedro e Leste, onde este limiar é superado en todas as súas seccións censuais, e mesmo por riba do 10% nalgunhas delas.

05 DIMENSIÓN DA ESTRUCTURA SOCIAL DOS FOGARES NO MUNICIPIO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

Dúas das circunstancias recollidas no artigo 18.3 da Lei 12/2023 aluden directamente á carga da hipoteca e do aluguer na renda dos fogares. Polo tanto, para entender mellor esta carga, a estrutura dos fogares ten que ser descrita máis alá de termos económicos ou de renda. Ademais, nos modelos estatísticos utilizados e descritos máis adiante, é importante ter en conta a incidencia dos indicadores de tensionamento atendendo ao tamaño medio do fogar e, especialmente, a presenza de fogares unipersoais¹².

Polo de pronto, o 70% dos fogares galegos en 2011 ten de 2 a 4 persoas. En 2021 os fogares de 2 a 4 persoas redúcense en todas as cidades, sendo a porcentaxe galega do 64,0% e a de Santiago de Compostela do 62,6% (sobre un total de 39315 fogares). En este ano tamén se reduce a porcentaxe de fogares con máis de 5 persoas en todas as cidades excepto en Vigo e A Coruña (véxase **Táboa 3**).

En relación aos fogares unipersoais cabe destacar o crecemento en todas as cidades e na media galega. En Galicia os fogares unipersoais pasan de representar o 22,3% en 2011 ao 29,1% en 2021, cun crecemento de case o 7%. En relación ás principais cidades galegas, destaca A Coruña co menor crecemento (un 1,9%). Ourense e Ferrol son as cidades onde máis aumenta a porcentaxe de fogares unipersoais con máis dun 6%. O resto das cidades teñen unha porcentaxe de crecemento entre o 3% e 4%. Santiago de Compostela pasa de ter un 26,4% de fogares unipersoais en 2011 a un 30,4% en 2021 (en concreto, 11937 fogares), o que implica un incremento do 4%¹³. Os fogares que máis descenden son os de 2 a 4 persoas, mentres que os de máis de 5 persoas mantéñense case estables (véxase **Táboa 3**).

¹² En 2011 hai datos estimados a nivel inframunicipal polo INE. O tamaño de fogares fai referencia ao número de fogares, non ao número de vivendas como no resto dos items, porque non existe este dato para 2011.

¹³ Dos 11937 fogares unipersoais que había no municipio en 2021, o 65% estaban formados por persoas menores de 65 anos, e o 35% restante por residentes de 65 e máis anos (maioritariamente mulleres).

Municipio	2011			2021		
	% unipersoais	% de 2 a 4 persoas	% 5 persoas ou máis	% unipersoais	% de 2 a 4 persoas	% 5 persoas ou máis
A Coruña	28,9	67,3	3,8	30,8	64,6	4,6
Ferrol	28,3	67,0	4,6	34,4	61,8	3,8
Santiago de Compostela	26,4	66,0	7,6	30,4	62,6	7,0
Lugo	26,8	68,1	5,0	30,8	64,5	4,7
Ourense	24,9	70,6	4,5	31,5	64,1	4,5
Pontevedra	23,2	69,6	7,1	26,7	66,5	6,9
Vigo	22,4	70,9	6,7	26,2	66,0	7,8

Táboa 3. Porcentaxe de fogares por tamaño do fogar nas 7 grandes cidades de Galicia (2011-2021)

Fonte: Censo de poboación e vivendas 2011-2021 (INE)

En relación ás áreas do estudo, en 2011 os fogares de 2 a 4 persoas son os maioritarios en todas as áreas, destacando Pontepedriña e Sueste, Fontiñas e Nordeste, e Vite e Norte. En canto aos fogares de máis de 5 persoas son os minoritarios en todas as áreas, todas por debaixo da porcentaxe municipal, exceptuando Vista Alegre e Noroeste onde representan máis do 10% do fogares totais. En 2021 os fogares de 2 a 4 persoas seguen sendo os maioritarios, sendo o Ensanche e a Zona Vella onde menor porcentaxe destes fogares hai. Os fogares de máis de 5 persoas mantéñense en todas as áreas.

En relación ás seccións existen moitas para as cales non hai datos sobre o tamaño do fogar para 2011, o cal dificulta unha comparación intercensal. En calquera caso, no ano 2021 pode observarse a diminución do tamaño dos fogares; en relación aos fogares de 2 a 4 persoas, ningunha sección supera o 70%.

Os fogares unipersoais medran en todas as áreas entre os anos analizados, excepto na Zona Vella onde se perde case un 1%. Destaca o Ensanche onde medran máis do 5%; no resto das áreas medran entre o 2,5% e 3,0%, valores similares á porcentaxe do municipio. Debido á falta de valores para algunhas seccións censuais para o 2011 non se poden estimar os valores para as súas áreas, e polo tanto non se pode calcular a variación.

En canto ás seccións ten lugar un aumento da porcentaxe de fogares unipersoais xeneralizado en case todas, superando un 15% do crecemento en Concheiros, Avenida de Lugo, Quiroga Palacios, e Fontiñas Norte - Bruxelas. So en 10 seccións das 75 se reduce a porcentaxe de fogares unipersoais (véxanse **Táboa 4**, **Figura 7** e **Figura A2** do Anexo).

Código áreas de estudo		2011			2021		
		% unipersoais	% 2-4	% 5 ou máis	% unipersoais	% 2-4	% 5 ou máis
	Santiago de Compostela	26,4	66,0	7,6	30,4	62,6	7,0
1	Aríns e Rural Sueste	-	-	-	20,7	67,5	11,5
2	Zona Vella	41,4	51,6	6,3	40,4	52,0	7,9
3	Conxo e Sur	30,0	64,6	5,4	31,0	62,7	6,4
4	Ensanche	29,9	63,9	6,3	35,1	58,3	6,7
5	Villestro e Rural Suroeste	-	-	-	21,7	67,1	11,2
6	Fontiñas e Nordeste	22,5	69,9	7,9	25,6	67,7	7,1
7	Pontepedriña e Sueste	24,3	70,9	5,1	28,8	64,0	6,8
8	Bando e Rural Norte	-	-	-	25,9	63,8	10,0
9	San Pedro e Leste	30,1	65,8	4,0	32,9	60,3	6,6
10	Vista Alegre e Noroeste	28,8	60,9	10,4	31,7	61,6	6,7
11	Vite e Norte	25,5	69,7	4,7	28,0	65,6	6,6

Táboa 4. Porcentaxe do tamaño dos fogares segundo áreas do estudo o municipio de Santiago de Compostela (2011-2021)

Fonte: Censo de poboación e vivendas 2011-2021 (INE)¹⁴

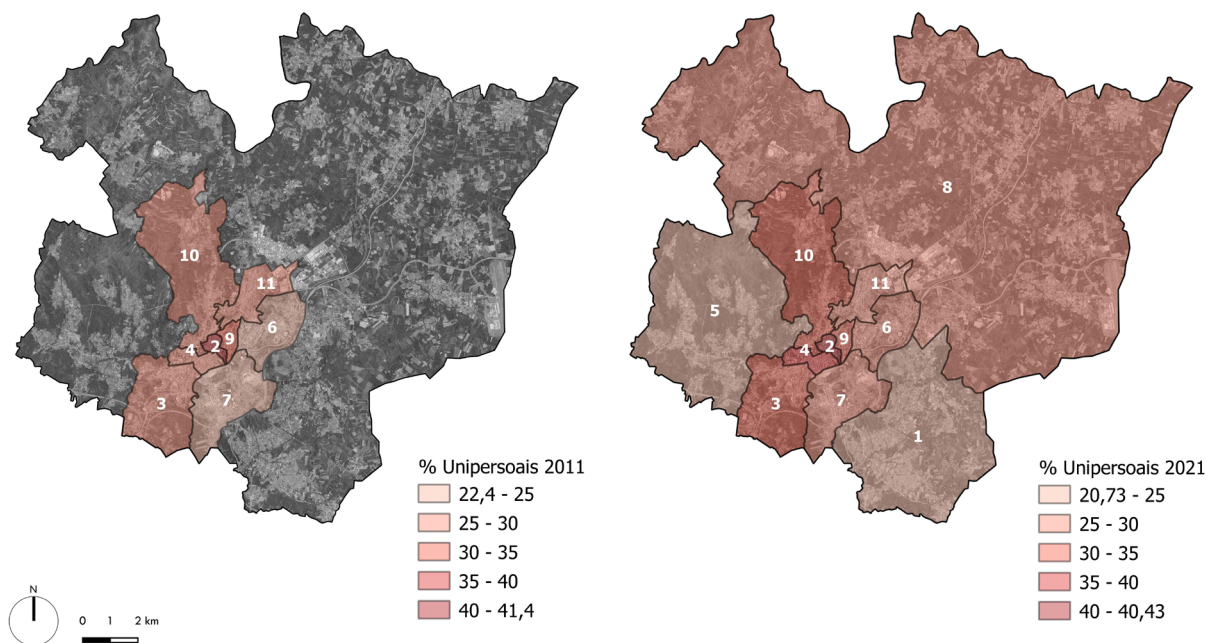


Figura 7. Porcentaxe de fogares unipersoais segundo área do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2011-2021)

Fonte: Censo de poboación e vivendas 2011-2021 (INE), PNOA IGN e elaboración propia

¹⁴ Non hai datos para 2011 para estimar as áreas de Aríns e Rural Sueste, Villestro e Rural Suroeste, e Bando e Rural Norte.

06 DIMENSIÓN DA ESTRUTURA ECONÓMICA NO MUNICIPIO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

06 01 Renda neta media, mediana de ingresos e índice de Gini

En primeiro lugar, a renda neta media é a variable fundamental para dar conta de dúas circunstancias de tensionamento das que fala o artigo 18.3 da Lei 12/2023 (“Que a carga media do custo da hipoteca ou do aluguer no presuposto persoal ou da unidade de convivencia, mais os gastos e subministracións básicas, superen o trinta por cen dos ingresos medios ou da renda media dos fogares”). Polo tanto, esta variable, vai ser fundamental no deseño de dous dos catro indicadores do informe.

Dito isto, comecemos por ver os datos dispoñibles sobre a renda media neta por fogar para as 7 grandes cidades de Galicia (véxase **Gráfico 6**) onde se constata o liderado de Santiago de Compostela sobre o resto de grandes urbes. O maior nivel de renda mantense estable ao longo de todo o período dispoñible no momento da realización do informe, acadando os 37380 € no 2021; isto supón, para o intervalo 2015-2021, unha taxa de variación acumulada (TVA)¹⁵ do 12,6%. Factores como a capitalidade —e a concentración institucional e administrativa aparellada—, o turismo asociado ao Xacobeo e á patrimonialidade da Zona Vella, o impacto de entidades como a Compañía de Radio Televisión de Galicia (CRTVG) e dun tecido cultural fortemente consolidado, ou a Universidade, son algunhas das variables clave que poderían explicar este maior nivel de renda por fogar.

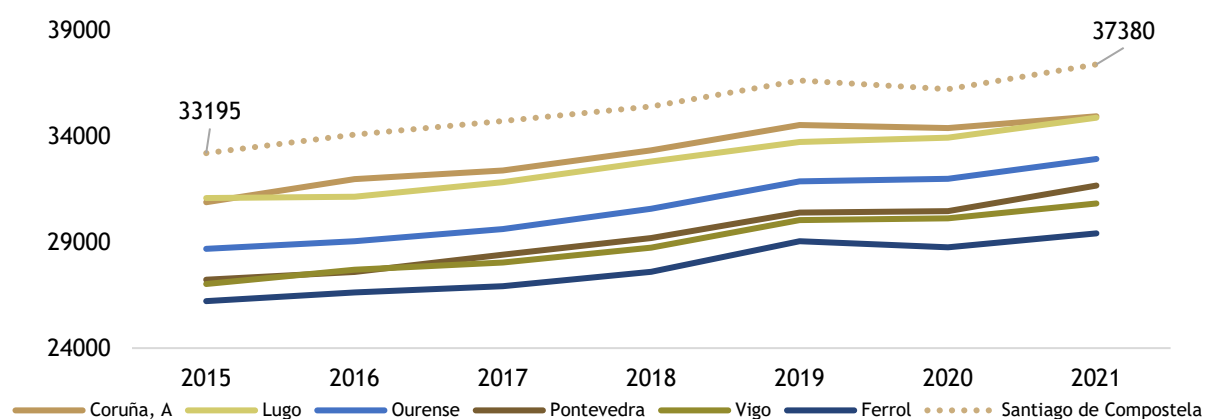


Gráfico 6. Renda media neta por fogar nas 7 grandes cidades de Galicia (2015-2021)

Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE)

¹⁵ A taxa de variación acumulada (TVA) será especialmente importante no cálculo dos indicadores de tensionamento. Polo tanto, presentarase a súa fórmula de xeito detallado no epígrafe 8.1.

Se baixamos ao nivel inframunicipal, observamos como o nivel de renda media neta por fogar medra en practicamente todas as áreas do estudo entre o 2015 e 2022 (véxase **Figura 8** e **Gráfico A1** do Anexo). Se atendemos aos datos de 2021, últimos datos dispoñibles, a área cunha maior concentración de renda neta por fogar é a área do Ensanche (43849 €), seguida de preto por Vilvestro e Rural Suroeste (42983 €). En terceira posición, e aínda por riba dos 40 mil euros de media para 2021, atópase a área de Conxo e Sur con 40343 €. Esta última área amosa a maior TCMA entre 2015 e 2021 de todo o municipio (2,99%), mentres que Vilvestro e Rural Suroeste acada o 2,06%, e o Ensanche o 1,35%¹⁶.

Nun segundo nivel, por riba dos 35 mil euros de media para 2021, sitúase Fontiñas e Nordeste (37959 €) cunha significativa TCMA do 2,41%. Seguidamente atopamos as áreas de Aríns e Rural Sueste (36878 €), a Zona Vella (36400 €) e Vista Alegre e Noroeste (36381 €). Neste caso, as súas TCMA acadan o 1,55%, 1,21% e 1,86%, respectivamente. Neste bloque podemos incorporar tamén a área de Pontepedriña e Sueste (35784 €), que se ben amosa unha renda media inferior, revela un incremento moi notable da súa TCMA do 2,73% entre 2015 e 2021.

A continuación, podemos configurar un terceiro conxunto de áreas que apenas traspasan os 30 mil euros de media de renda por fogar. Son os casos de San Pedro e Leste (31352 €), cunha TCMA do 1,84%, Bando e Rural Norte (31977 €), cunha TCMA practicamente marxinal (0,55%), e Vite e Norte (31953 €) que, pola contra, amosa unha tendencia crecente moi importante atinxindo un incremento medio anual do 2,07% para o período de referencia.

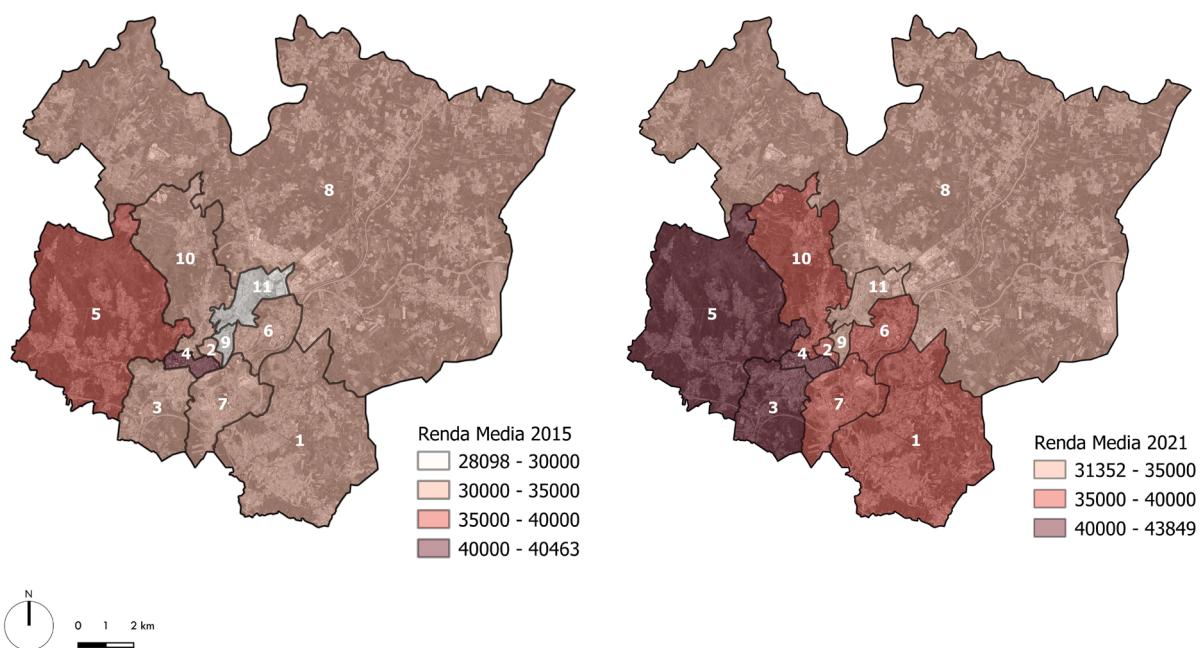


Figura 8. Renda media neta dos fogares segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2015-2021)

Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE), PNOA IGN e elaboración propia

¹⁶ Tendo en conta a importancia destas variables da dimensión económica municipal para a medición do tensionamento residencial, tanto para a variable de renda media dos fogares, coma para a de mediana da renda por unidade de consumo, índice de Gini, e taxa de desemprego, vaise calcular a TCMA, no intervalo 2015-2021, para de cada área de estudo.

Atendendo ás seccións censuais, cabe ilustrar, a modo de exemplo, a localización dos tres puntos de maior e menor renda neta media do fogar. As seccións de maior nivel de renda localízanse todas elas no Ensanche —Hórreo (51630 €), Montero Ríos (49798 €) e Praza de Galicia (49417 €)—; as de menor renda distribúense por Belvís e Quiroga Palacios (26571 €), Vite - Avenida de Castelao (27758 €) e Home Santo (27882 €). Obsérvase que a diferenza entre a peza urbana máis rica e máis pobre median uns 25059 € (véxase **Figura A3** do Anexo). Convén anticipar que, como se verá no cálculo dos dous primeiros indicadores, as áreas e seccións censuais de menor renda media neta do fogar serán a máis proclives a experimentar unha maior incidencia do tensionamento residencial, e viceversa.

Por outra banda, considérase importante analizar a mediana da renda por unidade de consumo, entendida como unha medida do ingreso dispoñible por persoa, axustada polas necesidades dos fogares segundo o seu tamaño e composición. Ao mesmo que na obtención da renda media neta por fogar, a mediana da renda por unidade de consumo está liderada en Galicia por Santiago de Compostela, quen, se ben en 2015 empataba con A Coruña (16450 €), ao final do período mantense en primeira posición con 19950 € (o que supón unha TVA do 21,3%, para o intervalo 2015-2021). Ferrol, Lugo, Pontevedra e Vigo empatan na cifra de 17.850 €, mentres que Ourense fica en última posición en 2021 con 17150 € (véxase **Gráfico 7**).

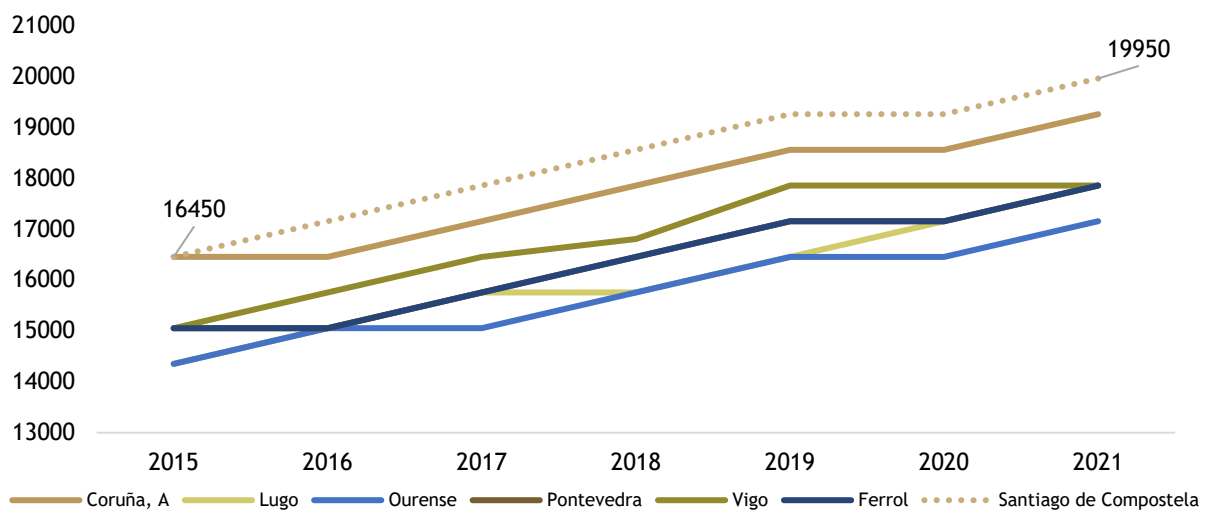


Gráfico 7. Mediana da renda por unidade de consumo (2015-2021) nas 7 grandes cidades de Galicia
 Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE) e elaboración propia

Novamente, se afondamos na escala espacial de análise e observamos a TCMA entre 2015 e 2021 para as áreas do estudo, a primeira característica a salientar é compartida coa variable da renda neta media dos fogares: existe un crecemento positivo de todas as seccións censuais do municipio e, en consecuencia, de todas as áreas (véxase **Figura 9** e **Gráfico A2** do Anexo).

A área cunha maior mediana de renda por unidade de consumo para o ano 2021 —lembramos, o último ano dispoñible—, volve a ser a área do Ensanche (24527 €), a unha distancia considerable con respecto a Conxo e Sur (22488 €), quen ocupa a segunda posición. Non obstante, a súa TCMA é relativamente moderada en comparación co resto de áreas, de xeito que o Ensanche medrou a súa mediana da renda media entre 2015 e 2021 un 2,21%, mentres que Conxo Sur o fixo un 3,10%.

Se baixamos un chanzo, atopamos un conxunto de áreas cunha mediana de renda inferior liderada pola Zona Vella (21263 €), cunha TCMA do 3,47%. Seguidamente, sitúanse as áreas de Vilvestro e Rural Suroeste (20883 €), cun incremento da taxa moi significativo (3,69%), Vista Alegre e Noroeste (20.417 €, e 3,30% de TCMA) e Fontiñas e Nordeste (20183 €, e 2,67% de TCMA).

Finalmente, e ao igual que o que acontecía coa renda neta media, podemos definir un conxunto de áreas constituído por Pontepedriña e Sueste (19600 €), Aríns e Rural Sueste (18783 €) —quen lidera a TCMA en todo o municipio cun crecemento do 4,59%—, Bando e Rural Norte (18150 €), San Pedro e Leste (17750 €) e, en último lugar, Vite e Norte (17694 €).

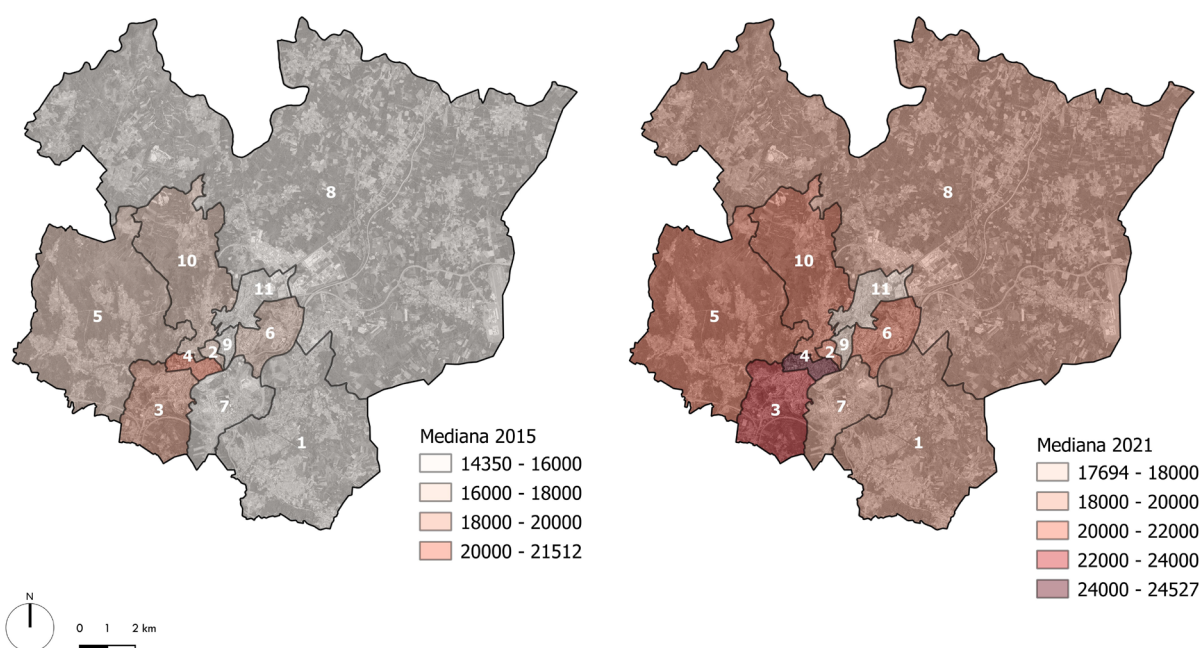


Figura 9. Mediana da renda por unidade de consumo segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2015-2021)

Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE), PNOA IGN e elaboración propia

Volvendo a proxectar a mediana da renda nas seccións censuais (Véxase **Figura A4** do Anexo), temos que salientar casos similares aos da renda: con valores elevados, sobresaen de novo as seccións de Praza de Galicia (30450 €) e Hórreo (28350 €), ás que se suma a sección de Santa Marta e CHUS (29050 €). Pola contra, as que concentran os valores máis baixos seguen a ser Belvís e Quiroga Palacios (14350 €), Home Santo (15050 €) e Vite - Avenida de Castelao (15750 €).

É importante avaliar mediante un r de Pearson, a significación da correlación ($p < 0,01$ ou $p < 0,05$) entre as variables da renda neta media por fogar, e mediana da renda por unidade de consumo, variable esta última que non é tan sensible a casos extremos como a primeira. A fórmula deste coeficiente é a seguinte:

$$r_{xy} = \frac{S_{xy}}{S_x S_y}$$

O r resultante ($= 0,974$) é altamente significativo ($p < 0,01$) e positivo. Isto significa que a renda media neta ten un bo acople, como dependente da mediana, nunha recta de regresión. Só hai un comportamento atípico no caso da sección de Laraño e Brandía (onde a mediana é máis baixa do normal). Asemade, no extremo inferior da recta proxéctanse as tres seccións coas medianas máis baixas do municipio (e, tamén, coas rendas netas medias máis baixas), que son: Belvís e Quiroga Palacios (14350 €), Home Santo e Almáciga (15050 €), e Vite - Avenida Castelao (15750 €). No extremo superior, proxéctanse as seccións coas medianas máis altas, ás que lle volven a corresponder rendas moi altas: Praza de Galicia (30450 €), Santa Marta e CHUS (29050 €) e Hórreo (28350 €) (véxase **Gráfico 8**).

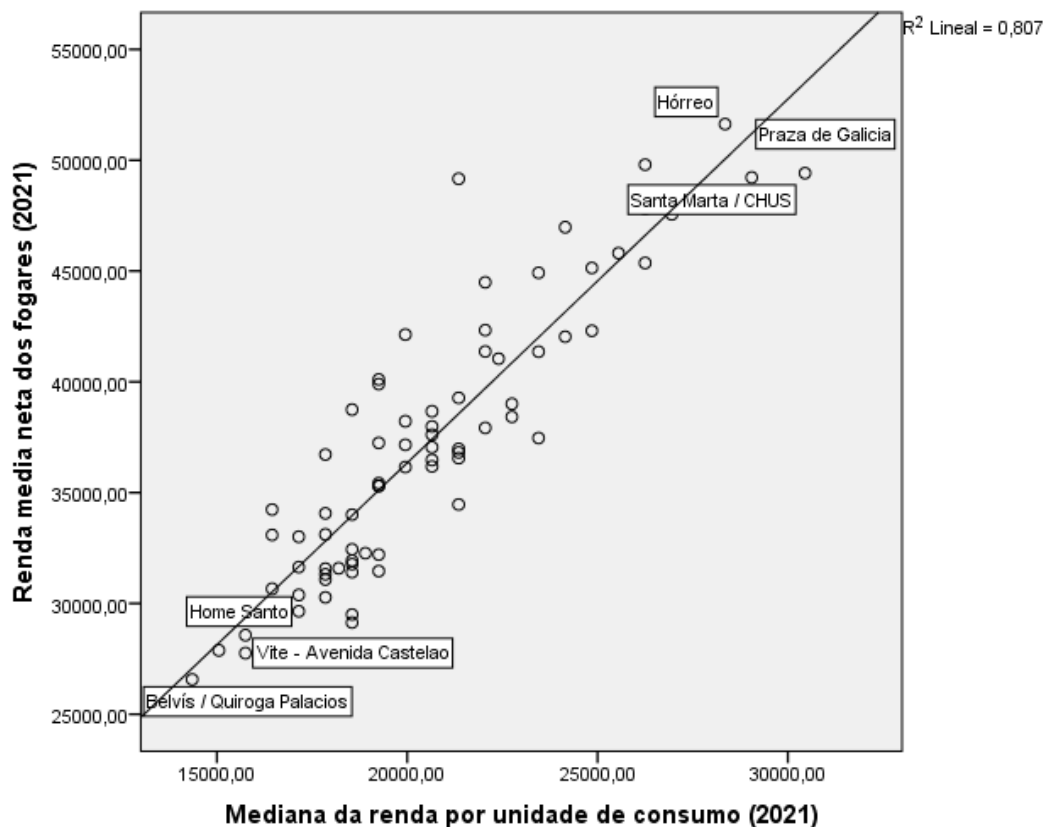


Gráfico 8. Gráfico de dispersión simple: Renda media neta por fogar e Mediana de renda por unidade de consumo das seccións censuais no municipio de Santiago de Compostela
Fonte: Elaboración propia

Descrito o comportamento da renda media e mediana, analizarase o índice de Gini para obtermos unha visión global da desigualdade na distribución da renda dentro do municipio de Santiago de Compostela, así como en relación co contexto urbano galego. O índice de Gini varía entre 0 e 100, onde 0 indica unha igualdade perfecta, onde todas as persoas teñen exactamente a mesma renda, mentres que 100 representa a desigualdade máxima.

Como en indicadores anteriores, procedemos a contextualizar Santiago de Compostela no marco das 7 grandes urbes galegas (véxase **Gráfico 9**). A Coruña (32,1) e Vigo (29,9) sitúanse, ao final do período, nos extremos da clasificación, de maneira que a primeira sería a cidade menos igualitaria e Vigo a que máis. Neste encadre, Santiago de Compostela, cun 30,9, sitúase en terceira posición —despois de Ferrol—, o que ven reflectir que o grao de desigualdade a respecto da distribución da renda no municipio está, en termos xerais, na tónica xeral do conxunto das cidades galegas.

Seguindo a estrutura desenvolvida ata o de agora, analízase tamén o índice de Gini na escala das áreas do estudo (véxase **Figura 10**) e das súas seccións censuais tanto en función dos datos de 2021 e da TCMA entre 2015 e 2021 (véxase **Gráfico A3** do Anexo).

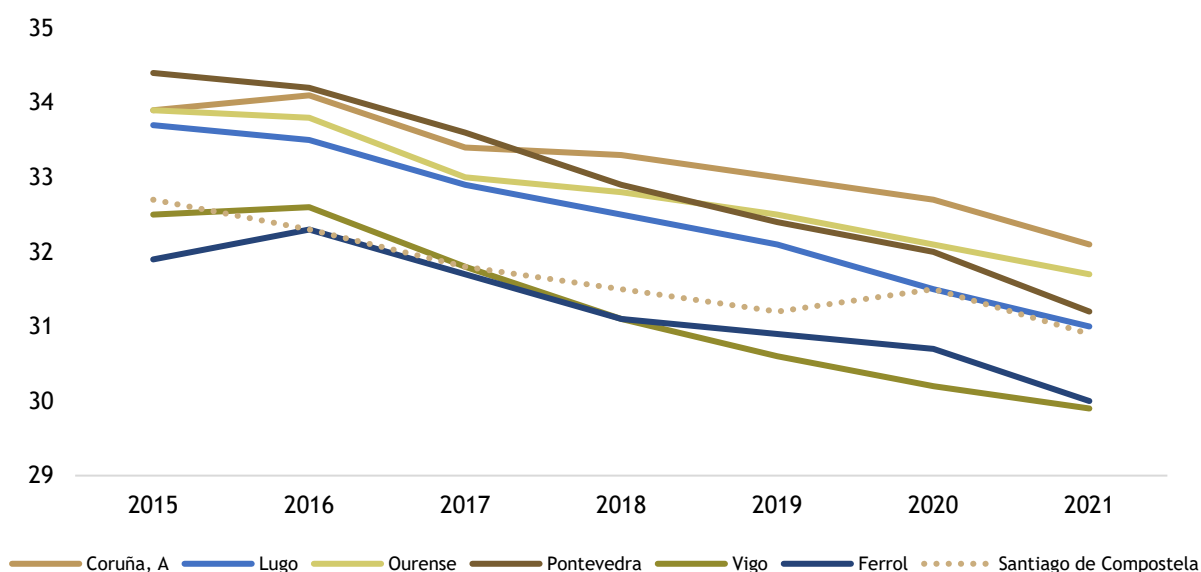


Gráfico 9. Evolución do índice de Gini nas 7 grandes cidades de Galicia (2015-2021)

Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE) e elaboración propia

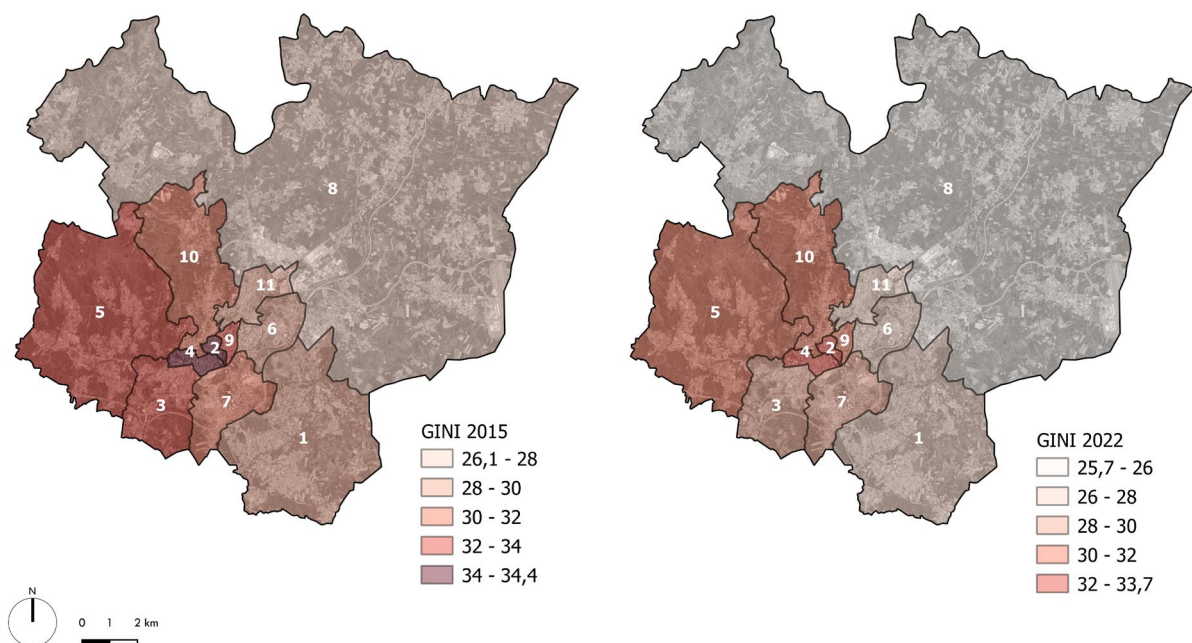


Figura 10. Índice de Gini segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2015-2021)

Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE), PNOA IGN e elaboración propia

Analizando os datos de 2021, vemos como a área de estudo máis desigual é a Zona Vella (33,7), seguida polo Ensanche (32,9). Respecto á TCMA entre 2015 e 2021, cómpre sinalar que todas as áreas diminuíron o indicador, o que significa que incrementaron a igualdade de renda no seu ámbito. No caso específico da Zona Vella, non obstante, a diminución é a máis baixa de todas as áreas —xunto con Bando e Rural Norte— cun -0,26%. O Ensanche (-0,78%) tamén amosa un decrecemento do indicador moi moderado no período de análise.

Finalmente, podemos definir un grupo coas áreas con maior índice de igualdade, liderado por Conxo e Sur (29,8), Pontepedriña e Sueste (28,8), Aríns e Rural Sueste (27,5), Vite e Norte e Fontiñas e Nordeste (27,2) e, en última posición, Bando e Rural Norte (25,7). Esta última é a área máis igualitaria, mais obtivo, como xa comentamos, unha TCMA das máis baixas (-0,26%).

Se descendemos a nivel de sección, as primeiras que copan as maiores desigualdades da renda localízanse no Ensanche (especialmente na Rosa e San Pedro de Mezonzo, Rosaleda, zona do Parlamento e Sar, e Montero Ríos) e na Zona Vella (en Sar, Pexigos e Mazarelos). Pola contra, as tres seccións máis igualitarias concéntranse nas seccións rurais ou rururbanas de Bando e Rural Norte (entidades de Sabugueira e Lavacolla, O Carballal e Enfesta, Boisaca, Tambre e Son de Abaixo) e na sección de Santa Lucía e O Eixo (área de Aríns e Rural Sueste).

06 02 Porcentaxe de desemprego

Por último, é de potencial interese analizar a porcentaxe de paro municipal para contrastar, a súa correlación cos indicadores de tensionamento residencial. Polo de pronto, e en comparación cos 7 principais municipios urbanos de Galicia con datos de 2022 —últimos dispoñibles— e con base na poboación maior de 16 anos, obsérvase que Santiago de Compostela é o municipio cunha menor porcentaxe de desemprego (5,17%) (véxase **Gráfico 10**). O dato contrasta cos valores atinxidos por cidades como Vigo (7,26%) ou, nomeadamente, Ferrol (7,83%) (véxase **Gráfico 10**).

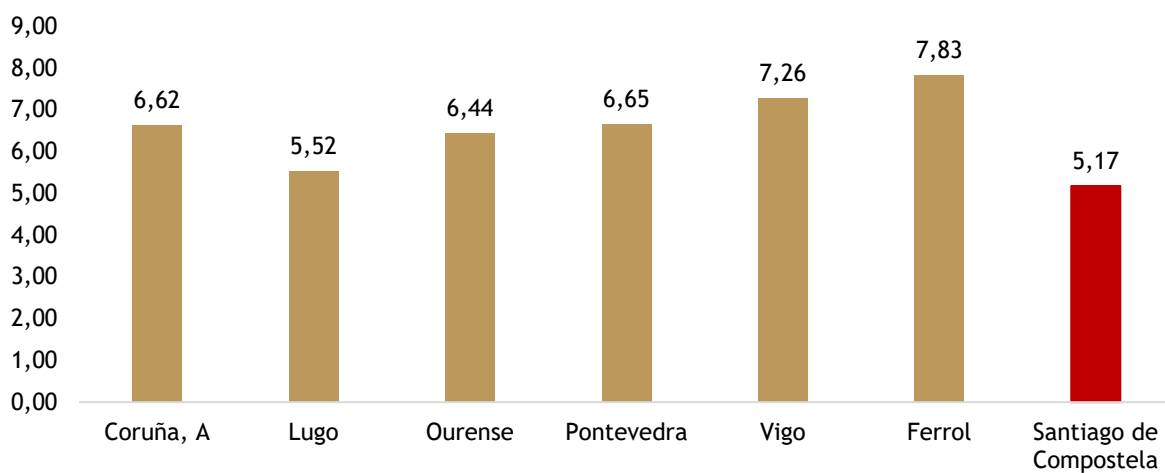


Gráfico 10. Porcentaxe de desempregados nas 7 grandes cidades de Galicia (2022)

Fonte: Censo anual de poboación (INE)

O municipio rexistra unha porcentaxe de desemprego do 5,17%. Situando este valor a modo de limiar, 5 áreas de estudo das 11 sitúanse por riba da media municipal. Trátase das áreas de San Pedro e Leste (6,67%), Vista Alegre e Noroeste (6,34%), Vite e Norte (6,15%), Fontiñas e Nordeste, e Pontepedriña e Sueste (ambas cun 5,39%). Polo tanto, as áreas cunha porcentaxe de desemprego inferior á media municipal serían: Conxo e Sur (5,14%), Zona Vella (4,57%), Vilvestro e Rural Suroeste (4,08%), Ensanche (4,05%), Bando e Rural Norte (3,89%) e, finalmente, Aríns e Rural Sueste (3,88%) (véxase **Figura 11**).

