

Acuerdo de 30 de julio de 2024, del Consejo de Gobierno, por el que se toma conocimiento de la evolución y desarrollo del Programa Garantía Vivienda Joven.

Las dificultades para el acceso a la vivienda de determinados colectivos y, entre ellos, el de las personas jóvenes, han aumentado en los últimos años. Ello es debido tanto a la evolución del mercado inmobiliario, que ha experimentado un importante incremento en sus precios para el acceso al alquiler y también para la compra, como a las condiciones crediticias de las entidades financieras, que les impide la adquisición de una vivienda. Por otro lado, la evolución del mercado laboral complica que puedan obtener los ahorros necesarios para abonar la entrada para su adquisición; siendo esta la principal causa de la baja tasa de compradores de vivienda menores de 35 años, que se ha visto incrementada por la precariedad laboral, los bajos salarios, el alto índice de desempleo y las crisis financiera y sanitaria.

Por ello, en el Pacto Social y Económico por el Impulso de Andalucía suscrito el 13 de marzo de 2023, e incardinada en el apartado relativo a las “Medidas urgentes para apoyo a familias, personas trabajadoras, autónomos, autónomas y empresas”, se recogió como una de las medidas a desarrollar la concesión de garantías sobre nuevos préstamos hipotecarios de financiación de la vivienda adquirida para personas físicas que tengan hasta 35 años cumplidos en el momento de solicitar la garantía, que adquieran su primera vivienda, sea nueva o usada, que se destine a su domicilio habitual. Tras la puesta en marcha de la medida, se está analizando su alcance y efectividad.

En desarrollo de esta previsión, la Comunidad Autónoma de Andalucía impulsó el Programa Garantía Vivienda Joven en mayo de 2023, anticipándose en un año al gobierno de la nación. Con esta medida no solo se facilita el acceso a la vivienda de las personas jóvenes, satisfaciendo su derecho a la vivienda, constitucional y estatutariamente consagrado, sino que también se incide en el impulso de la actividad económica, en la promoción del empleo en la Comunidad Autónoma de Andalucía, generando puestos de trabajo directos e indirectos. Además se generan más recursos para las arcas públicas por los impuestos y tasas que gravan la actividad, estimando un retorno de un 27% del precio de la vivienda, y un mayor desarrollo de la actividad financiera por parte de las entidades financieras mediante la concesión de nuevos préstamos hipotecarios.

La prioridad en estos momentos es, por tanto, facilitar a las personas jóvenes con todos los recursos disponibles el acceso a su primera vivienda, de modo que se contribuya a minimizar el impacto de la crisis en dicho colectivo.

El artículo 56 del Estatuto de Autonomía para Andalucía establece que corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye, entre otras obligaciones, el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; también la regulación administrativa del comercio referido a viviendas y el establecimiento de medidas de protección y disciplinarias en este ámbito. Si bien se ha aprobado el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, que regula diferentes programas de ayudas, se ha constatado la necesidad de adoptar otras medidas de fomento para impulsar el acceso a la vivienda de las personas jóvenes, estableciendo medidas extraordinarias de protección para el acceso a la financiación hipotecaria que favorezca la compraventa de viviendas en Andalucía y satisfaga el derecho básico de acceso a la primera vivienda.

Y así, el 19 de mayo de 2023 se publicó el Decreto-ley 4/2023, de 16 de mayo, por el que se modifican el Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, y la Orden de 30 de abril de 2018, de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, por la que se dictan actos de ejecución del Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero, y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de garantías por la Junta de Andalucía a personas físicas mayores de edad hasta 35 años incluidos, con objeto de financiar la adquisición de su primera vivienda habitual, y por las que se efectúa convocatoria para que las entidades financieras que pretendan adherirse al programa como entidades colaboradoras, puedan presentar solicitud para la suscripción del convenio de colaboración.

