

ESTUDIO SOBRE LA SITUACIÓN DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía

Año 2009

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. NORMATIVA DE FOMENTO DE ALQUILER PARA ANDALUCIA.	7
3. VALORACION DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN ANDALUCÍA	33
4. CONCLUSIONES	45

1. INTRODUCCIÓN

SITUACIÓN GENERAL

Hemos de tomar como punto de partida el artículo 47 de la Constitución Española que establece que todos los ciudadanos tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y que los Poderes Públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. El derecho que tienen los ciudadanos no sólo se consigue con la construcción de nuevas viviendas, sino que existen otras vías como el alquiler de viviendas nuevas y desocupadas o la rehabilitación de viviendas para destinarlas a dicho fin.

Uno de los objetivos prioritarios de la Administración Andaluza desde el 2.003, con base en la experiencia de la Asociación Pro vivienda en Madrid, Sociedad Municipal de la Vivienda de Tarrasa, de Navarra, Chiclana, Córdoba y Alicante, era el alquiler de viviendas desocupadas; empezando por las áreas de rehabilitación concertadas, y mediante la configuración de un ente, bien exterior sin ánimo de lucro o administrativo propio de gestión y mediación con los propietarios de viviendas desocupadas, dotados de los suficientes recursos para llevar a cabo de forma eficaz la labor encomendada, creando una bolsa de alquiler de viviendas del sector libre y del sector protegido (transformación de infraviviendas y rehabilitación), dirigido fundamentalmente a jóvenes, con límites de ingresos, con posibles subvenciones y un seguro multiriesgo de mantenimiento de vivienda y un seguro de impago de la misma por un año. Además de medidas fiscales de fomento de alquiler, dejando por el momento la posibilidad de conceder ayudas directas al inquilino procurando así incentivar el alquiler como alternativa a la vivienda en propiedad.

Este objetivo se ha materializado a través de una serie de mecanismos y actuaciones que se han ido poniendo en marcha en estos últimos años, con el

fin de paliar el problema de acceso a la vivienda en nuestro país y en Andalucía, destacando entre dichos mecanismos los siguientes:

1. La creación del Ministerio de Vivienda.
2. El plan de choque de julio de 2004.
3. Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2005-2008.
4. Creación de la Sociedad Pública de Alquiler.
5. Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007.
6. Agencias de fomento del alquiler en Andalucía.
7. Pacto Andaluz por la Vivienda.
8. Sociedad Pública del Alquiler.

Pero la realidad existente es que, a pesar de estos mecanismos y actuaciones ya puestos en marcha, existe un claro fracaso en la política del alquiler.

El parque de viviendas era de 23,9 millones en el año 2.006, según datos del Ministerio de Vivienda; un 1,8 millones eran inmuebles arrendados (un 7,5%), y tan sólo 240.000 viviendas eran protegidas en régimen de alquiler, que representa un escueto 1% sobre el total. De acuerdo con los datos ofrecidos por el Observatorio Europeo de la Vivienda Social, estamos bien lejos de la media europea. No en vano, España se sitúa a la cabeza de la U.E. como país donde la residencia habitual de sus ciudadanos es en propiedad en un mayor grado.

Alemania, Holanda, Dinamarca, Reino Unido y Francia son los países con mayor peso en el alquiler de vivienda; los de menor, España, Irlanda y Bélgica. Sin embargo, aunque la tendencia a la propiedad aún persiste en España, parece que poco a poco va girando su rumbo hacia posiciones más norteeuropeas, que apuestan por otras formas de acceder a una vivienda.

De lo anterior se deriva que el mercado de alquiler es muy escaso, aún existiendo un gran número de viviendas vacías. Hay una escasa oferta de

viviendas para ser alquiladas y suponen un gran obstáculo para las personas que necesitan acceder a las mismas.

La situación actual del mercado de la vivienda en España presenta grandes inconvenientes para que determinados sectores de población, puedan tener acceso a una vivienda digna, entre los que destacamos rentas medias y bajas y especialmente los jóvenes.

En este y en otros casos, debemos apostar por intervenir en el mercado a fin de garantizar los derechos de los ciudadanos, siendo necesario mayor esfuerzo para ir hacia una concertación social real con los agentes que intervienen en el mercado de la vivienda para acordar las políticas y planes de actuación en esta materia. Las administraciones públicas no debieran seguir dejando a merced del mercado un derecho ciudadano reconocido en nuestra Constitución.

Las políticas de fomento de alquiler se están basando fundamentalmente en el fortalecimiento de la posición del propietario de la vivienda frente al inquilino, con la intención de facilitar la salida al mercado de las miles de viviendas vacías existentes, ¿están sido efectivas?.

