

Memoria xustificativa e económica da Resolución pola que se convoca o Programa de avais para a adquisición de vivenda para a anualidade 2026 (código de procedemento VI402B) e se dá publicidade ao convenio que se asinará entre o Instituto Galego da Vivenda e Solo e as entidades financeiras para a súa concesión.

1. Antecedentes

A Lei 3/1988, do 27 de abril, de creación do Instituto Galego da Vivenda e Solo, atribúe a este organismo autónomo a realización das políticas de vivenda e solo na Comunidade Autónoma de Galicia.

Ao abeiro do Pacto de vivenda de Galicia 2021-2025 o Instituto Galego da Vivenda e Solo implantou un programa de avais que inicialmente estaba dirixido ás persoas menores de 36 anos e posteriormente se ampliou a todas as persoas adquirentes dunha vivenda protexida, sen límite de idade.

O 19 de marzo de 2025 publicouse no Diario Oficial de Galicia a Resolución do 17 de marzo, pola que se aproban as bases reguladoras do programa de avais para a adquisición de vivenda, dáse publicidade ao convenio a asinar entre o Instituto Galego da Vivenda e Solo e as entidades financeiras para a súa concesión e se procede á convocatoria do programa para o ano 2025 (Código de procedemento VI402B).

O Pacto de Vivenda de Galicia 2026-2030, asinado o 10 de xaneiro de 2026 polos representantes das entidades integrantes do pleno do Observatorio da vivenda de Galicia, recolle as liñas de actuación pública nesta materia, constituíndo un instrumento fundamental na planificación das políticas públicas na Comunidade Autónoma de Galicia para o período 2026-2030. A través deste pacto se garante a continuidade, entre outros, do Programa de avais para a adquisición de vivenda durante este período.



No programa 1 do eixe 2 da liña estratéxica 1 do pacto, que leva por rúbrica “Acceso á vivenda”, reconece, dentro da acción 1, o acceso a unha vivenda en réxime de compravenda como unha demanda básica da sociedade no fomento da estabilidade persoal e familiar. Para fomentar o acceso á vivenda en propiedade o Pacto contempla os mecanismos que posibilitan o acceso ao financiamento a través dos acordos con entidades financeiras para posibilitar a subrogación nos préstamos promotores das vivendas de promoción pública, mediante avais para o acceso a unha vivenda protexida e tamén para as persoas menores de 36 anos que adquiren a súa primeira vivenda e o establecemento de incentivos fiscais.

Considérase polo tanto que debe continuarse con este programa coa finalidade de facilitar o acceso á vivenda ás persoas que teñen capacidade de pagamento dunha cota hipotecaria pero quen non dispoñen das contías necesarias para facer fronte a ao pagamento inicial que non esta cuberto polo préstamo hipotecario que, con carácter xeral, supón o 20 % deste.

A Lei 4/2025, de 23 de decembro, de orzamentos xerais da Comunidade Autónoma de Galicia para o ano 2026, dispón o seguinte no apartado sete do artigo 42: *Así mesmo, de acordo co disposto no artigo 44 do Decreto lexislativo 1/1999, do 7 de outubro, autorízase o Instituto Galego da Vivenda e Solo para conceder avais, por un importe máximo de cinco millóns de euros (5.000.000 €), con destino á compra da primeira vivenda por menores de trinta e seis anos, ou á compra de vivenda protexida sen límite de idade, cun límite máximo do vinte por cento do prezo da compravenda, polo tempo necesario para amortizar o importe avalado durante os primeiros anos da vixencia do préstamo, coas características e coas condicións establecidas no programa que aprobe o instituto mencionado.*

Na xuntanza do Consello de Ministros celebrada o día 23 de decembro de 2025 aprobouse o Acordo polo que se autoriza á Comunidade Autónoma de Galicia para conceder garantías a través dunha liña de avais do Instituto Galego da Vivenda e Solo por un importe máximo de cinco millóns de euros.



2. Contido da resolución:

a) Obxecto da resolución e procedemento de concesión:

Esta resolución ten por obxecto convocar o Programa de avais para a adquisición de vivenda para a anualidade 2026 (código de procedemento VI402B) e dar publicidade ao convenio a asinar entre o Instituto Galego da Vivenda e Solo (en adiante, IGVS) e as entidades financeiras para a concesión destes avais.

