

Catálogo

La Vivienda
Protegida
en
Andalucía



ÍNDICE

1.	Introducción	4
2.	Vivienda Protegida de Régimen Especial	7
3.	La Vivienda de Protección de Precio General	9
4.	Vivienda Protegida de Iniciativa Municipal y Autonómica	11
5.	Ayudas a la Vivienda en Alquiler	12
6.	Ayudas para la Integración Social	15
7.	Ayudas a la Vivienda para Jóvenes	17

1. INTRODUCCIÓN

La Constitución Española establece en su artículo 47 el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, siendo los poderes públicos los responsables de promover las condiciones necesarias y de establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho. Asimismo, el Estatuto de Autonomía para Andalucía reconoce en su artículo 25 la obligación de los poderes públicos de favorecer el acceso en condiciones de igualdad a una vivienda digna y adecuada, estableciendo las medidas necesarias a tal fin.

En la última década la población andaluza ha pasado de 7,2 millones a más de 8 millones de habitantes, lo que ha supuesto un crecimiento de 10,2% de la población. Este hecho sumado a que el acceso a la vivienda se ha venido produciendo en la última década con una mayor dificultad debida, fundamentalmente, al fuerte aumento del precio del suelo, ha provocado que amplios sectores de la población se hayan visto desplazados del mercado libre de la vivienda. Por esta creciente dificultad en el acceso, la vivienda es una de las preocupaciones sociales más importantes de la ciudadanía andaluza. En el caso concreto de las y los jóvenes, o las familias andaluzas con características específicas, como son las familias numerosas, las monoparentales, las que tienen un miembro en situación de dependencia, y las que sean víctimas del terrorismo o de la violencia de género. Igualmente existen otros grupos sociales con la misma problemática en cuanto al acceso a la vivienda, como son las personas mayores de 65 años, las que proceden de rupturas familiares, los/as emigrantes retornados/as y otras familias en situación o riesgo de exclusión social.

El Plan Concertado de Vivienda y Suelo en Andalucía 2008-2012 se sustenta en la concertación social manifestada en el Pacto Andaluz por la Vivienda suscrito el día 13 de diciembre de 2007, por la Junta de Andalucía con la Confederación de Empresarios de Andalucía, con las organizaciones sindicales Unión General de Trabajadores de Andalucía y Comisiones Obreras de Andalucía, con la Confederación de

Asociaciones Vecinales de Andalucía (CAVA), y con diferentes agentes sociales, reconociendo así la relevante función que estas organizaciones sociales y ciudadanas desempeñan en la defensa y promoción de los intereses sociales y económicos en la Comunidad. También se ha suscrito un convenio con la



Federación Andaluza de Municipios y Provincias como parte sustancial en el desarrollo del referido Pacto así como con las entidades de crédito que operan en la Comunidad Autónoma de Andalucía para canalizar la financiación a las actuaciones protegidas de vivienda, ya sea nueva construcción o rehabilitación, y actuaciones de suelo que se ejecuten en el marco de este Plan. También hay que tener presente que, además del Plan Concertado, el Consejo de Gobierno ha aprobado ya la tramitación del anteproyecto de la Ley que regulará el Derecho a la Vivienda, como principal propuesta normativa que desarrolla el derecho reconocido en el citado artículo 25 del Estatuto de Autonomía. El presente Plan Concertado recoge, en lo que le es posible, los aspectos más relevantes de la citada Ley en trámite, como avance de lo que será su aplicación plena.

El Plan Concertado recoge distintos programas para favorecer el acceso de las ciudadanas y ciudadanos a la vivienda en arrendamiento, estableciendo ayudas para la promoción de viviendas protegidas, así como para fomentar el arrendamiento del parque residencial desocupado.

En líneas generales, en los programas para facilitar el acceso a la vivienda, ya sea en propiedad o en arrendamiento, se han determinado ayudas económicas para los/as destinatarios/as, al objeto de que el esfuerzo que han de realizar estas personas no superen un tercio de los ingresos anuales para el acceso a la propiedad, y del 25% de los ingresos para el acceso al alquiler. El acceso a estas ayudas se produce siempre que las beneficiarias y los beneficiarios accedan a la vivienda a través de algunos de los programas establecidos de acuerdo con su nivel de ingresos.

