

Acuerdo de 18 de junio de 2025, del Consejo de Gobierno, por el que se toma conocimiento de la evolución y desarrollo del Programa Garantía Vivienda Andalucía, anteriormente denominado Garantía Vivienda Joven.

El mandato constitucional y estatutario de garantía del acceso a la vivienda demanda una actuación positiva por parte de los poderes públicos. Este deber se ve reforzado por la necesidad de dar respuesta a los desafíos coyunturales y estructurales del mercado inmobiliario, que se caracteriza por un importante incremento en los precios para el acceso al alquiler y la compraventa de vivienda y un endurecimiento de las condiciones crediticias de las entidades financieras, lo que dificulta la adquisición de una vivienda. El impacto de estas circunstancias se ha visto incrementado por la precariedad laboral, los bajos salarios, el alto índice de desempleo y las crisis financiera y sanitaria.

Para dar respuesta a esta situación, la Junta de Andalucía ha desplegado una serie de instrumentos y recursos incardinados en su propia planificación en materia de vivienda, recogida en el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, aprobado mediante el Decreto 91/2020, de 30 de junio, y también ha buscado potenciar las sinergias con los objetivos de la planificación estatal y con los instrumentos financieros de la Unión Europea, dando especial peso a los fondos recogidos en el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, que prevé un incremento sustancial de las actuaciones de rehabilitación y construcción de vivienda social y energéticamente eficiente.

Como muestra de esta iniciativa de gestión, la Comunidad Autónoma de Andalucía impulsó el Programa Garantía Vivienda Joven en mayo de 2023, como una nueva herramienta facilitadora del acceso a la vivienda, inicialmente centrada en el colectivo de personas menores de 35 años, basándose en las mejores prácticas internacionales en materia de políticas de ayuda a la compra, o *help to buy*, y anticipándose en un año a una iniciativa similar impulsada por el Gobierno de la Nación.

En este contexto, este programa fue una de las medidas incluidas en el Pacto Social y Económico por el Impulso de Andalucía, suscrito el 13 de marzo de 2023, en el apartado relativo a las “Medidas urgentes para apoyo a familias, personas trabajadoras, autónomos, autónomas y empresas”.

La finalidad de este programa consistía no solo en facilitar el acceso a la vivienda de las personas jóvenes y satisfacer así su derecho a la vivienda, constitucional y estatutariamente consagrado, sino que también

se incidía en el impulso de la actividad económica y en la promoción del empleo en la Comunidad Autónoma de Andalucía, generando puestos de trabajo directos e indirectos. Asimismo, esta iniciativa incrementaba los recursos de las arcas públicas debido a 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, por tanto, es facilitar a los andaluces, con todos los recursos disponibles, el acceso a su primera vivienda, minimizando así el impacto de la crisis en la ciudadanía andaluza, garantizando la reactivación económica y laboral en la Comunidad Autónoma y una mayor dinamización del sector financiero.

El artículo 56.1.a) y b) del Estatuto de Autonomía para Andalucía establece que corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye, entre otras, 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 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 compra de 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.

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.

Los requisitos iniciales para el acceso al Programa Garantía Vivienda Joven fueron los siguientes:

a) Las personas beneficiarias son aquellas mayores de edad que tengan hasta 35 años, incluidos, en el momento de solicitar la garantía. Asimismo, quienes adquieran su primera vivienda deberán destinarla a su domicilio habitual durante, al menos, dos años desde la fecha de adquisición.

Por último, 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, debían 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) 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, en los primeros meses de vida de esta ayuda, podía alcanzar hasta el 95 % del mismo. Estas

garantías son compatibles con cualquier otra ayuda a la adquisición de vivienda siempre que no se exceda del 100 % del precio de la misma.

c) Las viviendas deben estar situadas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y podrán tener la consideración de nuevas o usadas. 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, también, de una vivienda protegida, por lo que, en este caso se deberán cumplir, asimismo, los requisitos legalmente establecidos para el acceso a la vivienda protegida y se ha de contar con la autorización de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda correspondiente.

d) Una vez que el interesado se dirige a la entidad financiera donde vaya a pedir el préstamo, solicitará ante la misma la garantía para la compra de su primera vivienda, actuando la entidad financiera como representante del joven recabando 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.