El 7 de julio de 2023, en virtud de Resolución de la Secretaría General de Vivienda, se dio publicidad a las entidades financieras colaboradoras adheridas al programa «Garantía Vivienda Joven», y se convocó a los jóvenes para que solicitaran, ante dichas entidades, la concesión de garantías.

Posteriormente, el 27 de julio del mismo año, mediante Resolución de la Secretaría General de Vivienda se distribuyeron de las disponibilidades financieras del Programa Garantía Vivienda Joven entre las ocho entidades financieras que, habiendo solicitado su participación en este programa, cumplieron los requisitos. Previamente a esta Resolución todas las entidades financieras habían aceptado la propuesta de distribución, que respondía al criterio de reparto establecido: el número de sucursales de las que cada una disponían en Andalucía.

El 18 de agosto de 2023 se suscribieron los convenios de colaboración con cada una de las ocho entidades financieras colaboradoras que actuarían en todo el procedimiento como representantes de los jóvenes interesados; la Agencia IDEA, que actúa como agente financiero del Fondo Público Andaluz para la Financiación Empresarial y el Desarrollo Económicos (FPAFEyDE); y la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Viviendas que concederá las garantías.

La disponibilidad financiera para atender a la financiación de las garantías asciende a 20.000.000 €. Las garantías se constituyen con cargo a la cuenta de depósito que el agente financiero del Fondo FPAFEyDE ha aperturado en cada una de las entidades financieras.

Las ocho entidades financieras con las que se establecieron los convenios de colaboración son las siguientes:

Entidades Financieras Colaboradoras	
Entidad financiera	Cuantía en garantías
Caixabank SA	6.379.663,8 euros
Unicaja Banco SA	3.075.930,8 euros
Caja R del Sur, SCC	2.542.025,42 euros
Banco de Santander	2.296.022,96 euros
Cajasur Banco SA	2.132.021,32 euros
Cajamar Caja Rural, SCC	1.886.018,86 euros
Caja Rural de Granada	1.467.814,68 euros
Ibercaja Banco SA	221.402.21 euros

Las condiciones y requisitos que se exigen para acceder al Programa Garantía Vivienda Joven son:

a) De las personas beneficiarias. Son aquellas mayores de edad que tengan hasta 35 años incluidos, en el momento de solicitar la garantía y que adquieran su primera vivienda, para destinarla a su domicilio habitual durante al menos dos años desde la fecha de adquisición.

Los jóvenes deberán estar empadronados en cualquier municipio andaluz y no podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, salvo excepciones, como los supuestos de adquisición mortis causa o por separación o divorcio. Además, deberán tener suscrito un contrato de arras o preacuerdo que acredite el compromiso de compraventa del inmueble y tener autorizado el préstamo hipotecario por su entidad financiera representante.

b) De las garantías. Se conceden por un importe de hasta el 15% del precio de referencia de la vivienda, una vez la entidad bancaria aprueba la hipoteca del 80 %; de tal forma que la financiación total del coste de la vivienda puede alcanzar hasta el 95% del mismo. Es compatible con cualquier otra ayuda a la adquisición de vivienda siempre que no se exceda del 100% del precio de la misma.

c) De las viviendas. Deben estar situadas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía y podrá ser nueva o usada. El precio de referencia máximo de la vivienda, y anejos en su caso, será de 295.240 euros, pudiéndose incrementar el precio un 20% si la vivienda es eficiente energéticamente en grado A o B, hasta 354.288 euros.

Puede tratarse de una vivienda protegida. En este caso se deberán cumplir también los requisitos legalmente establecidos para el acceso a la vivienda protegida y se ha de contar con la autorización de la Delegación Territorial correspondiente.

d) Del procedimiento. Una vez que la persona interesada se dirija a la entidad financiera donde vaya a solicitar el préstamo, requerirá ante la misma la garantía para la compra de su primera vivienda, actuando la entidad financiera como representante del joven recavando su autorización, para ser el interlocutor con la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Una vez se solicite en la Junta de Andalucía, se dictará resolución de concesión expresa, procediendo posteriormente a formalizarse el préstamo por parte de la entidad financiera, ante notario, quedando acreditado que dicho préstamo está garantizado parcialmente por la Junta de Andalucía.