A concesión das garantías outorgadas en virtude desta resolución tramitarase polo procedemento de concorrencia non competitiva, ata esgotar o crédito dispoñible previsto na correspondente convocatoria.

b) Características do programa

O programa de avais ten por obxecto prestar unha cobertura temporal e financeira, de carácter persoal, para a adquisición da primeira vivenda por aquelas persoas, que na data de presentar a correspondente solicitude teñan menos de trinta e seis anos. O límite de idade non será de aplicación no caso de tratarse da adquisición dunha vivenda cualificada definitivamente como vivenda de protección autonómica de réxime xeral, especial ou concertado.

O programa xestionarase en colaboración coas entidades financeiras que se adhiran a el a través da sinatura do convenio correspondente.

A garantía prestarase ata un 20% do prezo de adquisición da vivenda ou, de ser o caso, do seu valor de taxación, no suposto de que este sexa menor. En ningún caso se outorgará para garantir importes derivados de conceptos distintos aos indicados.

Cando a operación de financiamento con garantía hipotecaria sexa por un importe inferior ao prezo de adquisición da vivenda ou, de ser o caso, do seu valor de taxación, no suposto de que este sexa menor, a garantía prestarase ata un 20% do importe da operación de financiamento con garantía hipotecaria.



A garantía só se prestará cando a operación de financiamento con garantía hipotecaria estea destinada á adquisición da primeira vivenda en propiedade da persoa solicitante e o dito financiamento comprenda, cando menos, o 80% do prezo de adquisición ou, no seu caso, do valor de taxación, sen poder chegar a superar o 100% do respectivo importe.

O IGVS encargarse de comunicar á entidade financeira a resolución de concesión do aval, a cal servirá de toma de razón para o seu outorgamento e para a formalización do correspondente contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

Con carácter adicional ás causas legalmente previstas para a extinción de calquera afianzamento, a garantía do IGVS respecto a cada operación de financiamento quedará automaticamente sen efecto no momento no que os pagamentos do principal alcanzasen o importe avalado. A partir dese momento o IGVS quedará totalmente liberado da obriga de facer fronte ao aval.

A garantía ten carácter finalista, de maneira que o importe do préstamo avalado debe destinarse ao pagamento do prezo da vivenda financiada. Para tal efecto, os pagamentos que se realicen pola persoa beneficiaria á entidade deberán destinarse a pagar exclusivamente a débeda hipotecaria e non outra débeda que poida ter coa entidade financeira.

c) Persoas beneficiarias do programa:

Para poder ser beneficiaria do programa é preciso que na data da presentación da solicitude se cumpran os seguintes requisitos:

a) Que a persoa solicitante, que deberá ser quen vaia a adquirir a vivenda, posúa a nacionalidade española ou a dalgún dos Estados membros da Unión Europea. En caso de persoas estranxeiras provenientes de países terceiros, estes deberán contar con autorización de estancia ou residencia en España. No suposto de que a vivenda se adquira por máis dunha persoa, todas elas deberán cumprir este requisito.



b) Que a persoa solicitante sexa maior de idade e teña menos de trinta e seis anos no momento da presentación da solicitude. No suposto de que a vivenda se adquiera por máis dunha persoa, todas elas deberán cumprir este requisito.

O límite dos trinta e seis anos non será de aplicación cando se trate da adquisición dunha vivenda protexida.

c) No suposto de que se trate da adquisición dunha vivenda protexida, ser adquirente ou adxudicataria, en primeira ou sucesivas transmisións, e ter acreditado no correspondente expediente o cumprimento dos requisitos de acceso a unha vivenda protexida exixidos pola normativa reguladora destas vivendas.

d) Que a persoa solicitante estea empadroada en Galicia. No suposto de que a vivenda se adquiera por máis dunha persoa, todas elas deberán cumprir este requisito.

e) Que a persoa solicitante dispoña duns ingresos mínimos de 2 veces o IPREM e uns ingresos máximos de 5,5 veces o IPREM. A devandita porcentaxe máxima será do 6,5 veces o IPREM, se a vivenda se adquire por máis dunha persoa. Nestes casos, os límites de ingresos mínimos e máximos sinalados aplicaranse tendo en conta a suma dos ingresos de todas as persoas adquirentes da vivenda.