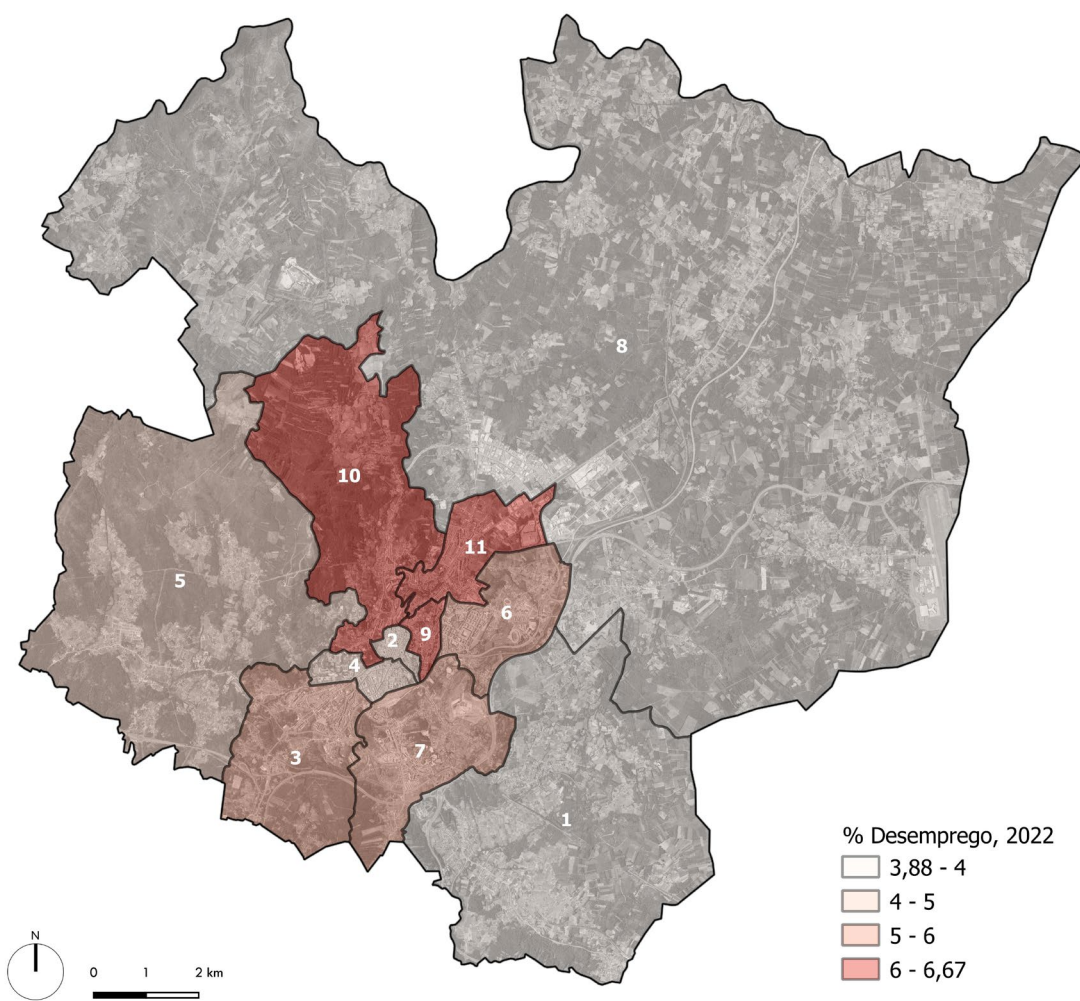


Figura 11. Porcentaxe de desempregados segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2021-2022)

Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE), PNOA IGN e elaboración propia

Obsérvase tamén a incidencia da estrutura do desemprego por sección censual. Salientan áreas como Aríns e Rural Sueste, Villestro e Rural Suroeste ou Bando e Rural Norte, onde todas as súas seccións censuais teñen unha porcentaxe de desemprego por baixo da media municipal. Sinalar tamén o caso do Ensanche, onde unicamente a sección da Rosa e San Pedro de Mezonzo atinxe un 5,23% de desemprego. En troques, seccións como o Hórreo (2,61%) ou Campus Sur (3,80%) acadan porcentaxes moi por baixo da media do municipio. Nesta liña sitúase tamén a Zona Vella.

Existen áreas cun maior equilibrio na porcentaxe de desemprego. É o caso de Fontiñas e Nordeste onde 3 das 9 seccións fican sinaladamente por riba da media, malia amosaren seccións como O Viso - Estadio e San Lázaro cunha porcentaxe apenas do 2,33%. Conxo e Sur, coa metade das súas seccións censuais con valores superiores ao 5,17%, pertence tamén a este grupo.

Pola contra, existen tamén áreas fortemente castigadas, en termos relativos, pola taxa de desemprego en relación coa do municipio. Neste sentido, destaca claramente a área de Vite e Norte, onde apenas a sección de Espírito Santo consegue un 4,57% de desemprego, mentres as 8 seccións restantes fican claramente por riba da media municipal con casos preocupantes como a sección de Guadalupe (7,30%) ou Meixonfrío, Mallou e Recinto Feiral (7,09%). Nas áreas de Pontepedriña e Sueste, San Pedro e Leste, e Vista Alegre e Noroeste, apenas dúas seccións censuais en cada unha delas consegue porcentaxes de paro por baixo da media do municipio. Nas dúas últimas áreas existen seccións con porcentaxes sinaladamente elevadas en termos relativos como é o caso de Home Santo (8,71%) ou Galeras e O Carne (9,09%).

07 DIMENSIÓN DA ESTRUTURA INMOBILIARIA NO MUNICIPIO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

07 01 Evolución prezo da vivenda en compra e aluguer

A Lei 12/2023 indica que para medir dúas das catro circunstancias do tensionamento residencial é necesario analizar a evolución dos prezos de compravenda e aluguer no último quinquenio. Fóra da produción estatística oficial, están cobrando especial relevancia os datos do portal inmobiliario Idealista, que están sendo empregados en diversos estudos académicos de evidente rigor e alcance¹⁷. Polo tanto, polas razóns metodolóxicas detalladas en epígrafes posteriores no deseño do terceiro e cuarto indicador para medir a incidencia do tensionamento residencial, neste epígrafe vanse utilizar os datos brutos do portal Idealista¹⁸. Atendendo á dispoñibilidade de datos, o quinquenio avaliado comprenderá os anos 2018-2023.

O prezo medio anual de compravenda da vivenda por m² en Santiago de Compostela entre 2018 e 2023 aumentou un 6,5%. O prezo medio en 2018 foi de 1769 € e foi aumentando ata situarse en 1884 € en 2023. En comparación co resto das grandes cidades galegas, é na que o prezo de compra crece menos, so detrás de Ourense. Pontevedra é na que máis aumenta (véxase **Gráfico 11**). A tendencia en todas as cidades, observando as taxas de variación acumulada (TVA), indican un crecemento sostido do prezo de compra, modesto no caso do municipio compostelán (véxase **Gráfico 12**).

¹⁷ Consúltense, por exemplo, os estudos de De Cos e Usobiaga (2019) e de Rodríguez-Suárez *et al.* (2023).

¹⁸ Para o cálculo do que será o terceiro e cuarto indicador, será convinte diminuír o prezo de compra e de aluguer de Idealista, por razóns de posibles sobrevaloración dos mesmos. Neste epígrafe introdutorio, non se considera necesario explicar esta diminución, cuestión que non altera as tendencias nas evolucións dos prezos municipais para a serie temporal considerada.

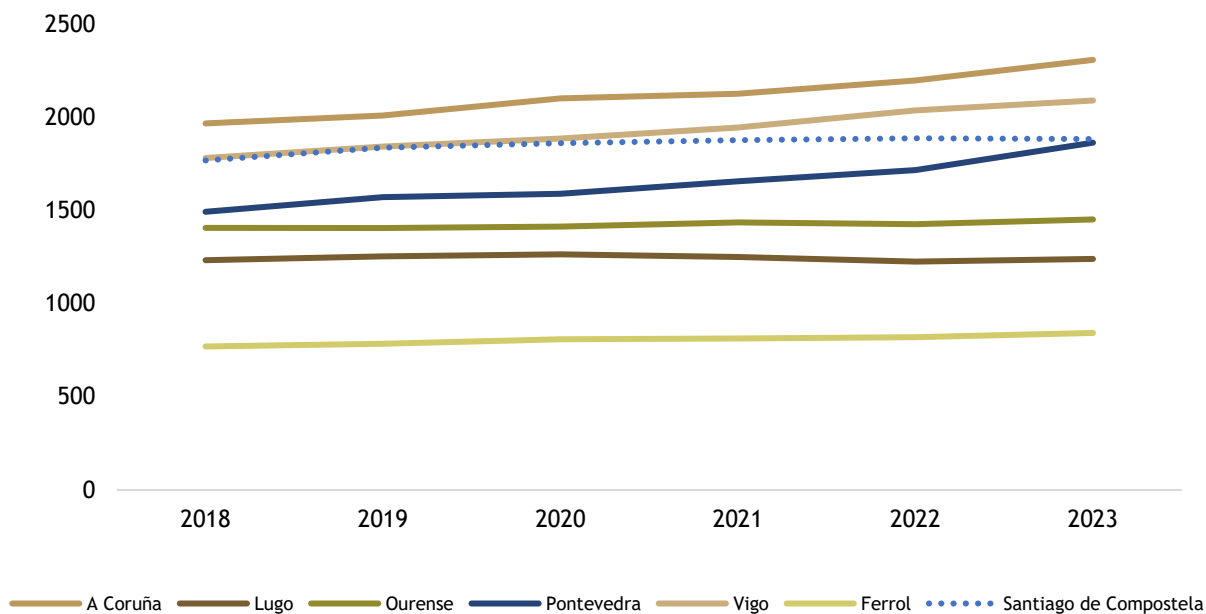


Gráfico 11. Preço medio de venda (€) por m² nas 7 grandes cidades de Galicia (2018-2023)
 Fonte: Idealista.com

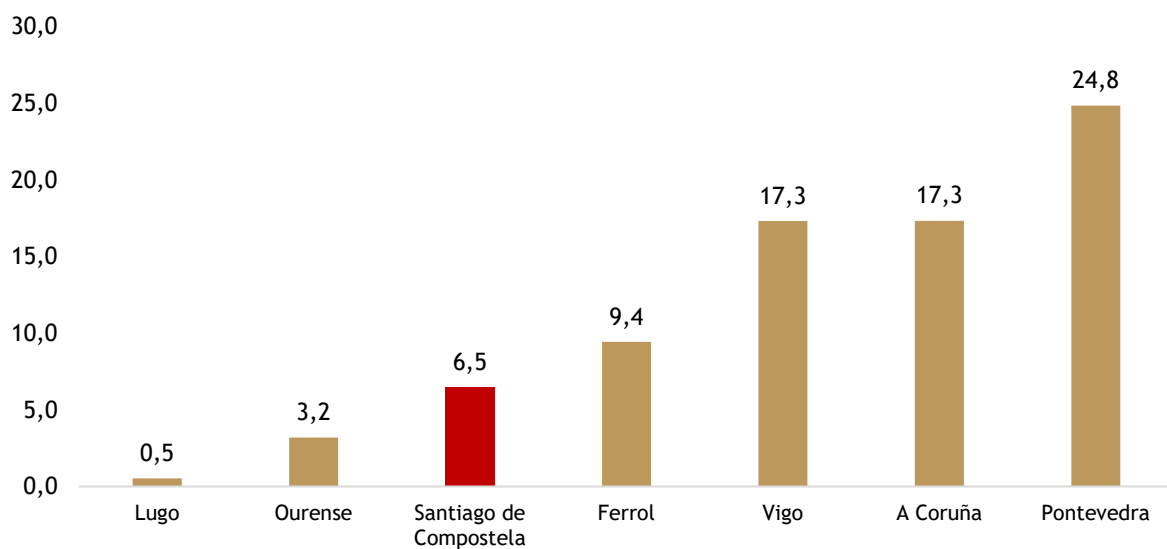


Gráfico 12. TVA do preço medio de venda por m² nas 7 grandes cidades de Galicia (2018-2023)
 Fonte: Idealista.com

En relación ao prezo medio anual de aluguer por m², en Santiago de Compostela aumentou máis dun 44% entre 2018 e 2023. En 2017 houbo o prezo máis baixo da década, 5,3 € por m², ano a partir do cal se da un aumento continuado ata acadar o máximo en 2023 con 8,4 €, case un euro máis que no ano anterior, sendo o crecemento máis abrupto de todo o período analizado (véxase **Gráfico 13**). Nas 7 cidades prodúcese un aumento dos prezos de aluguer, sendo o aumento máis pronunciado o de Santiago de Compostela (cunha TVA do 44,6%), seguida por Ferrol e Pontevedra. A única cidade na que aumenta o aluguer menos dun 20% é Vigo (véxase **Gráfico 14**).

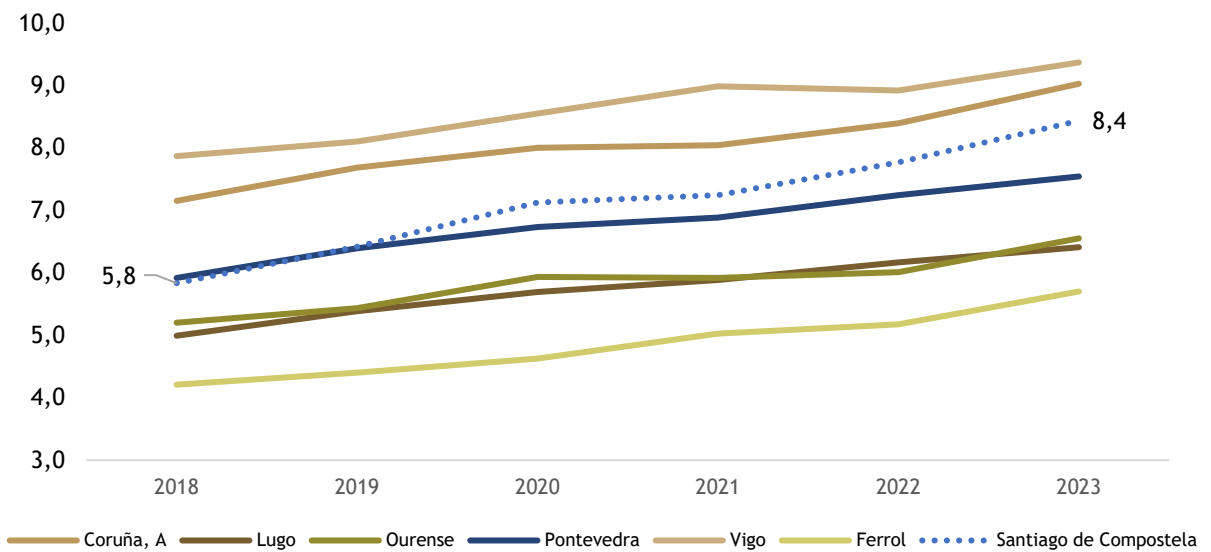


Gráfico 13. Prezo medio de aluguer (€) por m² nas 7 grandes cidades de Galicia (2018-2023)
Fonte: Idealista.com

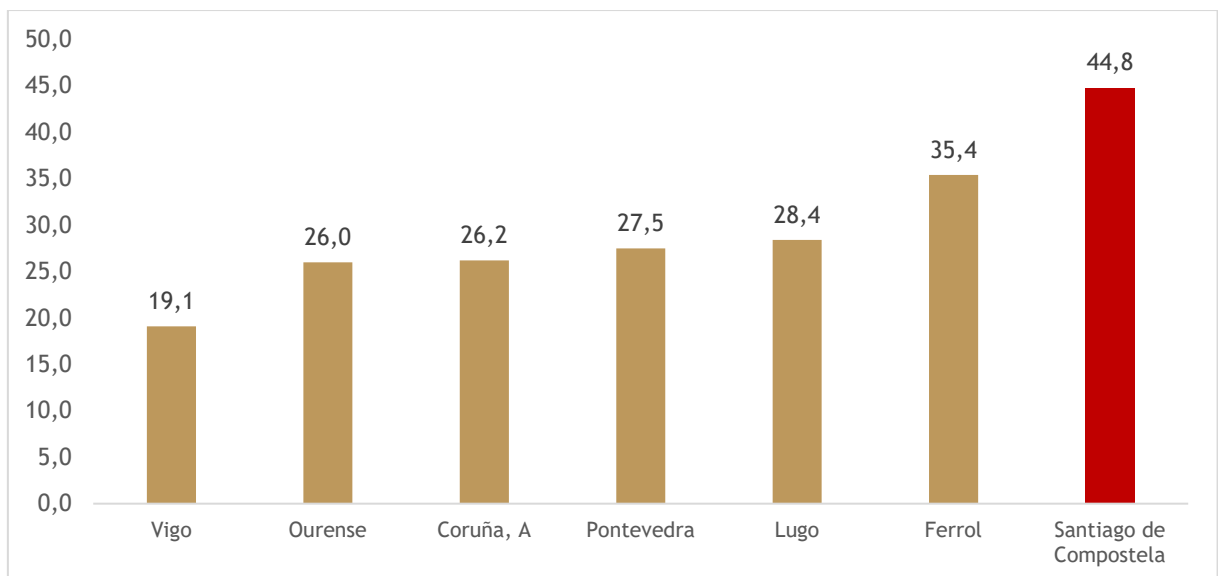


Gráfico 14. TVA do prezo medio de aluguer por m² nas 7 grandes cidades de Galicia (2018-2023)
Fonte: Idealista.com

07 02 Réxime de tenencia en propiedade e aluguer

O réxime de tenencia, en propiedade e aluguer, é unha variable moi importante nas dinámicas inmobiliarias. De feito, a porcentaxe de vivenda familiar de 2021 vai ser correlacionada en próximos apartados do informe coa incidencia dos indicadores de tensionamento municipal¹⁹.

O municipio de Santiago de Compostela ten en ambos anos analizados a porcentaxe de vivenda en propiedade máis reducida das 7 grandes cidades galegas e por debaixo da media de Galicia. En 2011 a porcentaxe media de propiedade en Galicia é do 77,9%; en Santiago de Compostela sitúase no 68,9%, mentres que no resto das cidades supera o 70% en todos os casos. No ano 2021 a porcentaxe de propiedade redúcese en Galicia ata o 74,4%, situación que se repite en todas as cidades. En Santiago de Compostela baixa ata o 65,4% (25701 vivendas principais sobre un total de 39315).

En relación á porcentaxe de aluguer, en Santiago de Compostela pasa do 18,7% (6940 vivendas) ao 23,6% (9264 vivendas) entre 2011 e 2021 cun incremento de case do 5%, o máis alto das 7 cidades e moi por riba da media de Galicia que se sitúa no 0,9% (véxanse **Táboa 5**). Pódese afirmar que o aumento do aluguer e a redución da propiedade é unha dinámica que se repite en toda as cidades galegas.

Municipio	2011		2021	
	% propiedade	% aluguer	% propiedade	% aluguer
A Coruña	70,7	20,3	66,2	23,6
Ferrol	73,4	17,0	71,2	19,4
Santiago de Compostela	68,9	18,7	65,4	23,6
Lugo	76,8	14,18	73,6	18,4
Ourense	72,21	17,68	70,1	18,2
Pontevedra	75,29	14,75	73,7	17,8
Vigo	70,44	19,34	71,9	19,4

Táboa 5. Porcentaxe do réxime de tenencia nas 7 grandes cidades de Galicia (2011-2021)

Fonte: Censo de poboación e vivendas 2011-2021 (INE)²⁰

En relación ás áreas do estudo, no ano 2011 existen varias que están por riba da porcentaxe do municipio en relación á propiedade (68,9%): Ensanche, Vista Alegre Noroeste, Fontiñas e Nordeste. Cabe mencionar que a Zona Vella ten unha porcentaxe moi reducida de

¹⁹ Os datos de 2011 fan referencia ás vivendas principais en réxime de aluguer e propiedade. A variable “outro tipo” inclúe as vivendas en cesión. Os datos de 2021 indican o número de vivendas familiares en cada réxime. Para poder comparar ambos anos foi preciso calcular as vivendas familiares principais para 2021 (total número de vivendas menos vivendas non aplicables por ser non principais).

²⁰ Non aparecen representados os valores de “outra forma” de tenencia en ningún nivel territorial por non considerarse relevantes para o estudo; todas as cidades teñen valores menores ao 10%.

propiedade, un 34,4%, a metade da media da cidade. En 2021 as áreas de estudo que están por debaixo da media de Santiago de Compostela (65,4%) son: Zona Vella, Ensanche, San Pedro e Leste, Fontiñas e Nordeste, Vista Alegre e Noroeste, e Conxo Sur. De novo destaca a Zona vella por ser a que menor porcentaxe de propiedade ten (47,3%). Hai tres áreas que teñen unha porcentaxe maior á municipal: Vite e Norte, Villestro e Rural Suroeste e Aríns e Rural Sueste. En definitiva, nos anos analizados a propiedade redúcese en case todo o municipio (véxanse **Táboa 6** e **Figura 12**).

En 2021 so 2 seccións das 75 superan o 80% de propiedade, Salgueiriños - Manuel María e Blanco Amor. No ano 2011 eran 9 as que superaban esta porcentaxe.

En 2011 no réxime de aluguer nas áreas do estudo destaca, por estar por riba da porcentaxe municipal (18,7%), a Zona Vella cunha porcentaxe de aluguer do 50%, seguido de San Pedro Leste cun 36,5%. Por debaixo atópase o Ensanche, Fontiñas e Noroeste, e Vite e Norte. En 2021 a porcentaxe de aluguer aumenta na cidade ata un 23,6%, destacando a Zona Vella cun 38,3%, seguida de Vista Alegre e Noroeste, e Conxo Sur. Pola contra, destacan varias áreas que teñen unha porcentaxe de aluguer menor ao 20%: Fontiñas e Nordeste, Vite e Norte, San Caetano e Rural Norte, Villestro e Rural Suroeste, e Aríns e Rural Sureste. En termos de variación, o aluguer aumenta en todas as áreas a excepción da Zona Vella e San Pedro Leste, onde diminúe máis do 10% (véxase **Táboa 6**).

En 2021 aínda que ningunha sección chega ao 50% de porcentaxe de aluguer, todas superan o 11%, o cal quere dicir que o aluguer se expandiu a toda a cidade como forma de tenencia (véxase **Figura A5** do Anexo).

Código área de estudio	2011		2021		
	% Propiedade	% Aluguer	% Propiedade	% Aluguer	
Santiago de Compostela	68,9	18,7	68,9	18,7	
1	Aríns e Rural Sueste	-	-	73,1	16,5
2	Zona Vella	34,4	50,0	47,3	38,2
3	Conxo e Sur	65,1	21,9	63,8	25,3
4	Ensanche	70,8	16,0	63,3	23,8
5	Villestro e Rural Suroeste	-	-	73,7	17,0
6	Fontiñas e Nordeste	79,6	13,3	60,0	18,2
7	Pontepedriña e Sueste	62,8	21,7	68,2	22,1
8	Bando e Rural Norte	-	-	69,8	18,2
9	San Pedro e Leste	53,9	36,5	53,4	24,2
10	Vista Alegre e Noroeste	69,4	21,6	60,1	27,1
11	Vite e Norte	66,8	12,3	70,9	18,9

Táboa 6. Porcentaxe do réxime de tenencia segundo áreas do estudo do municipio de Santiago de Compostela (2011-2021)

Fonte: Censo de poboación e vivendas 2011-2021 (INE)²¹

²¹ Non hai datos para 2011 para estimar as áreas de Aríns e Rural Sueste, Villestro e Rural Suroeste, e Bando e Rural Norte.

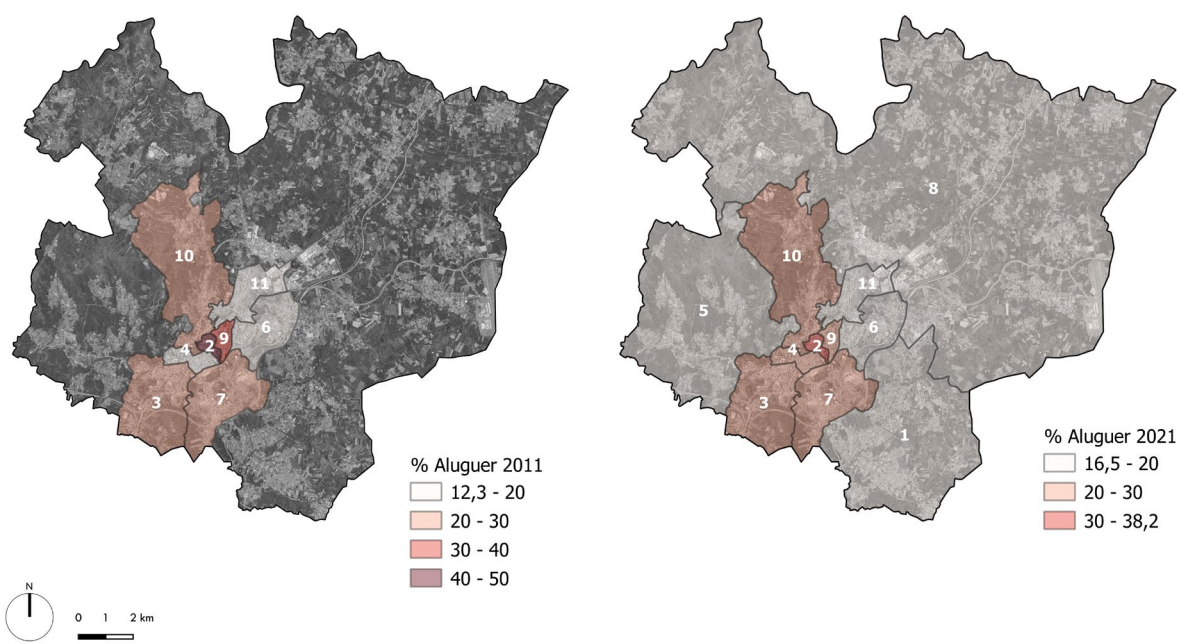


Figura 12. Porcentaxe de aluguer segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2011-2021)
 Fonte: Censo de poboación e vivendas 2011-2021 (INE), PNOA IGN e elaboración propia

07 03 Tipo de vivenda: principal - non principal

Inda que o tipo de vivenda²² non sexa unha variable central coma as precedentes, e non se vai a inserir en próximos modelos estatísticos, si que aporta unha información “de contexto” para entender mellor as dinámicas de tensionamento municipal. As vivendas principais en 2011 representaban o 65,9% do total de vivendas en Galicia. De entre as principais cidades galegas destacan Vigo, A Coruña e Ferrol por superar o 70%. Santiago de Compostela ten unha porcentaxe de vivendas principais do 66,0%, unha das máis baixas, so por diante de Pontevedra. En 2021 a porcentaxe media de vivenda principal en Galicia descende ao 62,1%. As cidades nas que tamén descende son: A Coruña, Ferrol, Lugo, e nun valor moi menor, Vigo. En Ourense e Santiago de Compostela aumentan, chegando esta última ata o 69,3% (39315 vivendas sobre un total de 56748), cun crecemento superior ao 3% (véxase **Táboa 7**).

Municipio	2011		2021	
	% principais	% non principais	% principais	% non principais
A Coruña	78,0	22,0	76,8	23,2
Ferrol	72,2	27,8	68,6	31,4
Santiago de Compostela	66,1	33,9	69,3	30,7
Lugo	67,5	32,5	65,9	34,1
Ourense	65,3	34,7	66,7	33,4
Pontevedra	78,2	21,8	77,4	22,6
Vigo	79,7	20,3	79,1	20,9

Táboa 7. Porcentaxe de vivenda principal e non principal nas 7 grandes cidades de Galicia (2011-2021)

Fonte: Censo de poboación e vivendas 2011-2021 (INE)

As áreas de estudo en 2021 que teñen maior porcentaxe de vivenda principal, superando o 80%, son Aríns, Rural Sueste, Villestro e Rural Suroeste seguidas de Vite e Norte, Fontiñas e Nordeste, e San Caetano e Rural Norte. As porcentaxes máis baixas seguen estando na Zona Vella e o Ensanche. En xeral entre 2011 e 2021 aumentan as vivendas principais en todas as áreas, destacando Aríns e Rural Suroeste, excepto en Fontiñas e Nordeste onde diminúen máis dun 10% (véxase **Táboa 8**).

Todas as seccións no 2021 teñen unha porcentaxe de vivenda principal superior ao 50% aínda que ningunha chega ao 90%.

²² Atendendo á metodoloxía do INE, a vivenda principal é aquela que se utiliza de forma habitual toda ou a maior parte do ano. Cabe mencionar o cambio da recollida deste dato polo INE entre 2011 e 2021, pasando de desagregalas en vivendas secundarias, baleiras e outras, mentres que no 2021 aparecen agregadas. Para información máis detallada, consúltese a metodoloxía desta fonte no seguinte enlace: https://www.ine.es/dyns/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176992&menu=metodologia&idp=1254735572981 (consultado o 26/11/24).

Código áreas do estudo	2011		2021		
	% principais	% non principais	% principais	% non principais	
	Santiago de Compostela	66,1	33,9	69,3	30,7
1	Aríns e Rural Sueste	63,0	36,0	82,9	17,5
2	Zona Vella	55,5	44,7	60,2	39,8
3	Conxo e Sur	60,1	39,9	64,7	35,3
4	Ensanche	55,2	44,7	58,1	42,0
5	Villestro e Rural Suroeste	76,9	23,2	81,4	18,6
6	Fontiñas e Nordeste	89,3	10,9	78,7	21,2
7	Pontepedriña e Sueste	70,4	29,5	74,3	25,7
8	Bando e Rural Norte	76,4	22,6	77,7	22,1
9	San Pedro e Leste	73,0	27,3	73,7	26,5
10	Vista Alegre e Noroeste	59,6	40,4	67,9	32,1
11	Vite e Norte	76,0	24,2	79,4	20,8

Táboa 8. Porcentaxe de vivenda principal e non principal segundo áreas de estudo no municipio de Santiago de Compostela (2011-2021)

Fonte: Censo de poboación e vivendas 2011-2021 (INE)

No ano 2021, respecto do 2011, a porcentaxe de vivendas non principais en Galicia aumenta ata o 37,9%; esta tendencia ao aumento ten lugar en todas as cidades, excepto en Pontevedra, onde descende case un 20%, e en Santiago de Compostela, onde pasa dun 34,2% a un 30,7% (17430 vivendas sobre un total de 56748).

En 2021, ao igual que en 2011, as porcentaxes de vivenda non principal do Ensanche e da Zona Vella destacan por estar por riba da media, seguidas de Conxo Sur e Vista Alegre e Noroeste. As áreas onde menor porcentaxe hai son Aríns e Rural Sueste, e Villestro e Rural Suroeste, con valores por debaixo do 20%. Entre 2011 e 2021 redúcese a porcentaxe de vivendas non principais en todas as áreas de Santiago de Compostela, excepto en Fontiñas e Nordeste onde aumenta un 10%.

As seccións con maior porcentaxe de vivendas non principais en 2021, igual que no 2011, son as seccións do Ensanche e Conxo Sur.

07 04 Evolución da vivenda turística: número, prazas e taxa sobre o parque inmobiliario

Dende o 2020 o INE ven realizando unha estatística experimental sobre a medición de vivendas turísticas en España²³. Mediante a técnica de *web scraping* extráense os datos das plataformas máis utilizadas, das cales se seleccionan as vivendas turísticas en relación coa normativa da cada Comunidade Autónoma eliminando as que aparecen duplicadas. Partindo destes datos presentaremos o número desestacionalizado²⁴ de vivendas turísticas, e a porcentaxe desestacionalizada de vivendas turísticas sobre o total de vivendas entre 2020 e 2023 para, novamente, as principais cidades galegas, as áreas do estudo de Santiago de Compostela e as seccións censuais.

En 2020, Santiago de Compostela era a cidade galega que máis vivendas turísticas tiña, seguida de Vigo e A Coruña. Máis polo miúdo, nestes 4 anos o municipio compostelán perde un total de 229 vivendas turísticas, o que supón unha TVA do -30,2% (véxase **Gráfico 15**). En canto ao número de prazas por vivenda turística, Santiago mantén un número de 4,5 prazas por cada vivenda; o resto de cidades mantense entre o 4,1 de Vigo en 2020 e o 4,9 de Pontevedra en 2023 (véxase **Táboa 9**).

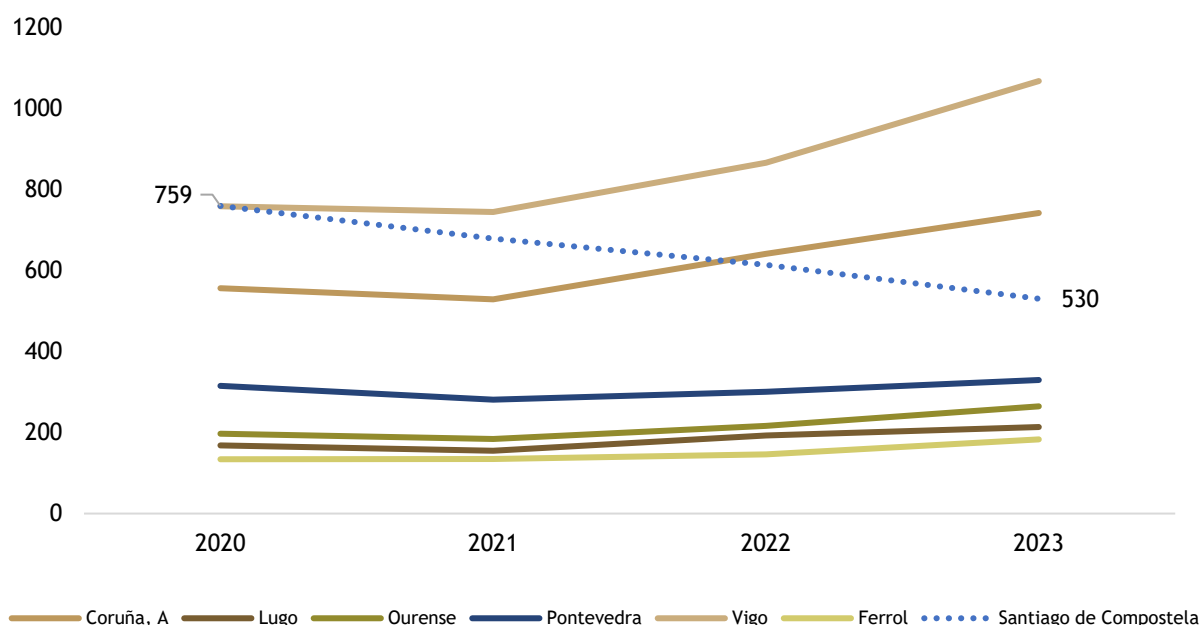


Gráfico 15. Número desestacionalizado de vivendas turísticas nas 7 grandes cidades de Galicia (2020-2023)

Fonte: Estatística experimental. Medición do número de vivendas turísticas en España e a súa capacidade (INE)

²³ Para unha información máis detallada, consúltese a metodoloxía desta fonte no seguinte enlace: https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm (consultado o 26/11/24).

²⁴ É dicir, ante as oscilacións do número de vivenda turístico segundo o mes do ano, calculase unha media anual.

Municipio	2020	2021	2022	2023
A Coruña	4,3	4,2	4,2	4,3
Ferrol	4,6	4,6	4,8	4,9
Santiago de Compostela	4,5	4,5	4,5	4,5
Lugo	4,9	4,8	4,7	4,4
Ourense	4,4	4,4	4,5	4,7
Pontevedra	4,4	4,6	4,7	4,9
Vigo	4,1	4,1	4,2	4,2

Táboa 9. Número desestacionalizado de prazas por vivenda nas 7 grandes cidades de Galicia (2020-2023)

Fonte: Estatística experimental. Medición do número de vivendas turísticas en España e a súa capacidade (INE)

En relación ás áreas do estudo cabe destacar o Ensanche, por ser a que maior número de vivendas ten en todos os anos, seguida sempre da Zona Vella, e Vista Alegre e Noroeste. A área con menos número de vivendas turísticas é Aríns e Rural Sueste, con menos de 5 vivendas en cada ano. En definitiva, produciuse un descenso xeneralizado do número deste tipo de inmobles nos anos analizados debido posiblemente ás medidas que se tomaron por diferentes gobernos municipais a este respecto (véxase **Táboa 10**)²⁵.

No nivel das seccións, destacan as que aumentan o número de vivendas turísticas entre 2020 e 2023, cunha TVA por enriba do 50%: Conxo, Cornes e Avenida de Antonio Fraguas, Marantes, A Barciela e Cesar, Vite - Alexandre Bóveda, Guadalupe, Villestro e Roxos.

²⁵ É importante facer referencia a diferentes instrumentos de planeamento referidos ao uso turístico do parque residencial, e levados a cabo polos diferentes gobernos do municipio. Véxanse, sobre esta cuestión: o anuncio de suspensión cautelar dos usos hoteleiro e residencial comunitario no ámbito da Cidade Histórica con motivo da reforma do PE-1 (2015) (consúltese: https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2015/20151203/AnuncioL178-271115-0002_gl.html); o anuncio de aprobación definitiva da modificación puntual do Plan especial de protección e rehabilitación da Cidade Histórica (PE-1) para limitar os aloxamentos de carácter temporal no seu tecido residencial (2018) (consúltese: https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2018/20181122/AnuncioL178-201118-0001_gl.html); o anuncio de suspensión previa do procedemento de autorización de novos usos de aloxamento temporal (2019) (consúltese: https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2019/20191227/AnuncioL178-201219-0006_gl.html); e, por último, o anuncio da aprobación definitiva da modificación puntual do título III do Plan xeral de ordenación municipal para a regulación de usos (2023) (consúltese: https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2023/20230221/AnuncioL178-170223-0001_gl.html). Posteriormente, en 2024, comunicouse a decisión do goberno local de non legalizar usos preexistentes sen título habilitante incompatibles co planeamento en vigor, e aprobouse definitivamente a ordenanza que regula a comunicación ao Concello de Santiago de Compostela dos usos de hospedaxe asimilados a vivenda (2024) (consúltese https://bop.dicoruna.es/bopportal/publicado/2024/12/05/2024_0000008684.pdf).

		2020	2021	2022	2023	TVA (2020-2023)
Código áreas do estudo	Santiago de Compostela	759	679	614	530	-30,2
1	Aríns e Rural Sueste	2	3	4	4	100,0
2	Zona Vella	144	122	121	91	-36,8
3	Conxo e Sur	69	69	56	69	0,0
4	Ensanche	168	154	121	102	-39,3
5	Villestro e Rural Suroeste	22	20	22	24	9,1
6	Fontiñas e Nordeste	36	28	25	23	-36,1
7	Pontepedriña e Sueste	38	39	32	32	-15,8
8	Bando e Rural Norte	29	21	22	20	-31,0
9	San Pedro e Leste	86	78	69	55	-36,0
10	Vista Alegre e Noroeste	118	101	94	76	-35,6
11	Vite e Norte	47	46	50	38	-19,1

Táboa 10. Número desestacionalizado de vivendas turísticas segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2020-2023)

Fonte: Estatística experimental. Medición do número de vivendas turísticas en España e a súa capacidade (INE)

Avanzando na análise, a porcentaxe de vivenda turística sobre o total de vivenda resulta relevante pola súa relación coa oferta de vivenda; de feito, sendo unha variable de valor relativo —non absoluto—, vaise correlacionar máis adiante coa incidencia dos indicadores de tensionamento. Neste sentido, Santiago de Compostela é o municipio que maior número de vivenda turística ten sobre o total da vivenda. Destaca o 2020 por ter 1,4 vivendas turísticas por cada 100 vivendas, algo que afecta directamente á oferta de vivenda habitual. En xeral, no resto de municipios este dato é inferior ou igual ao 0,5%, excepto en Pontevedra que ronda o 0,8% todos os anos. A tendencia en Santiago de Compostela é a de reducir este valor; no resto das cidades medra ou mantense estable (véxase **Táboa 11**).

Municipios	2020	2021	2022	2023
A Coruña	0,4	0,4	0,5	0,5
Ferrol	0,3	0,3	0,3	0,4
Santiago de Compostela	1,4	1,2	1,1	0,9
Lugo	0,3	0,3	0,3	0,4
Ourense	0,3	0,3	0,3	0,4
Pontevedra	0,8	0,7	0,8	0,8
Vigo	0,5	0,5	0,6	0,7

Táboa 11. Porcentaxe desestacionalizado de vivenda turística sobre o total nas 7 grandes cidades de Galicia (2020-2023)

Fonte: Estatística experimental. Medición do número de vivendas turísticas en España e a súa capacidade (INE)

En relación ás áreas do estudo, a porcentaxe de vivendas turística sobre o total de vivenda diminúe en todas excepto en Aríns e Rural Sueste. Destaca a Zona Vella por superar sempre a porcentaxe do municipio, co máximo valor en 2020, cun 5,7% de vivendas turísticas, que descende ata o 3,7% en 2023 (véxase **Táboa 12** e **Figura 13**).

En relación ás seccións, practicamente todas se manteñen estables ou reducen a porcentaxe de vivendas turísticas; cabe destacar San Clemente, Obradoiro, Franco e Rúa do Vilar, que perden un 4,5% desta clase de vivendas sobre o total (véxase **Figura A6** do Anexo).