Debemos destacar el incremento de la cuantía de las ayudas, tanto en la adquisición como en la rehabilitación, la garantía del esfuerzo a realizar por cada ciudadano/a, no debe superar el tope determinado que es $\frac{1}{3}$ de los ingresos familiares por compra y $\frac{1}{4}$ en caso de alquiler.

El plan persigue que las familias con ingresos inferiores a 39.800 euros brutos anuales puedan obtener una solución adecuada a las necesidades en materia de vivienda.



2. VIVIENDA PROTEGIDA DE REGIMEN ESPECIAL.

Este programa está dirigido a la población con ingresos inferiores a los 18.000 euros (2,5 veces el IPREM).

La vivienda tipo tendrá una superficie máxima de 70 m² que podrá incrementarse hasta los 90 m² cuando los/as beneficiarios/as constituyan familia numerosa, e incluso a los 120 m² cuando en la familia existan personas en situación de dependencia. La vivienda tipo de 70 m² tendrá un precio que oscilará entre 79.590 y 88.478 euros. El precio y las ayudas permitirán adquirir una vivienda desde 250 € al mes.

Ayudas a la Adquisición.

Para facilitar la adquisición de la vivienda de régimen especial, se establecen diferentes ayudas que varían en función de los ingresos familiares.

Se subsidia el préstamo necesario para la adquisición en una cuantía que varía entre los 65 y 300 euros por cada 10.000 euros de préstamo. Ayudas que se otorgarán por un periodo inicial de cinco años, prorrogables por otros cinco años más si se mantienen las condiciones que justifican las ayudas.

Se conceden subvenciones a la entrada para las familias con menores ingresos que varían entre los 3.600 € y los 9.000 euros.

- 1.- Las familias con ingresos anuales inferiores a 1,5 veces el IPREM, podrá recibir una subsidiación de 250 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado.

Cuando las familias la formen 5 o más miembros o tengan a su cargo una persona en situación de dependencia o con discapacidad de movilidad reducida, la subsidiación se eleva a 300 euros.

- 2.- Una subsidiación de 65 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cuando los ingresos anuales sean iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores del 1,7 el IPREM.

Cuando las familias la formen 5 o más miembros o tengan a su cargo una persona en situación de dependencia o con discapacidad de movilidad reducida, la subsidiación se eleva a 115 euros

- 3.- Las unidades familiares con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM, podrán recibir una subvención de 3.600 euros, que podrá ser elevada a 5.000 euros cuando la vivienda adquirida esté ubicada en un municipio de precio máximo superior.

- 4.- Cuando se trate de unidades familiares con 5 o más miembros, cuyos ingresos sean inferiores a 1,7 veces IPREM, la subvención será de 7.000 euros, ampliándose a 9.000 euros cuando la vivienda adquirida esté ubicada en un municipio de precio máximo superior.

Reserva para Jóvenes.

El 70% de las viviendas de cada promoción se destinarán a jóvenes salvo que el plan municipal prevea un porcentaje diferente o no hubiera solicitudes suficientes para cubrir el cupo. Los/as usuarios/as con menos de 35 años podrá beneficiarse de la ayuda joven por un importe de 1.200 euros y el 3% del importe de la compra con destino al abono del IVA de la vivienda, así como de las ayudas a la financiación establecidas por la Administración Central.

3. LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN DE PRECIO GENERAL



Este programa está dirigido a la población con ingresos inferiores a los 25.350 euros (3,5 veces el IPREM).

La vivienda tipo tendrá una superficie máxima de 90 m² que podrá incrementarse hasta los 120 m² cuando las personas beneficiarias constituyan familia numerosa o en la familia existan per-

sonas en situación de dependencia. El precio de la vivienda de 90m² oscilará entre los 109.296 y los 125.525 euros.

Ayudas a la Adquisición.

Se persigue que la adquisición de la vivienda no supere la tercera parte de los ingresos familiares.