Para estes efectos, partírase da contía da base imponible xeral e do aforro, reguladas nos artigos 48 e 49, respectivamente, da Lei 35/2006, do 28 de novembro, do imposto sobre a renda das persoas físicas (en adiante, IRPF), correspondentes aos datos fiscais da/s persoa/s solicitante/s, relativos ao período impositivo que se determine na correspondente convocatoria.

Para os efectos da determinación do IPREM, computaranse os ingresos derivados da percepción pola/s persoa/s adquirente/s das rendas que en virtude da normativa reguladora do IRPF estean exentas da declaración. Os citados ingresos complementanse cos resultantes da Base Imponible na consulta da declaración do IRPF, tendo a consideración de ingresos percibidos pola/s persoa/s adquirente/s.



No suposto de adquisición dunha vivenda protexida, o requisito dos ingresos será o que se determine na correspondente normativa reguladora.

Así mesmo, para a obtención do aval é preciso que concorran os seguintes requisitos:

a) Que a vivenda para que se outorga a garantía estea situada na Comunidade Autónoma de Galicia e vaia a ser destinada a ser a residencia habitual e permanente da/s persoa/s adquirente/s durante, cando menos, todo o período en que estea vixente a garantía.

b) No suposto de adquisición dunha vivenda protexida, a vivenda debe ter sido cualificada definitivamente como vivenda protexida de protección autonómica de réxime xeral, especial ou concertado na data de presentación da solicitude.

c) Que o prezo de adquisición da vivenda, sen os gastos e tributos correspondentes, non supere os prezos indicados a continuación, segundo a zona territorial do concello no que se localice a vivenda de conformidade co anexo II:

- Concellos correspondentes ao ámbito territorial de prezo máximo superior: 260.000 euros.

- Concellos correspondentes á zona territorial 1: 210.000 euros.

- Concellos correspondentes á zona territorial 2: 180.000 euros.

No suposto de vivendas protexidas de protección autonómica de réxime xeral, especial ou concertado, o prezo máximo será o previsto na cualificación definitiva.

d) Compatibilidade e incompatibilidade

O outorgamento do aval será compatible coas axudas previstas nos programas de axudas para a adquisición de vivenda xestionados pola Comunidade Autónoma de Galicia. Así mesmo, o outorgamento do aval será compatible con calquera outra



axuda que perciba a persoa compradora, xa proceda de entidades públicas ou privadas.

e) Prazo de presentación de solicitudes

O prazo de presentación de solicitudes comezará unha vez transcorridos cinco días hábiles desde a publicación da resolución de convocatoria no DOG e rematará o 30 de outubro de 2026 e, en todo caso, no momento do esgotamento do importe máximo de avais a conceder no ano 2026, que se fixa en cinco millóns de euros. Dito esgotamento, en caso de producirse antes do 30 de outubro de 2026, farase público no DOG mediante resolución da persoa titular do IGVS.

III.- Contido económico

a) Datos dos avais concedidos en anteriores convocatorias:

- Datos de avais concedidos no exercicio 2023:

Normativa: *RESOLUCIÓN do 5 de abril de 2023 pola que se aproban as bases reguladoras do Programa de avais para a mocidade, se dá publicidade ao convenio que asinarán este instituto e as entidades financeiras para a concesión destes avais e se procede á convocatoria do programa para o ano 2023 (código de procedemento VI402B).*

Datos avais:

Solicitudes	204
Concesións	99
Denegacións	28
Desistencias/Renuncias	77
Importe total avalado	1.819.757,29 euros
Avais fallidos	0

- Datos avais concedidos no exercicio 2024:

Normativa: *RESOLUCIÓN do 12 de febreiro de 2024 pola que se convoca o Programa Avais para a mocidade para o ano 2024 (código de procedemento VI402B) e se dá publicidade ao convenio a asinar entre este instituto e as entidades financeiras para a concesión destes avais.*