En cualquier caso, es indudable que es necesario articular una ley que garantice el derecho de acceso a la vivienda a todos los ciudadanos, protegiendo y ayudando especialmente a aquellos sectores que encuentran mayores dificultades. En este sentido se ha firmado en diciembre de 2007 por sindicatos, empresarios, federación de municipios y provincias, entidades de crédito y la administración andaluza el Pacto Andaluz por la Vivienda que entre otros muchos e importantes objetivos, propone la elaboración de una ley para garantizar el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos andaluces.

Con posterioridad a este pacto, las Organizaciones que integran el Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía han firmado con el Presidente de la Junta de Andalucía un acuerdo para la efectividad del mismo, con una finalidad muy clara, hacer efectivo el derecho a una vivienda digna

para todos los ciudadanos de nuestra Comunidad y que se empieza a materializar en una norma Plan Concertado de Vivienda y Suelo.

El trabajo se estructura en tres partes:

1.- Análisis de la normativa de fomento de alquiler en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en conexión con la normativa básica estatal.

2- Análisis político de la situación actual, considerando los mecanismos y actuaciones que se han ido poniendo en marcha en estos últimos años, con el fin de paliar el problema de acceso a la vivienda en nuestro país y en Andalucía, comparándolos con la experiencia en otros países europeos

3- Conclusiones en las que se incluirán propuestas para mejorar la situación actual del alquiler en Andalucía.

2. NORMATIVA DE FOMENTO DE ALQUILER PARA ANDALUCIA

La Comunidad Autónoma de Andalucía, incluía cuando comenzamos a trabajar este documento en su **IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003/2007** como actuaciones protegidas, las de vivienda para el alquiler. Dado que el 2 de julio de 2008 se publicó el **Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012**, procedemos con este documento a una comparativa de política de Alquiler, habiendo tenido en cuenta también las bases generales de la normativa estatal.

VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA ALQUILER

La Comunidad autónoma de Andalucía, incluía en su IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003/2007 como actuaciones protegidas, las de vivienda para el alquiler, siendo las actuaciones protegidas las siguientes:

ANTERIOR PLAN 2003/2007

VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER DE RENTA BÁSICA, tiene como finalidad esta actuación facilitar la promoción de viviendas destinadas en régimen de alquiler, de renta básica,:

- Van destinadas a familias con ingresos anuales corregidos que no superen 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- se destinarán a residencia habitual y permanente.
- los arrendatarios no pueden ser titulares en pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda protegida en todo el territorio nacional o libre en el municipio donde se ejecute la actuación para que el promotor pueda acceder a la financiación cualificada.
- la superficie útil máxima de las viviendas no superarán los 70m² salvo el 5% de la promoción que se reserve para familia numerosa cuya superficie útil podrá ser de 90m².

- La vinculación a dicho régimen de uso será un periodo de 10 a 25 años según sea la duración del préstamo.
- La renta anual inicial no debe superar el precio máximo de referencia previsto legalmente, que varía en función del periodo de amortización del préstamo en 10 o 25 años, según los casos.
- La renta inicial se actualizará anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice General del Sistema de Precios al Consumo o indicador que lo sustituya (IPC)
- El arrendador podrá percibir, además de la renta el coste real de los servicios que disfrute el arrendatario, y demás repercusiones autorizadas legalmente.
- La adjudicación se realizará bajo la tutela de la administración competente, preferentemente a través de sorteo, respetando los principios de publicidad, igualdad y concurrencia y siguiendo el procedimiento establecido legalmente consistente en solicitud, convocatoria a través de anuncios en el periódico de mayor difusión de la localidad, comunicación de fecha y lugar de celebración del sorteo.
- El contrato de arrendamiento deberá estar visado por la Delegación Provincial de la administración competente destacando que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.
- El promotor de la actuación se puede comprometer a ofrecer opción de compra al sexto año.

NUEVO PLAN 2008/2012

VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER DE RENTA BÁSICA

- Van destinadas a familias con ingresos anuales corregidos que no superen **2,5** veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- Se destinarán a residencia habitual y permanente.