- 1.- Las familias con ingresos anuales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 1,7 el IPREM, podrán recibir una subsidiación de 100 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado.

- 2.- Cuando se trate de unidades familiares de 5 o más miembros o tengan a su cargo una persona en situación de dependencia o con capacidad de movilidad reducida, esta subsidiación podrá concederse a familias con ingresos anuales iguales o superiores a 1,5 veces o inferiores a 2 veces el citado indicador, y se incrementará en 50 euros.

Esta subsidiación se concederá por un periodo de cinco años, prorrogable por otro periodo de igual duración siempre que las familias cumplan las mismas condiciones que determinaron su concesión

- 3.- Las unidades familiares con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM, podrán recibir una subvención de 3.600 euros, que podrá ser elevada a 5.000 euros cuando la vivienda adquirida esté ubicada en un municipio de precio máximo superior.

Ayuda joven.

Las personas con menos de 35 años podrán beneficiarse de la ayuda joven por un importe de 1.200 euros y el 3% del importe de la compra con destino al abono del IVA de la vivienda, así como de las ayudas a la financiación establecidas por la Administración Central.



4. VIVIENDA PROTEGIDA DE INICIATIVA MUNICIPAL Y AUTONÓMICA

Este programa está dirigido a la población con ingresos inferiores a 39.800 euros (5.5 veces el IPREM)

La vivienda tipo tendrá una superficie máxima de 90 m² que podrá incrementarse hasta los 120 m² cuando las personas beneficiarias constituyan familia numerosa o en la familia existan personas en situación de dependencia o discapacidad. El precio de la vivienda oscilará entre los 122.796 y los 156.906 euros.



Ayudas a la adquisición.

Préstamo cualificado de las entidades que hayan suscrito convenio con las Consejerías de Economía y Hacienda y Vivienda y Ordenación del Territorio.

Adquisición Protegida de Viviendas Usadas.

El objeto del presente Programa es facilitar el acceso a una vivienda mediante la adquisición protegida de una vivienda usada, libre o protegida, a las familias cuyos ingresos no superen 5,5 veces el IPREM. El precio de la vivienda de 90 m² oscilará entre los 109.296 y los 141.898 euros.

Los/as que se acojan a este programa podrán optar a las ayudas establecidas por el Plan Estatal de Vivienda.

5. AYUDAS A LA VIVIENDA EN ALQUILER

El fomento del uso de la vivienda en alquiler reúne una serie de ventajas para la ciudadanía que demandan una vivienda, como para el conjunto de la sociedad:

- * Permite acceder al disfrute de una vivienda con un menor esfuerzo económico por lo que se ve favorecida la ciudadanía con menores recursos.
- * Facilitar el acceso a la propiedad gracias a las viviendas en alquiler con opción a compra.
- * Las medidas de fomento del alquiler persiguen aprovechar el parque de viviendas que en la actualidad se encuentra ocioso.

VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER DE RENTA BÁSICA

El objeto del programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler de renta básica a veinticinco años. Está dirigido a la población con ingresos inferiores a 18.000 euros (2,5 veces el IPREM).



La vivienda tipo tendrá una superficie máxima de 70 m² que podrá incrementarse hasta los 90 m² cuando los/as beneficiarios/as constituyan familia numerosa o existan personas en situación de dependencia o discapacidad. Su renta inicial de alquiler oscilará entre los 248 y 285 euros mensuales.

Ayudas al Alquiler.

Los/as inquilinos/as tendrán derecho a la subvención de un porcentaje variable de la renta comprendido entre el 15 % y el 40% pudiendo incrementarse éstas, en otro 5% cuando se traten de familias con 5, o más miembros, o bien tengan a su cargo una persona en situación de dependencia o discapacidad. Las subvenciones continuarán abonándose durante todo el periodo de alquiler siempre que se mantengan las condiciones y requisitos que motivaron su concesión.

Así las familias con ingresos anuales inferiores a 1,5 veces el IPREM podrán recibir una subvención de una cantidad equivalente al 40% de la renta mensual. Cuando los ingresos familiares sean iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 1,7 veces el IPREM, podrán percibir una subvención de una cantidad equivalente al 15% de la renta mensual.