Datos avais:

Solicitudes	155
Concesións	109
Denegacións	24
Desistencias/Renuncias	22
Importe total avalado	1.977.342,28 euros
Avais fallidos	0

- Datos avais concedidos no exercicio 2025:

Normativa: *RESOLUCIÓN do 17 de marzo de 2025 pola que se aproban as bases reguladoras do Programa de avais para a adquisición de vivenda, se dá publicidade ao convenio que asinarán entre este instituto e as entidades financeiras para a súa concesión e se procede á convocatoria do programa para o ano 2025 (código de procedemento VI402B).*

RESOLUCIÓN do 23 de abril de 2025 pola que se modifica a Resolución do 17 de marzo de 2025 pola que se aproban as bases reguladoras do Programa de avais para a adquisición de vivenda, se dá publicidade ao convenio que asinarán entre este instituto e as entidades financeiras para a súa concesión e se procede á convocatoria do programa para o ano 2025 (código de procedemento VI402B).

Solicitudes	95
Concesións	11
Denegacións	51
Desistencias/Renuncias	33
Importe total avalado	212.325,02 euros
Avais fallidos	0



b) Programa de avais para a adquisición de vivenda. Convocatoria 2026.

A dotación máxima dos avais a conceder en 2026 será de 5 millóns de euros de conformidade co acordo do Consello de Ministros do 23.12.2025 polo que se autoriza á Comunidade Autónoma de Galicia para conceder garantías a través dunha liña de avais do Instituto Galego da Vivenda e Solo. Dito certificado xúntase ao expediente.

Segundo consta no informe do director xeral do IGVS, do 13.11.2025, sobre o risco por fallidos previsto e, no seu caso, medidas para facer fronte aos mesmos, no segundo trimestre de 2025, segundo datos do INE, producíronse en Galicia 136 execucións hipotecarias de vivendas, de elas 101 sobre vivendas de titularidade de persoas físicas. Non todas elas eran vivenda habitual e soamente 6 era vivendas novas.

Segundo os datos de xaneiro de 2025 tamén do INE, o número de hipotecas constituídas en Galicia é de 1.469.

Isto supón que as execucións no período de vivendas novas representan aproximadamente un 0,12 % das hipotecas formalizadas.

Por outra parte, en base ás consultas realizadas ás entidades financeiras, nas reunións previas á creación do programa de avais para a mocidade, estímase que os supostos que levan consigo execución da hipoteca en vivenda habitual non acadan o 1% das operacións.

Os riscos de mora entre 0 e 90 días atópanse entre o 1,5 e o 2% pero os que finalizan en execucións hipotecarias no alcanzan o 1%.

En atención á dita circunstancia tramitouse a reserva de crédito no proxecto de gasto da aplicación 11.81.451B.890.00, "Fondo Garantía de avais", por importe de 50.000 € que se considera suficiente para atender a ese eventual 1%, ca seguinte referencia de documento contable: **2026-11-00073, índice 1.**



C) Encaixe no Plan Estratéxico e de Goberno 2022-2030:

O programa de avais para a adquisición de vivenda ten o seguinte encaixe no PEG 2022-2030:

Eixo: E01 O reto demográfico

Prioridade de actuación: PA03 Mellorar o acceso á vivenda e as súas condicións de habitabilidade.

Obxectivo estratéxico/instrumental: E01 Mellorar o acceso á vivenda en propiedade ou en aluguer dos fogares, principalmente para a mocidade e as persoas en situación de vulnerabilidade, e dar cobertura a aquelas situacións que se atopan en risco de perda da súa vivenda habitual

Obxectivo Operativo: OO02 Articular programas para facilitar a adquisición de vivendas, principalmente para persoas menores de 35 anos.

Indicador/descrición: P01137 Número de avais fallidos

Tipo Indicador: 5-PEG

Valor Previsión: 1,000000

Territorialización: Comunidade autónoma de Galicia.

A directora técnica de Axudas á Vivenda do IGVS

Beatriz Villaverde Piñeiro

(Documento asinado electronicamente)