El 27 de julio del 2023, por Resolución de la Secretaría General de Vivienda, se distribuyeron 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, que consistía en el número de sucursales de las que cada una disponían en Andalucía. A tal efecto, la Junta de Andalucía suscribió con dichas entidades unos convenios con fecha 18 de agosto de 2023.

La disponibilidad financiera para atender a la financiación de las garantías ascendió a 20.000.000 €. Las garantías se constituyeron con cargo a la cuenta de depósito que el agente financiero del Fondo Público Andaluz para la Financiación Empresarial y el Desarrollo Económico aperturó 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 iniciales
Caixabank SA	6.323.589,96 euros
Unicaja Banco SA	3.087.690,41 euros
Caja R del Sur, SCC	2.552.490,74 euros
Banco de Santander	2.305.475,5 euros
Cajasur Banco SA	2.140.798,68 euros
Cajamar Caja Rural, SCC	1.893.783,45 euros
Caja Rural de Granada	1.473.857,55 euros
Ibercaja Banco SA	222.313,71 euros

Una vez transcurrido el primer semestre de vigencia de los mencionados convenios, 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, invitándolas a solicitar la disminución o aumento del crédito y valorando el grado de ejecución del programa y sus diferentes recursos. En base a la respuesta dada por todas las entidades, 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.

Posteriormente, por Orden de la Consejera de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, de 2 de diciembre de 2024, se incrementó en veinticinco millones de euros (25.000.000 €) la línea «Andalucía, financiación empresarial», sublínea «Instrumento financiero Garantía vivienda joven», del Fondo Público Andaluz para atender a la financiación del Programa Garantía Vivienda Joven en Andalucía; alcanzando, por tanto, un importe total de cuarenta y cinco millones de euros (45.000.000 €). Así, con fecha 5 de diciembre de 2024 la Secretaría General de Vivienda dictó resolución de incremento del importe del crédito del Programa Garantía Vivienda Joven, y su distribución entre las entidades financieras como a continuación se detalla.

Entidad financiera	Pdte. Ejecución a 05/12/24	Incremento Crédito 2024	Total asignado
Caixabank SA	248.468,06	4.840.608,00	5.089.076,06
Unicaja Banco SA	5.096,67	4.094.803,00	4.099.899,67
Caja R del Sur, SCC	131.848,16	6.567.702,00	6.699.550,16
Banco de Santander	226.852,36	420.603,00	647.455,36
Cajasur Banco SA	666.082,51	2.000.628,00	2.666.710,51
Cajamar Caja Rural, SCC	1.021,72	4.194.913,00	4.195.934,72
Caja Rural de Granada	73.123,93	2.589.132,00	2.662.255,93
Ibercaja Banco SA	4.067,91	170.000,00	174.067,91
TOTAL RESULTADO	1.356.561,32	24.878.389,00	26.234.950,32

Quedando, a tal efecto, un saldo de 121.611 euros en la cuenta de la línea «Andalucía, Financiación Empresarial», sublínea «Instrumento financiero Garantía Vivienda Andalucía», para su posterior distribución.

A fin de que las entidades financieras pudieran asumir el aumento de las cuantías asignadas, la vigencia de los convenios tuvo una nueva ampliación por dieciocho meses, contados a partir del día 19 de diciembre de 2024.

La entrada en vigor el 1 de enero de 2025 de la Ley 7/2024, de 23 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2025, supuso cambios en el régimen jurídico de las ayudas, puesto que en su disposición final séptima se modificó el Decreto-ley 4/2023, de 16 de mayo.