ALOJAMIENTO PROTEGIDOS

El objeto del presente programa es facilitar la promoción de alojamientos protegidos de renta básica a veinticinco años, para aquellas personas que no puedan llevar una vida independiente, o con necesidades habitacionales distintas a las viviendas como estudiantes o familias con dificultades sociales para el acceso a la vivienda, ya sea por su escaso nivel de renta o por encontrarse en riesgo de exclusión social, y cuyos ingresos sean inferiores a los 25.328 euros (3,5 veces el IPREM).

Los alojamientos protegidos tendrán una superficie mínima de 45 m² más un 30% de superficies comunes al servicios del conjunto de residentes. Su renta inicial de alquiler oscilará entre los 207 y los 238 euros mensuales

EL FOMENTO DEL ALQUILER DEL PARQUE RESIDENCIAL DESOCUPADO

El objeto es incorporar al mercado de alquiler el parque residencial no protegido que se encuentre desocupado, estableciendo medidas de fomento para las Agencias de Fomento del Alquiler (AFA), los/as inquilinos/as y propietarios/as.

Estas agencias se encuentran homologadas como Agentes Colaboradores de Fomento del alquiler y recibirán una ayuda de 660 euros anuales por vivienda efectivamente alquilada por un periodo máximo de 2 años.

Los/as inquilinos/as podrán recibir una ayuda del 40% de la renta anual satisfecha, con un tope máximo de 2.880 euros al año, durante un máximo de dos años siempre que los/as ocupantes de la vivienda posean unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM.

Los/as propietarios/as recibirán una ayuda de 6.000 euros por ofrecer su vivienda en arrendamiento durante 5 años.

Las personas que adquieran viviendas existentes para destinarlas al alquiler recibirán las ayudas establecidas en el Plan Estatal.

6. AYUDAS PARA LA INTEGRACION SOCIAL



Asegurar el derecho a la vivienda de la ciudadanía es el principio básico de la Administración Andaluza, pues entre sus objetivos se encuentra el ofrecer una respuesta a la población con una menor capacidad económica que les imposibilita el acceso a la vivienda.

LAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL

La vivienda para la Integración Social permite el acceso a una vivienda protegida en régimen de alquiler a las familias cuyos ingresos no superan el IPREM, o que, superando este valor se encuentra en situación de exclusión social por la imposibilidad de acceso a la vivienda.

Estas viviendas se financian íntegramente con fondos públicos, reservándose el 30% de cada promoción a familias con ingresos inferiores al IPREM, y el resto, a familias con rentas inferiores a 2,5 veces este indicador.

La vivienda tendrá una renta inicial que fluctuará entre 248 y 285 euros mensuales.

Ayudas a los/as Beneficiarios/as.

El 30% de las viviendas reservadas a familias con ingresos inferiores al IPREM, el precio del alquiler se adecuará a las posibilidades económicas reales de los/as adjudicatarios/as.

Las familias que tengan ingresos anuales entre 1 y 1,3 veces el IPREM, podrán recibir una subvención de cantidad equivalente al 25% de la renta mensual.

La familia que sea adjudicataria de una vivienda con superficie útil superior a 70 m² y que esté compuesta por 5 o más miembros, o esté alguno de ellos en situación de dependencia, y los ingresos familiares sean inferiores a 1,5 veces el IPREM, podrán percibir una subvención de una cantidad equivalente el 35% de la renta anual.

En ambos casos, la subvención continuará abonándose en tanto se mantengan las condiciones y requisitos que motivaron su concesión.

LOS ALOJAMIENTOS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Los alojamientos de Promoción Pública está destinados a aquellas personas que no puedan optar a una vivienda protegida, bien en propiedad o en alquiler, pero a la que se le facilitará un lugar para vivir. Constituyen una fórmula intermedia entre la vivienda individual y la residencia colectiva. Poseen una superficie de 45 m² y deberá incluir zonas comunes que faciliten la mejor realización de su finalidad social.