- Los arrendatarios no pueden ser titulares en pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda protegida en todo el territorio nacional o libre en el municipio donde se ejecute la actuación para que el promotor pueda acceder a la financiación cualificada.
- La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 90 metros cuadrados destinadas a familias con personas en situación de dependencia, y hasta un 5% de las viviendas de la promoción, destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá igualmente alcanzar los 90 metros cuadrados.
- La vinculación a dicho régimen de uso será un periodo de 25 años.
- La renta anual inicial no debe superar el precio máximo de referencia previsto.
- 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. En el supuesto que los ingresos familiares sean iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 1,7 veces el citado IPREM, podrán percibir una subvención de una cantidad equivalente al 15% de la renta mensual. Si la familia adjudicataria de una vivienda con superficie útil superior a 70 metros cuadrados, está compuesta por 5 o más miembros o tenga a su cargo una persona en situación de dependencia o con discapacidad de movilidad reducida, los porcentajes anteriores se incrementarán en cinco puntos.
- La adjudicación se realizará bajo la tutela de la administración competente, preferentemente a través de sorteo, respetando los principios de publicidad, igualdad y concurrencia y siguiendo el procedimiento establecido legalmente consistente en solicitud, convocatoria a través de anuncios en el periódico de mayor difusión de la localidad, comunicación de fecha y lugar de celebración del sorteo.
- También se podrá realizar la selección mediante un registro público municipal de demandantes, siempre que se efectúe respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

- El contrato de arrendamiento deberá estar visado por la Delegación Provincial de la administración competente destacando que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.
- La persona promotora de una actuación de viviendas protegidas en alquiler podrá pedir a la persona arrendataria que le presente un contrato de seguro o aval por posibles impagos de la renta, si bien la cantidad avalada o asegurada no podrá ser superior a la cuantía de seis meses de renta.

ANTERIOR PLAN 2003/2007

ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN ALQUILER tiene como finalidad facilitar la promoción de alojamientos destinados a personas con recursos limitados y necesidades temporales de vivienda. Son viviendas protegidas los alojamientos destinados a colectivos específicos, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda habitual y la residencia colectiva, los cuales estarán integrados por una parte de estancia privada y otra en que, de forma comunitaria, se puedan desarrollar el resto de las funciones que son propias de una vivienda en los términos que resulten de la norma de aplicación y sean calificados como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

- Van destinadas a ocupantes con ingresos anuales corregidos que no superen 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- Los alojamientos tendrán una superficie útil máxima de 45 metros cuadrados, excluida la superficie útil correspondientes a servicios comunes que, para el total de la promoción no superará el 20% de la superficie total de los alojamiento. En todo caso, en relación con el número de personas a que vaya destinado y su superficie, no será inferior a 12 metros cuadrados por persona.
- Deberá contar el alojamiento con el mobiliario suficiente y adecuado para el uso al que se destina.
- La renta anual inicial está limitada legalmente.

- La renta inicial se actualizará anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice General del Sistema de Precios al Consumo o indicador que lo sustituya (IPC).
- La adjudicación se realizará conforme a los criterios y baremaciones que establezca la persona promotora.
- Se podrá repercutir al inquilino los gastos de suministro de agua, gas y electricidad y hasta un 1% en concepto de gestión y administración.

NUEVO PLAN 2008/2012

ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN ALQUILER

- Van destinadas a ocupantes con ingresos anuales corregidos que no superen 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- Los alojamientos deberán incluir zonas comunes que faciliten la mejor realización de su finalidad social, no siendo susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad las distintas unidades habitacionales.
- Las unidades habitacionales tendrán la superficie útil máxima que se establezca en el correspondiente Plan estatal en materia de vivienda.
- La superficie útil protegida correspondiente a servicios comunes, no podrá exceder del 30% de la superficie útil de las unidades habitacionales, con independencia de que la superficie real sea superior. En todo caso, los servicios comunes conformarán un conjunto residencial integrado al servicio de las personas residentes en el mismo.
- Deberán contar con el mobiliario suficiente y adecuado para el uso a que se destinan.
- La renta anual inicial está limitada legalmente.

ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS PARA UNIVERSITARIOS

Consiste en facilitar la promoción de alojamientos protegidos de renta básica a veinticinco años destinados a personas que integren la comunidad universitaria.

- Destinados a personas cuyos ingresos familiares anuales no superen 2,5 veces el IPREM.
- Los alojamientos serán promovidos por universidades o promotores públicos.
- La renta anual inicial está limitada legalmente.
- Los alojamientos deberán ser promovidos sobre suelo público, por persona promotora pública o privada cuando actúe por concesión administrativa.
- Estos alojamientos también se podrán ubicar en los suelos calificados por el planeamiento urbanístico vigente como de servicios, dotaciones o equipamientos.