Código área de estudo		2020	2021	2022	2023
	Santiago de Compostela	1,4	1,2	1,1	0,9
1	Aríns e Rural Sueste	0,1	0,2	0,3	0,2
2	Zona Vella	5,7	5,0	4,9	3,7
3	Conxo e Sur	0,9	0,7	0,7	0,8
4	Ensanche	1,5	1,4	1,1	0,9
5	Villestro e Rural Suroeste	1,3	1,2	1,3	1,2
6	Fontiñas e Nordeste	0,7	0,5	0,5	0,4
7	Pontepedriña e Sueste	0,6	0,6	0,5	0,5
8	Bando e Rural Norte	1,0	0,7	0,7	0,6
9	San Pedro e Leste	2,1	1,8	1,6	1,3
10	Vista Alegre e Noroeste	2,2	1,9	1,7	1,5
11	Vite e Norte	0,9	1,0	1,1	0,9

Táboa 12. Porcentaxe desestacionalizado de vivenda turística sobre o total da vivenda turísticas segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2020-2023)

Fonte: Estatística experimental. Medición do número de vivendas turísticas en España e a súa capacidade (INE)

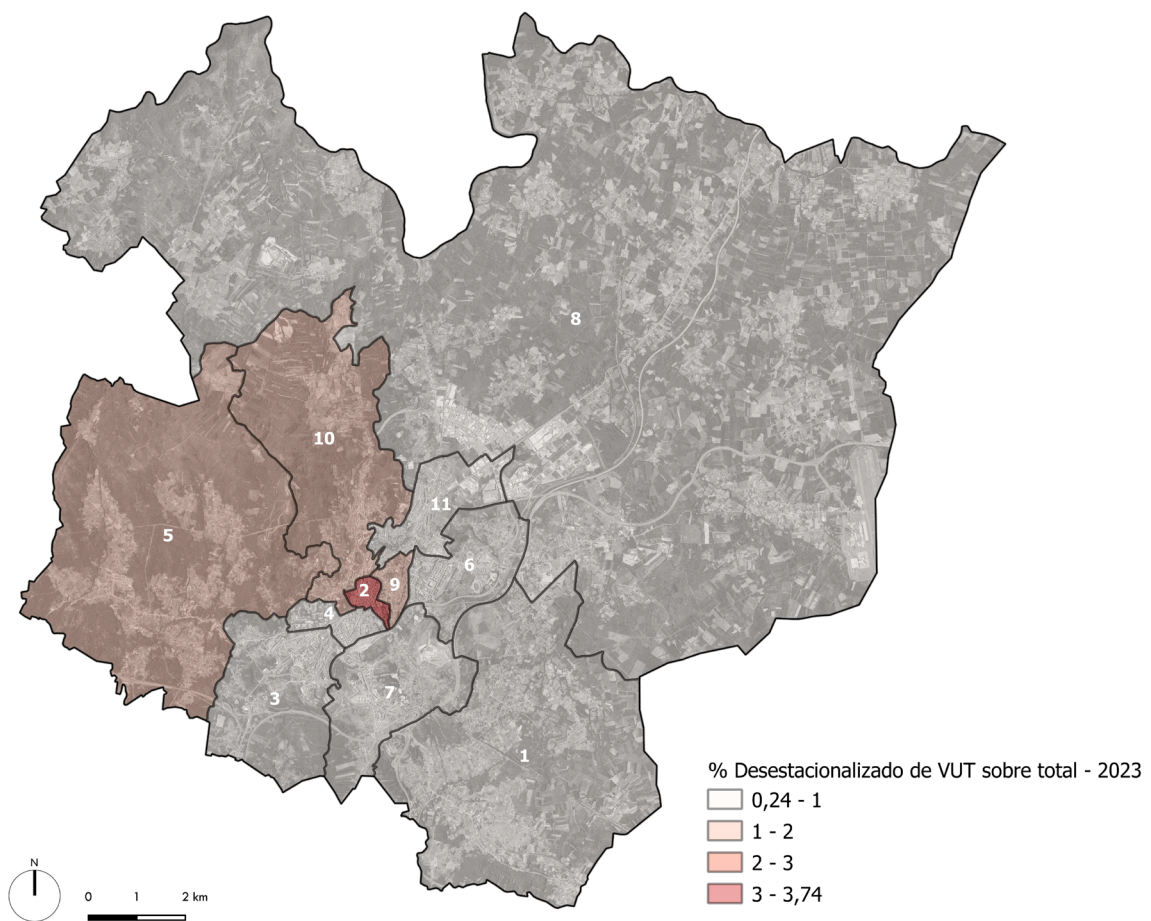


Figura 13. Porcentaxe desestacionalizado de vivenda turística (VUT) sobre o total da vivenda turística segundo áreas de estudo no municipio de Santiago de Compostela (2020-2023)
 Fonte: Estatística experimental. Medición do número de vivendas turísticas en España e a súa capacidade (INE), PNOA IGN e elaboración propia

07 05 Volume de vivenda baleira

Para terminar esta contextualización do municipio de Santiago de Compostela, a porcentaxe de vivenda baleira é unha variable importante que vai ser inserida, en próximas páxinas e xunto cos indicadores de tensionamento residencial, nun contraste de correlacións e regresión.

A porcentaxe de vivenda baleira sobre o total en Galicia no 2011²⁶ era o 18,6%; Santiago de Compostela tiña un 17,2% no mesmo ano, o que equivale a 9365 vivendas sobre un total de 54400. En 2021 o municipio diminúe esta porcentaxe ata o 10,9% (6198 vivendas sobre un total de 56746), poñéndose máis de 18 puntos por debaixo da media galega, que se sitúa nun 28,8%. Así mesmo, Santiago de Compostela presenta o volume máis baixo de vivenda baleira no marco das 7 cidades galegas (véxase **Táboa 13**).

Municipios	2011	2021
	% viv. baleiras	% viv. baleiras
A Coruña	14,2	14,7
Ferrol	19,8	26,3
Santiago de Compostela	17,2	10,9
Lugo	20,8	17,1
Ourense	21,7	22,2
Pontevedra	17,4	14,2
Vigo	13,0	15,1

Táboa 13. Porcentaxe e variación de vivenda baleira nas 7 grandes cidades de Galicia (2011-2021)
Fonte: Censos de Poboación e Vivenda 2011 (INE)

Para analizar os datos no nivel inframunicipal só contamos cos datos de 2011, posto que para 2021 non hai datos accesibles para este nivel de desagregación. Deste xeito, vemos que o volume de vivenda baleira da cidade destaca en Bando e Rural Norte, Pontepedriña e Sueste. Por debaixo da porcentaxe municipal, destacan Fontiñas, co valor máis reducido (8,3%), Aríns e Rural Sueste, Villestro e Rural Suroeste, Conxo Sur, e o Ensanche con valores inferiores ao 15% (véxase **Táboa 14** e **Figura 14**). Evidentemente, esta situación pode ter mudado dende entón.

No seccionado, as maiores porcentaxes de vivenda baleira espállanse polas seccións tanto do centro urbano como espazos rurais ou rururbanos composteláns, especialmente nas seccións de Primeiro Ensanche e Pitelos, Lamas de Abade e Outeiro, Meixonfrío, Mallou e Recinto Feiral, e San Clemente, Obradoiro, Franco e Rúa do Vilar, que superan o 35% de vivenda baleira sobre o total (véxase **Figura A7** do Anexo).

²⁶ O sistema para estimar a vivenda baleira cambiou entre 2011 e 2021. En 2011 a decisión era do axente censual (cuestión problemática pola súa subxectividade) mentres que en 2021 estímase as vivendas baleiras en relación ao consumo eléctrico. No caso do censo de 2021, non hai datos de vivenda baleira no nivel inframunicipal (o dato máis aproximado é o de consumo eléctrico por distrito censual, segundo percentís que indican un baixo consumo de electricidade).

Códigos áreas de estudio	Santiago de Compostela	% Vivendas baleiras
	Santiago de Compostela	17,2
1	Aríns e Rural Sueste	13,1
2	Zona Vella	19,4
3	Conxo e Sur	12,6
4	Ensanche	13,3
5	Villestro e Rural Suroeste	13,3
6	Fontiñas e Nordeste	8,3
7	Pontepedriña e Sueste	23,0
8	Bando e Rural Norte	23,0
9	San Pedro e Leste	18,0
10	Vista Alegre e Noroeste	20,8
11	Vite e Norte	19,9

Táboa 14. Porcentaxe de vivenda baleira segundo área do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2011)

Fonte: Censos de Poboación e Vivenda 2011 (INE)

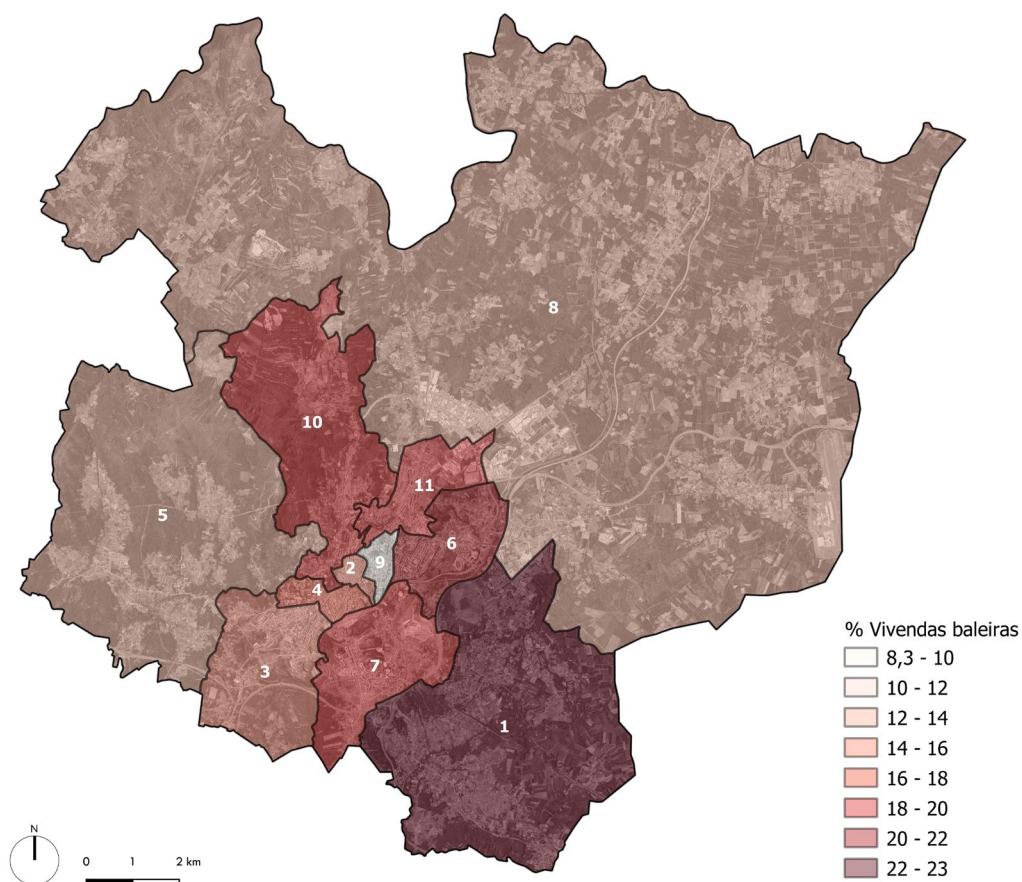


Figura 14. Porcentaxe de vivenda baleira segundo área do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2011)

Fonte: Censos de Poboación e Vivenda 2011 (INE), PNOA IGN e elaboración propia

08 INDICADORES DE TENSIONAMENTO RESIDENCIAL

08 01 Primeiro indicador de tensionamento: o custo medio da hipoteca e gastos básicos en relación á renda media dos fogares

Metodoloxía do primeiro indicador (IN1)

Unha vez exposta a contextualización sociodemográfica, económica e inmobiliaria do municipio, é importante recordar parte do artigo 18.3 na que se enumeran as dúas primeiras circunstancias que aluden á existencia de tensionamento residencial dunha zona, e a partir das cales deseñar os dous primeiros indicadores:

Que a carga media do custo da hipoteca ou do aluguer no presuposto persoal ou da unidade de convivencia, mais os gastos e subministracións básicas, superen o trinta por cen dos ingresos medios ou da renda media dos fogares.

Polo tanto, o obxectivo deste epígrafe é o de expoñer como se calculou o primeiro indicador (en adiante IN1) desde a perspectiva do custo da hipoteca, e de que xeito se estimou o concepto xenérico “máis os gastos e subministracións básicas” pouco definido no contido da Lei.

Respecto ao custo da hipoteca, considerouse o máis idóneo empregar, dentro da *Enquisa estrutural a fogares* (IGE), o gasto medio mensual do fogar en hipoteca da vivenda principal, no municipio de Santiago de Compostela. Atendendo a unha serie temporal de 10 anos, dito gasto mantivo unha progresión ascendente desde o ano 2018, ata chegar aos 525 €, último dato dispoñible que tomaremos na construción do indicador (véxase **Gráfico 1**). Polo tanto, o gasto anual deste concepto ascende aos 6300 €.

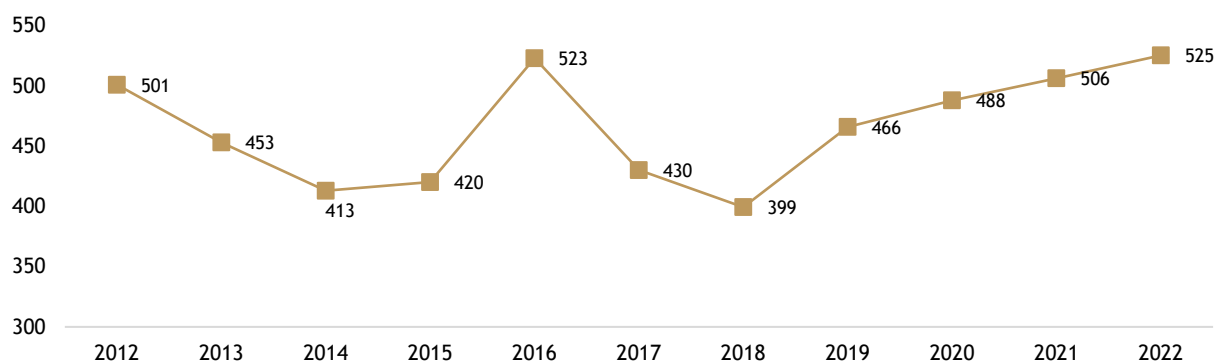


Gráfico 16. Evolución do gasto medio mensual (€) do fogar en hipoteca da vivenda principal (Concello de Santiago de Compostela)
Fonte: Enquisa estrutural a fogares (Grandes concellos) (IGE)

Para a estimación dos “gastos e subministracións básicas” danse dous pasos analíticos consecutivos. En primeiro lugar, empréganse de partida os datos do Índice de Prezos do Consumo (en adiante IPC) para a provincia da Coruña; calcúlase de seguido unha taxa de variación acumulada (TVA) do IPC de máis de 10 anos dos grupos de consumibles ECOIPOC (*European Classification of Individual Consumption by Purpose*)²⁷ que se consideran básicos, e dunha forte incidencia nos fogares (véxase **Táboa 15**).

Grupos de consumo ECOICOP	Decembro 2011	Agosto 2024	Taxa de variación acumulada
Vivenda, auga, electricidade, gas e outros combustibles	89,208	107,607	20,6%
Comunicacións	113,668	101,705	-10,5%

Táboa 15. Evolución do IPC (base 2021): Provincia da Coruña
Fonte: Índice de prezos de consumo (INE)

Cómpre sinalar, agora si, que a TVA, sendo a mesma que a empregada polo INE²⁸, presenta a seguinte fórmula:

$$TVA = V^{mt/dic(t-1)} = \left(\frac{I^{mt}}{I^{dic(t-1)}} - 1 \right) * 100$$

Onde, con detalle:

- $V^{mt/xan(t-1)}$: é a taxa de variación acumulada do IPC no mes m do ano t.
- I^{mt} : é o IPC no mes m do ano t.
- $I^{dic(t-1)}$: é o IPC, referido a decembro do ano t-1.

Polo tanto, unha vez calculada a TVA do IPC destes dous grupos de consumibles, esta aplícase para actualizar ata agosto de 2024 os últimos datos dispoñibles da *Enquisa estrutural a fogares* do ano 2011, que recollían conceptos de gastos para grandes concellos –inclusive o de Santiago de Compostela–. Deste xeito, pódese obter unha radiografía do gasto dos fogares moito máis cinguida ao ámbito municipal que ao utilizar outros datos dispoñibles só de nivel provincial ou autonómico. En concreto, actualízanse os chamados nesta enquisa “conceptos de gastos correntes”²⁹, que coinciden con grupos ECOICOP tidos en conta previamente (véxase **Táboa 15**), e que se equiparan ao concepto de “gastos e subministracións básicas” mencionados nos artigos 3.e³⁰ 18.3 da Lei 12/2023 (véxase **Táboa 16**).

²⁷ Véxase detalle desta clasificación no seguinte enlace do INE: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176802&menu=metodologia&idp=1254735976607 (consultado o 03/11/24).

²⁸ Para unha información máis detallada, consúltese a metodoloxía desta fonte no seguinte enlace: https://www.ine.es/metodologia/t25/t2530138_16.pdf (consultado o 03/11/24).

²⁹ Atendendo aos datos da Enquisa estrutural a fogares, non se incorporan ao sumatorio do gasto final nin o gasto en butano (cunha incidencia, no ano 2011, de só o 33,7% dos fogares), nin o gasto en telefonía fixa (cunha incidencia, para o mesmo ano, do 80,5% dos fogares, cifra que a día de hoxe é desproporcionada atendendo aos usos masivos da telefonía móbil).

³⁰ Neste artigo recóllese a seguinte definición de “gasto e subministro básico”: “o importe do custo dos subministros enerxéticos (electricidade, gas, gasóleo, entre outros), auga corrente, servizos de telecomunicacións, e posibles achegas á comunidade de propietarios, todos eles procedentes da vivenda habitual”.

Gasto medio do fogar	Principais gastos correntes estimados en € (2011) - Municipio de SC	TVA do IPC (dec. 2011 - ag. 2024) - Prov. A Coruña	Principais gastos correntes estimados en € (2024) - Municipio de SC
Gasto medio en auga	20	20,6%	24
Gasto medio en electricidade	62	20,6%	75
Gasto medio en gas/gasóleo	68	20,6%	82
Gasto medio en telefonía móbil	61	-10,5%	54
Gasto medio en outros servizos relacionados coa vivenda	66	20,6%	80
Gasto medio mensual en “gastos e subministracións básicas”	277	-	315
Gasto medio anual en “gastos e subministracións básicas”	3324	-	3780

Táboa 16. Estimación de “gastos e subministracións básicas” (en €) para o municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: Índice de prezos de consumo (INE)

Análise e resultados do primeiro indicador (IN1)

Neste punto da análise, pódese estimar que o custe medio anual nun fogar da hipoteca (6300 €) e do que se consideran “gastos e subministracións básicas” (3780 €), suman un total de 10080 €. Dita cifra proxéctase nos datos existentes de renda media neta por fogar, xa manexados no epígrafe 6 para o 2021³¹ (último ano dispoñible, recordemos, no momento da elaboración do informe), tanto para o total municipal como para cada unha das seccións censuais do municipio. Deste xeito, constrúese o IN1 atendendo ao previsto na Lei 12/2023, que identifica zonas de tensionamento residencial cando a hipoteca e máis os gastos e subministracións básicas superan o 30% da renda media por fogar.

Respecto ao municipio de Santiago de Compostela, este non se atopa no seu conxunto tensionado, en tanto en canto a incidencia deste indicador é do 27% da renda media por fogar³². É importante volver a salientar que o municipio compostelán é o que maior renda ten no ámbito das 7 cidades galegas (ao igual que acontecía coa mediana da renda por unidade de consumo).

Sen embargo, se proxectamos os gastos básicos atendendo ás áreas do estudo, cómpre sinalar que hai espazos tensionados: San Pedro e Leste (IN1= 32,2%), Vite e Norte (IN1= 31,5%) e Bando e Rural Norte (IN= 31,5%). Pola contra, o Ensanche é o que máis se afasta do límite do tensionamento (IN= 23,0%) (véxanse **Táboa 17** e **Figura 15**). Recuperando cifras xa presentadas no epígrafe 6, pode observarse a incidencia da renda media por fogar na cifra porcentual do IN1: a menor renda da área, maior incidencia progresiva do tensionamento.

³¹ Como se pode observar, é importante precisar que estase optando por recoller os últimos datos de todas as fontes empregadas no momento da realización deste estudo; non é posible que todos coincidan nos mesmos momentos temporais. Por exemplo, os datos da renda media dos fogares son do ano 2021, pero a estes se lles vai proxectar, na estimación dos gastos e subministracións básicas, os últimos datos dispoñibles da TVA do IPC dos chamados “gastos correntes” (que se prolongan ata agosto de 2024).

³² É relevante, neste punto do informe, sinalar que o IGE calcula un indicador de acceso á vivenda cunha finalidade similar á do IN1. Emprega para isto unha metodoloxía afastada dos estándares do disposto na Lei 12/2023, centrada na variable “esforzo financeiro” ou porcentaxe do salario que hai que destinar para pagar unha hipoteca. A modo de curiosidade, no ano 2024 dito “esforzo” ascendía ao 27,8% en Galicia. Para unha información máis detallada, consúltese a metodoloxía deste indicador no seguinte enlace: https://www.ige.gal/web/mostrar_actividade_estadistica.jsp?idioma=es&codigo=0304006 (consultado o 26/11/24).

Código áreas do estudo		Renda neta media por fogar (2021)	IN1: % sobre renda media por fogar (Hipoteca + Gastos e subministracións básicas)
	Santiago de Compostela	37380	27,0
1	Aríns e Rural Sueste	36878	27,3
2	Zona Vella	36400	27,7
3	Conxo e Sur	40343	25,0
4	Ensanche	43849	23,0
5	Villestro e Rural Suroeste	42983	23,5
6	Fontiñas e Nordeste	37959	26,6
7	Pontepedriña e Sueste	35784	28,2
8	Bando e Rural Norte	31977	31,5
9	San Pedro e Leste	31352	32,2
10	Vista Alegre e Noroeste	36381	27,7
11	Vite e Norte	31953	31,5

Táboa 17. Renda neta media por fogar e incidencia do IN1 segundo áreas de estudo no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: *Atlas de distribución da renda dos fogares* e elaboración propia (INE). Limiar de tensionamento: >30%

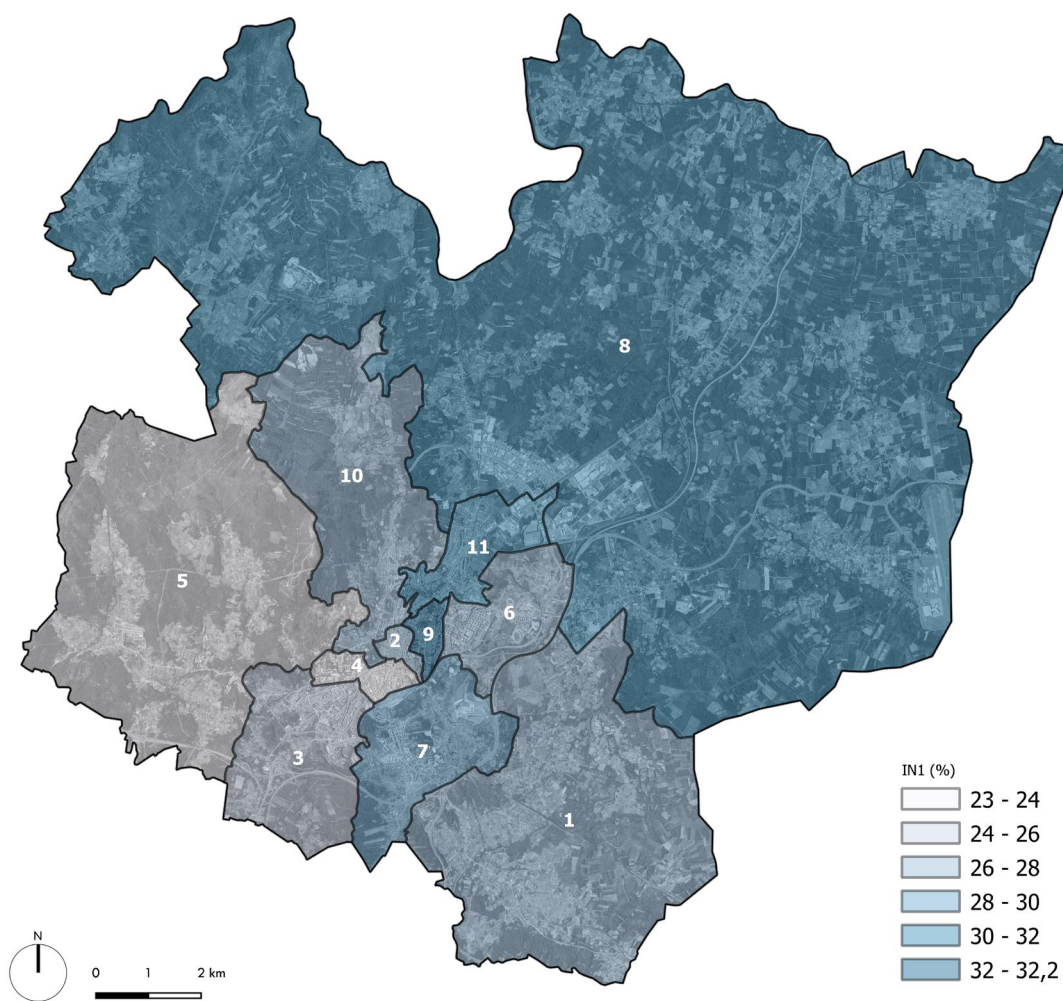


Figura 15. Áreas de estudo segundo incidencia do IN1 no municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares, PNOA IGN e elaboración propia (INE). Limiar de tensionamento: >30%³³

Diminuíndo o zoom sobre as seccións censuais, aparecen no espazo indicios de tensionamento do IN1 máis matizados, posto que 26 de 75 destes espazos —un 35% do total— atópanse nesta situación residencial. Por exemplo, seleccionando as 10 seccións máis tensionadas, case todas elas localízanse en San Pedro e Leste (especialmente en Belvís e Quiroga Palacios, onde o IN1= 37,9%), Vite e Norte (destacándose a zona de Vite - Avenida Castelao, cun IN1= 36,3%) (véxanse **Figura 16** e **Táboa 18**). Máis polo miúdo, só 5 das 26 seccións tensionadas, distribúense fóra destas areas, especialmente nas seccións de Pontepedriña e Sueste (Sar, Pontepedriña e Vuelta Mañana) (véxanse **Figura A8** e **Táboa A2** do Anexo).

³³ Os valores da lenda lense do seguinte modo: “INDIC_1” > 22.5000 AND “INDIC_1” < = 24.0000; “INDIC_1” > 24.0000 AND “INDIC_1” < = 26.0000; etc. Isto aplica a tódolos valores dos indicadores que se mostran nos mapas sucesivos.

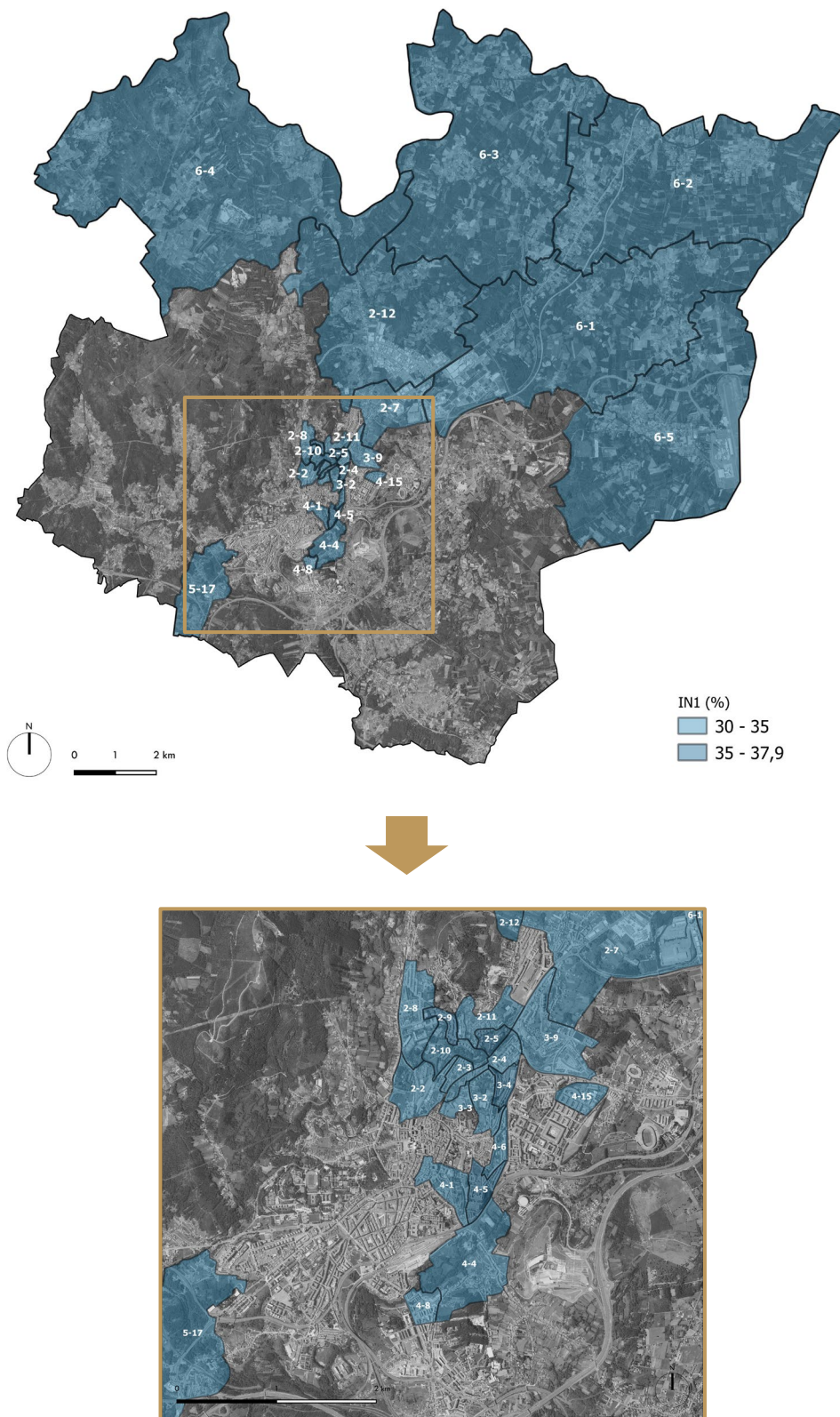


Figura 16. Seccións censuais tensionadas segundo incidencia do IN1 no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: *Atlas de distribución da renda dos fogares* (INE), PNOA IGN e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >30% (Preséntase, de aquí en adiante, un código INE abreviado da sección composto polo número simple de distrito e de sección)

Código INE	Rúas/entidades principais por sección	Áreas do estudo	IN1: % sobre renda media por fogar (Hipoteca + Gastos e subministracións básicas)
1507804005	Belvís / Quiroga Palacios	San Pedro e Leste	37,9
1507802009	Vite - Avenida Castelao	Vite e Norte	36,3
1507803004	Home Santo	San Pedro e Leste	36,2
1507802005	Blanco Amor	Vite e Norte	35,3
1507802002	Pelamios / Avenida de San Xoán XXIII / A Estila	Vista Alegre e Noroeste	34,6
1507806002	Marantes / A Barciela / Cesar	Bando e Rural Norte	34,2
1507806005	Sabugueira / Lavacolla	Bando e Rural Norte	34,0
1507806003	Verdía / Nemenzo / Busto	Bando e Rural Norte	33,7
1507804001	Sar / Pexigos / Mazarelos / Orfas	Zona Vella	33,3
1507804006	Concheiros / Avenida de Lugo / Quiroga Palacios	San Pedro e Leste	33,2

Táboa 18. Seccións censuais tensionadas (10 primeiras), segundo incidencia do IN1, no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE) e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >30%

No que atinxe ás seccións con menor tensionamento (véxase **Táboa A3** do Anexo), estas localízanse no Ensanche, a área do estudo, recordemos, con maior renda neta media por fogar do municipio. En concreto, son seccións censuais localizadas na Praza de Galicia (IN1= 20,4%), Montero Ríos (IN1= 20,2%), e Hórreo (IN1= 10,0%).

08 02 Segundo indicador de tensionamento: o custo medio do aluguer e gastos básicos en relación á renda media dos fogares

Metodoloxía do segundo indicador (IN2)

Para o calculo do segundo indicador, é obrigado volver a facer referencia ao artigo 18.3 da Lei 12/2023:

Que a carga media do custo da hipoteca ou do aluguer no presuposto persoal ou da unidade de convivencia, mais os gastos e subministracións básicas, superen o trinta por cen dos ingresos medios ou da renda media dos fogares.

Polo tanto, partindo do feito de que xa están estimados os gastos en subministracións básicas, o cometido deste epígrafe é desenvolver unha explicación metodolóxica acerca de como se estimou o custe do aluguer no municipio de Santiago de Compostela.

Hai tres fontes estatísticas oficiais que rexistran o prezo do aluguer. Todas elas presentan problemas de diferente consideración para a medición do tensionamento.

A primeira destas fontes, de natureza experimental, é a do *Índice de prezos da vivenda en aluguer* (INE), tamén baseada na explotación das declaracións do IRPF. A grande limitación que observa é que o índice, como tal, non reflicte información sobre os prezos de aluguer, senón que identifica variacións porcentuais do aluguer desde un ano base ata o ano 2022. Ademais, os datos que presentan son soamente de nivel municipal (entidades de máis de 10000 persoas) ou de distritos de capitais de provincia. Polo tanto, considérase que esta fonte non é útil para a identificación directa do tensionamento³⁴.

A segunda destas fontes esta elaborada polo Instituto Galego da Vivenda e Solo (en adiante IGVS), computa os depósitos das fianzas dos contratos do aluguer de predios urbanos destinados a vivenda, ou a un uso distinto do da vivenda segundo o estipulado na Lei 8/2012 de Vivenda de Galicia. Enténdese que as estatísticas que se presentan por parte deste organismo oficial só se circunscriben a vivendas habituais (non vivendas de temporada) e, polo tanto, o prezo da fianza é equivalente a unha mensualidade da renda pactada³⁵.

Sendo os datos de nivel municipal relevantes, o problema que presenta esta fonte para o estudo inframunicipal de Santiago de Compostela é a utilización dos códigos postais como localizador xeográfico das fianzas. Esta cuestión, o sumatorio das fianzas por código postal, dificulta a proxección dos datos da renda neta media dos fogares ao existir unha correspondencia case que nula entre os límites xeográficos dos códigos postais e a cartografía das seccións censuais (e, polo tanto, das áreas do estudo). Así se pode comprobar se facemos o exercicio de superpoñer a representación en aberto dos códigos postais do Instituto Xeográfico Nacional e a capa vectorial das seccións censuais do INE; acontece o mesmo superpoñendo a capa dos códigos postais coas áreas de estudo (véxanse **Figura 17** e **Figuras A9 e A10** do Anexo).

³⁴ Para unha información máis detallada, consúltese a metodoloxía desta fonte no seguinte enlace: https://www.ine.es/experimental/ipva/exp_precios_vivienda_alquiler.pdf (consultado o 03/11/24).

³⁵ Consúltese sobre a diferenza de contías da fianza autonómica, segundo uso distinto de vivenda, etc., o seguinte enlace: https://sede.xunta.gal/detalle-procedemento?langId=es_ES&codtram=VI436A (consultado o 03/11/24).

Polo tanto, tecnicamente sendo posible³⁶, e para previr unha distorsión elevada na estimación final da renda neta media, non resulta aconsellable acomodar os datos do IGVS nos datos deste indicador por sección, fundamental para o cálculo do IN2 ao igual que para o IN1. Obsérvase que os códigos postais, divisións artificiais do territorio dun importante tamaño ao igual que os distritos censuais, mesturan dentro do municipio as áreas do estudo, zonas rururbanas e urbanas de maior compacidade, e mesmo nalgún caso, son descontinuos no territorio³⁷.

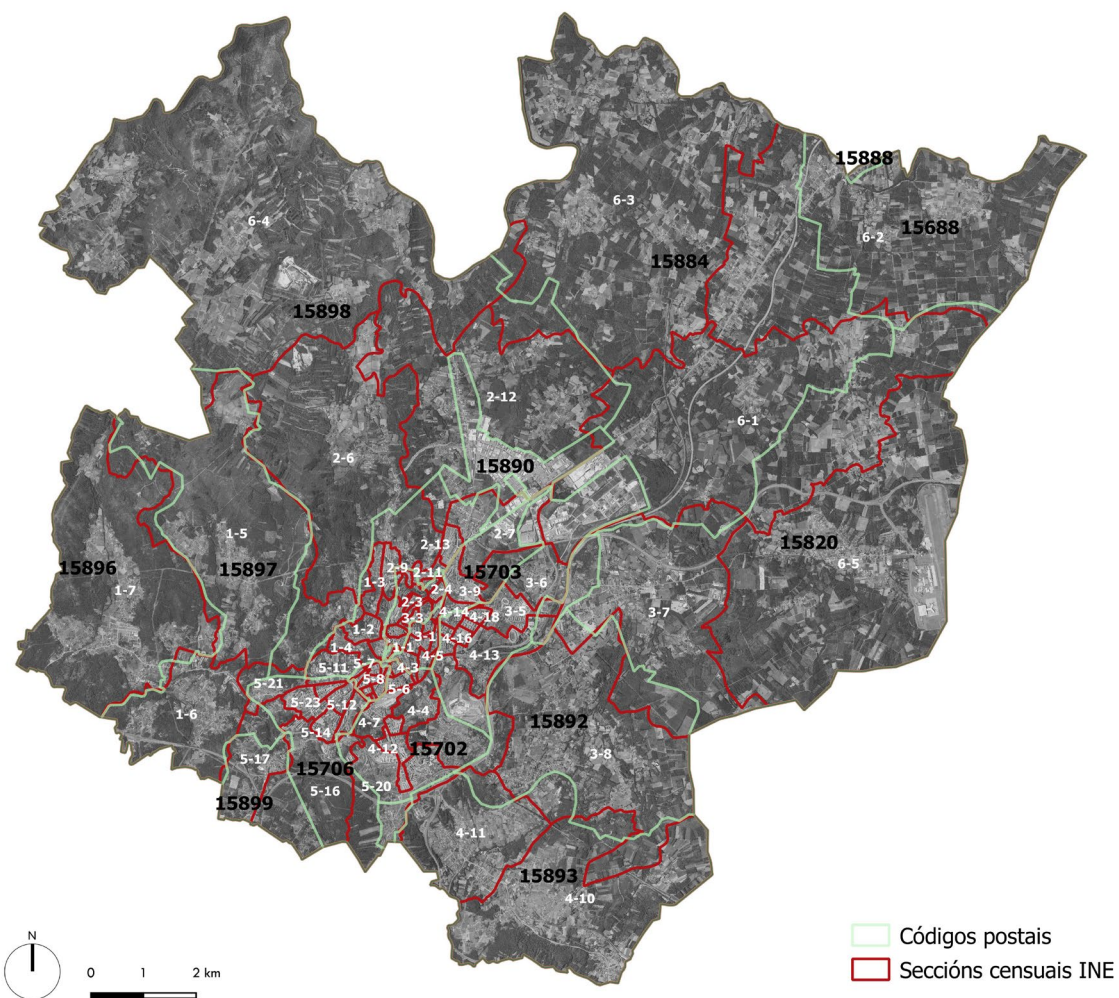


Figura 17. Superposición da información xeográfica das seccións censuais do INE e os códigos postais no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: Códigos postais elaborados a partir do mapa da Dirección e Códigos Postais dos Servizos Web de Mapas (WMS) da Infraestrutura de Datos Espaciais (IGN), PNOA IGN e seccións censuais (INE)

³⁶ Véxase, por exemplo, a proposta de Perez e Pavia (2024).

³⁷ Así acontece nos casos dos códigos postais 15890 e 15898, se atendemos á información do mapa da Dirección e Códigos Postais dos Servizos Web de Mapas (WMS) da Infraestrutura de Datos Espaciais (IGN).

A terceira estatística oficial que rexistra os prezos do aluguer no territorio, no nivel dunha sección censual, é a do *Sistema estatal de índices de referencia do aluguer*, dependente actualmente do Ministerio de Vivenda e Axenda Urbana (en adiante MVAU). Os datos desta fonte son o resultado da explotación de diferentes fontes tributarias, fundamentalmente a información contida no Imposto sobre a Renda das Persoas Físicas (IRPF) e outras variables (depósitos autonómicos de fianzas, datos catastrais, etc.)³⁸. Os últimos datos dispoñibles no momento da elaboración deste informe son do ano 2022, e resulta conveniente telos en conta, polo menos, na primeira fase da análise.

Pola contra, fóra da produción estatística oficial, insistimos nesta cuestión, estanse a utilizar os datos do portal inmobiliario Idealista en diversos estudos académicos. A razón principal da utilización de Idealista como fonte secundaria, e que xa avanzamos ao explicar os criterios de división territorial do municipio, reside, primeiro, en que presenta datos sobre o prezo do aluguer e venda por m²; segundo, en que “permite a construción de índices do prezo fieis á realidade de mercado da vivenda (...), ademais, dada a frecuente actualización da información, permite que ditos índices se xeren con poucas semanas ou días de retraso, eliminando o desfase temporal de meses propio dos datos oficiais” (Rey-Blanco *et al.*, 2024, p. 18).

A metodoloxía empregada polo portal inmobiliario Idealista é axeitada, en tanto en canto hai un control da selección da mostra de anuncios, parámetros para a identificación de anuncios anómalos e corrección de tales valores anómalos nas series³⁹. O gran inconveniente é a testabilidade de dita metodoloxía e, neste senso, que se presentan datos lonxitudinais nos que falta información precisa, por exemplo, do número concreto de ofertas por zonas ou distritos fixados por Idealista.

É relevante sinalar, non obstante, que outro dos principais problemas destes portais inmobiliarios á hora de presentar as súas ofertas, é a posible sobrevaloración do prezo (Ardila *et al.*, 2021; Han e Strange, 2016). No tocante ao aluguer, decídese facer neste estudo unha diminución do 10% dos prezos publicados por Idealista, cifra que desde o propio portal inmobiliario é considerada realista para axustar o prezo final de mercado (Alonso, 2020).