Los alojamientos tendrán una renta inicial de alquiler que oscilará entre los 59 y 68 euros mensuales, que se corresponde con el 1% del precio máximo de referencia de la vivienda.

Estas ayudas están destinadas a personas cuyos ingresos no superan el IPREM, o que superándolo se encuentren en situación de exclusión social por la imposibilidad de acceso a la vivienda.

7. AYUDAS A LA VIVIENDA PARA JÓVENES

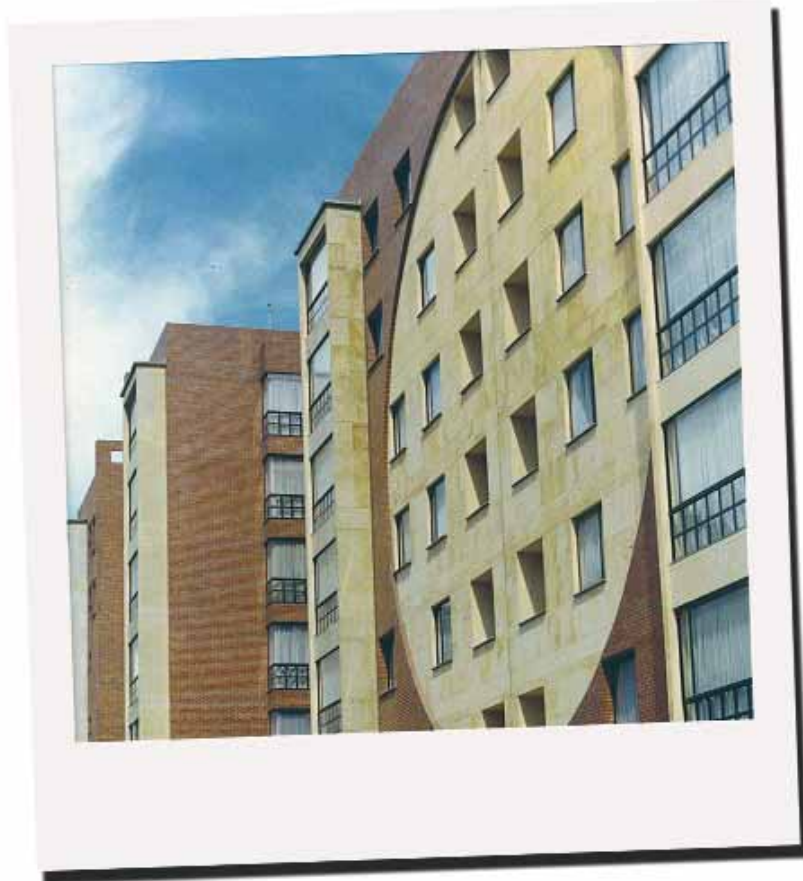
En Andalucía hay más de 800.000 personas con edades comprendidas entre los 18 y 35 años y con empleo, que quieren emanciparse, pero cuyos ingresos económicos les dificulta el acceso a las mismas.

ADQUIRIR UNA VIVIENDA EN PROPIEDAD

El Plan Concertado establece el programa denominado VIVIENDA PROTEGIDA JOVEN EN VENTA, que establece, para una vivienda de 70 m² un precio de venta que oscilará entre 79.590. y 88.478 euros según el lugar de residencia del beneficiario/a.

Las Ayudas para su Adquisición.

Estas ayudas se refieren a subsidia-ciones de los prés-tamos concedidos y en subvenciones que variaran según las circunstancias económicas y familiares de los/as jóvenes de forma que podrán recibir:



- 1.- Una subsidiación de 250 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cuando los ingresos anuales sean inferiores a 1,5 veces el IPREM.

Cuando sean unidades familiares con 5 o más miembros o tengan a su cargo persona en situación de dependencia o con discapacidad de movilidad reducida, esta ayuda se ampliará a 300 euros.

- 2.- Una subsidiación de 65 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cuando los ingresos anuales sean iguales o superiores a 1,5 veces el IPREM e inferiores a 1,7 el IPREM.