ANTERIOR PLAN 2003/2007

VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER DE INICIATIVA MUNICIPAL Y AUTONOMICA tiene como finalidad esta actuación facilitar la promoción de viviendas destinadas en régimen de alquiler:

- Van destinadas a familias con ingresos anuales corregidos que no superen 5.5 veces el IPREM.
- Que no sean titulares en pleno dominio de otra vivienda protegida en todo el territorio nacional o libre ésta última en el municipio en el que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida.
- Se destinarán a residencia habitual y permanente.
- los arrendatarios no pueden ser titulares en pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda protegida en todo el territorio nacional o libre en el municipio donde se ejecute la actuación para que el promotor pueda acceder a la financiación cualificada.

- la superficie útil máxima de las viviendas no superarán los 90m² salvo el 5% de la promoción que se reserve para familia numerosa cuya superficie útil podrá ser de 120m².
- La renta anual inicial no debe superar el precio máximo de referencia previsto legalmente.
- La renta inicial se actualizará anualmente en función del IPC o indicador que lo sustituya.
- El arrendador podrá percibir, además de la renta el coste real de los servicios que disfrute el arrendatario, y demás repercusiones autorizadas legalmente.
- La adjudicación se realizará bajo la tutela de la administración competente, preferentemente a través de sorteo, respetando los principios de publicidad, igualdad y concurrencia y siguiendo el procedimiento establecido legalmente consistente en solicitud, convocatoria a través de anuncios en el periódico de mayor difusión de la localidad, comunicación de fecha y lugar de celebración del sorteo.
- El contrato de arrendamiento deberá estar visado por la Delegación Provincial de la administración competente destacando que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.
- El promotor de la actuación se puede comprometer a ofrecer una opción de compra al sexto año.

NUEVO PLAN 2008/2012

VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER DE INICIATIVA MUNICIPAL Y AUTONOMICA

Desaparece.

ANTERIOR PLAN 2003/2007

VIVIENDAS PARA LA INTEGRACION SOCIAL tiene como finalidad esta actuación facilitar el acceso a la vivienda a familias con especiales dificultades sociales, mediante la PROMOCION PUBLICA DIRECTA Y PROMOCIONES PUBLICAS EN ALQUILER:

Promoción Pública en alquiler

- Deben ser edificadas por promotor público sobre suelo de titularidad pública o aportados por aquél.
- Deberá destinarse una media del 30% de las viviendas de la promoción a familias con ingresos anuales corregidos que no superen el IPREM, para que el promotor acceda a la financiación cualificada.
- Las promociones se desarrollarán por lo general en municipios del ámbito territorial de precio máximo superior.
- Estas viviendas se podrán poner a disposición de los Ayuntamientos o entidades sin ánimo de lucro acreditadas por la Junta de Andalucía para su gestión en arrendamiento.
- La renta anual inicial no debe superar el precio máximo de referencia previsto legalmente que lo podrá percibir el promotor del Ayuntamiento o entidad sin ánimo de lucro acreditada, con independencia de la renta que éstos reciban de los inquilinos atendiendo a sus circunstancias sociales y familiares
- Se destinarán a residencia habitual y permanente.
- los arrendatarios no pueden ser titulares en pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda protegida en todo el territorio nacional o libre en el municipio donde se ejecute la actuación para que el promotor pueda acceder a la financiación cualificada.
- La renta inicial se actualizará anualmente en función del IPC o indicador que lo sustituya.
- El arrendador podrá percibir, además de la renta el coste real de los servicios que disfrute el arrendatario, y demás repercusiones autorizadas legalmente.

- La adjudicación para el 30% de las viviendas de la promoción destinadas a familias con ingresos anuales corregidos que no superen el IPREM se realizará conforme a criterios y baremaciones que establezca la promotora, el resto se adjudicará por sorteo. siguiendo los trámites establecidos mediante Orden de 10 de marzo de 2006 de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003/2007.

Promoción Pública Directa

- Se destinan a familias con ingresos anuales corregidos que no superen el IPREM
 - La renta anual inicial está limitada legalmente.
 - La renta inicial se actualizará anualmente en función del IPC o indicador que lo sustituya.
 - El arrendador podrá percibir, además de la renta el coste real de los servicios que disfrute el arrendatario, y demás repercusiones autorizadas legalmente.
- El plazo de duración del arrendamiento cuando el promotor es público será de un año prorrogable a cinco si el arrendatario sigue reuniendo los requisitos y cuando el promotor sea privado será el establecido en Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

NUEVO PLAN 2008/2012

Viviendas de promoción pública para la integración social

El objeto del presente Programa es facilitar el acceso a una vivienda protegida en régimen de alquiler a veinticinco años a familias con especiales dificultades sociales.

- Los ingresos de las familias no deben superar el IPREM, o a familias que, superando dicho nivel de ingresos, se encuentren en situación de exclusión social por la imposibilidad de acceso a una vivienda.