No referente ás delimitacións territoriais de Idealista, na metodoloxía hai unha explicación moi insuficiente sobre os niveis territoriais que as vertebran: distritos (non censuais) e barrios, sen máis. Aos efectos deste informe, traballárase cos distritos que presenta Idealista para o municipio de Santiago de Compostela, aos que se lles asocia un prezo do aluguer por m². Entre tales distritos e as áreas do estudo (agregados de seccións, cabe recordar), existe, como se comentou no inicio do informe, un acoplamento espacial razoable ou, cando menos, moito máis claro que empregando os códigos postais (véxase **Figura 18**).

³⁸ Para unha información máis detallada, consúltese a metodoloxía desta fonte no seguinte enlace: https://www.mivau.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/2024-02-23_metodologia_sistema-estatal-alquiler.pdf (consultado o 03/11/24).

³⁹ Para unha información máis detallada, consúltese a metodoloxía desta fonte no seguinte enlace: <https://st3.idealista.com/cms/archivos/metodologia-informes-de-precios-vivienda.pdf?v=1556008208> (consultado o 03/11/24).

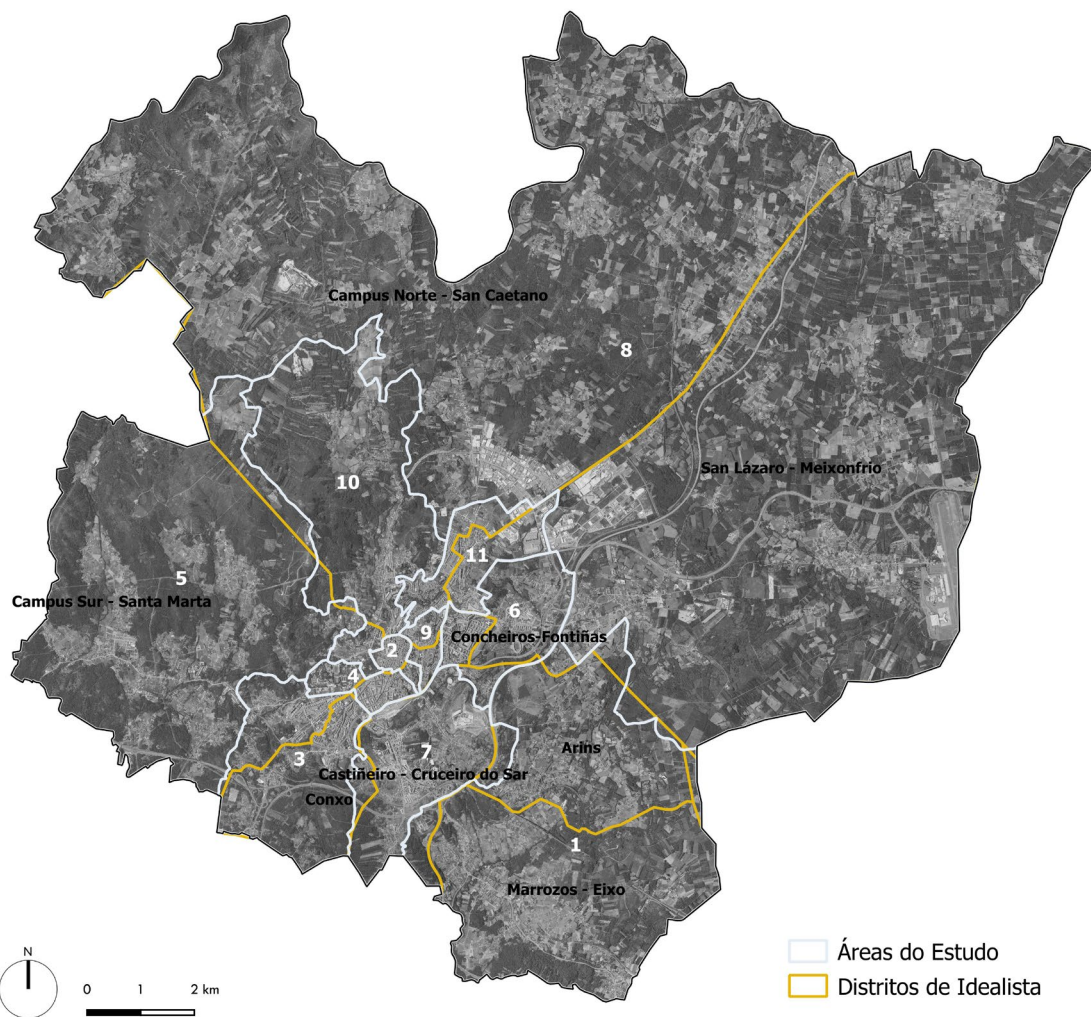


Figura 18. Superposición dos distritos do portal inmobiliario Idealista e as áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: Idealista.com, PNOA IGN e elaboración propia

Máis polo miúdo, das 75 seccións do municipio, 20 non se acoplan perfectamente aos límites dos distritos de Idealista. Destas 20 seccións, en 16 o encaixe da súa superficie no distrito de Idealista correspondente, é superior ao 70%; en 8 é superior ao 90% (véxase, para máis detalle, a **Táboa A4** do Anexo).

Finalmente, o valor por m² do aluguer destas seccións, foi ponderado polas superficies de cada distrito de Idealista inserido en cada unha delas. A fórmula empregada é a seguinte:

$$\bar{x} = \frac{\sum(x_i w_i)}{\sum w_i}$$

Onde, para a sección censal pertinente, x_i é o prezo de aluguer por m² do distrito Idealista, e w_i a porcentaxe de superficie do distrito Idealista que se localiza na sección censal.

É relevante sinalar que Idealista presenta os prezos de aluguer en m² e no estudo trabállase coas medias anuais (véxase **Táboa A5** do Anexo). Igualmente, indícanse as estimacións feitas ante a falta de datos en distritos concretos de Idealista.

Por último, para a estimación da incidencia IN2 no municipio, empregouse como referencia a superficie media da vivenda estimada recollida no último Censo de Poboación e Vivendas do 2021 (INE). Polo tanto, de aquí en adiante estaremos falando do prezo de aluguer medio que lle correspondería a unha vivenda-tipo de 86,3 m² en Santiago de Compostela.

Análise e resultados do segundo indicador (IN2)

Comezando a análise do IN2, convén mostrar un contraste entre os datos municipais das tres fontes secundarias consideradas. Así é que afloran diferenzas evidentes entre os datos aportados do MVAU, os do IGVS e os de Idealista. A primeira fonte reflicte un prezo do aluguer que non casa coas dinámicas actuais do mercado inmobiliario compostelán⁴⁰. Entre a segunda e terceira fonte hai unha concordancia evidente, e reflicten unha realidade do mercado inmobiliario moito máis realista (véxase **Gráfico 2**).

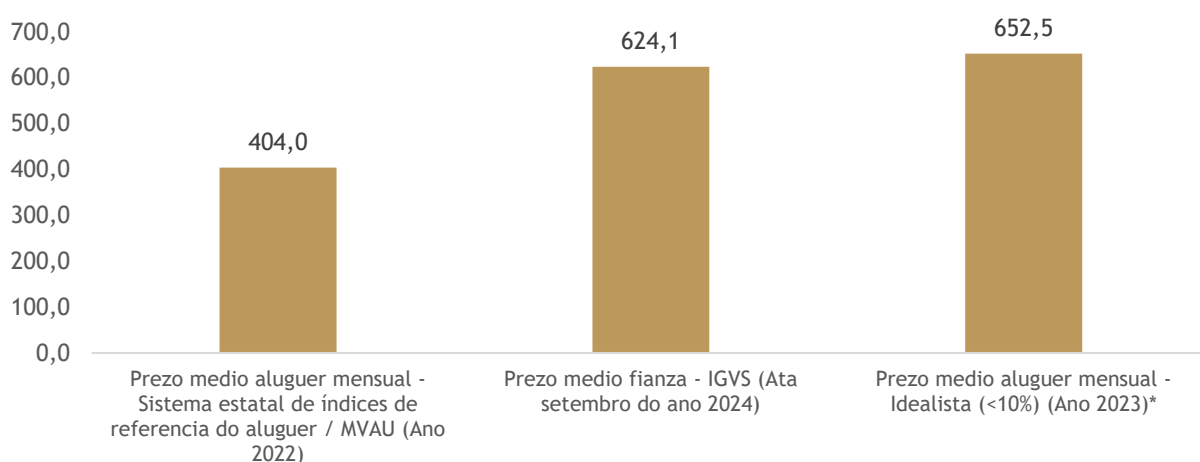


Gráfico 17. Comparativa de estimación de prezos medios de aluguer mensual (€), segundo fonte secundaria, no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: MVAU (2022), IGVS (2024), Idealista.com (2023)⁴¹ e elaboración propia

*Cálculo estimado a partir de vivenda-tipo de 86,3 m²

En consecuencia, sumando os gastos e subministracións básicas por fogar aos prezos medios anuais de aluguer estimados por Idealista e o IGVS, obsérvase que o IN2 supera o limiar de

⁴⁰ Facendo unha pequena escolma de noticias, obsérvase que os prezos de aluguer do MVAU, están lonxe do retrato inmobiliario que nos últimos meses está cobrando unha importante presenza nos medios de comunicación locais. Véxanse, ao respecto, diferentes noticias publicadas nos últimos meses coma as de Caínzos e Rodríguez (2024), Capeáns (2024) ou Rey (2024) que amosan as tensións, e mesmo contradicións, do mercado inmobiliario compostelán. É máis, o senso deste sistema de prezos é ter unha referencia para conter os prezos dos alugueres nas zonas de mercado residencial tensionado (consúltase na Lei 12/2023 a Disposición final primeira).

⁴¹ Non se presentan datos do ano 2024 ao non estaren dispoñibles, no momento da realización do estudo, datos de varios meses e de diferentes distritos. Esta cuestión repítese no cálculo do IN3 e IN4.

tensionamento (>30%) no conxunto do municipio de Santiago de Compostela, con apenas unha diferenza dun punto (véxase **Táboa 19**).

	Prezo medio mensual do aluguer (€)	Prezo medio anual do aluguer + Gastos e subministracións básicas (2024)	Renda neta media por fogar (2021)	IN2: % sobre renda media por fogar (Aluguer + Gastos e subministracións básicas)
IGVS (Ata setembro de 2024)	624,1*	11269,2	37380,0	30,1%
Idealista <10% (Ano 2023)	652,5**	11610,0	37380,0	31,1%

Táboa 19. Incidencia do IN2, segundo fonte secundaria, no municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: IGVS (2024), Idealista.com (2023) e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >30% *Prezo da fianza asimilado a unha mensualidade do aluguer, **Cálculo estimado a partir de vivenda-tipo de 86,3 m²

Avanzando na análise segundo as áreas do estudo, son 8 en total as que están tensionadas atendendo ao IN2, fronte ás 3 do IN1 (véxase **Táboa 20** e **Figura 19**). Novamente, por orde de incidencia do indicador, as áreas de San Pedro e Leste (IN2= 37,0%), Vite e Norte (IN2= 36,3%) e Bando e Rural norte (IN2= 36,3%), volven a estar tensionadas; a estes espazos únense, entre outros, o de Pontepedriña e Sueste (IN2= 32,4%), o da Zona Vella (IN2= 31,9%), e o de Vista Alegre e Noroeste (IN2= 31,9%). Novamente, resulta evidente que no IN2 o peso da renda neta media por fogar da área resulta fundamental na incidencia do IN2; tan só a Zona Vella, que ten unha renda elevada en comparación coas outras áreas, quebra un pouco esa tendencia case que lineal.

Código áreas do estudo		Renda neta media por fogar (2021)	IN2: % sobre renda media por fogar (Aluguer + Gastos e subministracións básicas)
	Santiago de Compostela	37380	31,1
1	Aríns e Rural Sueste	36878	31,5
2	Zona Vella	36400	31,9
3	Conxo e Sur	40343	28,8
4	Ensanche	43849	26,5
5	Villestro e Rural Suroeste	42983	27,0
6	Fontiñas e Nordeste	37959	30,6
7	Pontepedriña e Sueste	35784	32,4
8	Bando e Rural Norte	31977	36,3
9	San Pedro e Leste	31352	37,0
10	Vista Alegre e Noroeste	36381	31,9
11	Vite e Norte	31953	36,3

Táboa 20. Renda neta media por fogar e incidencia do IN2 segundo áreas de estudo no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: Idealista.com, *Atlas de distribución da renda dos fogares* (INE), Censo de poboación e vivendas (INE) e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >30%

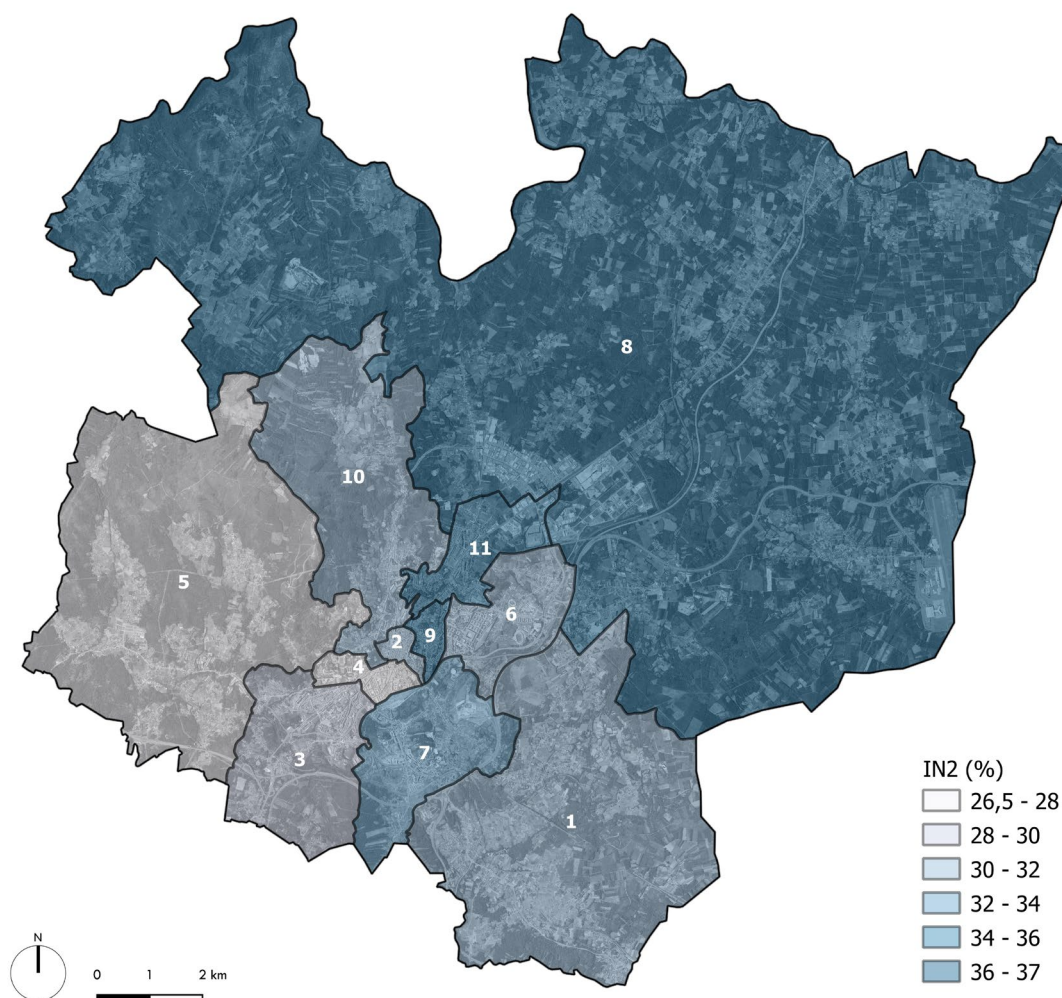


Figura 19. Áreas de estudo segundo incidencia do IN2 no municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: Idealista.com, *Atlas de distribución da renda dos fogares* (INE), Censo de poboación e vivendas (INE), PNOA IGN e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >30%

Poñendo o foco no tramado das seccións censuais, 44 de 75 están tensionadas. Polo tanto se no IN1 o 35% das seccións superaban o límite do 30%, no IN2 esta porcentaxe acada un destacado 58,7%. Novamente, seleccionando as 10 seccións censuais coa maior incidencia do IN2 (véxanse **Figura 20** e **Táboa 21**), volven a aparecer nos primeiros postos case que as mesmas que no IN1, destacando as seccións de Belvís e Quiroga Palacios (IN2= 40,9%), Vite - Avenida Castelao (IN2= 40,1%), e Home Santo (IN2= 40%). As dúas seccións tensionadas novas do IN2, respecto do IN1, son as de Vista Alegre e O Avío (IN2= 35,9%), e as que se localizan nas parroquias de Fecha, Santa Cristina de Fecha e Grixoa (IN2= 35,6%).

O total das seccións tensionadas, atendendo ao IN2, están espalladas por todo o municipio, presentando claras continuidades na zona norte rural, grande parte do núcleo urbano compacto e sur (véxanse **Táboa A6** e **Figura A11** do Anexo). Pola contra, as seccións por debaixo do limiar do 30% volven a concentrarse no Ensanche, especialmente no Hórreo (IN2= 23,2%) e Montero Ríos (IN2= 24,1%), Aríns (IN2= 23,2%), e diferentes zonas de Fontiñas e Nordeste (Amio, O Viso - Estadio, San Lázaro, Fontiñas Oeste, etc.) (véxase **Táboa A7** do Anexo).

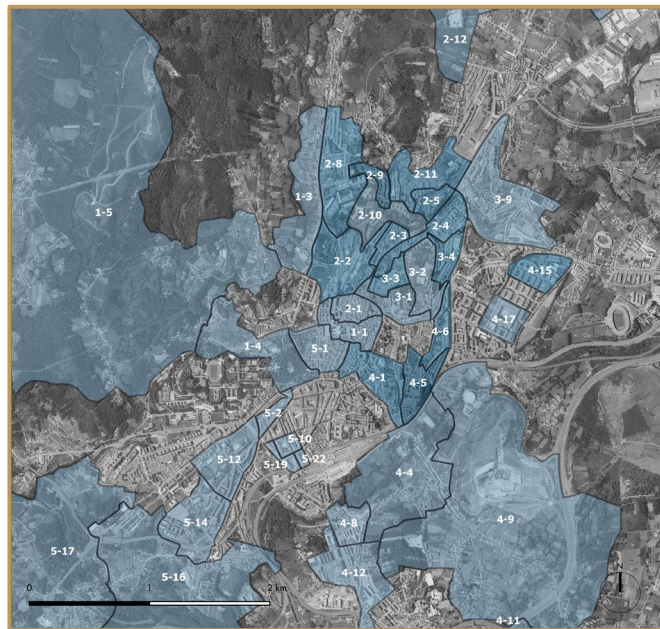
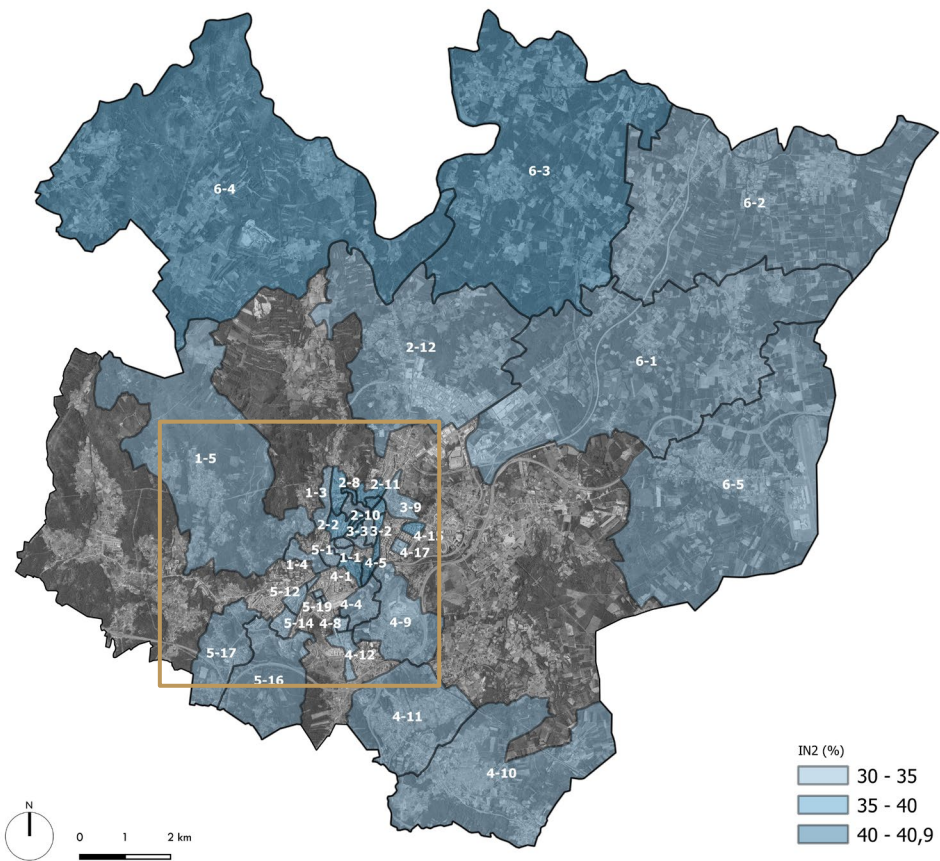


Figura 20. Seccións censuais tensionadas segundo incidencia do IN2 no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE), PNOA IGN e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >30%

Código INE	Rúas/entidades principais por sección	Áreas do estudo	% sobre renda media por fogar (Aluguer + Gastos e subministracións básicas)
1507804005	Belvís / Quiroga Palacios	San Pedro e Leste	40,9
1507802009	Vite - Avenida Castelao	Vite e Norte	40,1
1507803004	Home Santo	San Pedro e Leste	40,0
1507804001	Sar / Pexigos / Mazarelos / Orfas	Zona Vella	39,6
1507802005	Blanco Amor	Vite e Norte	39,0
1507802002	Pelamios / Avenida de San Xoán XXIII / A Estila	Vista Alegre e Noroeste	38,2
1507806003	Verdía / Nemenzo / Busto	Bando e Rural Norte	37,3
1507802008	Vista Alegre / O Avío	Vista Alegre e Noroeste	35,9
1507804006	Concheiros / Avenida de Lugo / Quiroga Palacios	San Pedro e Leste	35,8
1507806004	Fecha / Santa Cristina de Fecha / Grixoa	Bando e Rural Norte	35,6

Táboa 21. Seccións censuais tensionadas (10 primeiras), segundo incidencia do IN2, no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE) e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >30%

08 03 Comparativa e relacións estatísticas do primeiro e segundo indicador (IN1 e IN2)

Cómpre medir as evidentes relacións que o peso da renda neta media dos fogares ten sobre a distribución dos valores do IN1 e IN2. Observando a **Táboa 22**, vense as correlacións negativas e altamente significativas que resultan de cruzar a renda neta media do fogar con cada indicador de tensionamento; con outras palabras, é evidente que ás seccións de maiores rendas correspóndelles normalmente as seccións de menor tensionamento tanto no IN1 ($r = -0,974$; $p < 0,01$) como no IN2 ($r = -0,900$; $p < 0,01$), e viceversa.

Atendendo ás correlacións entre os propios indicadores, volvemos a atopar positivas e significativas correlacións estatísticas (véxase **Táboa 22**).

		Renda neta media por fogar (2021)	IN1	IN2
Renda neta media por fogar (2021)	Correlación de Pearson	1	-,974*	-,900*
	Sig. (bilateral)	-	,000	,000
IN1	Correlación de Pearson	-,974*	1	,899*
	Sig. (bilateral)	,000	-	,000
IN2	Correlación de Pearson	-,900*	,899*	1
	Sig. (bilateral)	,000	,000	-

Táboa 22. Matriz de correlacións de Pearson: renda neta media por fogar, IN1 e IN2 das seccións censuais no municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: elaboración propia. * $p < 0,01$ (bilateral); ** $p < 0,05$ (bilateral). N= 75 casos

Mediante un gráfico de dispersión simple no que se traza a recta de regresión, evidénciase a relación lineal entre os 2 indicadores e a elevada varianza común ($r^2 = 0,808$). Tan só hai unha sección que se afasta da recta e, polo tanto, considérase un caso atípico; a localizada no Hórreo, por mor dunha ausencia de tensionamento moi acusada no IN1 (= 10,0%).

As seccións de Montero Ríos e Praza de Galicia, no extremo inferior da recta de regresión, caracterízanse por ter, proxectando simultaneamente os valores do IN1 e IN2 no **Gráfico 18**, os tensionamentos máis baixos do municipio. No extremo oposto da recta, localízanse as seccións cos máis altos tensionamentos (Belvís e Quiroga Palacios, Home Santo, e Vite - Avenida Castela) (véxase **Gráfico 18**).

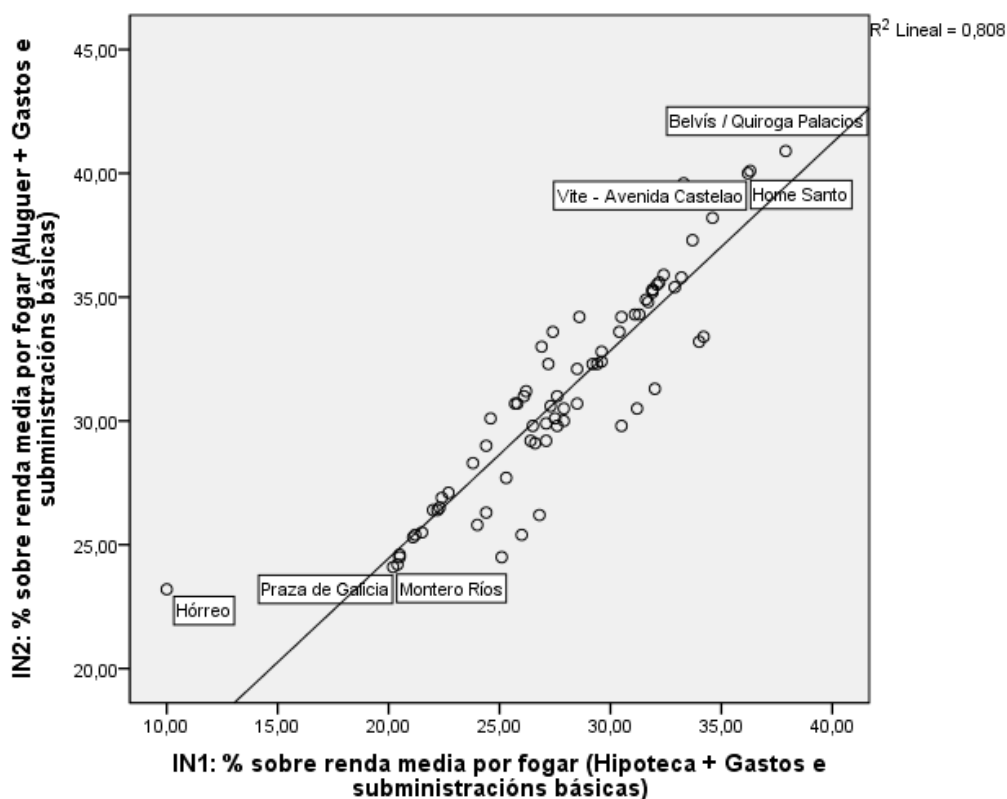


Gráfico 18. Gráfico de dispersión simple: IN1 e IN2 a partir das seccións censuais do municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: elaboración propia

A continuación vanse estudar as correlacións entre o IN1 e o IN2 con diferentes variables clasificadas nas mesmas dimensións que se analizaron nos primeiros epígrafes do informe: dimensión demográfica, dimensión da estrutura social dos fogares, e dimensión da estrutura económica compostelán (véxase **Táboa 23**).

Dimensións	Variabes	Epígrafe previo e descritivo da variable no informe	Fonte
<i>Dimensión demográfica</i>	TCMA (2004-2022) Idade media da poboación (2021) % de poboación estranxeira (2021)	4	Padrón continuo (INE)
<i>Dimensión da estrutura social dos fogares</i>	Tamaño medio do fogar (2021) % de fogares unipersoais (2021)	5	Censo de poboación e vivendas (INE)
<i>Dimensión da estrutura económica</i>	Mediana da renda por unidade de consumo (2021) Índice de Gini (2021) Taxa de paro (2022)	6	Atlas de distribución da renda dos fogares (INE) Censo anual de poboación (INE)

Táboa 23. Variables clasificadas segundo dimensión e correlacionadas co IN1 e IN2
 Fonte: Elaboración propia

As correlacións resultantes teñen un mínimo común denominador para ambos indicadores: o maior tensionamento producido polo peso da hipoteca e dos alugueres na renda dos fogares é maior naquelas seccións censuais onde a mediana da renda por unidade de consumo é significativamente menor ($r = -0,759$; $p < 0,01$)⁴² e a taxa do paro é significativamente maior ($r = 0,711$; $p < 0,01$) (véxase **Táboa 24**).

Se observamos o IN2, que, a diferenza do IN1, sitúa ao municipio por riba do limiar de tensionamento estipulado na Lei 12/2023, súmanse dous novos aspectos: ás seccións con maior carga do aluguer correspóndenlle, de xeito significativo ($p < 0,01$ ou $p < 0,05$), unha maior porcentaxe de fogares de tamaños medios baixos ($r = -0,326$) ou unipersoais ($r = 0,241$), e cunha maior porcentaxe de poboación estranxeira ($r = 0,256$) (véxase **Táboa 24**)⁴³.

Recordemos que no municipio de Santiago de Compostela os fogares unipersoais experimentaron un importante crecemento entre o 2011 e 2021, chegando a ser máis do 30% do total de fogares. Asemade, a poboación estranxeira compostelán ascende ao 11% do total (destos o 64% nace no continente americano). Este foi o colectivo que maior crecemento tivo das 7 cidades de galegas entre 2012 e 2022.

Pola contra, entre o IN2 e as variables que dan conta da dinámica demográfica (as TCMA do período 2004-2022) e da idade media compostelán, non hai unha correlación significativa. Tampouco, o índice de Gini amosa a suficiente significación estatística.

Dimensións	Variables	IN1	IN2
<i>Dimensión demográfica</i>	TCMA (2004-2022)	-0,156	-0,208
	Idade media da poboación (2021)	0,034	0,121
	% de poboación estranxeira (2021)	0,083	0,256*
<i>Dimensión da estrutura social dos fogares</i>	Tamaño medio do fogar (2021)	-0,150	-0,326**
	% de fogares unipersoais (2021)	0,058	0,241*
<i>Dimensión da estrutura económica</i>	Mediana da renda por unidade de consumo (2021)	-0,874**	-0,759**
	Índice de Gini (2021)	-0,355**	-0,126
	Taxa de desemprego (2022)	0,684**	0,711**

Táboa 24. Correlacións entre variables por dimensións, IN1 e IN2
 Fonte: Elaboración propia, * $p < 0,01$ (bilateral); ** $p < 0,05$ (bilateral). N= 75 casos

Nun novo gráfico de dispersión hai que destacar a combinación acusada entre a incidencia do IN2 e a taxa de paro, de xeito especial, nas seccións de Belvís e Quiroga Palacios, Home Santo. A estas dúas súmanse agora as seccións de Blanco Amor e Vite - Avenida Castelao (véxase **Gráfico 19**). No extremo da recta de regresión, e polo tanto, nunha circunstancia oposta, localízanse as seccións do Hórreo, de Santa Marta e CHUS, e O Viso - Estadio.

⁴² Queda fóra das pretensións deste estudio, pero debería abrirse o debate, para a mellora metodolóxica das propostas recollidas na Lei 12/2023, de avaliar a idoneidade de que sexa a mediana da renda, menos afectada por valores extremos, a variable central na avaliación das condicións de tensionamento por carga da hipoteca e do aluguer.

⁴³ Consúltese sobre as dinámicas de filtraxe residencial deste colectivo, ou sobre a etnificación de zonas específicas das cidades, os traballos de Bayona e Ajenjo (2018) e Parreño-Castellano *et al.* (2021).

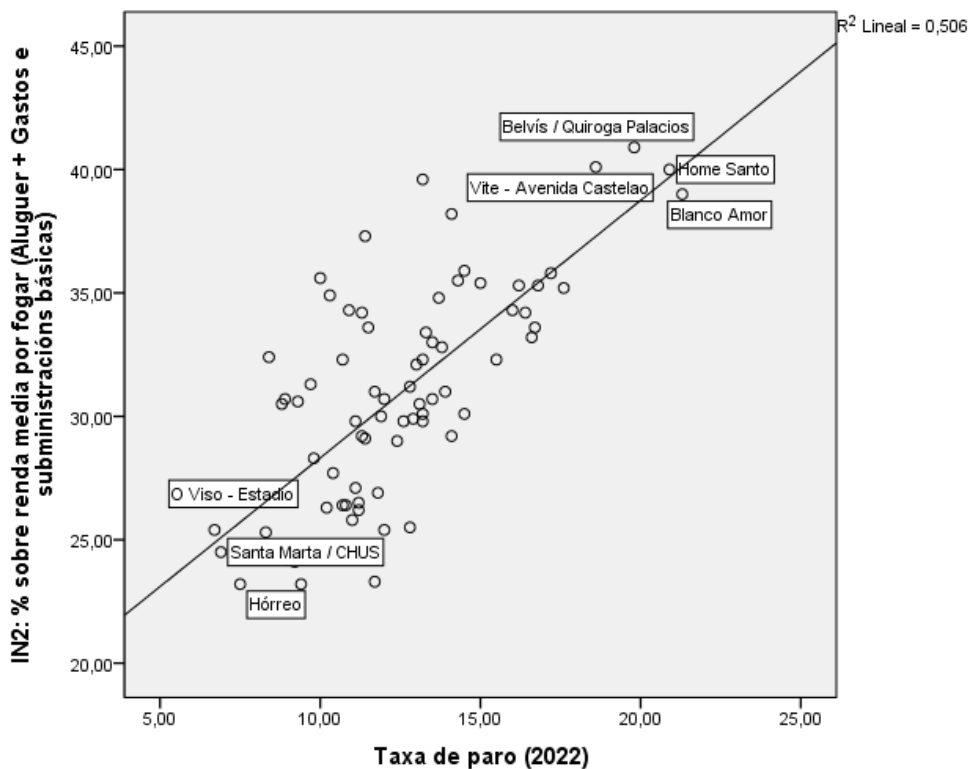


Gráfico 19. Gráfico de dispersión da IN2 e Taxa do paro (2021) a partir das seccións censuais do municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: elaboración propia

Continuando a análise entre o IN2 e o resto das variables, é pertinente ter unha visión simultánea das súas interaccións nun modelo de regresión múltiple. Se seleccionamos tres variables como independentes que pertencen a diferentes dimensións (mediana da renda por unidade de consumo, % de fogares unipersoais e taxa de desemprego), a súa acción conxunta explica un destacable 83,5% da varianza (ou r^2 corrixida) do IN2 entendida como dependente (véxase **Táboa 25** e **Táboa A8** do Anexo)⁴⁴.

R	R cadrado	R cadrado corrixida	Error típ. da estimación	Cambio en F	Sig. Cambio en F
,918 ^{a.b.}	,842	,835	1,825	126,268	,000

a. Variables predictoras: (Constante), Mediana da renda por unidade de consumo (2021), % de fogares unipersoais (2021), Taxa de desemprego (2021)

b. Variable dependente: IN2

Táboa 25. Resumo do modelo I
 Fonte: elaboración propia

⁴⁴ O modelo obtido cumpre os supostos habituais dunha análise de regresión múltiple (supostos de normalidade, linealidade, homocedasticidade, suposto de independencia dos residuos e multicolinealidade).

08 04 Terceiro indicador de tensionamento: variación do prezo de compra nos últimos 5 anos

Metodoloxía do terceiro indicador (IN3)

No desenvolvemento do artigo Artigo 18.3 da Lei 12/2023, polo dereito á vivenda, contéplase a medición do tensionamento a través doutra óptica diferente á da renda dos fogares:

Que o prezo de compra ou aluguer teñan experimentado nos cinco anos anteriores á declaración como área de mercado de vivenda tensionada, unha porcentaxe de crecemento acumulado alomenos tres puntos porcentuais superiores á porcentaxe de crecemento acumulado do índice de Prezos de Consumo da Comunidade Autónoma correspondente.

Como primeiro chanzo para o deseño do IN3, é fundamental calcular a taxa de variación acumulada (TVA) do IPC autonómico nos últimos 5 anos. Para isto, e partindo do último dato dispoñible do IPC autonómico de agosto de 2024 no momento da elaboración do informe, calcúlase unha TVA do 20,8%. En consecuencia, o limiar de tensionamento no referente á evolución tanto do IN3 e, anticipamos, tamén do IN4, é do 23,8% (véxase **Táboa 26**).

Período	IPC (Galicia)	TVA	Limiar de tensionamento
2019/Agosto	96,544		
2024/Agosto	116,585	20,8%	> 23,8%

Táboa 26. Taxa de variación acumulado do IPC autonómico nos últimos 5 anos
Fonte: Índice de prezos de consumo (INE)

Novamente, en primeiro lugar, vanse empregar os datos do portal inmobiliario Idealista neste caso referidos aos prezos medios de venda de vivenda por m² (véxase **Táboa A9** do Anexo), adaptados ás áreas de estudo ao igual que o IN2, sen ter esta vez a posibilidade de traballar coas seccións censuais; tamén, aplícase unha diminución do 10% sobre os mesmos para previr sobreestimacións.

Atendendo á escaseza de fontes oficiais, é necesario empregar, en segundo lugar, os datos dos Informes do mercado inmobiliario urbano da Dirección Xeral do Catastro (2021, 2024), que recollen os prezos de compravenda de inmobles urbanos residenciais e de garaxe-aparcamento⁴⁵. Nesta estimación catastral elimínanse compravendas de inmobles atípicos, ou de prezos notoriamente anómalos que poidan desvirtuar a estimación da compravenda.

No eido municipal, a estimación dos valores medios de compravenda (denominados módulos de valor medio dos produtos inmobiliarios representativos) proxéctanse en parcelas que

⁴⁵ Véxase o tratamento destes datos e cartografía catastral no estudo de Estivill *et al.* (2023) sobre o tensionamento residencial na cidade de Sevilla.

delimitan ámbitos territoriais homoxéneos de referencia, continuos ou descontinuos⁴⁶. Tales valores medios son os que se empregan para determinar os valores de referencia catastrais dos inmobles, segundo o estipulado na Lei 11/2021, de 9 de xullo; estes non poden ser, teoricamente, superiores aos valores de mercado⁴⁷, que dependerán de circunstancias espaciais e temporais diversas que non sempre son recollidas por parte dos fedatarios públicos. Polo tanto, a principal eiva desta fonte é unha potencial infraestimación do prezo de mercado⁴⁸, cuestión que debe ser testada no caso do municipio de Santiago de Compostela de cara a explorar unha posible vía de cálculo para o IN3.

Manexando os datos municipais dos Informes do ano 2021 e 2024, mesmo non dando conta, nun sentido estrito, dunha serie temporal de 5 anos como prevé a Lei 12/2023, merece a pena observar o promedio dos valores dos produtos inmobiliarios de referencia en cada ámbito territorial homoxéneo do municipio. Tales promedios para os anos 2021 e 2024, comparados cos de Idealista, son moi inferiores: unha diferenza por m² de 592,7 € para o 2021, e unha diferenza de 540,6 € para o 2024. Polo tanto estes datos dunha fonte oficial volven a reproducir unha grande minoración fronte aos potenciais prezos de mercado (véxase **Gráfico 20**).

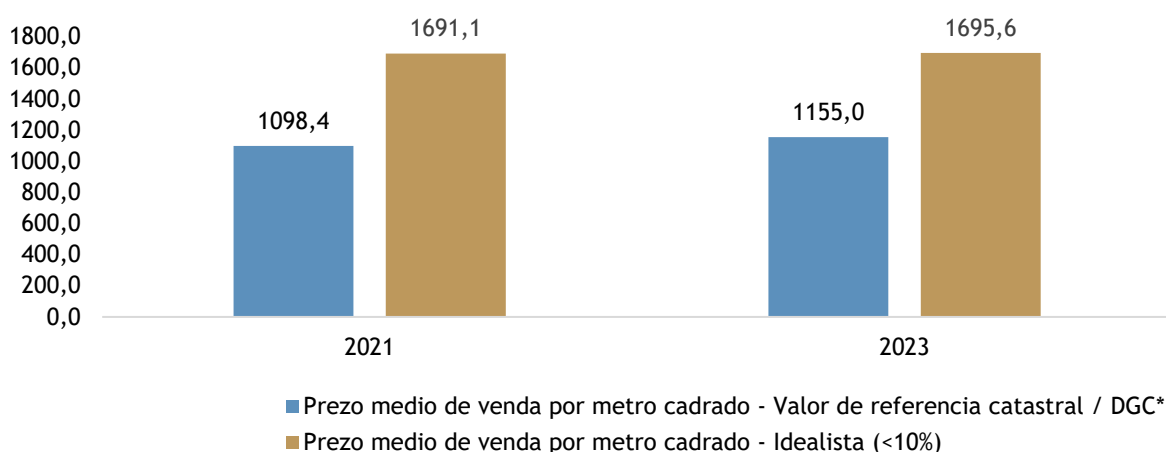


Gráfico 20. Comparativa de estimación de prezos medios de venda por m² (€), segundo fonte secundaria, no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: Dirección General de Catastro (2021, 2024), Idealista.com (2023) e elaboración propia

*Cálculo estimado a partir dos módulos de valor medio (€/m²) pertencentes a vivendas colectivas e unifamiliares do municipio de Santiago de Compostela⁴⁹

⁴⁶ Véxanse ámbitos territoriais homoxéneos do municipio de Santiago de Compostela no seguinte visor cartográfico do catastro:

<https://www1.sedecatastro.gob.es/Cartografia/mapa.aspx?ZV=SI&BUSCAR=S&ANYOZV=2025&final=IAMIU> (consultado o 03/11/24).