Una vez transcurrido el primer semestre de vigencia de los mencionados convenios, que a priori es de un año, se constató que el grado de cumplimiento del programa superaba el 50% y que existían dos entidades financieras que ya habían agotado totalmente el crédito que inicialmente les fue asignado. Por ello, a fin de asegurar la máxima eficacia en la consecución de los fines que justifican la firma de los convenios, entre los días 20 y 25 de marzo de 2024 se celebraron comisiones de seguimiento con cada una de las ocho entidades financieras, invitándoles a solicitar disminución o aumento de crédito y valorando el grado de ejecución del programa y sus diferentes recursos.

En base a las respuestas de todas ellas y, una vez aceptada por las cinco entidades financieras interesadas la redistribución propuesta, por Resolución de 8 de mayo de 2024 de la Secretaría General de

Vivienda se procedió a la redistribución de las disponibilidades financieras del Programa Garantía Vivienda Joven asignadas por Resolución de 24 de julio de 2023, quedando demorada su eficacia a la fecha de suscripción de la adenda de los convenios, que tuvo lugar el 24 de mayo de 2024. El resultado fue el siguiente:

Entidad financiera	Crédito asignado inicialmente	Crédito consumido a 21/04/2024	Redistribución cuantías	Crédito reasignado
001-CAJA RURAL DE GRANADA, S.C.C.	1.473.857,55 €	1.473.857,55 €	500.000,00 €	1.973.857,55 €
002-CAJASUR BANCO, S.A.	2.140.798,68 €	1.052.407,23 €	0,00 €	2.140.798,68 €
003-CAIXABANK, S.A.	6.323.589,96 €	743.728,48 €	-2.529.435,98 €	3.794.153,98 €
004-UNICAJA BANCO, S.A.	3.087.690,41 €	1.996.769,69 €	0,00 €	3.087.690,41 €
005-IBERCAJA BANCO, S.A.	222.313,71 €	98.862,20 €	0,00 €	222.313,71 €
006-CAJA RURAL DEL SUR, S.C.C.	2.552.490,74 €	2.552.490,74 €	2.479.244,90 €	5.031.735,64 €
007-CAJAMAR CAJA RURAL, S.C.C.	1.893.783,45 €	1.317.075,14 €	1.279.280,58 €	3.173.064,03 €
008-BANCO SANTANDER, S.A.	2.305.475,50 €	167.583,64 €	-1.729.089,50 €	576.386,00 €
Total Resultado	20.000.000,00 €	9.402.774,67 €	0,00 €	20.000.000,00 €

Los datos de gestión del Programa Garantía Vivienda Joven a fecha 22 de julio de 2024 son los siguientes:

ENTIDAD FINANCIERA	IMPORTE ASIGNADO	EN TRAMITACIÓN			E.F. SIN CRÉDITO DISPONIBLE			PROPUESTA FAVORABLE			RESUELTA FAVORABLEMENTE			NO FAVORABLE	TOTAL PRESENTADA 22/07/24		
		Nº	Importe GVJ	Ppal. Hipotecario	Nº	Importe GVJ	Ppal. Hipotecario	Nº	Importe GVJ	Ppal. Hipotecario	Nº	Importe GVJ	Ppal. Hipotecario		Nº solicitudes	Nº	Importe GVJ
001-CAJA RURAL DE GRANADA, S.C.C.	1.973.857,55 €	1	21.140,00 €	197.700,00 €	1	10.050,00 €	63.650,00 €	2	22.500,00 €	206.500,00 €	127	1.911.493,82 €	12.498.064,00 €	9	140	1.975.182,62 €	12.965.914,40 €
002-CAJASUR BANCO, S.A.	2.140.798,68 €	0	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	1	26.074,14 €	181.141,00 €	66	1.250.613,74 €	8.837.689,36 €	8	75	1.276.687,88 €	9.018.830,36 €
003-CAIXABANK, S.A.	3.794.153,98 €	5	47.100,00 €	423.900,00 €	0	0,00 €	0,00 €	6	51.430,00 €	462.950,00 €	264	2.417.447,56 €	22.000.895,10 €	8	283	2.515.977,56 €	22.887.685,10 €
004-UNICAJA BANCO, S.A.	3.087.690,41 €	1	7.900,00 €	50.300,00 €	0	0,00 €	0,00 €	1	12.000,00 €	92.000,00 €	168	2.713.989,69 €	18.050.334,05 €	10	180	2.733.889,69 €	18.182.634,05 €
005-IBERCAJA BANCO, S.A.	222.313,71 €	0	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	7	157.912,20 €	1.154.321,00 €	0	7	157.912,20 €	1.154.321,00 €
006-CAJA RURAL DEL SUR, S.C.C.	5.031.735,64 €	6	108.505,50 €	710.890,00 €	16	241.300,00 €	1.607.700,00 €	0	0,00 €	0,00 €	290	4.915.968,32 €	32.407.507,24 €	18	330	5.263.773,82 €	34.726.097,24 €
007-CAJAMAR CAJA RURAL, S.C.C.	3.173.064,03 €	2	53.000,00 €	339.000,00 €	0	0,00 €	0,00 €	2	36.600,00 €	235.000,00 €	126	2.432.607,28 €	15.754.154,85 €	5	135	2.522.207,28 €	16.328.154,85 €
008-BANCO SANTANDER, S.A.	576.386,00 €	1	7.500,00 €	47.500,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	14	328.533,64 €	2.091.516,00 €	0	15	336.033,64 €	2.139.016,00 €
Total Resultado	20.000.000,00 €	16	253.145,50 €	1.769.290,00 €	17	251.350,00 €	1.671.350,00 €	12	148.604,14 €	1.177.591,00 €	1.062	16.128.566,05 €	112.794.422,00 €	58	1.165	16.781.665,69 €	117.412.653,00 €

* Total sin incluir el importe de solicitudes NO FAVORABLES

Los datos por provincias son los siguientes:

PROVINCIA	EN TRAMITACIÓN			E.F. SIN CRÉDITO DISPONIBLE			PROPUESTA FAVORABLE			RESUELTA FAVORABLEMENTE			NO FAVORABLE	TOTAL PRESENTADA 22/07/24		
	Nº	Importe GVJ	Ppal. Hipotecario	Nº	Importe GVJ	Ppal. Hipotecario	Nº	Importe GVJ	Ppal. Hipotecario	Nº	Importe GVJ	Ppal. Hipotecario		Nº solicitudes	Nº	Importe GVJ
ALMERÍA	2	18.600,00 €	167.400,00 €	0	0,00 €	0,00 €	1	18.600,00 €	121.000,00 €	113	1.523.236,68 €	10.516.960,93 €	1	117	1.560.436,68 €	10.805.360,93 €
CÁDIZ	2	59.250,00 €	975.250,00 €	1	13.650,00 €	86.450,00 €	1	6.200,00 €	55.800,00 €	108	1.631.551,16 €	11.449.711,66 €	7	119	1.710.651,16 €	11.967.211,66 €
CÓRDOBA	0	0,00 €	0,00 €	6	106.550,00 €	724.950,00 €	2	38.824,14 €	295.891,00 €	88	1.206.726,61 €	8.536.059,41 €	1	97	1.352.100,75 €	9.256.900,41 €
GRANADA	2	20.000,00 €	180.000,00 €	1	10.050,00 €	63.650,00 €	4	49.000,00 €	397.000,00 €	158	2.242.504,70 €	15.644.358,14 €	6	171	2.321.554,77 €	16.289.008,14 €
HUELVA	1	12.607,50 €	80.100,00 €	4	57.250,00 €	365.250,00 €	0	0,00 €	0,00 €	81	1.037.566,27 €	7.364.053,17 €	4	90	1.107.423,77 €	7.809.403,17 €
JAÉN	0	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	1	8.000,00 €	72.000,00 €	65	724.753,34 €	5.471.840,00 €	1	67	732.753,34 €	5.543.840,00 €
MÁLAGA	1	31.140,00 €	197.700,00 €	1	20.000,00 €	128.000,00 €	1	12.000,00 €	92.000,00 €	192	3.754.082,18 €	25.703.602,55 €	22	217	3.817.222,18 €	26.121.302,55 €
SEVILLA	8	111.548,00 €	768.840,00 €	4	43.850,00 €	303.050,00 €	2	15.980,00 €	143.900,00 €	257	4.008.145,11 €	28.107.836,14 €	16	287	4.179.523,11 €	29.323.626,14 €
ANDALUCÍA	16	253.145,50 €	1.769.290,00 €	17	251.350,00 €	1.671.350,00 €	12	148.604,14 €	1.177.591,00 €	1.062	16.128.566,05 €	112.794.422,00 €	58	1.165	16.781.665,69 €	117.412.653,00 €