De entre ellos, debe destacarse el cambio de la denominación del programa, pasando a recibir el nombre «Programa Garantía Vivienda Andalucía». Esta modificación responde a otros cambios de calado en los requisitos de las personas beneficiarias y, en particular, el de la edad máxima, que pasó de 35 a 40 años, incluidos.

Asimismo, se aumentó el importe por el que pueden concederse las garantías, pasando del 15 al 20 % 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 100 % del mismo.

Finalmente, se flexibilizó el requisito de destino de la vivienda a residencia habitual y permanente en los dos años siguientes a la fecha de la adquisición, incluyéndose, como excepción acreditada, el traslado de domicilio por motivos laborales u otra causa justificada, determinándose, además, que esta modificación tuviera efectos retroactivos a las situaciones jurídicas creadas con la entrada en vigor del citado Decreto-ley.

Con dichos antecedentes, resultan los siguientes datos de gestión a 3 de junio de 2025.

Por Entidades Financieras:

ENTIDAD FINANCIERA	IMPORTE ASIGNADO	TOTAL PRESENTADAS	EN TRAMITACIÓN			PROPUESTAS FAVORABLE			RESUELTA FAVORABLEMENTE			NO FAVORABLES	PRESENTADAS MENOS NO FAVORABLES		
			Nº	Importe GVA	Ppal. Hipotecario	Nº	Importe GVA	Ppal. Hipotecario	Nº	Importe GVA	Ppal. Hipotecario		Nº	Importe GVA	Ppal. Hipotecario
001-CAJA RURAL DE GRANADA, S.C.C.	4.562.989,95 €	214	11	302.771,20 €	1.757.900,00 €	8	202.479,80 €	1.111.999,00 €	180	3.039.204,76 €	18.829.951,34 €	15	199	3.544.455,76 €	21.899.850,34 €
002-CAJASUR BANCO, S.A.	4.141.426,68 €	97	0	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	82	1.657.279,71 €	11.567.487,36 €	15	82	1.657.279,71 €	11.567.487,36 €
003-CAIXABANK, S.A.	8.634.761,96 €	419	1	8.000,00 €	72.000,00 €	3	28.500,00 €	256.500,00 €	377	3.646.405,13 €	32.567.926,03 €	38	381	3.682.905,13 €	32.896.426,03 €
004-UNICAJA BANCO, S.A.	7.182.493,41 €	253	6	198.992,68 €	1.060.125,00 €	8	168.850,00 €	1.028.050,00 €	226	3.967.629,15 €	26.220.349,05 €	13	240	4.335.471,83 €	28.308.524,05 €
005-BERCAJA BANCO, S.A.	392.313,71 €	14	0	0,00 €	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	11	207.220,80 €	1.537.996,00 €	3	11	207.220,80 €	1.537.996,00 €
006-CAJA RURAL DEL SUR, S.C.C.	11.599.437,64 €	560	20	342.919,00 €	2.451.319,00 €	26	465.890,23 €	3.094.232,30 €	502	8.568.963,25 €	57.369.926,69 €	45	548	9.377.772,46 €	62.915.377,99 €
007-CAJAMAR CAJA RURAL, S.C.C.	7.367.977,03 €	267	5	133.339,88 €	686.699,40 €	9	223.700,00 €	1.144.500,00 €	236	4.907.036,38 €	30.087.819,90 €	17	250	5.264.076,26 €	31.919.019,30 €
008-BANCO SANTANDER, S.A.	996.989,00 €	22	1	40.500,00 €	256.500,00 €	0	0,00 €	0,00 €	17	345.720,80 €	2.243.500,00 €	4	18	386.220,80 €	2.500.000,00 €
Total Resultado	44.876.389,00 €	1879	44	1.026.522,76 €	6.284.543,40 €	54	1.089.420,03 €	6.635.281,30 €	1631	26.338.459,98 €	180.424.856,37 €	150	1729	28.455.402,77 €	193.344.681,07 €

* No se han incluido 121.611 € de la línea GVA, que están pendientes de reparto entre las EEEF.