⁴⁷ No caso de que así sexa, segundo a información catastral, aplicaríanse factores de minoración que se determinen mediante Orden Ministerial. Este conxunto de criterios, desde un punto de vista estatístico e técnico, non son todo o claro que deberían ser (Alamà, 2023: 43-45).

⁴⁸ Sobre este punto, hai unha importante controversia xurídica. Véxase, por exemplo, o trabalo de Mestre (2022) que cuestiona que os valores de referencia non superan os valores do prezo de mercado.

⁴⁹ Tales valores recóllense nos Informes do mercado inmobiliario urbano de 2021 (co total de compravendas realizadas entre o 1 de xullo de 2019 e o 30 de xuño de 2021) e 2024 (co total de compravendas realizadas entre o 1 de abril de 2022 e o 31 de marzo de 2024) da Dirección Xeral do Catastro. En consecuencia, os datos do Informe de 2024 asimílanse, por proximidade temporal, aos do ano 2023 de Idealista. Acontece o mesmo cos datos manexados na área de estudo da Zona da Vella.

Facendo un zoom na área do estudo que acouta a Zona Vella (véxase **Figura 21**), e delimitando nas mesmas as superficies dos ámbitos territoriais homoxéneos con cadanseus módulos de valor medio de vivendas representativas para os anos 2021 e 2024 (véxanse **Táboas A10 e A11** do Anexo), volven a constatar esta infravaloración⁵⁰. En concreto, os módulos de valor medio volven resultar claramente inferiores aos de Idealista (703,2 € de diferenza en 2021, e 632,5 € de diferenza en 2024) (véxase **Gráfico 21**)⁵¹.

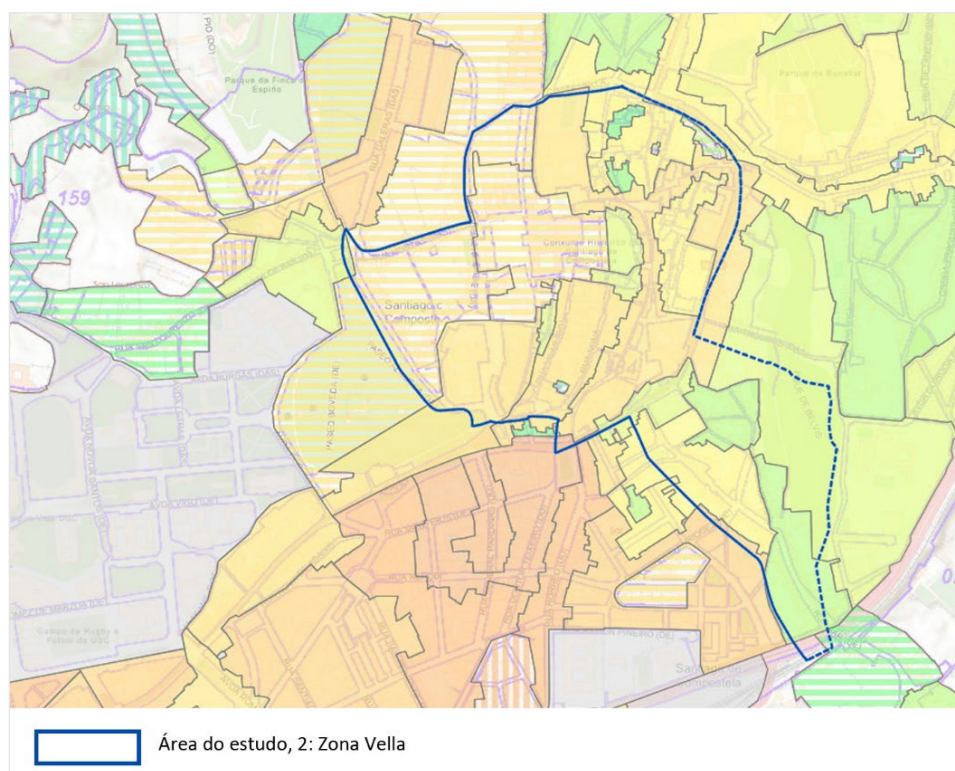


Figura 21. Superposición da área do estudo correspondente coa Zona Vella e ámbitos territoriais homoxéneos abrangidos, no municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: Mapa de valores urbanos, Valores de referencia para o exercicio 2025, publicados o 25 de setembro de 2024 e elaboración propia.

⁵⁰ Ao igual que no acoplamento entre áreas do estudo e distritos de Idealista, os módulos de valor medio de vivendas representativas foron ponderados pola superficie de cada ámbito territorial homoxéneo, que se sitúa dentro dos límites das seccións censuais da Zona Vella.

⁵¹ A Lei 12/2023 no Artigo 18.2 di o seguinte: “A declaración deberá ir precedida dun procedemento preparatorio destinado a obter información relativa á situación do mercado residencial da zona, incluíndo indicadores dos prezos de aluguer e venda de diferentes tipos de vivendas e a súa evolución no tempo; os indicadores do nivel de renda dispoñible dos fogares residentes e a súa evolución no tempo que, xunto cos prezos da vivenda, permiten medir a evolución do esforzo económico que teñen que realizar os fogares para dispor dunha vivenda digna e adecuada. A tal efecto, poderán terse en conta, en relación coa distribución dos prezos de venda, os ámbitos territoriais homoxéneos dos mapas de valor de uso residencial elaborados pola Dirección Xeral do Catastro do Ministerio de Facenda e Función Pública, no marco dos seus informes anuais sobre o mercado inmobiliario, de conformidade coa disposición derradeira terceira do texto refundido da Lei do Catastro Inmobiliario, aprobado polo Real Decreto legislativo 1/2004, do 5 de marzo”. Polo tanto, o que se demostra nesta comparativa, polo menos no caso do municipio de Santiago de Compostela, é unha importante minoración dos prezos de compravenda nos Informes do mercado inmobiliario urbano. Isto conleva, en consecuencia, un sesgo á baixa na medición do tensionamento residencial municipal, especialmente no que atinxe á incidencia do IN3.

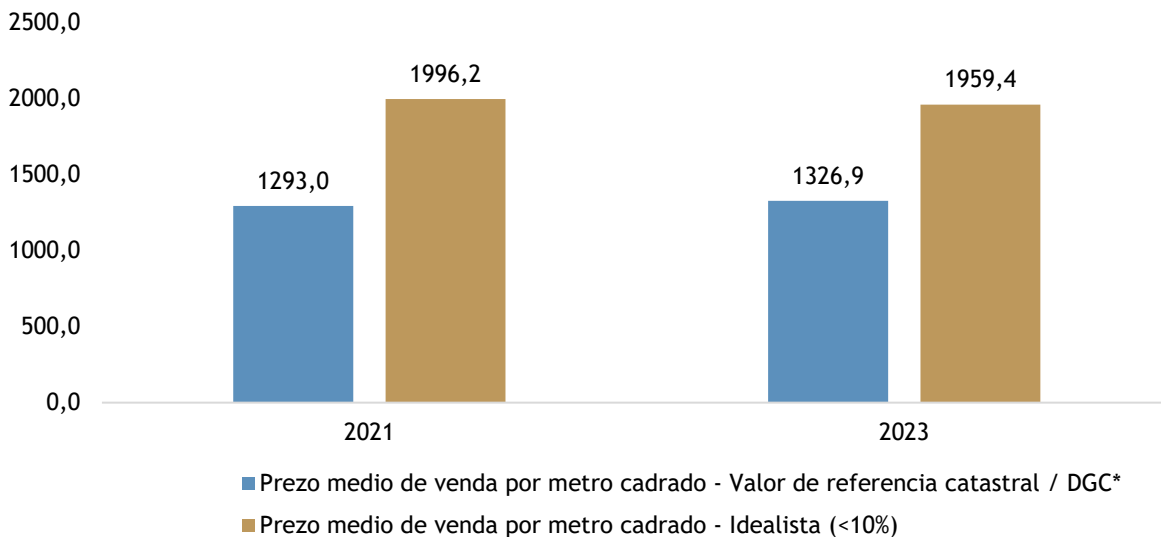


Gráfico 21. Comparativa de estimación de prezos medios de venda por m² (€), segundo fonte secundaria, na Zona Vella do municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: Dirección General del Catastro (2021, 2024), Idealista.com (2023) e elaboración propia

En definitiva, para unha estimación do comportamento do IN3 no municipio de Santiago de Compostela, a pesar dos defectos xa apuntados desta fonte, os valores do prezo medio de venda por m² de Idealista son os máis verosímiles respecto ao valores de mercado.

Análise e resultados do terceiro indicador (IN3)

Atendendo ao conxunto do municipio de Santiago de Compostela, a TVA do prezo medio de venda por m², para o período quinquenal 2018-2023, é do 6,5%. Polo tanto, este aumento está lonxe do limiar do tensionamento (do 23,8%) xustificado no anterior parágrafo.

Observando con máis detalle as áreas do estudo (véxase **Figura 22**), ningunha das 11 se atopa nunha situación de tensión residencial atendendo nelas á incidencia do IN3. Non obstante, as áreas que experimentan unha maior suba de prezos son Vista Alegre e Noroeste (IN3= 9,9%), San Pedro e Leste (IN3= 9,0%), Conxo e Sur (IN3= 8,9%) e Ensanche (IN3= 7,7%). Existe opacidade na metodoloxía deste portal inmobiliario, como xa se comentou: obsérvase que habería que ter unha información precisa do número total de ofertas para entender unha diminución importante nas TVA dos prezos medios estimados de venda en áreas como Aríns e Rural sueste (IN3= -18,7%) ou Pontepedriña e Sueste (IN3= -10,3%) (véxase **Táboa 27**).

Código áreas do estudo		Prezo medio de venda por m ² < 10% (2018)	Prezo medio de venda por m ² < 10% (2023)	IN3: TVA prezo medio de venda por m ² (2018-2023)*
	Santiago de Compostela	1592	1695	6,5
1	Aríns e Rural sueste	1472	1197	-18,7
2	Zona Vella	1766	1760	-0,3
3	Conxo e Sur	1653	1801	8,9
4	Ensanche	1929	2077	7,7
5	Villestro e Rural suroeste	1662	1707	2,7
6	Fontiñas e Nordeste	1493	1407	-5,8
7	Pontepedriña e Sueste	1479	1326	-10,3
8	Bando e Rural norte	1323	1220	-7,8
9	San Pedro e Leste	1324	1443	9,0
10	Vista Alegre e Noroeste	1350	1485	9,9
11	Vite e Norte	1246	1311	5,3

Táboa 27. Indicador 3 (IN3) segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela
Fonte: Idealista.com e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >23,8%

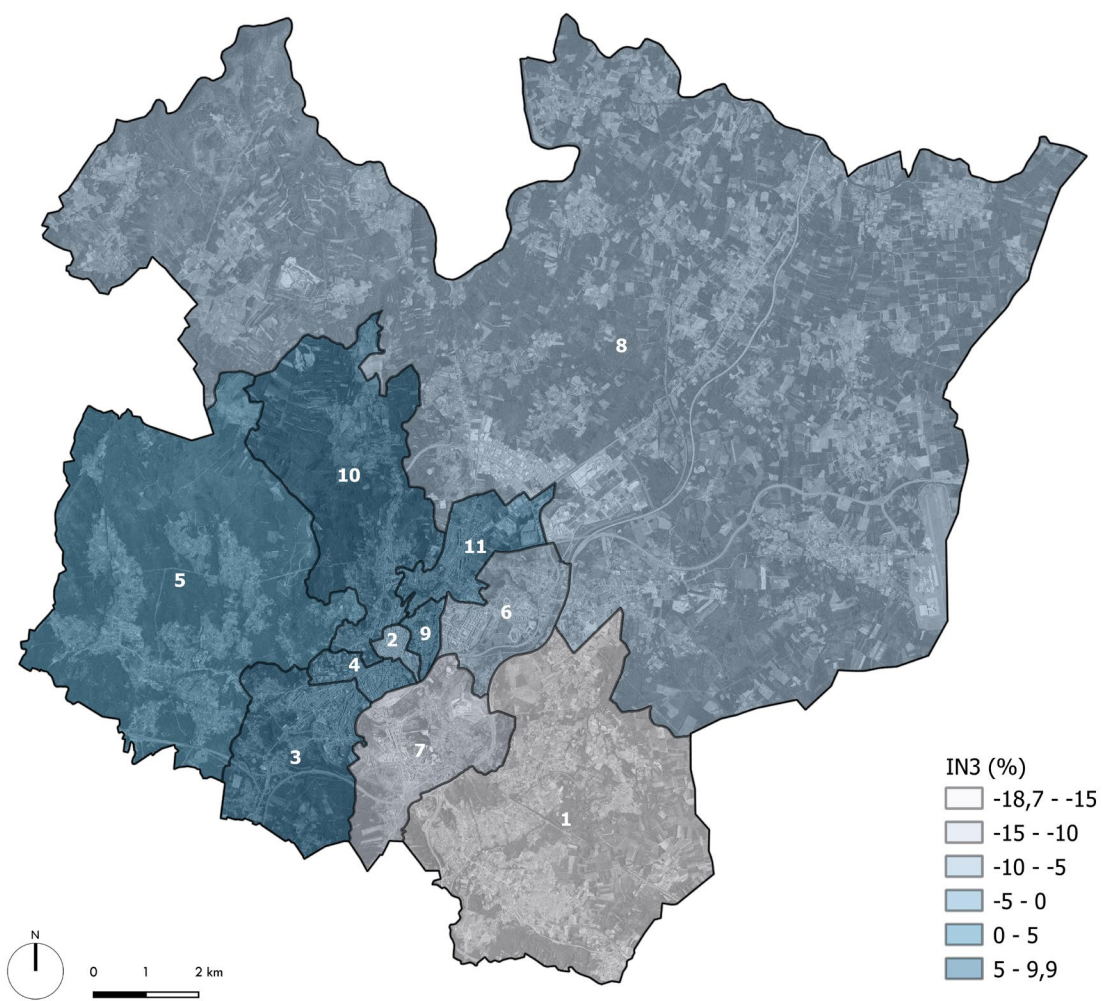


Figura 22. Áreas de estudo segundo incidencia do IN3 no municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: Idealista.com, PNOA IGN e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >23,8%

08 05 Cuarto indicador de tensionamento: variación do prezo de aluguer nos últimos 5 anos

Metodoloxía do cuarto indicador (IN4)

Neste epígrafe temos que pescudar a mellor maneira de determinar, atendendo ao estipulado no Artigo 18.3 da Lei 12/2023, a evolución do prezo do aluguer nun quinquenio no municipio de Santiago de Compostela medido a través dun novo indicador (o IN4).

En primeiro lugar, mantense o limiar de tensionamento do 23,8% (resultante de sumar tres puntos ao IPC autonómico dos últimos cinco anos).

En segundo lugar, séguese a considerar idóneo o tratamento dos prezos medios do aluguer por m² do portal Idealista (véxase **Táboa A12** do Anexo), adaptándoos ás áreas do estudo. A ditos prezos vólveselle aplicar diminución xa razoada do 10% para a estimación final do IN4, durante o quinquenio 2018-2023.

Do IGVS volven a tomarse os datos medios dos prezos das fianzas equivalentes a unha mensualidade da renda pactada, para dous intervalos temporais diferentes no municipio de Santiago de Compostela: o de decembro de 2018 ata decembro de 2023 (período coincidente co de Idealista), e o de decembro de 2019 ata setembro de 2024 (último dato dispoñible no momento da realización do estudo).

Posto que o deseño do IN4 non apela a unha variable que poida medirse no nivel das seccións censuais, coas problemáticas que isto implicaba na estimación cartográfica do IN2, decídese desagregar e presentar os datos inframunicipais do IGVS por códigos postais. Obviamente, a interpretación espacial non é comparable á das áreas do estudo, e, como xa se argumentou, é menos clara, pero móstranse deste xeito informacións útiles.

Análise e resultados do cuarto indicador (IN4)

Para o termo municipal, comezando por debullar os datos de Idealista, a TVA para o quinquenio 2018-2023 é do 44,8%, por tanto, esta cifra non está lonxe de duplicar o limiar de tensionamento (o 23,8%). Lembremos que esta TVA, como se analizou no epígrafe 7.1, foi a máis elevada das 7 cidades galegas.

En euros, o aumento do aluguer para o mesmo período segundo este portal inmobiliario, foi de 202 €, acadando o aluguer os 652 € para unha vivenda tipo de 86,3 m² no 2023 (véxase **Táboa 28**).

De xeito máis moderado, os datos do IGVS para o mesmo período 2018-2023 amosan unha TVA do 32,9%, que segue sendo claramente superior ao limiar de tensionamento. O aumento do aluguer para este quinquenio foi de 140 €, acadando un aluguer máximo de 566 € no 2023. En calquera caso, comparando as cifras de Idealista e do IGVS, estamos falando dunha diferenza razoable de euros (86 €) nos prezos medios de aluguer do 2023.

Se alongamos o intervalo temporal desde decembro de 2019 ata setembro de 2024, os prezos medios mensuais de aluguer recollidos polo IGVS aumentan sensiblemente respecto do período anterior. En cifras, o aluguer en setembro de 2024 queda fixado en 624 €, o que supón que a TVA acade o 40,5% e, en consecuencia, volva reflectir o intenso tensionamento residencial do municipio debido á forte incidencia do IN4 (véxase **Táboa 28**).

Idealista	Prezo medio do aluguer m ² < 10% (2018)	Prezo medio do aluguer m ² < 10% (2023)	IN4: TVA (2018-2023)
	5,22 €	7,56 €	44,8
	Prezo medio mensual de aluguer (2018)	Prezo medio mensual de aluguer < 10% (2023)	IN4: TVA (2018-2023)
	450 €* [*]	652 €* [*]	44,8
IGVS**	Prezo medio mensual de aluguer (dec. 2018)	Prezo medio mensual de aluguer (dec. 2023)	IN4: TVA (dec. 2018- dec. 2023)
	426 €	566 €	32,9
	Prezo medio mensual de aluguer (dec. 2019)	Prezo medio mensual de aluguer (set. 2024)	IN4: TVA (dec. 2019- set. 2024)
	444 €	624 €	40,5

Táboa 28. Incidencia do IN4, segundo fonte secundaria, no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: IGVS (2010-2024), Idealista.com (2023)⁵² e elaboración propia. Limiar de tensionamento: 23,8%

*Cálculo estimado a partir de vivenda-tipo de 86,3 m²

**Prezo da fianza asimilado a unha mensualidade do aluguer

⁵²Vólvese facer fincapé que, no momento de realización do estudo, non había datos mensuais para a meirande parte dos distritos no ano 2024, polo que se opta por presentar datos do 2023.

Desagregando o territorio municipal nas áreas do estudo, o primeiro aspecto a salientar é que todas elas superan o limiar de tensionamento, atendendo aos datos de Idealista. Das 11 áreas, 8 presentan unha TVA superior ao 40%; especialmente intensas, neste senso, son as cifras acadadas polas áreas de San Pedro e Leste (IN4= 59,1%), Vite e Norte (IN4= 56,8%), Vista Alegre e Noroeste (IN4= 54,2%). A área que, estando tensionada, observa a menor TVA (IN4= 25,8%) é a da Zona Vella (véxase **Táboa 29** e **Figura 23**).

Código áreas do estudo	Prezo medio de aluguer m ² < 10% -			IN4: TVA prezo medio de aluguer por m ² (2018-2023)
	2018	Prezo medio de aluguer m ² < 10% - 2023		
	Santiago de Compostela	5,22	7,56	44,8
1	Aríns e Rural sueste	4,6	6,4	39,1
2	Zona Vella	6,2	7,8	25,8
3	Conxo e Sur	5,4	7,7	42,6
4	Ensanche	5,6	7,9	41,1
5	Villestro e Rural suroeste	5,5	7,7	40,0
6	Fontiñas e Nordeste	4,3	6,6	53,5
7	Pontepedriña e Sueste	4,8	7,0	45,8
8	Bando e Rural norte	4,2	6,2	47,6
9	San Pedro e Leste	4,4	7,0	59,1
10	Vista Alegre e Noroeste	4,8	7,4	54,2
11	Vite e Norte	4,4	6,9	56,8

Táboa 29. Indicador 4 (IN4) segundo áreas de estudo no municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: Idealista.com e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >23,8%

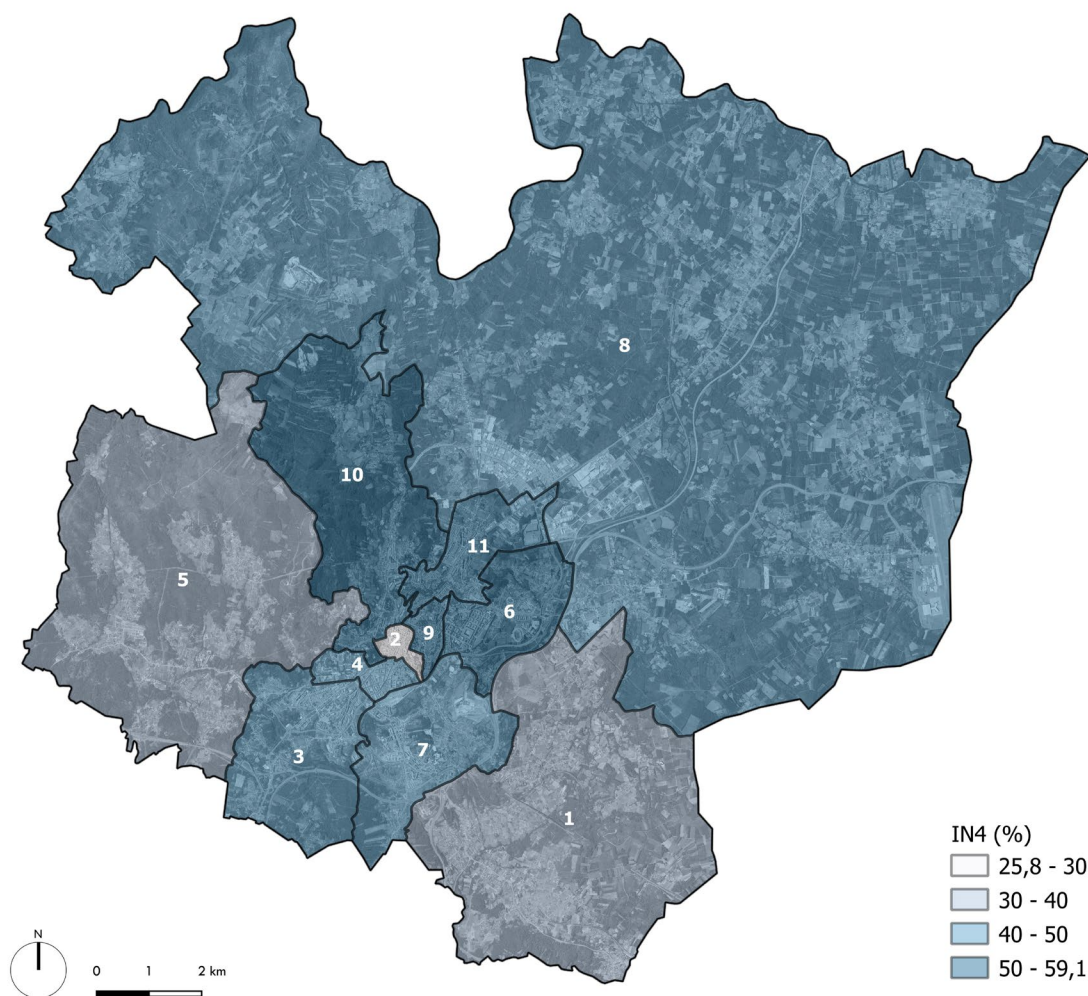


Figura 23. Áreas do estudo segundo incidencia do IN4 no municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: Idealista.com, PNOA IGN e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >23,8%

Observando a estimación de prezos medios mensuais de aluguer rexistrados polo IGVS segundo código postal, conséntase que o aumento é moi pronunciado en moi poucos meses, e está xeneralizado en todo o termo municipal (véxanse **Figuras A12 e A13** do Anexo). Con máis detalle, no período 2018-2023, do total dos 15 códigos postais dos que se teñen datos dentro do perímetro municipal, 4 non están tensionados⁵³, e 2 tiñan unha TVA superior ao 40%. No segundo intervalo 2019-2024, o total dos 12 códigos postais dos que hai datos están tensionados, e deles 5 superan unha TVA do 40% (véxanse **Táboas 30 e 31**)⁵⁴.

⁵³ Obsérvese na **Táboa 30** que o número de fianzas destes 4 códigos postais é moi baixo, polo tanto é máis que probable que sexan datos medios moi sensibles a valores extremos. Tales códigos coinciden, *grosso modo*, coas áreas de estudo rurais ou rururbanas de Bando e Rural norte, Aríns e Rural sueste, e Vilestro e Rural suroeste (véxase **Figura A3** do Anexo).

⁵⁴ Novamente, o baixo número de fianzas volve a xerar problemas coa evolución de prezos medios do aluguer anómalos nalgúns códigos postais (véxase **Táboa 31**). Isto pódese observar, por exemplo, no código postal 15892, coincidente coa parte norte da área de Aríns e Rural Sueste, cunha TVA do 119,2% (véxase **Figura A7** do Anexo).

Código postal	Nº de fianzas (dec. 2018)	Prezo medio mensual de aluguer (dec. 2018)	Nº de fianzas (dec. 2023)	Prezo medio mensual de aluguer (dec. 2023)	IN4: TVA prezo medio de aluguer (dec. 2018-dec. 2023)
15688	0	0	-	-	-
15701	402	502,8	598	624,5	24,2
15702	409	419,6	483	565,7	34,8
15703	357	373,9	404	497,2	33,0
15704	200	381,3	287	522,6	37,1
15705	323	381,4	417	529,1	38,7
15706	446	458,2	554	612,2	33,6
15707	160	423,0	180	557,3	31,7
15820	11	379,1	8	462,5	22,0
15884	2	400,0	5	411,0	2,8
15890	14	298,9	11	392,7	31,4
15892	4	360,0	8	584,9	62,5
15893	11	390,0	8	430,0	10,3
15896	10	747,0	12	702,1	-6,0
15897	7	556,4	7	757,9	36,2
15898	13	281,2	7	482,9	71,8
15899	1	430,0	-	-	-

Táboa 30. Indicador 4 (IN4) segundo códigos postais no municipio de Santiago de Compostela (TVA 2018-2023)

Fonte: IGVS (2018 e 2023) e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >23,8%

Código postal	Nº de fianzas (dec. 2019)	Prezo medio mensual de aluguer (dec. 2019)	Nº de fianzas (set. 2024)	Prezo medio mensual de aluguer (set. 2024)	IN4: TVA prezo medio de aluguer (dec. 2019-set. 2024)
15688	-	-	-	-	-
15701	453	532,9	417	710,8	33,4
15702	381	433,4	269	607,3	40,1
15703	365	417,8	236	540,9	29,5
15704	255	402,2	208	575,4	43,1
15705	321	432,7	282	571,1	32,0
15706	404	521,7	425	665,3	27,5
15707	155	450,9	127	604	34,0
15820	6	725,8	-	-	-
15884	-	-	-	-	-
15890	17	317,6	12	457,9	44,2
15892	6	416,7	6	913,3	119,2
15893	7	344,3	6	454,2	31,9
15896	5	660	5	833,6	26,3
15897	-	-	-	-	-
15898	18	281,7	8	556,3	97,5
15899	-	-	-	-	-

Táboa 31. Indicador 4 (IN4) segundo códigos postais no municipio de Santiago de Compostela (TVA 2019-2024)

Fonte: IGVS (2019 e 2024) e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >23,8%

08 06 Comparativa e relacións estatísticas do terceiro e cuarto indicador (IN3 e IN4)

Tendo en conta que, nos últimos epígrafes, a poboación a analizar non son as seccións censuais, senón as 11 áreas do estudo, os resultados de correlacionar o IN3 e IN4 con outras variables pódense ver afectados por valores extremos. Polo tanto, tendo un r significativo ($p < 0,05$), ás variables cruzadas aplicóuselhes unha proba de Shapiro-Wilk, confirmando a súa normalidade previa⁵⁵.

Feita esta aclaración, o primeiro a salientar é que a correlación entre o IN3 e IN4 é positiva pero non significativa ($r = 0,275$). Polo tanto, só de xeito descritivo, canto maior sexa a taxa de variación do prezo de compravenda, maior tende a ser a taxa de variación do prezo do aluguer (véxanse no **Gráfico 22** os casos das áreas de San Pedro e Leste, Vite e Norte, e Vista Alegre e Noroeste). Obsérvase que a Zona Vella queda fóra desta tendencia con claridade, ao afastarse da recta de regresión debido a baixa incidencia do IN4 neste espazo.

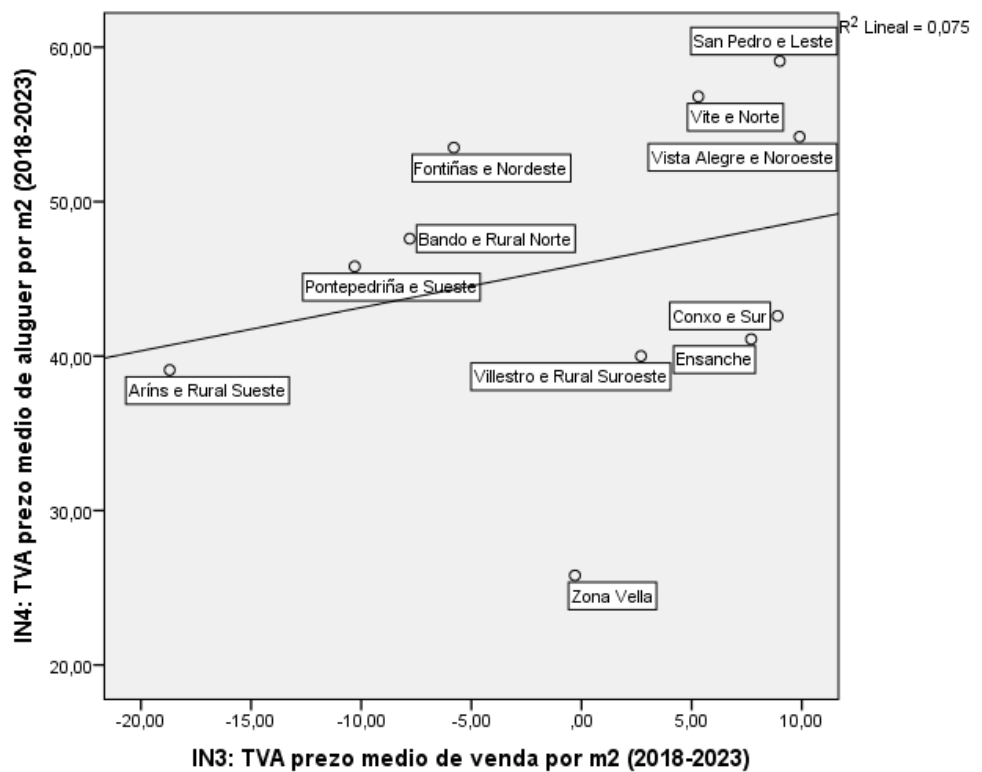


Gráfico 22. Gráfico de dispersión simple do IN3 e IN4 a partir das áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela
Fonte: Elaboración propia

⁵⁵ O r de Pearson é moi sensible aos tamaños mostrais. Neste caso, sendo $N < 50$, é importante aplicarlle ás variables correlacionadas unha proba de Shapiro-Wilk, na que se $p > 0,01$, non se rexeita a hipótese nula de normalidade. Así aconteceu nas distribucións de todas as variables que obtiveron unha correlación significativa neste epígrafe.

Ademais das mesmas variables que se cruzaron co IN1 e IN2, e que se analizaron na contextualización inicial do municipio compostelán, agora hai que engadir outras novas (réxime de tenza, % de vivenda baleira, e % desestacionalizado de vivenda turística sobre o total) que se encadran directamente nas dinámicas da oferta e demanda do mercado inmobiliario (véxase **Táboa 32**). Tales dinámicas teñen como evidente expresión a evolución dos prezos de compravenda e aluguer dos que da conta, respectivamente, o IN3 e IN4.

Dimensións	Variables	Epígrafe previo e descritivo da variable no informe	Fonte
<i>Dimensión demográfica</i>	TCMA (2004-2022)		
	Idade media da poboación (2021) % de poboación estranxeira (2021)	4	Padrón continuo (INE)
<i>Dimensión da estrutura social dos fogares</i>	Tamaño medio do fogar (2021) % de fogares unipersoais (2021)	5	Censo de poboación e vivendas (INE)
<i>Dimensión da estrutura económica</i>	Mediana da renda por unidade de consumo (2021)		Atlas de distribución da renda dos fogares (INE)
	Índice de Gini (2021)	6	
<i>Dimensión da estrutura inmobiliaria</i>	Taxa de desemprego (2022)		Censo anual de poboación (INE)
	% persoas vivendas familiares en propiedade (2021)		Censo de poboación e vivendas (INE)
	% persoas vivendas familiares en aluguer (2021)	7	
	% de vivenda baleira (2011)		Medición do número de vivendas turísticas en España e a súa capacidade (INE)
% desestacionalizado de vivenda turística sobre o total de vivenda (2023)			

Táboa 32. Variables clasificadas segundo dimensión e correlacionadas co IN3 e IN4

Fonte: Elaboración propia

Os datos resultantes para o IN3 (véxase **Táboa 33**):

- Primeiro, amosan correlacións positivas significativas ($p < 0,05$) coas áreas do estudo que presentan maiores porcentaxes de poboación estranxeira (maioritariamente de réxime non comunitario).
- Segundo, amosan unha correlación negativa significativa ($p < 0,05$) coas áreas do estudo segundo tamaño medio do fogar, é dicir, canto maior é o IN3, menores son os fogares.

Polo tanto, a incidencia do IN3 volve a afectar a colectivos poboacionais potencialmente vulnerables e, polo tanto, que máis dificultades de acceso á vivenda poden presentar.

Os datos resultantes para o IN4 (véxase **Táboa 33**) amosan unha única correlación positiva significativa ($p < 0,05$): a que este establece coa taxa de desemprego. Ao igual que acontecía co IN1 e o IN2, esta variable resulta especialmente sensible, neste caso, ao aumento das taxas de variación acumulada no aluguer de vivenda. Máis polo miúdo, na parte superior da recta de regresión (véxase **Gráfico 23**), onde se concentran as maiores incidencias do IN4 e porcentaxe de desemprego, destacan as áreas de San Pedro e Leste, e Vite e Norte.

Subliñar tamén que a incidencia do IN3 e IN4 non amosa ningunha correlación claramente concluínte ou significativa coa porcentaxe de vivenda baleira do ano 2011 (véxase **Táboa 33**); habería que preguntarse cal sería o resultado de ter datos actualizados (cuestión explicada no epígrafe 7.5).

Debido á importancia no mercado de aluguer que a presenza crecente da vivenda turística está tendo nas cidades do país (Yrigoy, 2020; Méndez, 2021), é importante facer sobre esta variable unha consideración aparte. No caso santiagués, as correlacións entre a porcentaxe desestacionalizada de vivenda turística sobre o total de vivenda (no ano 2023) e o IN3 e IN4, respectivamente, non son significativas (véxase **Táboa 33**). Polo tanto, grande parte deste escenario estatístico débese á forte diminución no municipio, dun 30% do parque de vivenda turística no período 2020-2023 (véxase o epígrafe 7.4).

Dimensións	Variabes	IN3	IN4
<i>Dimensión demográfica</i>	TCMA (2004-2022)	-0,176	-0,288
	Idade media da poboación (2021)	-0,025	-0,114
	% de poboación estranxeira (2021)	0,670**	-0,005
<i>Dimensión da estrutura social dos fogares</i>	Tamaño medio do fogar (2021)	-0,606**	0,064
	% de fogares unipersoais (2021)	0,536	-0,268
<i>Dimensión da estrutura económica</i>	Renda media neta por fogar (2021)	0,158	-0,492
	Mediana da renda por unidade de consumo (2021)	0,348	-0,533
	Índice de Gini (2021)	0,558	-0,460
	Taxa de desemprego (2021)	0,545	0,604**
<i>Dimensión da estrutura inmobiliaria</i>	% persoas vivendas familiares en propiedade (2021)	-0,542	0,102
	% persoas vivendas familiares en aluguer (2021)	0,527	-0,106
	% de vivenda baleira (2021)	0,173	-0,147
	% desestacionalizado de vivenda turística sobre o total de vivenda (2023)	0,333	-0,527

Táboa 33. Correlacións entre variables por dimensión, IN3 e IN4
 Fonte: Elaboración propia, **p<0,05 (bilateral), N= 11 casos

Posto que o IN3 amosa significación en dúas variables (tamaño medio do fogar e porcentaxe de poboación estranxeira), e para entender ata que punto a acción combinada de tales variables —como independentes— pode ter na súa incidencia, inténtase procurar outro modelo de regresión múltiple. Non foi posible, pola falta de cumprimento dos supostos estatísticos habituais nesta técnica de análise multivariado.

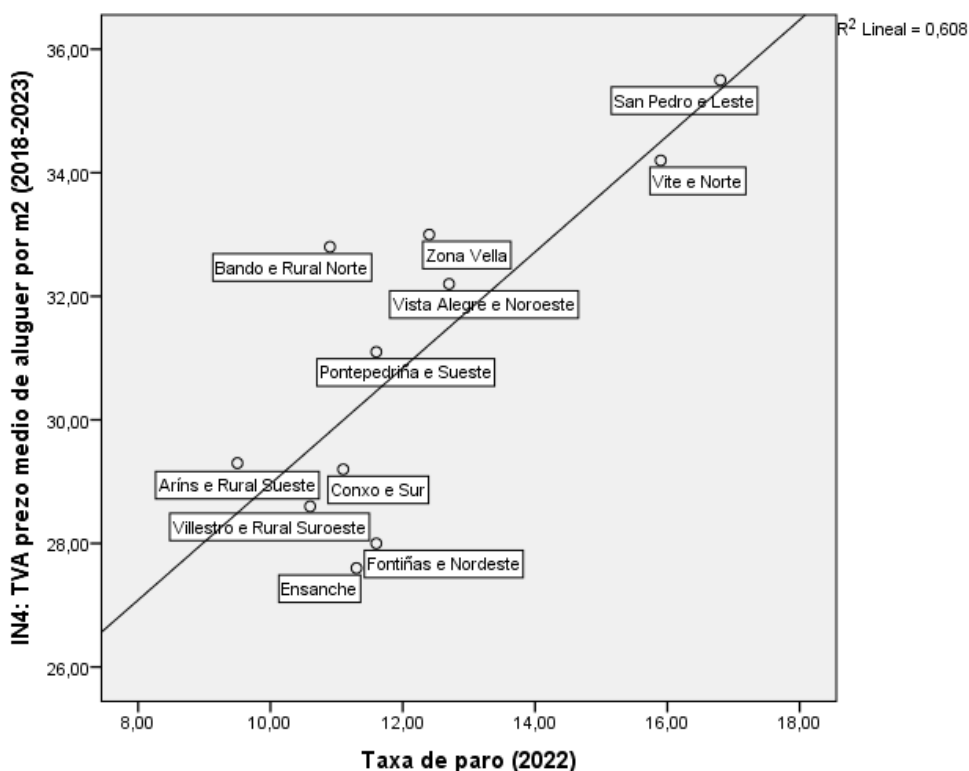


Gráfico 23. Gráfico de dispersión simple do IN4 e porcentaxe de desemprego (2022) a partir das áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: Elaboración propia

09 DAFO E CAME

A seguinte matriz DAFO (véxase **Figura 24**), ferramenta empregada na planificación territorial (Moya *et al.*, 2024), vai permitir avaliar a situación do tensionamento residencial no municipio identificando as fortalezas, debilidades, oportunidades e ameazas. Esta proposta permite sintetizar a situación da vivenda tendo en conta os indicadores presentados e as análises estatísticas desenvolvidas nesta investigación. Neste sentido axuda a poder tomar decisións informadas sobre como reducir o tensionamento residencial da vivenda no municipio a través, especialmente, das propias actuacións previstas na Lei 12/2023.