* Total sin incluir el importe de solicitudes NO FAVORABLES

En conclusión, antes de agotar el plazo de un año de vigencia de los convenios suscritos con las entidades financieras, se ha superado el objetivo, alcanzando 1.062 propuestas favorables, a otros tantos hogares jóvenes que han resultado beneficiarios.

El importe garantizado por parte del gobierno andaluz asciende a 16.781.665,69 euros, siendo el principal hipotecario de 117.412.653 euros.

Se deduce que la hipoteca media suscrita por los jóvenes de hasta 35 años que se han acogido al Programa Garantía Vivienda Joven para el acceso a la compra de su primera vivienda es de 110.558 euros, y la cantidad media garantizada de 15.801 euros.

Cabe señalar que todas las solicitudes recibidas que reúnan los requisitos, han sido atendidas favorablemente.

Finalmente, hay que tener en cuenta que la vigencia de los citados convenios, como se ha indicado con anterioridad, es de un año a contar desde la fecha de su firma, es decir, su vigencia alcanza hasta el próximo 18 de agosto de 2024.

Por ello, se celebraron comisiones de seguimiento con cada una de las ocho entidades financieras entre los días 5 y 8 de julio de 2024. En las mismas se invitó a todas ellas a seguir participando en este programa mediante la suscripción de una adenda de aumento del plazo de la vigencia del convenio, en cuatro meses, con la finalidad de agotar el crédito disponible y mantener vigentes los convenios en caso de ampliación de la dotación, lo que requeriría de una nueva redistribución y plazo. Todas ellas han solicitado el aumento de plazo para poder continuar con su participación en esta línea de ayuda y, en consecuencia, se trabaja actualmente en la tramitación de las citadas adendas.

Teniendo en cuenta el volumen total de las ayudas que se están concediendo y la importancia de este programa para ayudar a la población joven andaluza al acceso a su primera vivienda habitual, se considera oportuno y conveniente que la evolución y desarrollo del Programa Garantía Vivienda Joven sea conocido por el Consejo de Gobierno.

En su virtud, de conformidad con el artículo 27.22 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 30 de julio de 2024,

ACUERDA

Tomar conocimiento de la evolución y desarrollo del Programa Garantía Vivienda Joven.

Sevilla, 30 de julio de 2024

ROCÍO DÍAZ JIMÉNEZ
Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y
Vivienda

JUAN MANUEL MORENO BONILLA
Presidente de la Junta de Andalucía