Cuando sean unidades familiares con 5 o más miembros o tengan a su cargo persona en situación de dependencia o con discapacidad de movilidad reducida, esta ayuda se ampliará hasta los 115 euros.

- 3.- Las unidades familiares con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM, podrán recibir una subvención de 3.600 euros. Será de 5.000 euros cuando la vivienda adquirida esté ubicada en un municipio de precio máximo superior.
- 4.- Cuando se trate de unidades familiares con 5 o más miembros cuyos ingresos sean inferiores a 1,7 veces el IPREM, la subvención será de 7.000 euros. Será de 9.000 euros cuando la vivienda adquirida esté ubicada en un municipio de precio máximo superior.

A estas ayudas se suma la Ayuda Joven por un importe de 1.200 euros y el 3% del importe de la compra con destino al abono del IVA de la vivienda.

ADQUIRIR UNA VIVIENDA MEDIANTE EL ALQUILER

Otra fórmula para facilitar el acceso a los/as jóvenes a la vivienda, se basa en el Programa de Viviendas Protegidas destinadas al alquiler con opción a



compra para jóvenes.

Esta forma de acceso a la vivienda permite alcanzar la propiedad con un menor esfuerzo económico en los primeros años de uso bajo el régimen de alquiler.

La renta anual máxima será el 7% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación definitiva. Teniendo en cuenta el precio de la vivienda media que oscila entre los 74.284 euros y los 85.427, la renta mensual variará entre los 299 y los 498 euros.

Ayudas al Alquiler

Los/as jóvenes que escojan esta modalidad en el acceso a la vivienda podrán percibir una subvención durante los 7 primeros años, con la cuantía siguiente:

- 1.- Del 55% de la renta que se vaya a satisfacer por el alquiler, cuando los ingresos anuales sean inferiores a 1,5 veces el IPREM
- 2.- Del 30% de la renta que se vaya a satisfacer por el alquiler, cuando los ingresos anuales sean inferiores a 1,7 veces el IPREM.
- 3.- Del 20% de la renta que se vaya a satisfacer por el alquiler, cuando los ingresos anuales sean inferiores a 2 veces el IPREM.



Estas subvenciones quedarán condicionadas a que se siga manteniendo el nivel de ingresos que motivó su concesión y son compatibles con otras que concedan otras Administraciones Públicas.

La Opción a Compra.

La opción a compra se podrá ejercer en el séptimo año a contar desde la fecha de la calificación definitiva, sea esta la persona arrendataria inicial o no.

El precio máximo de venta de la vivienda en el momento que se ejerce la opción de compra será el resultado de multiplicar el precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por un coeficiente de actualización que será igual a 2, minorado en una cuantía equivalente al 50% de las rentas de alquiler abonadas por la persona que ejerce la opción de compra.

RENTA BÁSICA DE EMANCIPACIÓN

Esta renta es una ayuda dirigida a los/as jóvenes con el objeto de facilitar el alquiler de una vivienda.

Las personas jóvenes con edades comprendidas entre los 22 y 30 años podrán optar a las siguientes ayudas:

- 1.- 210 euros mensuales para el pago del alquiler de su vivienda habitual, durante un máximo de cuatro años.
- 2.- 600 euros de préstamos que se pueden utilizar para la fianza. Que deberá ser devuelto al finalizar el contrato de alquiler, o cuando se deje de recibir la renta de emancipación.
- 3.- Si se necesita aval, 120 euros para los gastos de tramitación.

Con estas ayudas se cubre buena parte de los costes necesarios habitualmente para iniciar un contrato de alquiler.

ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS PARA LOS/AS UNIVERSITA- RIOS/AS

Para dar respuesta a las necesidades de la comunidad universitaria, el Plan Concertado de Vivienda y Suelo promueve los alojamientos protegidos para Universitarios/as. Estos deberán ser promovidos por universidades o promotores públicos y destinados a aquellas personas de la comunidad universitaria cuyos ingresos familiares no superen 2,5 veces el IPREM.

Podrán acceder a un alojamiento universitario por una renta mensual que oscilará entre los 148 y los 170 euros.