DEBILIDADES

- O tensionamento residencial, expresado pola incidencia do IN1 e IN2 fundamentalmente, é maior onde menor é o nivel de renda e a mediana de ingresos dos fogares, e onde maior é a porcentaxe de desemprego [1]
- O tensionamento residencial afecta máis aos fogares unipersoais, que son os que máis medran en Santiago de Compostela [2]
- Existe un maior tensionamento onde a porcentaxe de poboación estranxeira, de réxime non comunitario fundamentalmente, é maior [3]
- As maiores incidencias do tensionamento residencial obedecen ao pronunciado aumento do aluguer nos últimos 5 anos, cuestión que acontece nun momento onde tamén aumenta a porcentaxe de vivenda en aluguer como réxime de tenencia [4]
- A falta de fontes secundarias ou enquisas oficiais que ofrezan datos fiables, ou actuais, sobre a situación dos prezos de aluguer, compravenda e, particularmente, sobre a vivenda baleira, dificulta a precisión no estudo do tensionamento residencial [5]
- A Lei 12/2023 é mellorable. Por exemplo, na nosa opinión falta argumentación ou discusión no Preámbulo da Lei de variables que son clave para a determinación dos escenarios de tensionamento (por exemplo, a alusión aos ingresos medios ou renda media dos fogares fronte alternativas coma a da mediana de ingresos por unidade de consumo) [6]

AMEAZAS

- Aumento da desigualdade económica entre a poboación –expresada polo índice de Gini– debido a unha maior dificultade ao acceso á vivenda –especialmente de aluguer– en relación ao nivel de renda, mediana de ingresos e relación coa actividade [1]
- Aumento da vulnerabilidade social, especialmente dos fogares unipersoais e da poboación estranxeira non comunitaria, podendo agudizar procesos de segregación e etnificación no termo municipal [2] [3]
- Abandono do municipio das cohortes poboacionais máis novas, situadas entre os 20 e 29 anos, por causa da continuidade nos incrementos, ou non diminución, dos prezos dos alugueres [4]

- A falta de datos fiables e actualizados de fontes secundarias oficiais impiden, primeiro e por exemplo, coñecer o volume de vivenda baleira e, segundo, establecer medidas efectivas para mellorar o seguimento –obrigado pola Lei 12/2023– do tensionamento residencial no municipio durante os próximos anos [5]
- A falta dunha mellora futura no corpo da Lei 12/2023, especialmente nos contidos que propician ambigüidades ou probables desacertos metodolóxicos na medición, en especial, do tensionamiento residencial [6]

FORTALEZAS

- Municipio, no contexto galego, demográficamente dinámico [1*]
- Os prezos de compravenda de vivenda, sendo elevados, mantéñense relativamente estables ao longo do período analizado [2*]
- Diminución das vivendas turísticas nos últimos anos, cuestión que contribúe a non aumentar o tensionamento residencial [3*]
- O volume de vivenda baleira de Santiago de Compostela, atendendo ao dato do total municipal de 2021, é o máis baixo das 7 cidades galegas [4*]

OPORTUNIDADES

- Utilizar as medidas reguladoras que permite a Lei 12/2023⁵⁶ pode reducir o tensionamento residencial, especialmente o do aluguer; en consecuencia, pode permitir que as cohortes máis novas de entre 20 e 29 anos se queden na cidade mantendo o seu dinamismo demográfico [1*] [2*]
- A diminución das vivendas turísticas podería traducirse nun aumento de vivenda principal ou habitual, e nunha redución futura do tensionamento residencial [3*]
- A diminución do volume de vivenda baleira podería traducirse nun aumento de vivenda principal ou habitual [4*]

⁵⁶ Referímonos, por exemplo, ao estipulado na disposición final primeira (Medidas de contención de prezos na regulación dos contratos de arrendamento de vivenda) e na disposición final segunda (*Incentivos fiscais aplicables no Imposto sobre a Renda das Persoas Físicas aos arrendamentos de inmobles destinados a vivenda*) da Lei 12/2023.

DEBILIDADES (-)	AMEAZAS (-)
Tensionamento (fogares con renda baixa) [1]	Aumento da desigualdade económica [1]
Tensionamento (fogares unipersoais) [2]	Aumento da vulnerabilidade social [2] [3]
Tensionamento (poboación estranxeira non comunitaria) [3]	
Aumento pronunciado do aluguer nos últimos 5 anos [4]	Perda de poboación nova [4]
Fiabilidade das enquisas oficiais [5]	Falta de datos fiables sobre o tensionamento [5]
Falta de argumentación de variables clave na Lei 12/2023 [6]	Falta de melloras futuras na Lei 12/2023 [6]
<i>(- -) Escenario probable: aumento do tensionamento residencial e da desigualdade/vulnerabilidade social</i>	
FORTALEZAS (+)	OPORTUNIDADES (+)
Municipio cunha demografía dinámica [1*]	Medidas reguladoras da Lei 12/2023 [1*] [2*]
Prezos de compravenda de vivenda elevados pero estabilizados [2*]	
Ampla extensión rural ou rururbana do municipio [3*]	Diminución da vivenda turística a prol da vivenda principal ou habitual [3*]
Baixo volume de vivenda baleira [4*]	Diminución da vivenda baleira a prol da vivenda principal ou habitual [4*]
<i>(+ +) Escenario probable: mantemento/diminución do tensionamento residencial e da desigualdade/vulnerabilidade social</i>	

Figura 24. Matriz DAFO
Fonte: Elaboración propia

A continuación, a matriz CAME (Fernández e Olay, 2021) complementa a análise DAFO para corrixir, afrontar, manter e explotar os elementos detectados de xeito que se poidan establecer accións máis concretas (véxase **Figura 25**). No caso do contexto residencial da vivenda en Santiago de Compostela pode resultar útil para establecer medidas no nivel local para mellorar a accesibilidade á vivenda e reducir o tensionamento, partindo, sobre todo, das propias medidas e propostas da Lei 12/2023.

CORRIXIR (debilidades)

- Reducir o tensionamento residencial a través das medidas reguladoras da Lei 12/2023, en especial as medidas de control do prezo do aluguer para mellorar o acceso á vivenda [1]
- Incentivar a conservación e ampliación dos parques públicos de vivenda, tal e como di o artigo 27 da Lei 12/2023, dende criterios de sostenibilidade, eficiencia enerxética e protección/rehabilitación do patrimonio inmobiliario⁵⁷ [2]
- Incrementar, tal e como di o artigo 25 da Lei 12/023, a colaboración público-privada para, fundamentalmente, crear un fondo de vivenda asequible. Dito esforzo implica ás Administracións Públicas, asociacións de entidades privadas xestoras de vivenda, e, aspecto moi importante, entidades do terceiro sector [3]
- Incrementar, tal e como di o artigo 20, a colaboración entre as Administracións Públicas en materia de vivenda, para desenvolver novas opcións inmobiliarias emerxentes (*cohousing*, vivendas interxeneracionais, etc.) e novas residencias públicas para o estudantado universitario compostelán [4]
- Incrementar, tal e como di o artigo 20, a colaboración entre as Administracións Públicas en materia de vivenda, especialmente á hora de compartir información e facer un esforzo conxunto dirixido á mellora das fontes secundarias oficiais que recompilan información sobre o mercado inmobiliario [5]
- Corrixir, e avaliar con máis perspectiva temporal, contidos da Lei 12/2023 que afectan a cuestións metodolóxicas para a medición do tensionamento residencial [6]
- Realizar estudos *ad hoc* e actuais sobre o volume da vivenda baleira en Santiago de Compostela, posto que os último datos oficiais dispoñibles no nivel inframunicipal datan do ano 2011 [7]

AFRONTAR (ameazas)

- O aumento do tensionamento residencial pode aumentar a desigualdade e vulnerabilidade socioeconómica da poboación, especialmente nos seguintes fogares/colectivos: fogares con menor nivel de renda e menor mediana de ingresos, fogares unipersoais, persoas estranxeiras e persoas desempregadas. Polo tanto, non

⁵⁷ É de singular importancia, para corrixir esta “debilidade”, que as actuacións do sector público en materia de vivenda estean enfocadas nos seguintes puntos: primeiro, a rehabilitación do xa construído en Santiago de Compostela (observando o estipulado na Lei 1/2019 de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia); segundo, apostando pola edificación no solo urbano que está pendente de xestión no interior da cidade, para completar a trama urbana e “coser” os barrios existentes (respectando deste xeito a Axenda Urbana Española, que aposta por un modelo de cidade compacto).

corrixir esta dinámica inmobiliaria poder consolidar fortes procesos de segregación tanto espacial (moi concentrada en poucas seccións censuais) como social [1]

- O aumento do tensionamento residencial pode aumentar as probabilidades de que, debido aos graves problemas de acceso á vivenda (especialmente de aluguer), pode agudizar a marcha das cohortes poboacionais máis novas do municipio (especialmente situadas entre os 20 e 29 anos) [2]
- A falta de colaboración entre Administracións Públicas, e de estas con axentes privados, pode ser un factor decisivo para non corrixir nun futuro o aumento probable do tensionamento residencial do municipio [3] [4] [5]
- As medidas reguladoras na Lei 12/2023 poderían ter efectos indesexados (o xa documentado é a transformación de arrendamentos de vivenda en arrendamentos de tempada e outras fórmulas excluídas da regulación de prezos), ante o cal é fundamental un activo seguimento e estudo por parte da administración competente de cara a establecer posibles novas actuacións en materia de vivenda [6]
- A falta de datos actuais de vivenda baleira no nivel inframunicipal do Santiago de Compostela dificulta refrendar no presente a correlación deste variable coa incidencia do tensionamento residencial, o cal xustificaría actuacións municipais que non se poden concretar neste estudo [7]

MANTER (fortalezas)

- Municipio, no contexto galego, demograficamente dinámico [1*]
- Os prezos de compravenda de vivenda, sendo elevados, mantéñense estables ao longo do período analizado [2*]
- Diminución das vivendas turísticas nos últimos anos, cuestión que contribúe a non aumentar o tensionamiento residencial [3*]
- O volume de vivenda baleira de Santiago de Compostela, atendendo ao dato do total municipal de 2021, é o máis baixo das 7 cidades galegas [4*]

EXPLOTAR (oportunidades)

- O dinamismo demográfico municipal pódese traducir na fixación de poboación no municipio sempre que se controle o tensionamento residencial, e se mellora a accesibilidade á vivenda (especialmente de aluguer) [1*]
- Os prezos de compravenda da vivenda pódense diminuír mediante o control do tensionamento residencial e mellora xeral da accesibilidade á vivenda de aluguer [2*]
- Continuar coas medidas de disciplina urbanística no ámbito das vivendas turísticas vai evitar, probablemente, un aumento significativo do tensionamento residencial no termo municipal [3*]
- Poñer en uso as vivendas baleiras -a través, por exemplo, das medidas dispostas na disposición final terceira da Lei 12/2023-, é unha oportunidade para reducir, moi probablemente, os problemas ocasionados polo tensionamento residencial no municipio [4*]

CORRIXIR AS DEBILIDADES	AFRONTAR AS AMEAZAS
<p>Reducir o tensionamento a través das medidas reguladoras da Lei 12/2023 [1]</p> <p>Ampliación do parque público de vivenda [2]</p> <p>Incremento da colaboración público-privada para a creación dun fondo de vivenda asequible [3]</p> <p>Incremento da colaboración entre Administracións Públicas para desenvolver novas opcións inmobiliarias [4]</p> <p>Incremento da colaboración entre Administracións Públicas para compartir información e mellorar Lei 12/2023 [5]</p> <p>Corrixir e avaliar contidos da Lei 12/2023 [6]</p> <p>Realizar estudos, con datos de nivel inframunicipal, sobre a vivenda baleira [7]</p>	<p>O aumento do tensionamento pode provocar un aumento da desigualdade e vulnerabilidade socioeconómica [1]</p> <p>O aumento do tensionamento pode agudizar a marcha de poboación nova [2]</p> <p>Falta de colaboración entre Administracións Públicas, e de estas con axentes privados [3] [4] [5]</p> <p>As medidas reguladoras de Lei 12/2023 poden ter efectos indesexados [6]</p> <p>A falta de datos actuais sobre vivenda baleira, no nivel inframunicipal, dificulta a medición do tensionamento [7]</p>
MANTER AS FORTALEZAS	EXPLOTAR AS OPORTUNIDADES
<p>Municipio cunha demografía dinámica [1*]</p> <p>Prezos de compravenda de vivenda elevados pero estabilizados [2*]</p> <p>Diminución das vivendas turísticas [3*]</p> <p>Baixo volume de vivenda baleira [4*]</p>	<p>Fixación de poboación [1*]</p> <p>Os prezos de compravenda pódense diminuír mediante o control do tensionamento [2*]</p> <p>Continuación de medidas de control das vivendas turísticas [3*]</p> <p>Poñer en uso as vivendas baleiras a través do diposto, por exemplo, na Lei 12/2023 [4*]</p>

Figura 25. Matriz CAME
Fonte: Elaboración propia

10 CONCLUSIÓNS E BALANCE DE RESULTADOS

10 01 Balance do tensionamento residencial no municipio de Santiago de Compostela

A Lei 12/2023 establece catro circunstancias que no caso de que unha aconteza, sería suficiente para a declaración dunha zona de mercado residencial tensionado. Recordámolas de novo reproducindo o artigo 18.3:

Que a carga media do custo da hipoteca ou do aluguer no presuposto persoal ou da unidade de convivencia, mais os gastos e subministracións básicas, superen o trinta por cen dos ingresos medios ou da renda media dos fogares.

Que o prezo de compra ou aluguer teñan experimentado nos cinco anos anteriores á declaración como área de mercado de vivenda tensionada, unha porcentaxe de crecemento acumulado alomenos tres puntos porcentuais superiores á porcentaxe de crecemento acumulado do Índice de Prezos de Consumo da Comunidade Autónoma correspondente.

Cada unha destas circunstancias téñense analizado e cuantificado a través do deseño de catro indicadores de medición (IN1, IN2, IN3, IN4). Directamente, dous deles (o IN2 e IN4) superan o limiar de tensionamento establecido pola Lei (carga media do aluguer nos fogares e evolución do prezo do aluguer), **polo tanto o municipio de Santiago de Compostela pódese declarar como zona de mercado residencial tensionado** (véxase **Táboa 34**)⁵⁸.

INCIDENCIA 1º INDICADOR (IN1) % sobre renda media por fogar (Hipoteca + Gastos e subministracións básicas) <i>Limiar de tensionamento = >30</i>	INCIDENCIA 2º INDICADOR (IN2) % sobre renda media por fogar (Aluguer + Gastos e subministracións básicas) <i>Limiar de tensionamento = >30</i>
27,0 (NON tensionamiento municipal)	31,1 (SI tensionamiento municipal)
INCIDENCIA 3º INDICADOR (IN3) Taxa de variación acumulada prezo medio de venda por m ² (2018-2023) <i>Limiar de tensionamento = >23,8</i>	INCIDENCIA 4º INDICADOR (IN4) Taxa de variación acumulada prezo medio de aluguer por m ² (2018-2023) <i>Limiar de tensionamento = >23,8</i>
6,5 (NON tensionamiento municipal)	44,8 (SI tensionamiento municipal)

Táboa 34. Balance do tensionamento residencial no municipio de Santiago de Compostela segundo incidencia dos 4 indicadores
Fonte: Idealista.com, *Atlas de distribución da renda dos fogares* (INE), Censo de poboación e vivendas (INE) e elaboración propia

⁵⁸ Recórdese que, empregando os datos do IGVS, o IN2 (cunha incidencia do 30,1%) e o IN4 (cunha TVA igual ao 40,5% para o período 2019-2024) amosaban a existencia de tensionamiento residencial no municipio.

Atendendo aos datos estimados para as 11 áreas inframunicipais deseñadas para este estudo, cobran relevancia máis consideracións. Primeira, se ben é certo que a incidencia municipal do IN1 (carga media da hipoteca) non indica tensionamento, si que hai tres áreas que o presentan (Bando e Rural Norte, San Pedro e Leste, Vite e Norte). Segunda, atendendo aos datos do IN3 (evolución do prezo de compravenda), non se observa tensionamento en ningún destes espazos municipais. Terceira, a incidencia do IN2 (carga media do aluguer) amosa tensionamento en 8 das 11 áreas; a do IN4 (evolución do prezo de aluguer) amósao en todas elas (véxase **Táboa 35**).

En relación á gradación das áreas de estudo segundo tensionamento, pódese establecer a seguinte clasificación:

- *Áreas con tensionamento* visible nun só indicador: Conxo e Sur, Ensanche, Villestro e Rural suroeste.
- *Áreas con tensionamento elevado* visible en dous indicadores: Aríns e Rural sueste, Zona Vella, Fontiñas e Nordeste, Pontepedriña e Sueste, Vista Alegre e Noroeste.
- *Áreas con tensionamento moi elevado* visible en tres indicadores: Bando e Rural norte, Vite e Norte, San Pedro e Leste.

	INCIDENCIA DO 1º INDICADOR (IN1) % sobre renda media por fogar (Hipoteca + Gastos e subministración básicas) <i>Limiar de tensionamento = >30</i>	INCIDENCIA DO 2º INDICADOR (IN2) % sobre renda media por fogar (Aluguer + Gastos e subministración básicas) <i>Limiar de tensionamento = >30</i>	INCIDENCIA DO 2º INDICADOR (IN3) Taxa de variación acumulada prezo medio de venda por m ² (2018-2023) <i>Limiar de tensionamento = >23,8</i>	INCIDENCIA DO 4º INDICADOR (IN4) Taxa de variación acumulada prezo medio aluguer por m ² (2018-2023) <i>Limiar de tensionamento = >23,8</i>
Municipio de Santiago de Compostela	27,0 (NON tensionamento municipal)	31,1 (SI tensionamento municipal)	6,5 (NON tensionamento municipal)	44,8 (SI tensionamento municipal)
Aríns e Rural sueste**	27,3	31,5	-18,7	39,1
Zona Vella**	27,7	31,9	-0,3	25,8
Conxo e Sur*	25,0	28,8	8,9	42,6
Ensanche*	23,0	26,5	7,7	41,1
Villestro e Rural suroeste*	23,5	27,0	2,7	40,0
Fontiñas e Nordeste**	26,6	30,6	-5,8	53,5
Pontepedriña e Sueste**	28,2	32,4	-10,3	45,8
Bando e Rural norte***	31,5	36,3	-7,8	47,6
San Pedro e Leste***	32,2	37,0	9,0	59,1
Vista Alegre e Noroeste**	27,7	31,9	9,9	54,2
Vite e Norte***	31,5	36,3	5,3	56,8

Táboa 35. Balance do tensionamento residencial nas áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela, segundo incidencia dos 4 indicadores

Fonte: Idealista.com, *Atlas de distribución da renda dos fogares* (INE), Censo de poboación e vivendas (INE) e elaboración propia

* Áreas con tensionamento visible nun só indicador; ** Áreas con tensionamento elevado visible en dous indicadores; *** Áreas con tensionamento moi elevado visible en tres indicadores

Deténdonos no nivel inframunicipal das seccións censuais e, por tanto, nas unidades territoriais máis pequenas que configuran as áreas do estudo, só foi posible obter unha estimación da incidencia do tensionamento no IN1 (carga media da hipoteca) e IN2 (carga media do aluguer). Neste senso, atendendo aos valores do IN1, o 35,0% das seccións censuais do municipio de Santiago de Compostela están tensionadas; atendendo aos do IN2, un 58,7% das seccións.

Facendo, finalmente, unha escolla de entre as seccións máis tensionadas tanto no IN2 coma no IN1, hai 8 seccións cun tensionamento moi elevado (destacando sobre todo barrios/rúas de Belvís, Quiroga Palacios, Vite - Avenida Castelao, Home Santo, Sar, Pexigos, Mazarelos e Orfas (véxase **Táboa 36**). Destas seccións, hai que chamar a atención, especialmente sobre as tres primeiras, posto que concentran no municipio: 1º/ as rendas medias por fogar e as medianas de ingreso por unidade de consumo máis baixas do municipio; 2º/ elevadas taxas de desemprego; 3ª/ unha concentración de poboación estranxeira, de orixe non comunitario na súa maioría (especialmente na sección de Belvís e Quiroga Palacios)⁵⁹.

Código INE	Rúas/entidades principais por sección	Áreas do estudo	INCIDENCIA DO 2º INDICADOR (IN2)	INCIDENCIA DO 1º INDICADOR (IN1)
1507804005	Belvís / Quiroga Palacios	San Pedro e Leste	40,9	37,9
1507802009	Vite - Avenida Castelao	Vite e Norte	40,1	36,3
1507803004	Home Santo	San Pedro e Leste	40,0	36,2
1507804001	Sar / Pexigos / Mazarelos / Orfas	Zona Vella	39,6	33,3*
1507802005	Blanco Amor	Vite e Norte	39,0	35,3
1507802002	Pelamios / Avenida de San Xoán XXIII / A Estila	Vista Alegre e Noroeste	38,2	34,6
1507806003	Verdía / Nemenzo / Busto	Bando e Rural Norte	37,3	33,7**
1507804006	Concheiros / Avenida de Lugo / Quiroga Palacios	San Pedro e Leste	35,8	33,2***

Táboa 36. Seccións censuais no municipio de Santiago de Compostela de maior tensionamento segundo incidencia do IN2 e IN1

Fonte: Idealista.com, *Atlas de distribución da renda dos fogares* (INE), Censo de poboación e vivendas (INE) e elaboración propia

*9ª sección censual por incidencia do IN1

**8ª sección censual por incidencia do IN1

***10ª sección censual por incidencia do IN1

⁵⁹ Tamén é relevante recordar que algunhas destas seccións, coma as de Home Santo, Sar, Pexigos, Mazarelos e Orfas, e Pelamios, Avenida Xoan XXIII e A Estila, son dos poucos espazos con TCMA positivas e, polo tanto, cun dinamismo demográfico destacado dentro do envellecido contexto municipal (véxase o epígrafe 4 do informe).

10 02 Variables explicativas do tensionamento residencial no municipio de Santiago de Compostela

A incidencia do tensionamento residencial do municipio de Santiago de Compostela, que, como se acaba de ver, supera o limiar previsto na Lei 12/2023 no caso do IN2 (peso do aluguer na renda dos fogares) e IN4 (evolución do prezo de aluguer), non é estática; polo tanto, o tensionamento vese afectado con claridades por variables concretas que, agrupadas en diferentes dimensións (demográfica, social, económica e inmobiliaria), foron analizadas nas primeiras páxinas do informe.

A través, en primeiro lugar, dunha análise de correlacións de Pearson entre o IN1 e IN2 e variables económicas, obsérvanse o que demos en chamar uns mínimos comúns denominadores na súa incidencia. Con máis precisión, o maior tensionamento producido polo peso da hipoteca e dos alugueres na renda dos fogares, é maior naquelas seccións censuais onde a mediana da renda por unidade de consumo e significativamente menor, é a taxa do paro é significativamente maior.

Se illamos o IN2, que produce un forte tensionamento, aparecen novos matices nas matrices de correlacións presentadas. Neste senso, as seccións con maiores cargas do aluguer correspóndense con:

- Seccións cunha maior porcentaxe de fogares de tamaño medio baixos ou unipersoais ($p < 0,01$ ou $p < 0,05$).
- Seccións cunha maior porcentaxe de poboación estranxeira ($p < 0,01$).

Se consideramos ao IN2 como variable dependente dun modelo de regresión múltiple, podemos seleccionar tres variables que de maneira conxunta mellor explican a súa variabilidade (nun 83,5%); de xeito conxunto ou multidimensional: mediana da renda por unidade de consumo, porcentaxe de fogares unipersoais e taxa de desemprego (véxase **Táboa 37**).

Por último, no caso concreto do IN3, a taxa de variación no prezo de compravenda da vivenda, no intervalo 2018-2023, presenta unhas correlacións positivas ($p < 0,05$) coa porcentaxe de poboación estranxeira e fogares de menor tamaño medio. Así mesmo, atendendo as áreas do estudo, a taxa de variación do aluguer (IN4) volve a presentar unha correlación positiva ($p < 0,05$) coa taxa de desemprego.

Abordando a incidencia do IN3 e IN4 conxuntamente, esta non presenta unha correlación significativa coa porcentaxe de vivenda baleira no 2011 (último censo no que houbo datos de nivel inframunicipal). Evidentemente, esta análise non é concluínte, pero indica a necesidade de facer un estudo *ad hoc* sobre esta realidade inmobiliaria no termo municipal, que queda fóra dos obxectivos deste estudo.

De igual xeito, tampouco existe unha relación estatística significativa do IN3 e IN4 coa porcentaxe desestacionalizada de vivenda turística sobre o total de vivenda. Diciamos, cabe subliñar, que esta realidade estatística viuse afectada en grande medida pola intensa diminución deste tipo de vivendas en Santiago de Compostela en áreas específicas. Do non aumento das mesmas dependerá que esta correlación siga sendo non significativa no futuro.

MODELO	Var. explicada	Sig. cambio en F
(+) IN2 = (-) MEDIANA RENDA (+) FOGARES UNIPERSOAIS (+) TAXA DE PARO	83,5%	,000

Táboa 37. Representación sintética do modelo de análise de regresión presentado
 Fonte: Elaboración propia

Efectivamente, as dinámicas entre este conxunto de variables e os indicadores de tensionamento van máis alá dos modelos estatísticos presentados; serven tamén para esbozar diferentes estratexias e escenarios de futuro que se desenvolveron nas matrices DAFO e CAME. Sen dúbida, de todas as ideacións prevista en ámbalas dúas matrices, hai unha ameaza que sobresaie sobre o resto: a continuidade do aumento do tensionamento residencial, especialmente no ámbito do aluguer, de producirse, vai seguir recaendo nos sectores pobacionais máis vulnerables -social e economicamente falando- do municipio de Santiago de Compostela.

Ante este conxunto de datos, as medidas reguladoras previstas na Lei 12/2023, pese a que non están exentas de consecuencias non desexadas (por exemplo, o aumento inusual de vivendas alugadas de temporada), poden diminuír o tensionamento residencial do municipio, en aras do ben común do conxunto da cidadanía compostelán. Por suposto, as eficacias de tales medidas deben verse acompañadas do incremento do parque público de vivenda, e a mellora na coordinación entre as Administracións Públicas, e de estas con diferentes axentes privados, para o control do tensionamento residencial.

11 BIBLIOGRAFÍA

Alamà, R. (2023). El valor de referencia: análisis jurídico tras su primer año en vigor. *Revista Instituto Colombiano de Derecho Tributario*, 59(87), 23-47.

Aldrey, J. A. (1999). *Análise da poboación na área urbana de Santiago de Compostela*. Consorcio de Santiago.

Alonso, R. (2020, 14 de febrero). Peligros y ventajas de inflar el precio inicial de la casa que vendes. *Idealista News*.
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/02/14/780017-peligros-y-ventajas-de-inflar-el-primer-precio-de-la-casa-que-vendes>

Ardila, D., Ahmed, A. e Sornette, D. (2021). Comparing ask and transaction prices in the Swiss housing market. *Quantitative Finance and Economics*, 5(1), 67-93.

Battioli, A. (2024, 4 de novembro). Comunidades con zonas tensionadas para alquiler según la nueva Ley Vivienda. *Fotocasa*. <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/sector/zonas-tensionadas-de-alquiler-en-la-nueva-ley-vivienda-cuales-son/>

Bayona-i-Carrasco, J. e Ajenjo, M. (2018). Movilidad habitual y concentración territorial de la población inmigrante: el caso de la Región Metropolitana de Barcelona. *EURE*, 44(133), 161-186.

Caínzos, I. e Rodríguez, R. (2024, 22 de abril). Alquilar en Santiago: misión imposible. *Cadena Ser*. <https://cadenaser.com/galicia/2024/04/22/alquilar-en-santiago-mision-imposible-radio-galicia/>

Capeáns, J. (2024, 14 de setembro). Las inmobiliarias de Santiago advierten a los propietarios: “Por más de 1.100 euros no alquilas”. *La Voz de Galicia*. https://www.lavozdegalicia.es/noticia/santiago/2024/09/14/sector-advierte-propietarios-1100-euros-alquilas/0003_202409S14C1991.htm

Daviu, O. (2024, 20 de setembro). El 40% de la oferta de alquiler en Barcelona ya es de temporada para burlar la regulación de precios. *El Salto Diario*. <https://www.elsaltodiario.com/vivienda/40-ciento-alquiler-barcelona-es-temporada-burlar-regulacion-precios>

De Cos Guerra, O. e Usobiaga Ferrer, E. (2019). Retos metodológicos para estudiar la vulnerabilidad demográfica y residencial a nivel intraurbano ante los cambios en las fuentes estadísticas habituales. *Scripta Nova*, XXIII(606).

Dirección General del Catastro (2021). *Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2021*. Ministerio de Hacienda y Función Pública. <https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccvr.aspx>

Dirección General del Catastro (2024). *Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2024*. Ministerio de Hacienda y Función Pública. <https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECACcvr.aspx>

Estivill, M., Ibáñez, A., e Estivill, L. (2023). *Estudio específico sobre las posibles zonas de mercado residencial tensionado en la ciudad de Sevilla*. Empresa Municipal de Vivenda de Sevilla (EMVISESA). <https://www.emvisesa.org/estudio-especifico-sobre-las-posibles-zonas-de-mercado-residencial-tensionado-en-la-ciudad-de-sevilla/>

Fernández, F., e Olay, D. (2021). La planificación estratégica como instrumento de desarrollo territorial integral. *Ciudad y territorio. Estudios territoriales*, LIII(208), 285-310.

Han, L. e Strange, W. (2016). What is the role of the asking price for a house? *Journal of Urban Economics*, 93, 115-130.

Méndez Gutiérrez del Valle, R. (2021). Financiarización urbana y burbuja del alquiler en España: tendencias y contrastes en perspectiva multiescalar. *Documents d'anàlisi geogràfica*, 67(3), 441-463.

Mestre, M. N. (2022). Trascendencia económica y tributaria del nuevo 'valor de referencia' establecido en la Ley 11/2021 (Trabajo de fin de grado). Universitat de les Illes Balears.

Moya, N. R., Escolano, L. M. S., e García, E. C. (2024). Los instrumentos de ordenación del territorio: seguimiento, evaluación y enseñanzas en el marco ibérico (Portugal-España). *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 100, 1-43.

Parreño-Castellano, J. M., Domínguez-Mujica, J., e Moreno-Medina, C. (2021). Etnificación, desahucio por impago de alquileres y desplazamiento residencial en una ciudad turística insular (Las Palmas de Gran Canaria-España). *Estudios Geográficos*, 82(291), e081.

Penelas, S. (2024, 10 de outubro). El Ayuntamiento de A Coruña solicitará formalmente a la Xunta ser zona tensionada. *El Español*. https://www.elespanol.com/quincemil/economia/20241010/ayuntamiento-coruna-saca-consulta-publica-regulacion-pisos-turisticos/892410923_0.html

Pérez, V. e Pavía, J. (2024). Improving Accuracy in Geospatial Information Transfer: A Population Density-Based Approach. *6th Int. Conf. on Advanced Research Methods and Analytics*. Universitat Politècnica de València, València.

Rey, L. (2024, 14 de setembro). La USC reclama ayuda de las administraciones ante el problema de vivienda de los estudiantes. *El Correo Gallego*. <https://www.elcorreogallego.es/santiago/2024/09/14/usc-reclama-ayuda-administraciones-problema-108108039.html>

Rey-Blanco, D., González, J. e Sánchez, D. (2024). Relación entre precios de alquiler en portales inmobiliarios y precios de mercado. Evidencias para la Comunidad de Madrid. *EURE*, 50(150), 1-23.

Rodríguez, P. e Oliveres, V. (2024, 8 de outubro). Así bajan los precios del alquiler en Catalunya en el primer trimestre con la Ley de Vivienda, municipio a municipio. *elDiario.es*. <https://www.eldiario.es/catalunya/alquiler-baja-5-municipios-catalunya-tope-precios-mantiene->

[igual_1_11714830.html#:~:text=Los%20precios%20de%20alquiler%20bajan%20en%20las%20zonas%20tensionadas&text=En%20Barcelona%2C%20la%20mensualidad%20se,de%202024%2C%20de%201.193%20euros](#)

Rodríguez-Suárez, I., Álvarez-del-Valle, L., Fernández-Ramírez, C. e Hernández-Aja, A. (2023). El imposible acceso a la vivienda en Madrid: cuando los precios superan a las rentas. *Ciudad y Territorio*, LV(215), 61-76.

Xunta de Galicia (2024, 19 de marzo). La Xunta estima que el 18 % de los ayuntamientos gallegos podrían pedir la declaración de zona tensionada según la ley estatal de vivienda y los índices de referencia del Gobierno central. Departamento de C. do Medio Ambiente e Cambio Climático. <https://www.xunta.gal/es/notas-de-prensa/-/nova/000375/xunta-estima-que-18-los-ayuntamientos-gallegos-podrian-pedir-declaracion-zona>

Yrigoy, I. (2020). 635. El impacto del alquiler turístico sobre el alquiler residencial: abriendo (y cerrando) brechas de renta en el casco histórico de Palma. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 24.

12 ANEXO

Código INE	Rúas/entidades principais por sección	Áreas do estudo	Código áreas do estudo
1507803008	Aríns	Aríns e Rural Sueste	1
1507804010	Marrozos		
1507804011	Santa Lucía / O Eixo		
1507801001	Reis Católicos / Quintana / Praza de Abastos	Zona Vella	2
1507802001	San Martiño Pinarío / Algalias		
1507804001	Sar / Pexigos / Mazarelos / Orfas		
1507805001	San Clemente / Obradoiro / Franco / Vilar		
1507805012	Rosalía de Castro / Conxo / Avenida de Ferrol	Conxo e Sur	3
1507805013	Avenida de Barcelona		
1507805014	Monte de Conxo		
1507805015	Cornes / Avenida de Antonio Fraguas		
1507805016	Conxo		
1507805017	A Rocha / A Poza / O Porto		
1507805021	Vidán		
1507805023	Santa Marta / CHUS		
1507804003	Primeiro Ensanche / Pitelos	Ensanche	4
1507805002	Praza de Vigo		
1507805003	Praza de Galicia		
1507805004	Hórreo		
1507805005	Rosaleda		
1507805006	Parlamento / Sar		
1507805007	Montero Ríos		
1507805008	Alfredo Brañas		
1507805010	Fernando III		
1507805011	Campus Sur		
1507805018	Vivendas de Ramírez		
1507805019	Avenida de Romero Donallo		
1507805022	Rosa / San Pedro de Mezonzo		
1507801005	Figueiras / San Paio / Bar		
1507801006	Laraño / Pardiñas		
1507801007	Vilvestro / Roxos		
1507803005	San Lázaro	Fontiñas e Nordeste	6
1507803006	Amio		
1507804013	O Viso - Estadio		
1507804014	Monte dos Postes		
1507804015	Fontiñas Norte - Praza de Sofía		
1507804016	Fontiñas Oeste		
1507804017	Fontiñas - Área Central		
1507804018	Fontiñas Norte - Bruxelas		
1507804019	Fontiñas Sur		
1507804004	Sar	Pontepedriña e Sueste	7
1507804007	Estación de tren / Pontepedriña / Paxonal		
1507804008	Pontepedriña - Vuelta Mañana		
1507804009	Sar / Cidade da Cultura / Angrois		
1507804012	Restollal / O Castiñeiriño		
1507805020	Lamas de Abade / Outeiro	Bando e Rural Norte	8
1507802012	Boisaca / Tambre / Son de Abaixo		
1507803007	Bando / San Marcos		
1507806001	O Carballal / Enfesta		
1507806002	Marantes / A Barciela / Cesar		
1507806003	Verdía / Nemenzo / Busto		
1507806004	Fecha / Santa Cristina de Fecha / Irixoa		
1507806005	Sabugueira / Lavacolla		

Código INE	Rúas/entidades principais por sección	Áreas do estudo	Código áreas do estudo
1507803001	San Roque / Bonaval / San Pedro	San Pedro e Leste	9
1507803002	Almáciga / Angustias		
1507803003	Tras Santa Clara / La Salle		
1507803004	Home Santo		
1507804002	Belvís / San Pedro		
1507804005	Belvís / Quiroga Palacios		
1507804006	Concheiros / Avenida de Lugo / Quiroga Palacios		
1507801002	Galeras / O Carme	Vista Alegre e Noroeste	10
1507801003	Santa Isabel / Vista Alegre		
1507801004	San Lourenzo / Alameda		
1507802002	Pelamios / Avenida de San Xoán XXIII / A Estila		
1507802006	Vista Alegre / O Romaño / A Peregrina		
1507802008	Vista Alegre / O Avío		
1507802003	Espírito Santo	Vite e Norte	11
1507802004	Santa Clara / San Caetano		
1507802005	Blanco Amor		
1507802007	Meixonfrío / Mallou / Recinto Feiral		
1507802009	Vite - Avenida Castelao		
1507802010	Vite - Alexandre Bóveda		
1507802011	Guadalupe		
1507802013	Salgueiriños - Manuel María		
1507803009	Salgueiriños / As Cancelas		

Táboa A1. Seccións censuais clasificadas segundo área do estudo no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: Cartografía dixitalizada do INE, Xeoportal do Concello de Santiago de Compostela e elaboración propia

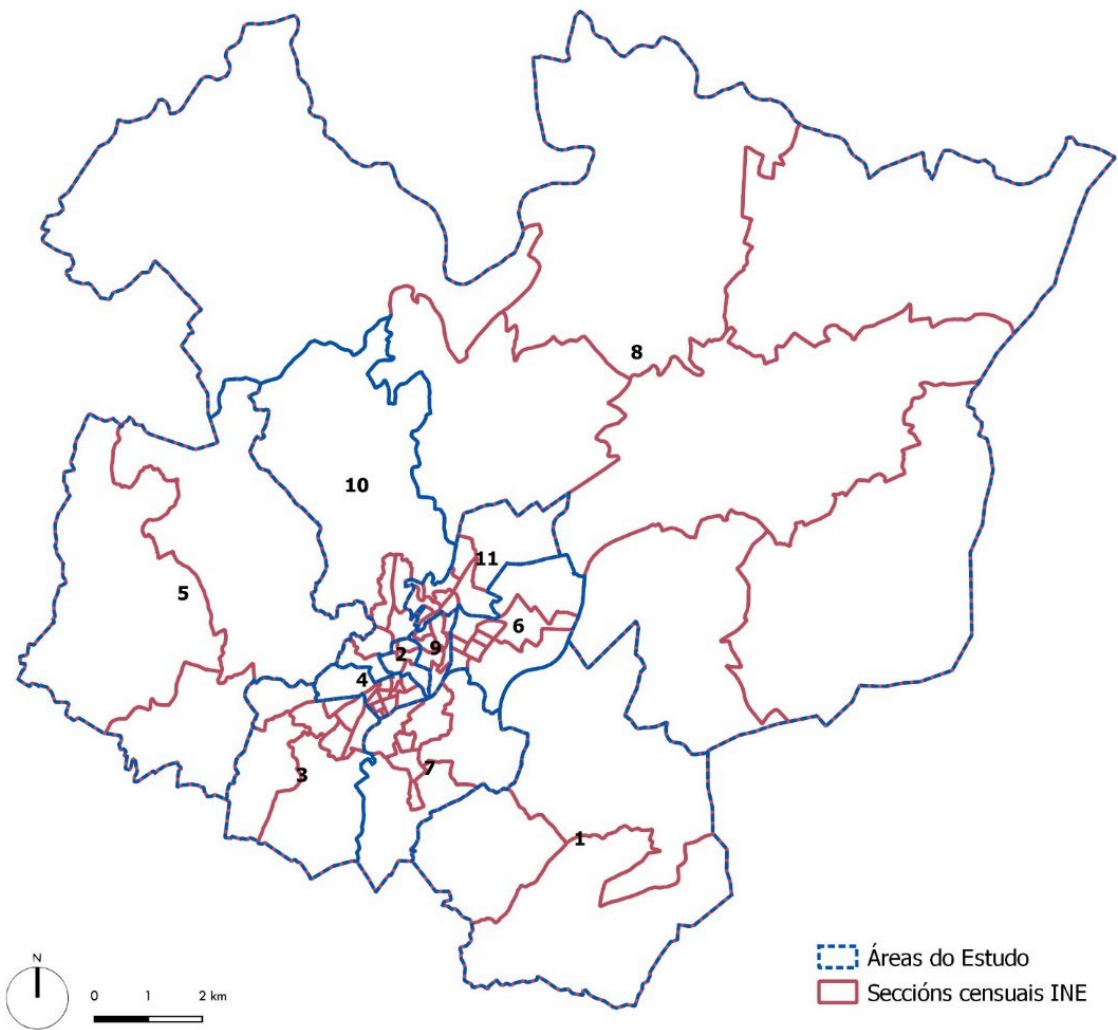


Figura A1. Superposición da información xeográfica das seccións censuais do INE e as áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: Cartografía dixitalizada do INE e elaboración propia

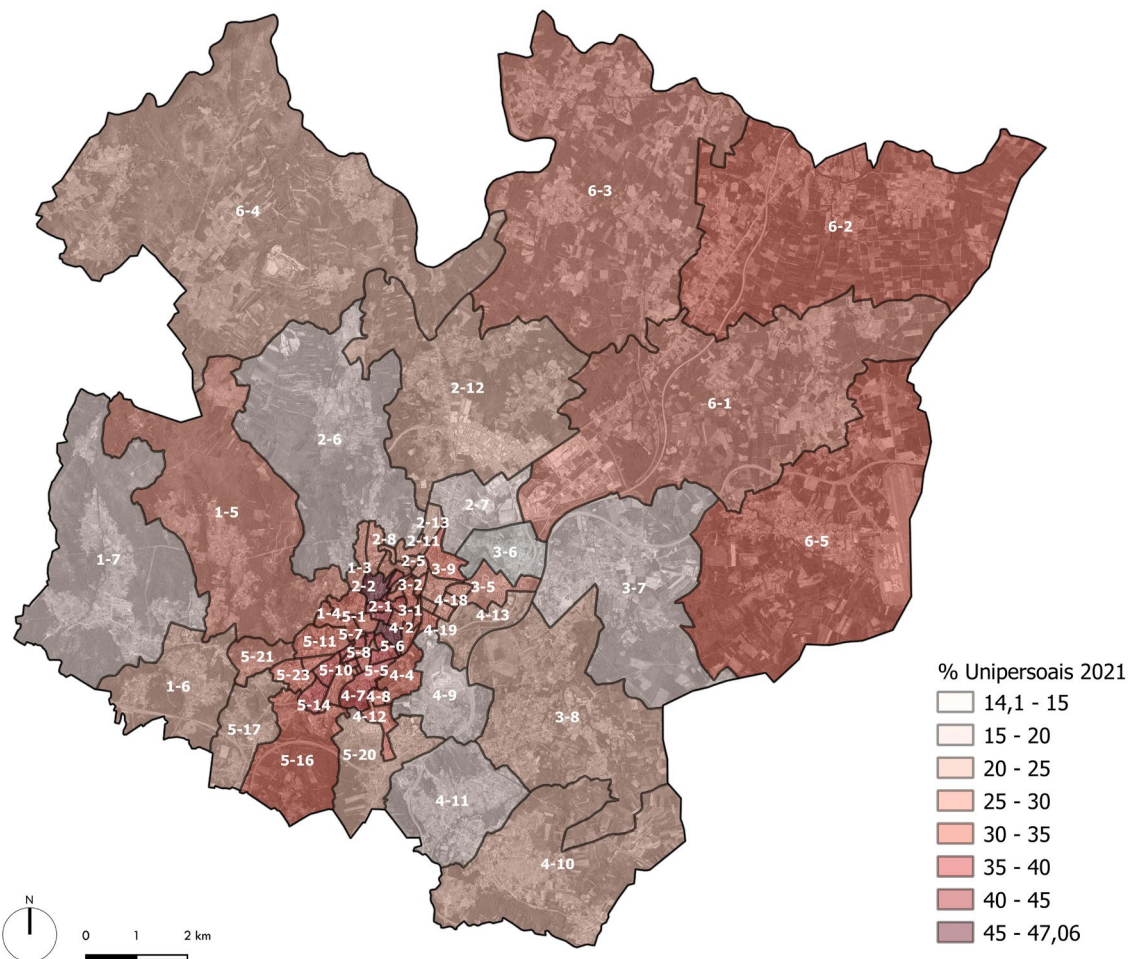


Figura A2. Porcentaxe de fogares unipersoais por sección censal no municipio de Santiago de Compostela (2021)