Por Provincias:

PROVINCIA	PRESENTADAS	EN TRAMITACIÓN				PROPUESTAS FAVORABLE			RESUELTA FAVORABLEMENTE (garantía concedida + En resolución favorable)				NO FAVORABLES	PRESENTADAS MENOS NO FAVORABLES			
		N.º	N.º	Importe GVA	Ppal. Hipotecario	N.º	Importe GVA	Ppal. Hipotecario	N.º	Importe GVA	Ppal. Hipotecario	N.º		N.º	Importe GVA	Ppal. Hipotecario	
ALMERÍA	230	4		84.700,00 €	443.500,00 €	9	171.300,00 €	938.500,00 €	207	3.176.080,89 €	20.564.722,96 €	10	220	3.432.080,89 €	21.946.722,96 €		
CÁDIZ	205	6		112.305,00 €	680.625,00 €	6	108.515,00 €	690.755,00 €	180	3.017.417,88 €	20.673.400,66 €	13	192	3.238.237,88 €	22.044.780,66 €		
CÓRDOBA	172	5		106.775,00 €	600.775,00 €	8	125.773,80 €	819.505,80 €	146	2.032.860,86 €	14.351.066,54 €	13	159	2.265.409,66 €	15.771.347,34 €		
GRANADA	245	7		218.591,20 €	1.169.000,00 €	6	128.579,80 €	642.899,00 €	219	3.298.913,24 €	21.958.571,48 €	13	232	3.646.084,24 €	23.770.470,48 €		
HUELVA	155	3		36.700,00 €	299.100,00 €	5	67.555,94 €	524.850,00 €	132	1.788.271,66 €	12.472.872,45 €	15	140	1.892.527,60 €	13.296.822,45 €		
JAÉN	92	0		0,00 €	0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	85	951.355,31 €	7.068.360,00 €	7	85	951.355,31 €	7.068.360,00 €		
MÁLAGA	303	8		234.767,68 €	1.517.900,00 €	3	103.700,00 €	618.100,00 €	248	5.347.068,62 €	35.985.447,55 €	44	259	5.685.526,30 €	38.121.447,55 €		
SEVILLA	477	11		232.683,88 €	1.573.643,40 €	17	383.995,49 €	2.400.671,50 €	414	6.727.501,52 €	47.350.414,73 €	35	442	7.344.180,89 €	51.324.729,63 €		
ANDALUCÍA	1879	44		1.026.522,76 €	6.284.543,40 €	54	1.089.420,03 €	6.635.281,30 €	1631	26.338.459,98 €	180.424.856,37 €	150	1729	28.455.402,77 €	193.344.681,07 €		

No se han incluido 121.611 € de la línea GVA, que están pendientes de reparto entre las EEEF.

En conclusión, casi dos años después de la firma de los convenios, se han alcanzado 1.631 propuestas favorables para otros tantos hogares andaluces que han resultado beneficiarios.

El importe garantizado por parte del Gobierno andaluz asciende a 28.455.402,77 euros, siendo el principal hipotecario de 193.344.681,07 euros.

Además, todas las solicitudes recibidas donde se ha verificado el cumplimiento de los requisitos han sido atendidas favorablemente.

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

A la vista del interés que ha suscitado el programa, se prevé su completa ejecución a la fecha de la finalización de este, prevista en junio de 2026.

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 18 de junio de 2025,

ACUERDA

Tomar conocimiento de la evolución y desarrollo del Programa Garantía Vivienda Andalucía, anteriormente denominado Garantía Vivienda Joven.

Sevilla, 18 de junio de 2025.

JUAN MANUEL MORENO BONILLA
Presidente de la Junta de Andalucía

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