Fonte: Censo de poboación e vivendas 2021 (INE), PNOA IGN e elaboración propia

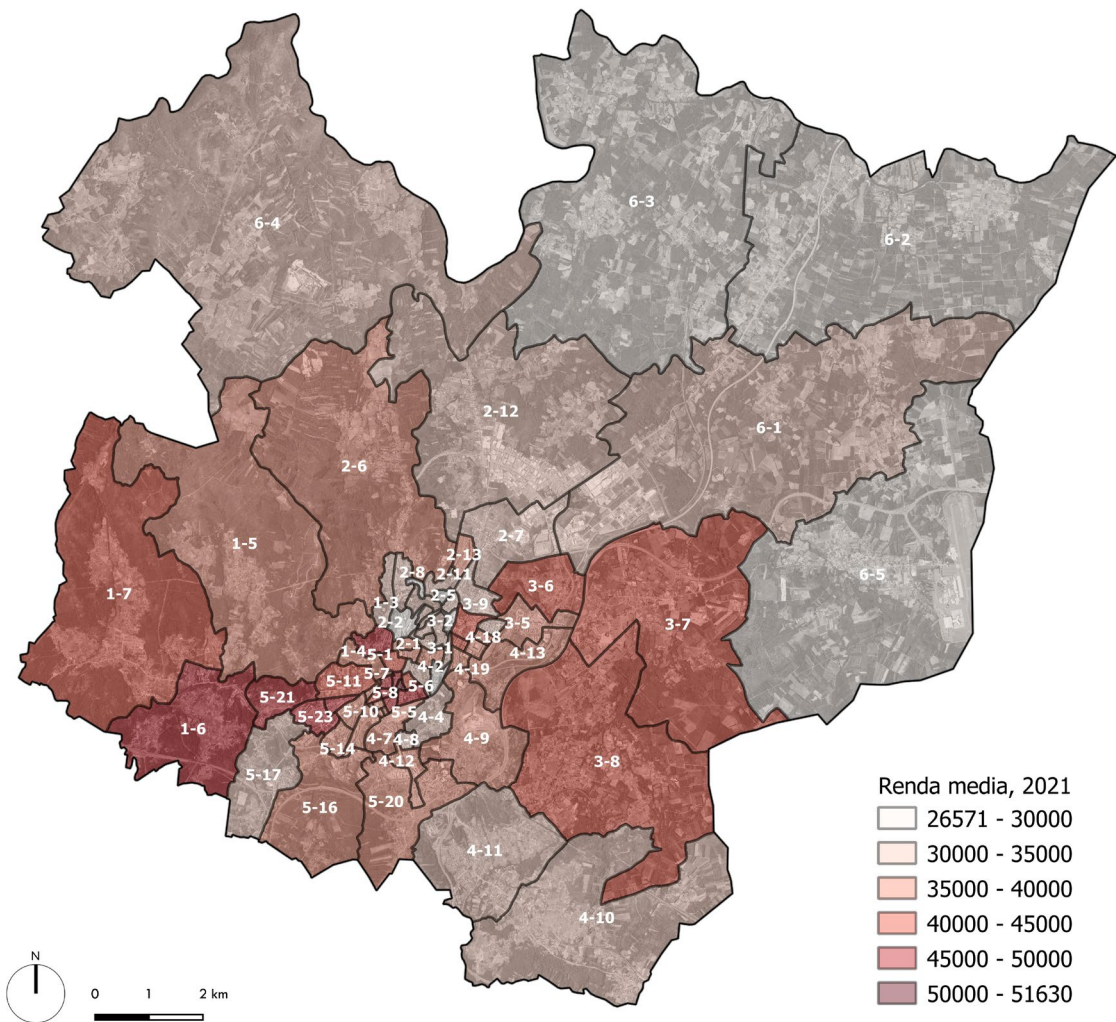


Figura A3. Renda media neta dos fogares por sección censal no municipio de Santiago de Compostela (2021)

Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE), PNOA IGN e elaboración propia

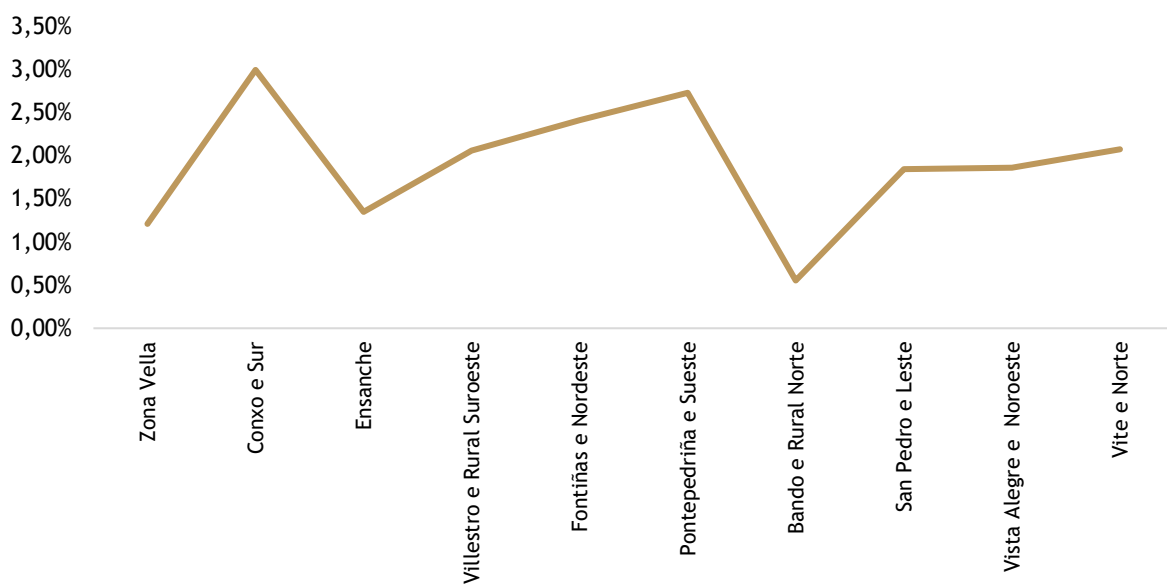


Gráfico A1. TCMA renda neta media por fogar segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2015-2021)

Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE) e elaboración propia

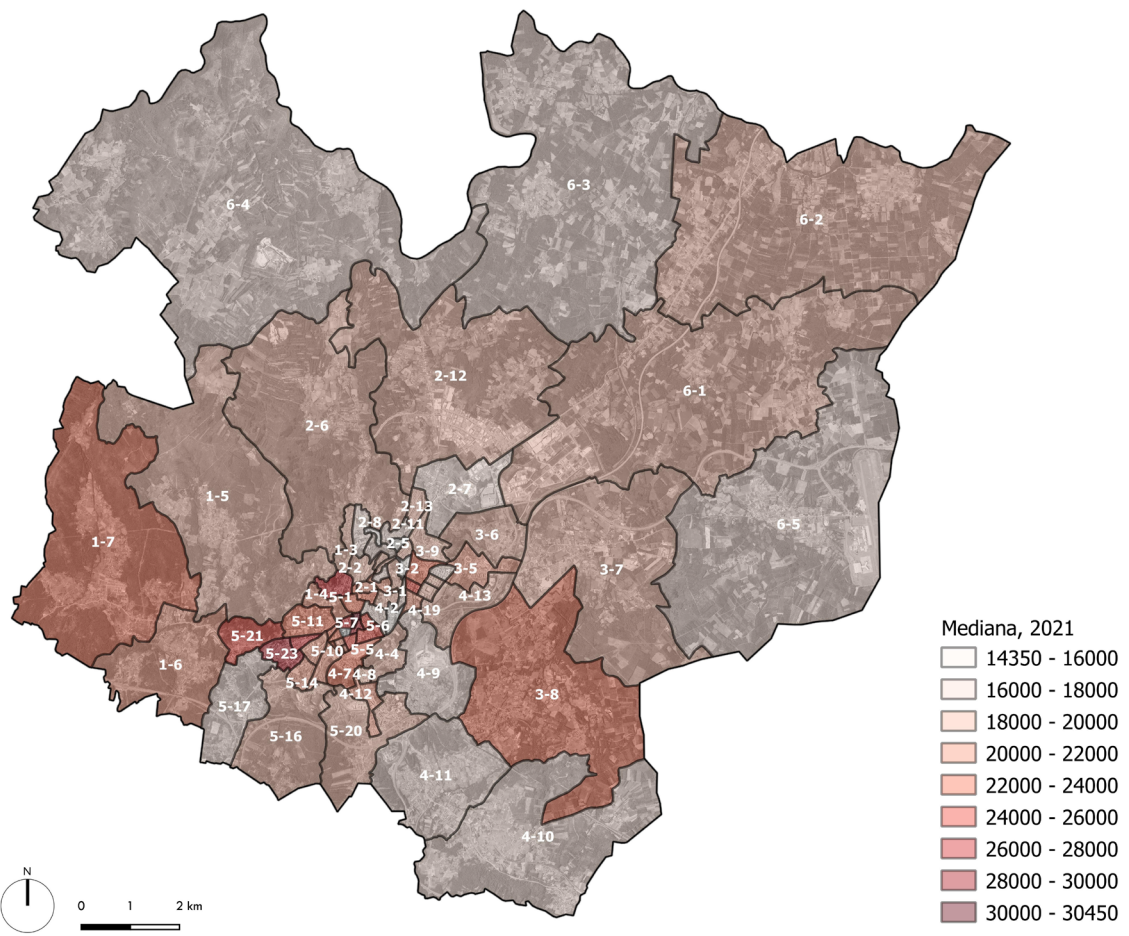


Figura A4. Mediana da renda media por unidade de consumo e por sección censual no municipio de Santiago de Compostela (2021)
 Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE), PNOA IGN e elaboración propia

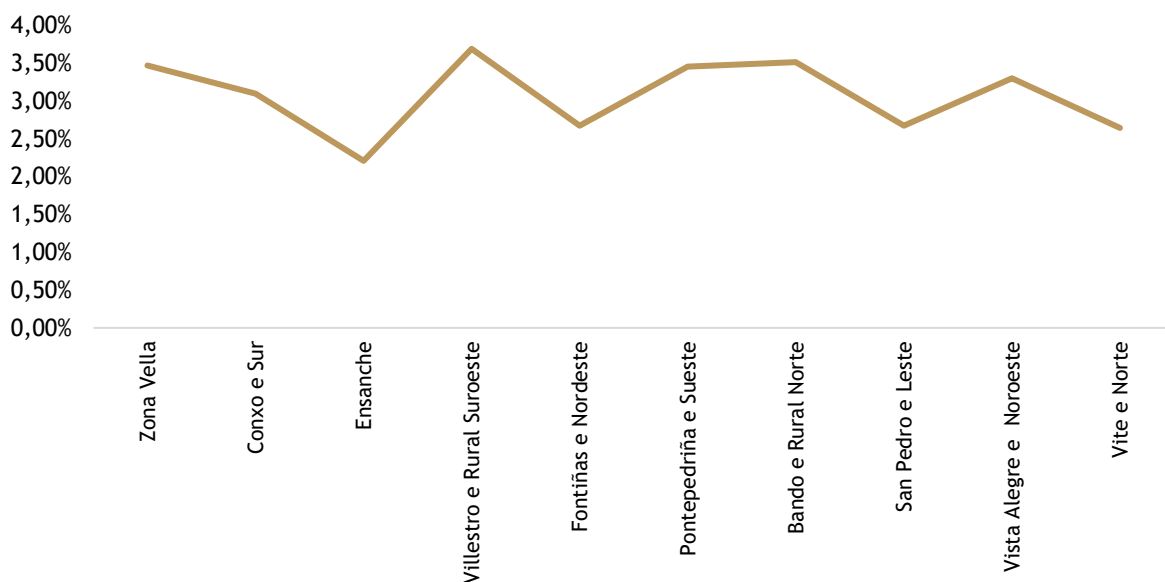


Gráfico A2. TCMA da mediana de renda media por unidade de consumo segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2015-2021)
 Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE) e elaboración propia

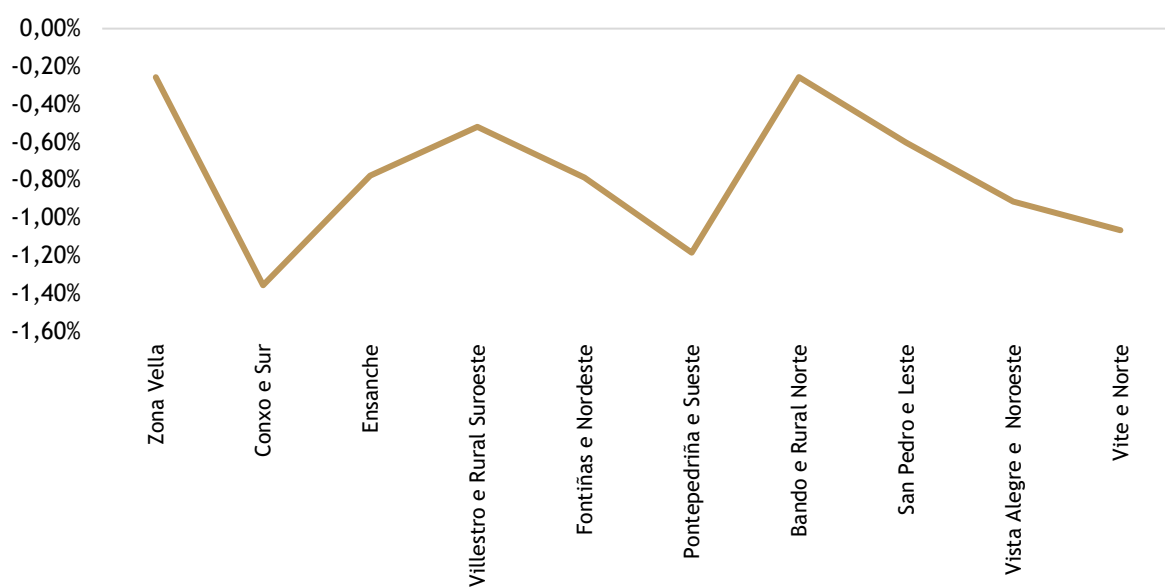


Gráfico A3. TCMA do índice de Gini segundo áreas de estudo no municipio de Santiago de Compostela (2015-2021)
 Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE) e elaboración propia

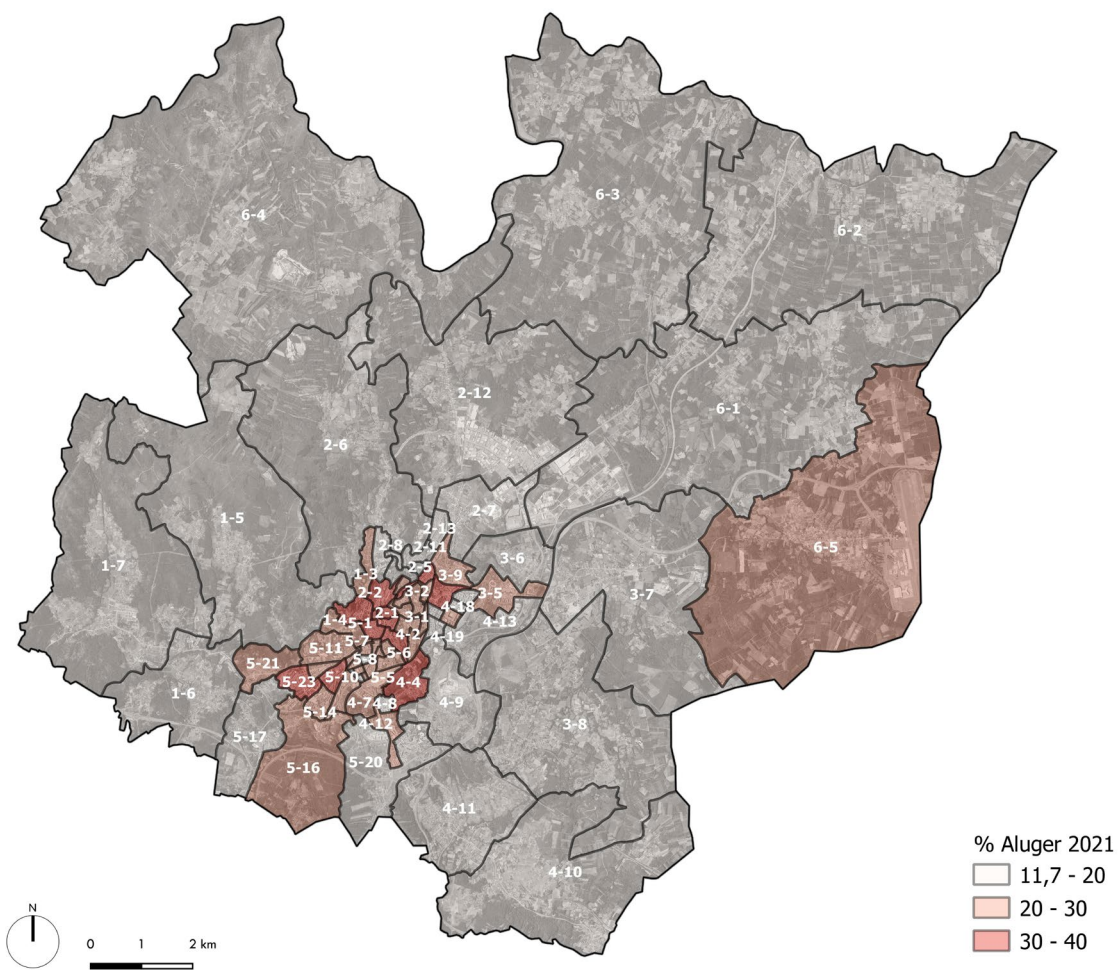


Figura A5. Porcentaxe de vivendas en aluguer por sección censal no municipio de Santiago de Compostela (2021)

Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE), PNOA IGN e elaboración propia

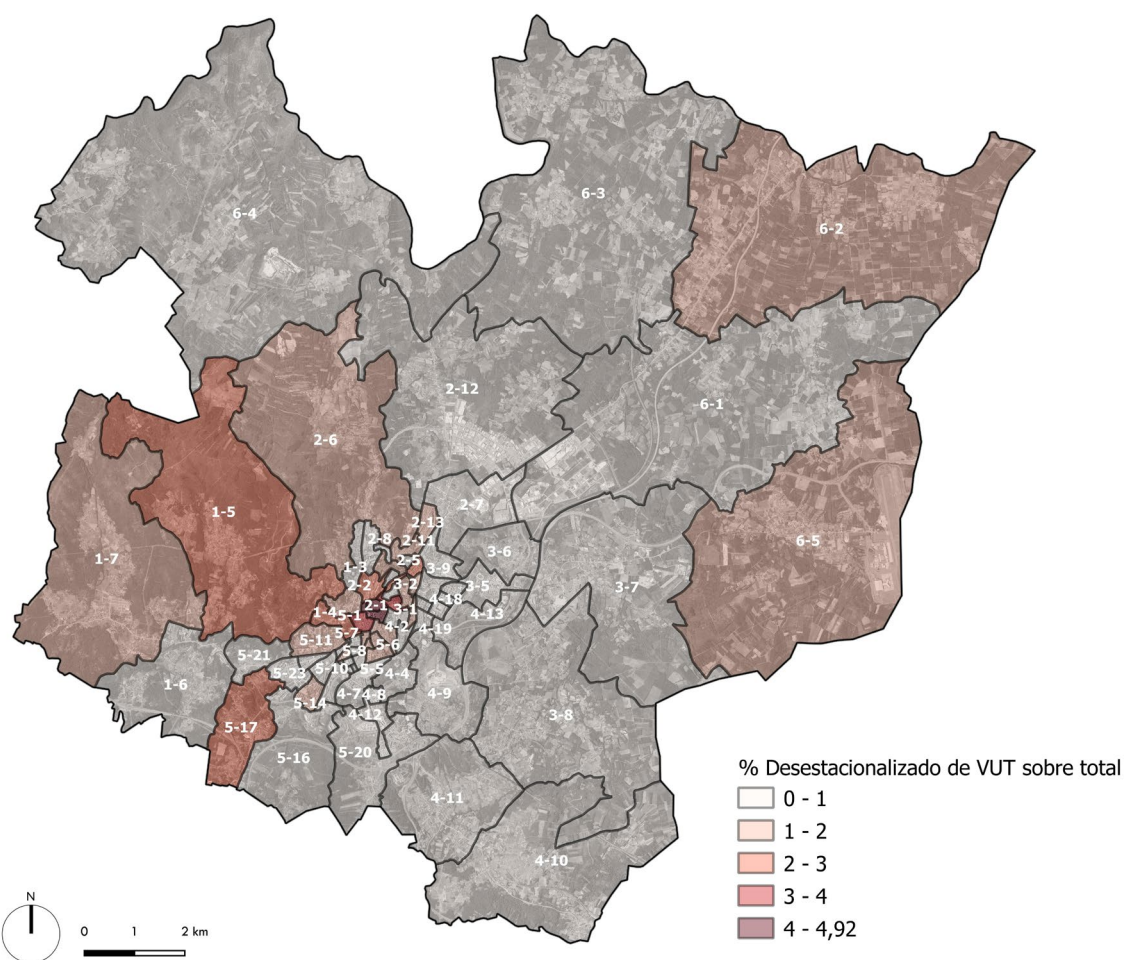


Figura A6. Porcentaxe desestacionalizado de vivenda turística sobre o total de vivenda por sección censual no municipio de Santiago de Compostela (2023)
 Fonte: Estatística experimental. Medición do número de vivendas turísticas en España e a súa capacidade (INE), PNOA IGN e elaboración propia

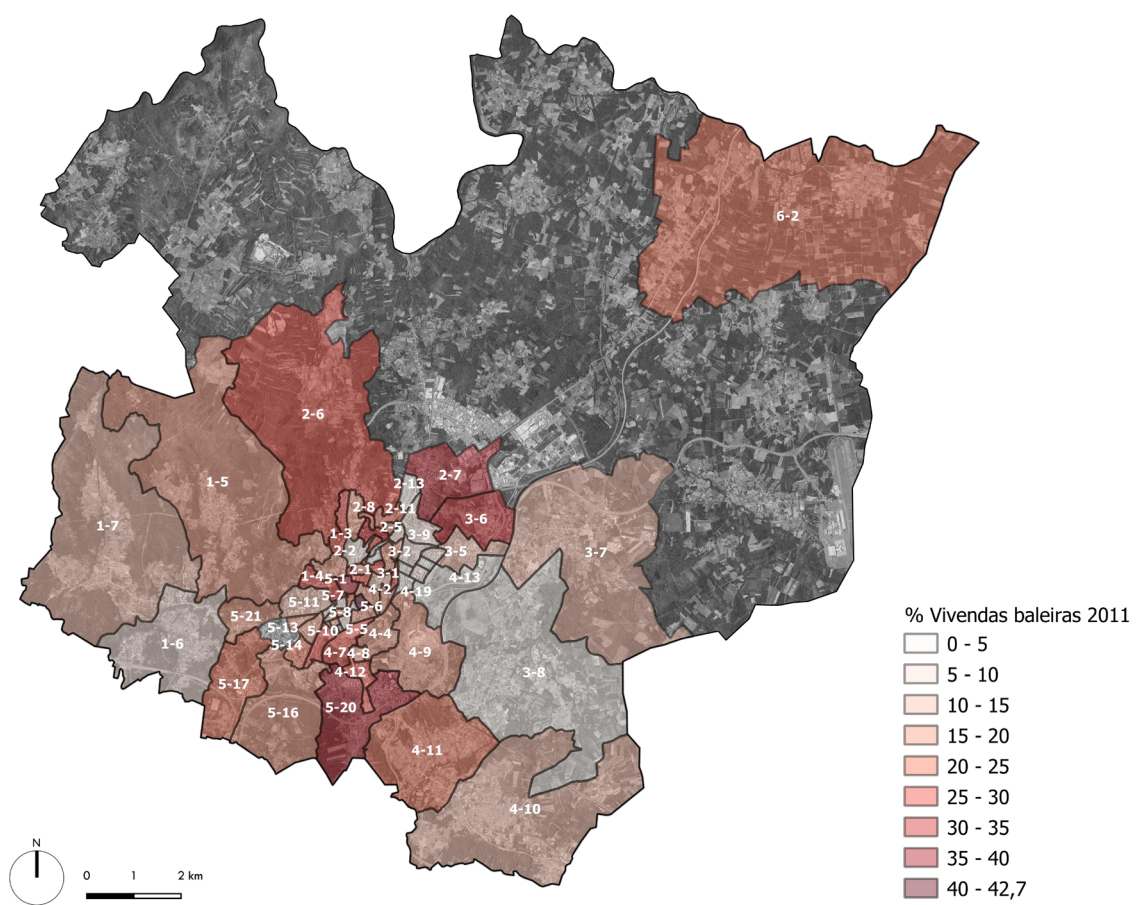


Figura A7. Porcentaxe de vivenda baleira por sección censal no municipio de Santiago de Compostela (2011)
 Fonte: Censos de Poboación e Vivenda 2011 (INE), PNOA IGN e elaboración propia

Código INE	Rúas/entidades principais por sección	Áreas do estudo	% sobre renda media por fogar (Hipoteca + Gastos e subministracións básicas)
1507804005	Belvís / Quiroga Palacios	San Pedro e Leste	37,9
1507802009	Vite - Avenida Castelao	Vite e Norte	36,3
1507803004	Home Santo	San Pedro e Leste	36,2
1507802005	Blanco Amor	Vite e Norte	35,3
1507802002	Pelamios / Avenida de San Xoán XXIII / A Estila	Vista Alegre e Noroeste	34,6
1507806002	Marantes / A Barciela / Cesar	Bando e Rural Norte	34,2
1507806005	Sabugueira / Lavacolla	Bando e Rural Norte	34,0
1507806003	Verdía / Nemenzo / Busto	Bando e Rural Norte	33,7
1507804001	Sar / Pexigos / Mazarelos / Orfas	Zona Vella	33,3
1507804006	Concheiros / Avenida de Lugo / Quiroga Palacios	San Pedro e Leste	33,2
1507804015	Fontiñas Norte - Praza de Sofía	Fontiñas e Nordeste	32,9
1507802008	Vista Alegre / O Avío	Vista Alegre e Noroeste	32,4
1507806004	Fecha / Santa Cristina de Fecha / Grixoa	Bando e Rural Norte	32,2
1507802003	Espírito Santo	Vite e Norte	32,1
1507806001	O Carballal / Enfesta	Bando e Rural Norte	32,0
1507803003	Tras Santa Clara / La Salle	San Pedro e Leste	31,9
1507802004	Santa Clara / San Caetano	Vite e Norte	31,9
1507802011	Guadalupe	Vite e Norte	31,9
1507804004	Sar	Pontepedriña e Sueste	31,7
1507802012	Boisaca / Tambre / Son de Abaixo	Bando e Rural Norte	31,6
1507804008	Pontepedriña - Vuelta Mañana	Pontepedriña e Sueste	31,3
1507803009	Salgueiriños / As Cancelas	Vite e Norte	31,2
1507803002	Almáciga / Angustias	San Pedro e Leste	31,1
1507802007	Meixonfrío / Mallou / Recinto Feiral	Vite e Norte	30,5
1507805017	A Rocha / A Poza / O Porto	Conxo e Sur	30,5
1507802010	Vite - Alexandre Bóveda	Vite e Norte	30,4

Táboa A2. Total de seccións censuais tensionadas, segundo incidencia do IN1, no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE) e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >30%

Código INE	Rúas/entidades principais por sección	Áreas do estudo	% sobre renda media por fogar (Hipoteca + Gastos e subministracións básicas)
1507801003	Santa Isabel / Vista Alegre	Vista Alegre e Noroeste	29,6
1507804011	Santa Lucía / O Eixo	Aríns e Rural Sueste	29,6
1507804010	Marrozos	Aríns e Rural Sueste	29,4
1507803001	San Roque / Bonaval / San Pedro	San Pedro e Leste	29,2
1507801005	Figueiras / San Paio / Bar	Villestro e Rural Suroeste	28,6
1507805016	Conxo	Conxo e Sur	28,5
1507804017	Fontiñas - Área Central	Fontiñas e Nordeste	28,5
1507804002	Belvís / San Pedro	San Pedro e Leste	27,9
1507804012	Restollal / O Castiñeiriño	Pontepedriña e Sueste	27,9
1507804019	Fontiñas Sur	Fontiñas e Nordeste	27,6
1507805012	Rosalía de Castro / Conxo / Avenidad de Ferrol	Conxo e Sur	27,6
1507804009	Sar / Cidade da Cultura / Angrois	Pontepedriña e Sueste	27,5
1507802001	San Martiño Pinarío / Algalias	Zona Vella	27,4
1507805014	Monte de Conxo	Conxo e Sur	27,3
1507805010	Fernando III	Ensanche	27,2
1507804018	Fontiñas Norte - Bruxelas	Fontiñas e Nordeste	27,1
1507802006	Vista Alegre / Romaño / A Peregrina	Vista Alegre e Noroeste	27,1
1507801001	Reis Católicos / Quintana / Praza de Abastos	Zona Vella	26,9
1507803005	San Lázaro	Fontiñas e Nordeste	26,8
1507804007	Estación de tren / Pontepedriña / Paxonal	Pontepedriña e Sueste	26,6
1507805015	Cornes / Avenida de Antonio Fraguas	Conxo e Sur	26,5
1507802013	Salgueiriños - Manuel María	Vite e Norte	26,4
1507805002	Praza de Vigo	Ensanche	26,2
1507805022	Rosa / San Pedro de Mezonzo	Ensanche	26,1
1507804013	O Viso - Estadio	Fontiñas e Nordeste	26,0
1507805019	Avenida de Romero Donallo	Ensanche	25,8
1507801004	San Lourenzo / Alameda	Vista Alegre e Noroeste	25,7
1507805020	Lamas de Abade / Outeiro	Pontepedriña e Sueste	25,3
1507803007	Bando / San Marcos	Bando e Rural Norte	25,1
1507805001	San Clemente / Obradoiro / Franco / Vilar	Zona Vella	24,6
1507805018	Vivendas de Ramírez	Ensanche	24,4
1507804014	Monte dos Postes	Fontiñas e Nordeste	24,4
1507804016	Fontiñas Oeste	Fontiñas e Nordeste	24,0
1507803006	Amio	Fontiñas e Nordeste	23,9
1507804003	Primeiro Ensanche / Pitelos	Ensanche	23,8
1507803008	Aríns	Aríns e Rural Sueste	23,8
1507801007	Villestro / Roxos	Villestro e Rural Suroeste	22,7
1507805011	Campus Sur	Ensanche	22,4
1507805006	Parlamento / Sar	Ensanche	22,3
1507805008	Alfredo Brañas	Ensanche	22,2
1507805021	Vidán	Conxo e Sur	22,0
1507805005	Rosaleda	Ensanche	21,5
1507801002	Galeras / O Carme	Vista Alegre e Noroeste	21,2
1507805013	Avenida de Barcelona	Conxo e Sur	21,1
1507801006	Laraño / Pardiñas	Villestro e Rural Suroeste	20,5
1507805023	Santa Marta / CHUS	Conxo e Sur	20,5
1507805003	Praza de Galicia	Ensanche	20,4
1507805007	Montero Ríos	Ensanche	20,2
1507805004	Hórreo	Ensanche	10,0

Táboa A3. Total de seccións censuais non tensionadas, segundo incidencia do IN1, no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE) e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >30%

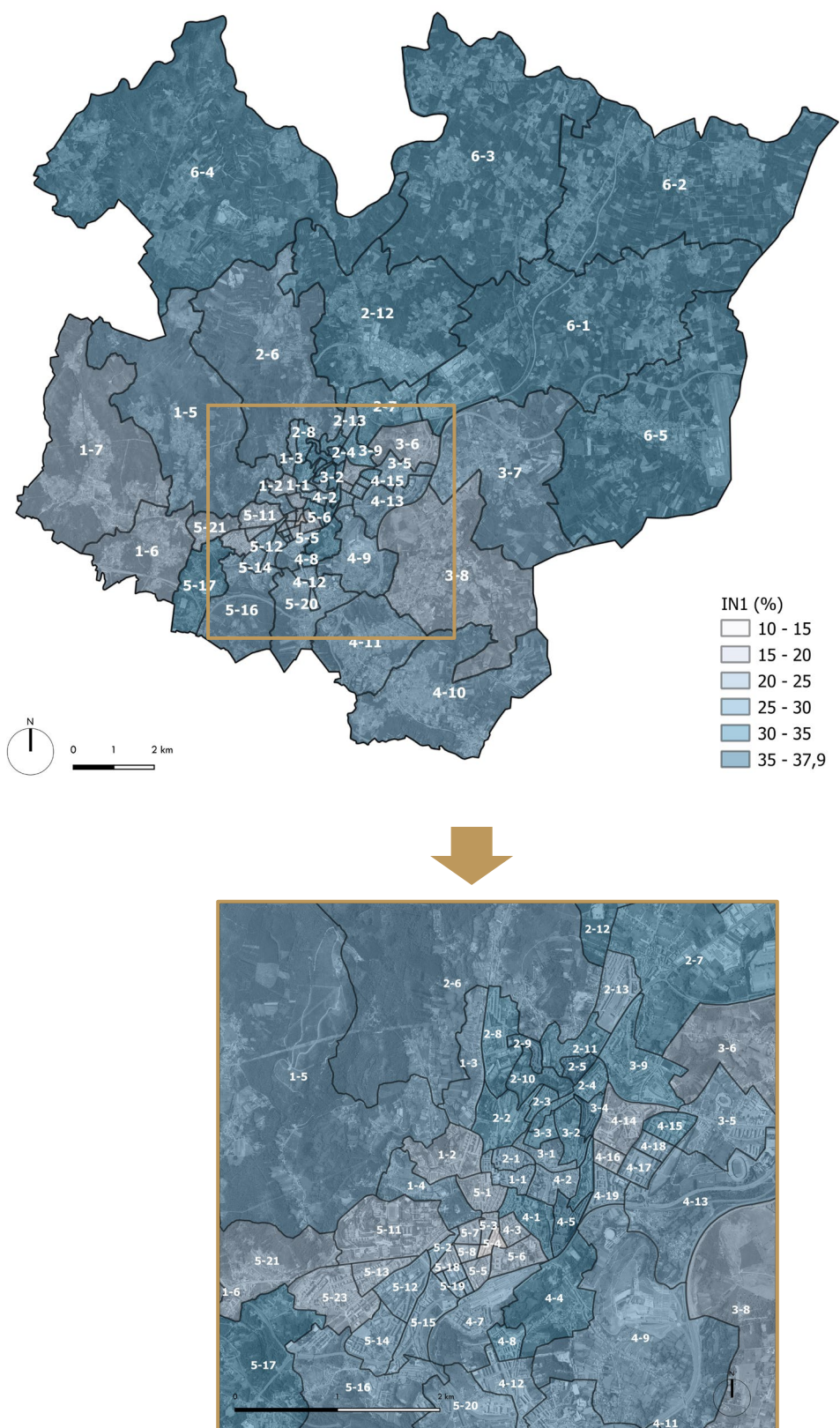


Figura A8. Incidencia do IN1, segundo tramos porcentuais e seccións censuais, no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE), PNOA IGN e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >30%

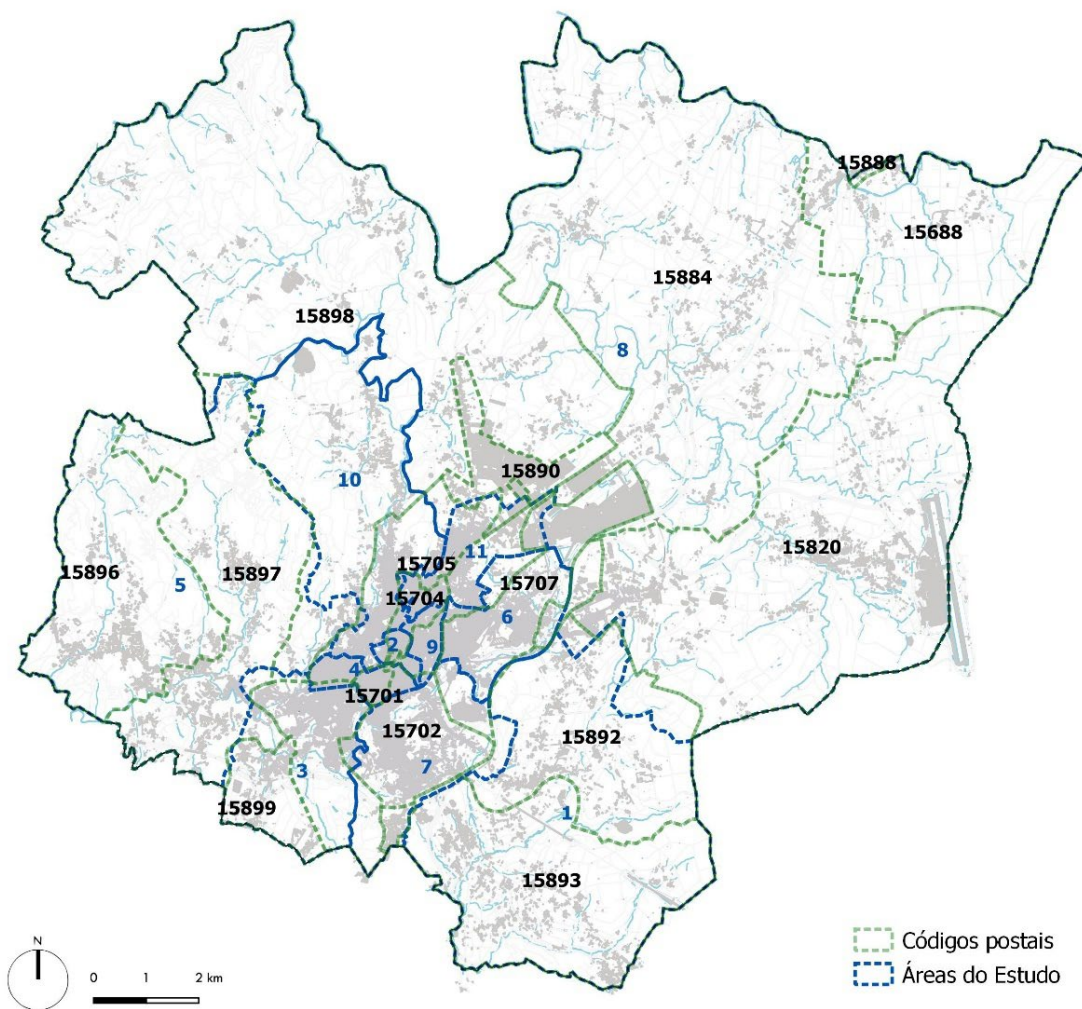


Figura A9. Superposición da información xeográfica de áreas do estudo e códigos postais no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: Códigos postais elaborados a partir do mapa da Dirección e Códigos Postais dos Servizos Web de Mapas (WMS) da Infraestrutura de Datos Espaciais (IGN) e áreas do estudo elaboradas a partir da unión das seccións censuais (INE)

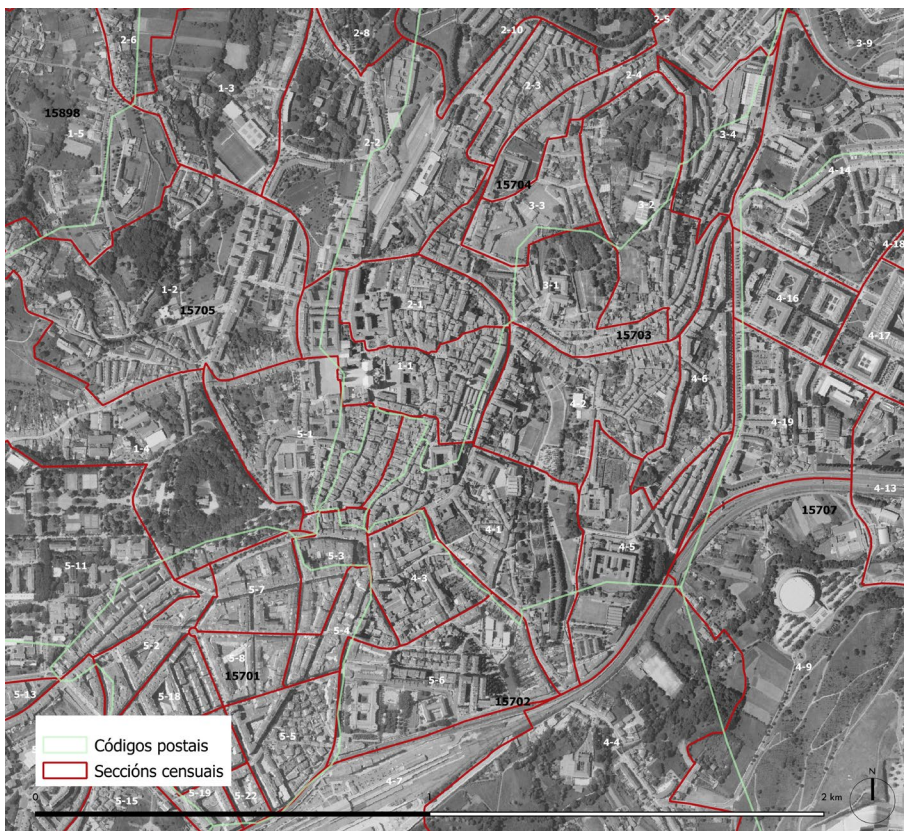
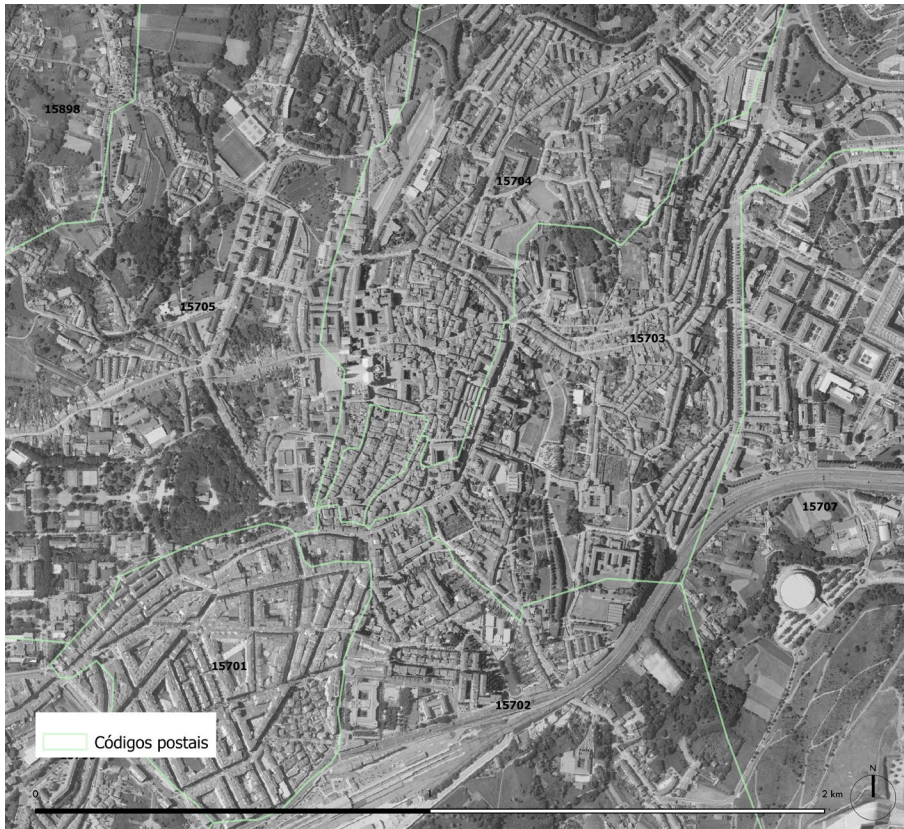


Figura A10. Superposición da información xeográfica sobre seccións censuais e códigos postais do centro urbano no municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: Dirección e Códigos Postais dos Servizos Web de Mapas (WMS) da Infraestrutura de Datos Espaciais (IGN), PNOA IGN e distritos censuais elaborados a partir da unión das seccións censuais (INE)

Código INE das seccións censuais	Áreas do estudo	Superficie compartida da sección (%) en diferentes distritos de Idealista
1507804001	Zona Vella	Ensanche-Sar (75,0%) / Casco Histórico (25,0%)
1507805001		Casco Histórico (99,3%) / Campus Sur-Santa Marta (0,7%)
1507805003	Ensanche	Ensanche-Sar (73,5%) / Casco Histórico (26,5%)
1507805011		Campus Sur-Santa Marta (97,7%) / Ensanche-Sar (2,3%)
1507804013	Fontiñas e Nordeste	San Lázaro-Meixonfrío (61,1%) / Castiñeiro-Cruceiro do Sar (35,7%) / Concheiros Fontiñas (3,2%)
1507802006	Vista Alegre e Noroeste	Campus Norte-San Caetano (97%) / Campus Sur-Santa Marta (3,0%)
1507802007	Vite e Norte	San Lázaro-Meixonfrío (67,3%) / Campus Norte-San Caetano (37,2%)
1507802013		Campus Norte-San Caetano (71,3%) / San Lázaro-Meixonfrío (28,7%)
1507803007	Bando e Rural Norte	San Lázaro-Meixonfrío (96,2%) / Aríns (3,8%)
1507806001		San Lázaro-Meixonfrío (90,0%) / Campus Norte-San Caetano (10,0%)
1507806002		San Lázaro-Meixonfrío (79,0%) / Campus Norte-San Caetano (21,0%)
1507801005	Villestro e Rural Suroeste	Campus Sur-Santa Marta (85,0%) / Campus Norte-San Caetano (15,0%)
1507803008	Aríns e Rural Sueste	Aríns (76,0%) / Marrozos-Eixo (17,3%) / San Lázaro-Meixonfrío (6,7%)
1507804011		Marrozos-Eixo (81,3%) / Castiñeiro-Cruceiro do Sar 15,1%() / Aríns (3,6%)
1507804009	Pontepedriña e Sueste	Castiñeiro-Cruceiro do Sar (81,4%) / Aríns (18,6%)
1507805020		Castiñeiro-Cruceiro do Sar (97,0%) / Conxo (3,0%)
1507805012	Conxo e Sur	Conxo (89,7%) / Campus Sur-Santa Marta (5,6%) / Ensanche-Sar (4,7%)
1507805014		Conxo (93,0%) / Campus Sur-Santa Marta (7,0%)
1507805016		Conxo (96,0%) / Campus Sur-Santa Marta (3,9%) / Castiñeiro-Cruceiro do Sar (0,1%)
1507805017		Conxo (56,0%) / Campus Sur-Santa Marta (44,0%)

Táboa A4. Detalle de seccións censuais con superficie repartida en diferentes distritos de Idealista no municipio de Santiago de Compostela
Fonte: Idealista.com e elaboración propia

	Prezo medio do m ²	Prezo medio mensual do aluguer (€) para vivenda-tipo de 86,3 m ²	Prezo medio mensual do aluguer (€) (<10%) para vivenda tipo de 86,3 m ²
Santiago de Compostela	8,4	725,0	652,5
Campus norte - S.Caetano	7,9	681,8	613,6
Casco histórico	9,2**	794,0	714,6
Ensanche - Sar	8,8	759,4	683,5
Catiñeiriño - Cruceiro do Sar	7,8	673,1	605,8
Conxo	8,1	699,0	629,1
Concheiros - Fontiñas	7,6	655,9	590,3
Campus Sur - Santa Marta	8,9	768,1	691,3
San Lazaro - Meixonfrío	6,5**	561,0	504,9
Marrozos - Eixo***	7,8	673,1	605,8
Aríns***	6,5	561,0	504,9

Táboa A5. Prezo medio do aluguer (2023)* segundo distritos de Idealista no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: Idealista.com e elaboración propia

*No momento de realización do estudo, non había datos mensuais para a meirande parte dos distritos, polo que se opta por presentar datos do 2023

**Datos non dispoñibles para o ano 2023. Para a súa estimación, ponderouse o valor do ano anterior polo aumento porcentual, no ano de referencia, do aluguer no conxunto do municipio de Santiago de Compostela

***Datos non dispoñibles no 2023 e anos anteriores. Para a súa estimación, e por un criterio de contigüidade xeográfica, proxéctanse os datos de Castiñeiriño-Cruceiro do Sar no distrito de Marrozos-Eixo, e os datos de San Lázaro-Meixonfrío no distrito de Aríns

Código INE	Rúas/entidades principais por sección	Áreas do estudo	% sobre renda media por fogar (Hipoteca / Gastos e subministracións básicas)
1507804005	Belvís / Quiroga Palacios	San Pedro e Leste	40,9
1507802009	Vite - Avenida Castelao	Vite e Norte	40,1
1507803004	Home Santo	San Pedro e Leste	40,0
1507804001	Sar / Pexigos / Mazarelos / Orfas	Zona Vella	39,6
1507802005	Blanco Amor	Vite e Norte	39,0
1507802002	Pelamios / Avenida de San Xoán XXIII / A Estila	Vista Alegre e Noroeste	38,2
1507806003	Verdía / Nemenzo / Busto	Bando e Rural Norte	37,3
1507802008	Vista Alegre / O Avío	Vista Alegre e Noroeste	35,9
1507804006	Concheiros / Avenida de Lugo / Quiroga Palacios	San Pedro e Leste	35,8
1507806004	Fecha / Santa Cristina de Fecha / Grixoa	Bando e Rural Norte	35,6
1507802003	Espírito Santo	Vite e Norte	35,5
1507804015	Fontiñas Norte - Praza de Sofía	Fontiñas e Nordeste	35,4
1507803003	Tras Santa Clara / La Salle	San Pedro e Leste	35,3
1507802004	Santa Clara / San Caetano	Vite e Norte	35,3
1507802011	Guadalupe	Vite e Norte	35,2
1507802012	Boisaca / Tambre / Son de Abaixo	Bando e Rural Norte	34,9
1507804004	Sar	Pontepedriña e Sueste	34,8
1507803002	Almáciga / Angustias	San Pedro e Leste	34,3
1507804008	Pontepedriña - Vuelva Mañana	Pontepedriña e Sueste	34,3
1507805017	A Rocha / A Poza / O Porto	Conxo e Sur	34,2
1507801005	Figueiras / San Paio / Bar	Villestro e Rural Suroeste	34,2
1507802010	Vite - Alexandre Bóveda	Vite e Norte	33,6
1507802001	San Martiño Pinarío / Algalias	Zona Vella	33,6
1507806002	Marantes / A Barciela / Cesar	Bando e Rural Norte	33,4
1507806005	Sabugueira / Lavacolla	Bando e Rural Norte	33,2
1507801001	Reis Católicos / Quintana / Praza de Abastos	Zona Vella	33,0
1507801003	Santa Isabel / Vista Alegre	Vista Alegre e Noroeste	32,8
1507804011	Santa Lucía / O Eixo	Aríns e Rural Sueste	32,4
1507805010	Fernando III	Ensanche	32,3
1507803001	San Roque / Bonaval / San Pedro	San Pedro e Leste	32,3
1507804010	Marrozos	Aríns e Rural Sueste	32,3
1507805016	Conxo	Conxo e Sur	32,1
1507806001	O Carballal / Enfesta	Bando e Rural Norte	31,3
1507805002	Praza de Vigo	Ensanche	31,2
1507805012	Rosalía de Castro / Conxo / Avenida de Ferrol	Conxo e Sur	31,0
1507805022	Rosa / San Pedro de Mezonzo	Ensanche	31,0
1507801004	San Lourenzo/ Alameda	Vista Alegre e Noroeste	30,7
1507805019	Avenida de Romero Donallo	Ensanche	30,7
1507804017	Fontiñas - Área Central	Fontiñas e Nordeste	30,7
1507805014	Monte de Conxo	Conxo e Sur	30,6
1507804012	Estación de tren / Pontepedriña / Paxonal	Pontepedriña e Sueste	30,5
1507803009	Salgueiriños / As Cancelas	Vite e Norte	30,5
1507805001	San Clemente / Obradoiro / Franco / Vilar	Zona Vella	30,1
1507804009	Sar / Cidade da Cultura / Angrois	Pontepedriña e Sueste	30,1

Táboa A6. Total de seccións censuais tensionadas, segundo incidencia do IN2, no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: Idealista.com. Atlas de distribución da renda dos fogares (INE) e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >30%

Código INE	Rúas/entidades principais por sección	Áreas do estudo	% sobre renda media por fogar (Hipoteca / Gastos e subministracións básicas)
1507804002	Belvís / San Pedro	San Pedro e Leste	30,0
1507802006	Vista Alegre / O Romaño / A Peregrina	Vista Alegre e Noroeste	29,9
1507805015	Cornes / Avenida de Antonio Fraguas	Conxo e Sur	29,8
1507802007	Meixonfrío / Mallou / Recinto Feiral	Vite e Norte	29,8
1507804019	Fontiñas Sur	Fontiñas e Nordeste	29,8
1507804018	Fontiñas - Área Central	Fontiñas e Nordeste	29,2
1507802013	Salgueiriños - Manuel María	Vite e Norte	29,2
1507804007	Estación de tren / Pontepedriña / Paxonal	Pontepedriña e Sueste	29,1
1507805018	Vivendas de Ramírez	Ensanche	29,0
1507804003	Primeiro Ensanche / Pitelos	Ensanche	28,3
1507805020	Lamas de Abade / Outeiro	Pontepedriña e Sueste	27,7
1507801007	Villestro / Roxos	Villestro e Rural Suroeste	27,1
1507805011	Campus Sur	Ensanche	26,9
1507805006	Parlamento / Sar	Ensanche	26,5
1507805008	Alfredo Brañas	Ensanche	26,4
1507805021	Vidán	Conxo e Sur	26,4
1507804014	Monte dos Postes	Fontiñas e Nordeste	26,3
1507803005	San Lázaro	Fontiñas e Nordeste	26,2
1507804016	Fontiñas Oeste	Fontiñas e Nordeste	25,8
1507805005	Rosaleda	Ensanche	25,5
1507801002	Galeras / O Carme	Vista Alegre e Noroeste	25,4
1507804013	O Viso - Estadio	Fontiñas e Nordeste	25,4
1507805013	Avenida de Barcelona	Conxo e Sur	25,3
1507801006	Laraño / Pardiñas	Villestro e Rural Suroeste	24,6
1507805023	Santa Marta / CHUS	Conxo e Sur	24,5
1507803007	Bando / San Marcos	Bando e Rural Norte	24,5
1507805003	Praza de Galicia	Ensanche	24,2
1507805007	Montero Ríos	Ensanche	24,1
1507803006	Amio	Fontiñas e Nordeste	23,3
1507803008	Aríns	Aríns e Rural Sueste	23,2
1507805004	Hórreo	Ensanche	23,2

Táboa A7. Total de seccións censuais non tensionadas, segundo incidencia do IN2, no municipio de Santiago de Compostela

Fonte: Idealista.com. Atlas de distribución da renda dos fogares (INE) e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >30%



Figura A11. Incidencia do IN2, segundo tramos porcentuais e seccións censuais, no municipio de Santiago de Compostela
 Fonte: Atlas de distribución da renda dos fogares (INE), PNOA IGN e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >30%

Modelo	Coeficientes non estandarizados		Coeficientes tipificados	t	Sig.
	B	Error tip.	Beta		
(Constante)	38,481	2,484	-	15,494	,000
Mediana da renda por unidade de consumo (2021)	-,001	,000	-,770	-11,574	,000
% de fogares unipersoais (2021)	,305	,035	,460	8,779	,000
Taxa de paro (2021)	,304	,093	,207	3,261	,002

a. Variable dependiente: IN2

Táboa A8. Coeficientes do modelo I

Fonte: Elaboración propia

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TVA (2018-2023)
Santiago de Compostela	1766	1769	1838	1862	1879	1888	1884	6,5
Campus norte - S.Caetano	1314	1313	1365	1356	1364	1496	1516	15,5
Casco histórico	2053	1946	1960	1888	1918	1922	1865	-4,1
Ensanche-Sar	2141	2180	2294	2294	2335	2335	2351	7,8
Castiñeiriño-Cruceiro do Sar	1635	1644	1690	1679	1640	1668	1482	-9,9
Conxo	1772	1802	1916	2004	2005	2086	2063	14,5
Concheiros-Fontiñas	1.577	1681	1741	1713	1642	1863	1721	2,3
Campus Sur-Santa Marta	1947	1875	1913	1823	1752	1735	1917	2,2
San Lazaro - Meixonfrío	1692	1611	1509	1506	1473	1357	1210	-24,9
Marrozos-Eixo**	1635	1644	1690	1679	1640	1668	1482	-9,9
Aríns**	1692	1611	1509	1506	1473	1357	1210	-24,9

Táboa A9. Prezo medio de venda por m2 e ano (2023)* segundo distritos de Idealista, no municipio de Santiago de Compostela, e taxas de variacións acumuladas quinquenais (TVA)

Fonte: Idealista.com e elaboración propia

*Os datos de 2024 dispoñibles chegan ata o mes de setembro, no momento da elaboración do estudo, o que impide o calculo medio do prezo tendo en conta todo o ano; por esta razón, óptase por traballar cos datos completos de 2023

**Datos non dispoñibles para toda a serie temporal. Para a súa estimación, e por un criterio de contigüidade xeográfica, proxéctanse os datos de Castiñeiriño-Cruceiro do Sar no distrito de Marrozos-Eixo, e os datos de San Lázaro-Meixonfrío no distrito de Aríns

Módulos de valor medio da vivenda (€/m ²)	Superficie (m ²)	w _i	x _i w _i
1540	69212	0,135	208,2
1560	92359	0,180	281,4
1490	33539	0,066	97,6
2080	2272	0,004	9,2
1310	500	0,001	1,3
1080	2570	0,005	5,4
580	500	0,001	0,6
1170	7694	0,015	17,6
1380	89849	0,176	242,2
1280	10303	0,020	25,7
770	4551	0,009	6,9
850	3205	0,006	5,4
1140	50022	0,098	111,4
880	9812	0,019	16,9
960	76678	0,150	143,7
720	15939	0,031	22,4
730	5520	0,011	7,9
1220	37534	0,073	89,4
Sumatorio	512059	1,000	1.293,0

Táboa A10. Estimación do valor de referencia catastral para a área de estudo da Zona Vella no municipio de Santiago de Compostela (2021)
Fonte: Dirección General del Catastro (2021) e elaboración propia

Módulos de valor medio vivienda (€/m ²)	Superficie (m ²)	w _i	x _i w _i
1560	67147	0,135	210,8
1540	55153	0,111	170,9
1500	33894	0,068	102,3
1140	6450	0,013	14,8
1400	126437	0,254	356,2
640	510	0,001	0,6
700	1340	0,003	1,9
1150	7679	0,015	17,7
1320	572	0,001	1,6
2100	2235	0,005	9,5
1290	55223	0,111	143,3
890	2168	0,004	3,9
750	2503	0,005	3,8
910	294	0,001	0,5
970	2347	0,005	4,6
960	37110	0,075	71,7
1230	34652	0,070	85,7
1030	61354	0,123	127,1
Sumatorio	132671	1,000	1326,9

Táboa A11. Estimación do valor de referencia catastral para a área de estudo da Zona Vella no municipio de Santiago de Compostela (2024)

Fonte: Dirección General del Catastro (2024) e elaboración propia

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TVA (2018-2023)
Santiago de Compostela	5,4	5,8	6,4	7,1	7,2	7,8	8,4	44,8
Campus norte - S.Caetano	4,6	4,9	5,8	6,4	6,8	7,3	7,9	61,2
Casco histórico	6,5	7,1	7,2	8,2	7,9	8,6	9,2*	29,6
Ensanche - Sar	6,0	6,2	6,8	7,5	7,7	8,3	8,8	41,9
Castiñeiriño - Cruceiro do Sar	4,9	5,3	5,8	7,1	7,2	7,7	7,8	47,2
Conxo	5,4	5,9	6,5	7,1	7,2	7,6	8,1	37,3
Concheiros - Fontiñas	4,7	4,8	5,4	6,2	6,3	7,1	7,6	58,3
Campus Sur - Santa Marta	5,9	6,2	6,9	7,9	7,5	8,1	8,9	43,5
San Lazaro - Meixonfrío	4,4	4,6	4,9	5,4**	6,0**	6,1**	6,5**	41,3
Marrozos - Eixo***	4,9	5,3	5,8	7,1	7,2	7,7	7,8	47,2
Aríns***	4,4	4,6	4,9	5,4	6,0	6,1	6,5	41,3

Táboa A12. Prezo medio do aluguer por metro cadrado e ano (2023)* segundo distritos de Idealista, no municipio de Santiago de Compostela, e taxa de variación acumulada quinquenal (TVA)

Fonte: Idealista.com e elaboración propia

*No momento de realización do estudo, non había datos mensuais para a meirande parte dos distritos no ano 2024, polo que se opta por presentar datos do 2023

**Datos non dispoñibles para o ano 2023. Para a súa estimación, ponderouse o valor do ano anterior polo aumento porcentual, no ano de referencia, do aluguer no conxunto do municipio de Santiago de Compostela

***Datos non dispoñibles no 2023 e anos anteriores. Para a súa estimación, e por un criterio de contigüidade xeográfica, proxéctanse os datos de Castiñeiriño-Cruceiro do Sar no distrito de Marrozos-Eixo, e os datos de San Lázaro-Meixonfrío no distrito de Aríns

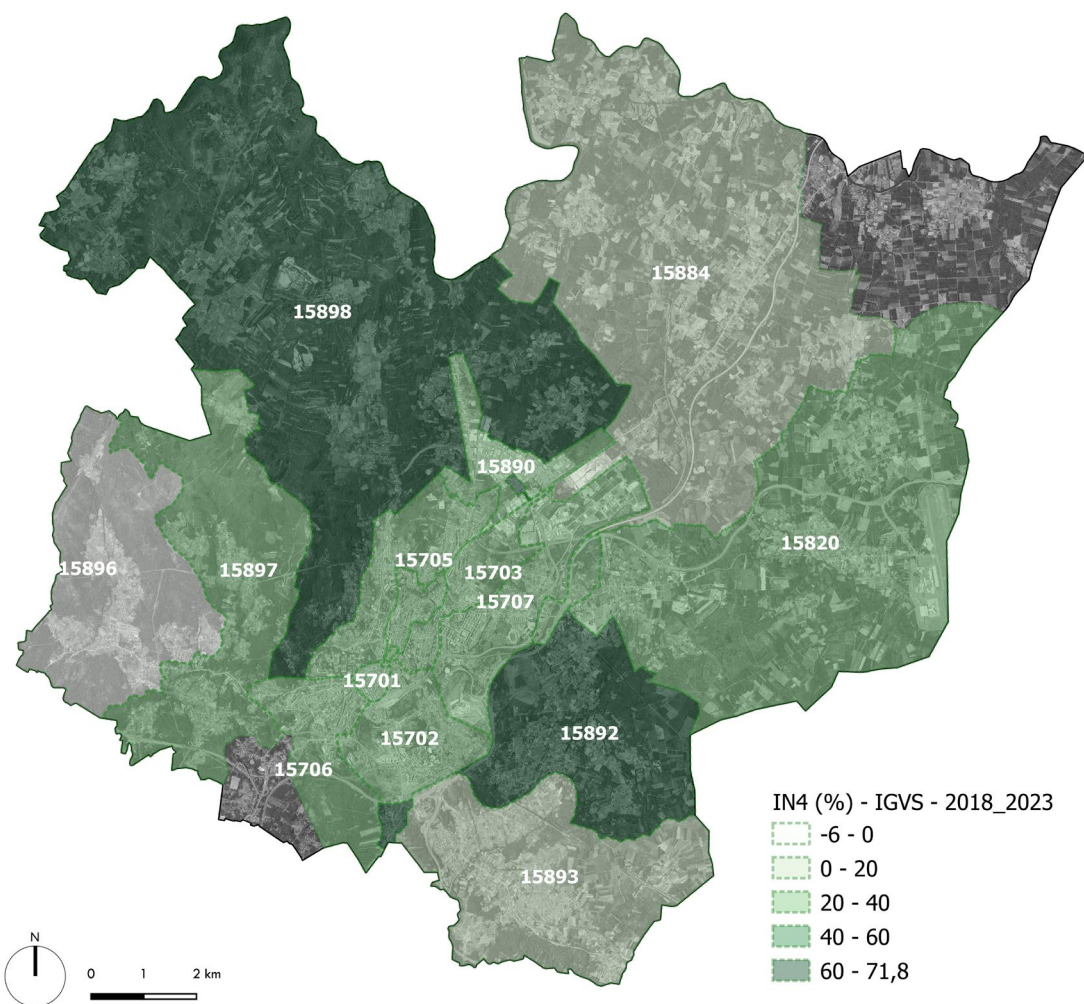


Figura A12. Indicador 4 (IN4) segundo códigos postais no municipio de Santiago de Compostela (TVA 2018-2023)

Fonte: IGVS (2018 e 2023), PNOA IGN e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >23,8%

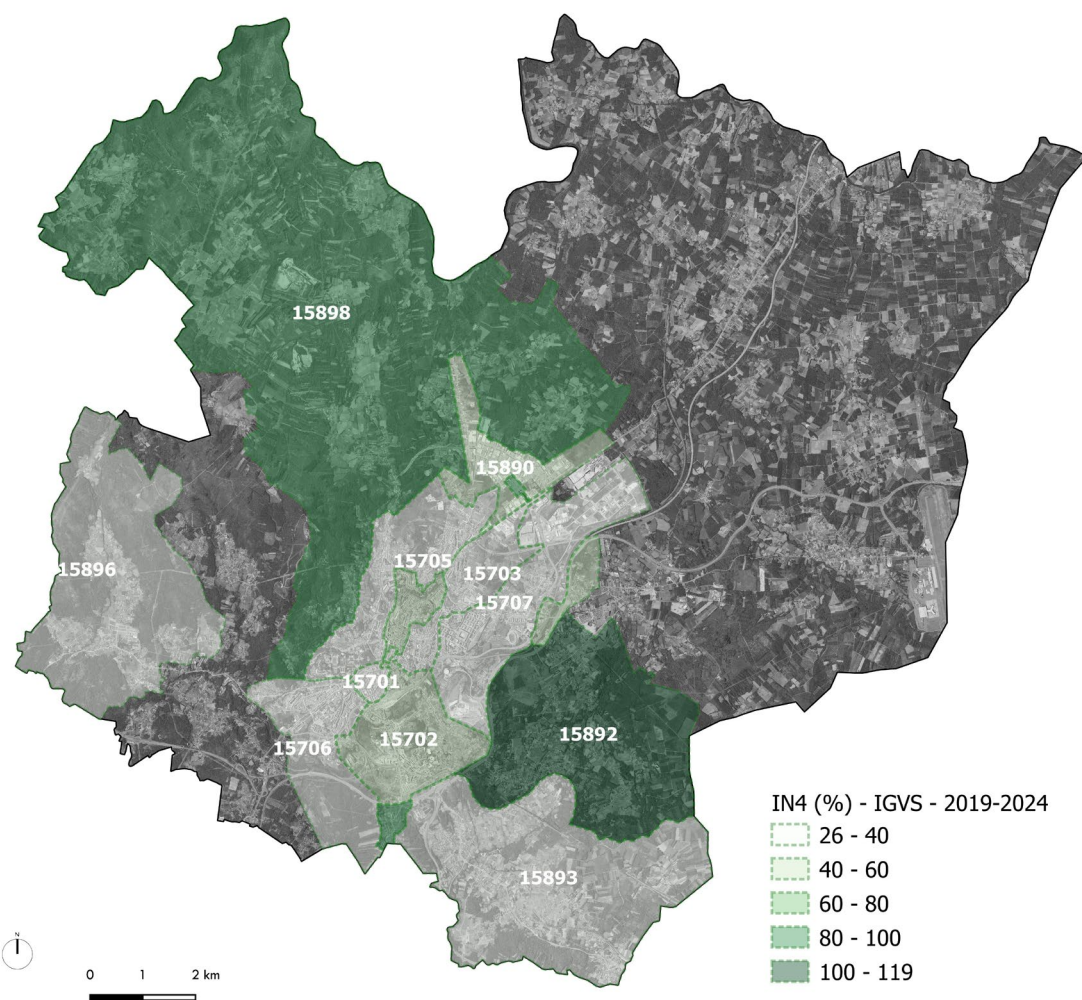


Figura A13. Indicador 4 (IN4) segundo códigos postais no municipio de Santiago de Compostela (TVA 2019-2024)

Fonte: IGVS (2019 e 2024), PNOA IGN e elaboración propia. Limiar de tensionamento: >23,8%

13 RELACIÓN DE TÁBOAS, FIGURAS E GRÁFICOS

13 01 Relación de táboas

Táboa 1.	Áreas do estudo segundo gradación na densidade da poboación (2002)	14
Táboa 2.	TCMA de residentes por lugar de nacemento nas 7 grandes cidades de Galicia (2012-2022)	22
Táboa 3.	Porcentaxe de fogares por tamaño do fogar nas 7 grandes cidades de Galicia (2011-2021)	26
Táboa 4.	Porcentaxe do tamaño dos fogares segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2011-2021)	27
Táboa 5.	Porcentaxe do réxime de tenencia nas 7 grandes cidades de Galicia (2011-2021)	42
Táboa 6.	Porcentaxe do réxime de tenencia segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2011-2021)	43
Táboa 7.	Porcentaxe de vivenda principal e non principal nas 7 grandes cidades de Galicia (2011-2021)	45
Táboa 8.	Porcentaxe de vivenda principal e non principal segundo áreas de estudo no municipio de Santiago de Compostela (2011-2021)	46
Táboa 9.	Número desestacionalizado de prazas por vivenda nas 7 grandes cidades de Galicia (2020-2023)	48
Táboa 10.	Número desestacionalizado de vivendas turísticas segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2020-2023)	49
Táboa 11.	Porcentaxe desestacionalizado de vivenda turística sobre o total nas 7 grandes cidades de Galicia (2020-2023)	49
Táboa 12.	Porcentaxe desestacionalizado de vivenda turística sobre o total da vivenda turísticas segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2020-2023)	50
Táboa 13.	Porcentaxe e variación de vivenda baleira nas 7 grandes cidades de Galicia (2011-2021)	52
Táboa 14.	Porcentaxe de vivenda baleira segundo área do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2011)	53
Táboa 15.	Evolución do IPC (base 2021). Provincia da Coruña	56
Táboa 16.	Estimación de “gastos e subministracións básicas” (en €) para o municipio de Santiago de Compostela	57
Táboa 17.	Renda neta media por fogar e incidencia do IN1 segundo áreas de estudo no municipio de Santiago de Compostela	59
Táboa 18.	Seccións censuais tensionadas (10 primeiras), segundo incidencia do IN1, no municipio de Santiago de Compostela	62
Táboa 19.	Incidencia do IN2, segundo fonte secundaria, no municipio de Santiago de Compostela	69
Táboa 20.	Renda neta media por fogar e incidencia do IN2 segundo áreas de estudo no municipio de Santiago de Compostela	69
Táboa 21.	Seccións censuais tensionadas (10 primeiras), segundo incidencia do IN2, no municipio de Santiago de Compostela	72

Táboa 22.	Matriz de correlacións de Pearson: renda neta media por fogar, IN1 e IN2 das seccións censuais no municipio de Santiago de Compostela	73
Táboa 23.	Variables clasificadas segundo dimensión e correlacionadas co IN1 e IN2	74
Táboa 24.	Correlacións entre variables por dimensións, IN1 e IN2	75
Táboa 25.	Resumo do modelo I	76
Táboa 26.	Taxa de variación acumulado do IPC autonómico nos últimos 5 anos	77
Táboa 27.	Indicador 3 (IN3) segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela	81
Táboa 28.	Incidencia do IN4, segundo fonte secundaria, no municipio de Santiago de Compostela	84
Táboa 29.	Indicador 4 (IN4) segundo áreas de estudo no municipio de Santiago de Compostela	85
Táboa 30.	Indicador 4 (IN4) segundo códigos postais no municipio de Santiago de Compostela (TVA 2018-2023)	87
Táboa 31.	Indicador 4 (IN4) segundo códigos postais no municipio de Santiago de Compostela (TVA 2019-2024)	87
Táboa 32.	Variables clasificadas segundo dimensión e correlacionadas co IN3 e IN4	90
Táboa 33.	Correlacións entre variables por dimensión, IN3 e IN4	91
Táboa 34.	Balance do tensionamento residencial no municipio de Santiago de Compostela segundo incidencia dos 4 indicadores	99
Táboa 35.	Balance do tensionamento residencial nas áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela, segundo incidencia dos 4 indicadores	100
Táboa 36.	Seccións censuais no municipio de Santiago de Compostela de maior tensionamento segundo incidencia do IN2 e IN1	101
Táboa 37.	Representación sintética do modelo de análise de regresión presentado	103
Táboa A1.	Seccións censuais clasificadas segundo área do estudo no municipio de Santiago de Compostela	109
Táboa A2.	Total de seccións censuais tensionadas, segundo incidencia do IN1, no municipio de Santiago de Compostela	120
Táboa A3.	Total de seccións censuais non tensionadas, segundo incidencia do IN1, no municipio de Santiago de Compostela	121
Táboa A4.	Detalle de seccións censuais con superficie repartida en diferentes distritos de Idealista, no municipio de Santiago de Compostela	125
Táboa A5.	Prezo medio do aluguer (2023)* segundo distritos de Idealista no municipio de Santiago de Compostela	126
Táboa A6.	Total de seccións censuais tensionadas, segundo incidencia do IN2, no municipio de Santiago de Compostela	127
Táboa A7.	Total de seccións censuais non tensionadas, segundo incidencia do IN2, no municipio de Santiago de Compostela	128
Táboa A8.	Coeficientes do modelo I.	130
Táboa A9.	Prezo medio de venda por m ² e ano (2023)* segundo distritos de Idealista, no municipio de Santiago de Compostela, e taxas de variacións acumuladas quinquenais (TVA)	130
Táboa A10.	Estimación do valor de referencia catastral para a área de estudo da Zona Vella no municipio de Santiago de Compostela (2021)	131
Táboa A11.	Estimación do valor de referencia catastral para a área de estudo da Zona Vella no municipio de Santiago de Compostela (2024)	132

Táboa A12. Prezo medio do aluguer por metro cadrado e ano (2023)* segundo distritos de Idealista, no municipio de Santiago de Compostela, e taxa de variación acumulada quinquenal (TVA)

133

13 02 Relación de figuras

Figura 1.	Principais partes do informe	8
Figura 2.	División por seccións censuais no municipio de Santiago de Compostela	12
Figura 3.	División por distritos censuais no municipio de Santiago de Compostela	13
Figura 4.	División por áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela	16
Figura 5.	Idade media segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2015-2022)	21
Figura 6.	Porcentaxe de poboación estranxeira segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2022)	23
Figura 7.	Porcentaxe de fogares unipersoais segundo área do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2011-2021)	27
Figura 8.	Renda media neta dos fogares segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2015-2021)	30
Figura 9.	Mediana da renda por unidade de consumo segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2015-2021)	32
Figura 10.	Índice de Gini segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2015-2021)	35
Figura 11.	Porcentaxe de desempregados segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2021-2022)	37
Figura 12.	Porcentaxe de aluguer segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2011-2021)	44
Figura 13.	Porcentaxe desestacionalizado de vivenda turística (VUT) sobre o total da vivenda turísticas segundo áreas de estudo no municipio de Santiago de Compostela (2020-2023)	51
Figura 14.	Porcentaxe de vivenda baleira segundo área do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2011)	53
Figura 15.	Áreas do estudo segundo incidencia do IN1 no municipio de Santiago de Compostela	60
Figura 16.	Seccións censuais tensionadas segundo incidencia do IN1 no municipio de Santiago de Compostela	61
Figura 17.	Superposición da información xeográfica das seccións censuais do INE e os códigos postais no municipio de Santiago de Compostela	64
Figura 18.	Superposición dos distritos do portal inmobiliario Idealista e as áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela	66
Figura 19.	Áreas de estudo segundo incidencia do IN2 no municipio de Santiago de Compostela	70
Figura 20.	Seccións censuais tensionadas segundo incidencia do IN2 no municipio de Santiago de Compostela	71
Figura 21.	Superposición da área do estudo correspondente coa Zona Vella e ámbitos territoriais homoxéneos abarcados, no municipio de Santiago de Compostela	79
Figura 22.	Áreas de estudo segundo incidencia do IN3 no municipio de Santiago de Compostela	82
Figura 23.	Áreas de estudo segundo incidencia do IN4 no municipio de Santiago de Compostela	86
Figura 24.	Matriz DAFO	95
Figura 25.	Matriz CAME	98

Figura A1.	Superposición da información xeográfica das seccións censuais do INE e as áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela	111
Figura A2.	Porcentaxe de fogares unipersoais por sección censual no municipio de Santiago de Compostela (2021)	112
Figura A3.	Renda media neta dos fogares por sección censual no municipio de Santiago de Compostela (2021)	113
Figura A4.	Mediana da renda media por unidade de consumo e por sección censual no municipio de Santiago de Compostela (2021)	115
Figura A5.	Porcentaxe de vivendas en aluguer por sección censual no municipio de Santiago de Compostela (2021)	117
Figura A6.	Porcentaxe desestacionalizado de vivenda turística sobre o total de vivenda por sección censual no municipio de Santiago de Compostela (2023)	118
Figura A7.	Porcentaxe de vivenda baleira por sección censual no municipio de Santiago de Compostela (2011)	119
Figura A8.	Incidencia do IN1, segundo tramos porcentuais e seccións censuais, no municipio de Santiago de Compostela	122
Figura A9.	Superposición da información xeográfica de áreas do estudo e códigos postais no municipio de Santiago de Compostela	123
Figura A10.	Superposición da información xeográfica sobre seccións censuais e códigos postais do centro urbano no municipio de Santiago de Compostela	124
Figura A11.	Incidencia do IN2, segundo tramos porcentuais e seccións censuais, no municipio de Santiago de Compostela	129
Figura A12.	Indicador 4 (IN4) segundo códigos postais no municipio de Santiago de Compostela (TVA 2018-2023)	134
Figura A13.	Indicador 4 (IN4) segundo códigos postais no municipio de Santiago de Compostela (TVA 2019-2024)	135

13 03 Relación de gráficos

Gráfico 1.	Evolución poboacional do municipio de Santiago de Compostela (1996-2023)	17
Gráfico 2.	TCMA das 7 cidades principais de Galicia (2013-2023, esquerda; 2018-2023, dereita)	18
Gráfico 3.	TCMA das áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2012-2022)	18
Gráfico 4.	Comparativa da pirámide de poboación no municipio de Santiago de Compostela (2012-2022)	20
Gráfico 5.	Evolución da idade media nas 7 grandes cidades de Galicia (2014-2022)	21
Gráfico 6.	Renda media neta por fogar nas 7 grandes cidades de Galicia (2015-2021)	29
Gráfico 7.	Mediana da renda por unidade de consumo (2015-2021) nas 7 grandes cidades de Galicia	31
Gráfico 8.	Gráfico de dispersión simple: Renda media neta por fogar e Mediana de renda por unidade de consumo das seccións censuais no municipio de Santiago de Compostela	33
Gráfico 9.	Evolución do índice de Gini nas 7 grandes cidades de Galicia (2015-2021)	34
Gráfico 10.	Porcentaxe de desempregados nas 7 grandes cidades de Galicia (2022)	36
Gráfico 11.	Prezo medio de venda (€) por m ² nas 7 grandes cidades de Galicia (2018-2023)	40
Gráfico 12.	TVA do prezo medio de venda por m ² nas 7 grandes cidades de Galicia (2018-2023)	40
Gráfico 13.	Prezo medio de aluguer (€) por m ² nas 7 grandes cidades de Galicia (2018-2023)	41
Gráfico 14.	TVA do prezo medio de aluguer por m ² nas 7 grandes cidades de Galicia (2018-2023)	41
Gráfico 15.	Número desestacionalizado de vivendas turísticas nas 7 grandes cidades de Galicia (2020-2023)	47
Gráfico 16.	Evolución do gasto medio mensual (€) do fogar en hipoteca da vivenda principal (Concello de Santiago de Compostela)	55
Gráfico 17.	Comparativa de estimación de prezos medios de aluguer mensual (€), segundo fonte secundaria, no municipio de Santiago de Compostela	68
Gráfico 18.	Gráfico de dispersión simple: IN1 e IN2 a partir das seccións censuais do municipio de Santiago de Compostela	74
Gráfico 19.	Gráfico de dispersión da IN2 e Taxa do paro (2021) a partir das seccións censuais do municipio de Santiago de Compostela	76
Gráfico 20.	Comparativa de estimación de prezos medios de venda por m ² (€), segundo fonte secundaria, no municipio de Santiago de Compostela	78
Gráfico 21.	Comparativa de estimación de prezos medios de venda por m ² (€), segundo fonte secundaria, na Zona Vella do municipio de Santiago de Compostela	80
Gráfico 22.	Gráfico de dispersión simple do IN3 e IN4 a partir das áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela	89
Gráfico 23.	Gráfico de dispersión simple do IN4 e porcentaxe de desemprego (2022) a partir das áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela	92

Gráfico A1.	TCMA renda neta media por fogar segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2015-2021)	114
Gráfico A2.	TCMA da mediana de renda media por unidade de consumo segundo áreas do estudo no municipio de Santiago de Compostela (2015-2021)	116
Gráfico A3.	TCMA do índice de Gini segundo áreas de estudo no municipio de Santiago de Compostela (2015-2021)	116