- En las promociones acogidas a este Programa, se reservará el 30% de las viviendas para adjudicarlas a las familias a las que se refiere el apartado anterior, destinándose el resto a familias cuyos ingresos no superen 2,5 veces el IPREM, al objeto de fomentar la integración y cohesión social.
- Las viviendas deberán ser promovidas sobre suelo público y por promotor público, o privado cuando actúe por concesión administrativa.
- El plazo de duración de los contratos será el que libremente pacten las partes, sin que pueda ser superior a cinco años. Si la duración fuera inferior a cinco años, el contrato se prorrogará hasta que el alquiler alcance una duración de cinco años, siempre que se sigan cumpliendo las condiciones para la adjudicación.
- Transcurrido dicho plazo, se podrá celebrar un nuevo contrato siempre que las personas arrendatarias sigan cumpliendo las condiciones de acceso a dicha vivienda.
- Estas viviendas podrán ser puestas a disposición del Ayuntamiento respectivo, o la correspondiente entidad sin ánimo de lucro, para su gestión en alquiler.
- Para la adjudicación de las mismas serán tenidas en cuenta, en los términos que se prevean en los convenios a suscribir, las circunstancias sociales y familiares de las personas destinatarias expresadas en los correspondientes informes de los servicios sociales.
- La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 90 metros cuadrados destinadas a familias con personas en situación de dependencia, y hasta un 5%, de las viviendas de la promoción, destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá igualmente alcanzar los 90 metros cuadrados.
- La renta anual inicial está limitada legalmente
- Las familias destinatarias de las viviendas no incluidas en el 30% de la reserva y que tengan ingresos anuales inferiores a 1,3 veces el IPREM, podrán recibir una subvención de una cantidad equivalente al 25% de la renta mensual.

- La familia que sea adjudicataria de una vivienda con superficie útil superior a 70 metros cuadrados 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, podrá percibir una subvención de una cantidad equivalente al 35% de la renta mensual.

Alojamientos de promoción pública

El presente Programa es facilitar el acceso a un alojamiento protegido en régimen de alquiler de renta básica a veinticinco años, a ocupantes con especiales dificultades sociales cuyos ingresos no superen el IPREM o que, superando dicho nivel de ingresos, se encuentren en situación de exclusión social por la imposibilidad de acceso a una vivienda.

- Los alojamientos deberán ser promovidos sobre suelo público, por persona promotora pública o privada cuando actúe por concesión administrativa. Y sobresuelos calificados por el planeamiento urbanístico vigente
- como de servicios, dotaciones o equipamientos,
- La renta anual inicial que se fije está limitada legalmente.
- Para la programación, construcción, cuantificación de la renta y adjudicación de los alojamientos serán tenidas en cuenta, en los términos que se prevean en los convenios a suscribir por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio con las personas promotoras públicos, las circunstancias sociales y familiares, expresadas en los informes de los servicios sociales sobre las personas solicitantes.
- Para la adecuada tutela de estos alojamientos podrán suscribirse acuerdos con la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social.

ANTERIOR PLAN 2003/2007

BOLSAS DE VIVIENDAS PARA ALQUILER tiene como objeto esta actuación fomentar el arrendamiento de viviendas que se encuentren desocupadas

mediante la gestión y constitución de bolsas de vivienda para el alquiler y el ejercicio de intermediación entre propietarios e inquilinos.

Las características de las viviendas, condiciones económicas y sociales para los destinatarios de las mismas se establecerán en los acuerdos que se suscriban entre las entidades gestoras o agencias de fomento de alquiler homologadas.

ADQUISICION DE VIVIENDAS EXISTENTES PARA EL ALQUILER

1. Las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, según establece el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrán adquirir, de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en dicha Ley, viviendas usadas a las que se refiere el artículo 27 de este Real Decreto, sin perjuicio de que la superficie útil se extienda a 120 metros cuadrados, excepto las sujetas a regímenes de protección pública, para arrendarlas a inquilinos cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, ateniéndose a los plazos y rentas máximas previstos en los artículos 33 y 34 de este Real Decreto para las viviendas protegidas para arrendar, de renta concertada.

2. Los adquirentes a los que se refiere el apartado 1 podrán obtener las ayudas financieras previstas para las viviendas protegidas de nueva construcción, de renta básica, siempre que las viviendas así adquiridas cumplan las condiciones que a continuación se fijan, y conforme a la normativa propia de las Comunidades Autónoma o de las ciudades de Ceuta y Melilla:

- a. Deberán estar vinculadas al régimen de uso al que se refiere el apartado 1 de este artículo durante un período mínimo de diez o de veinticinco años, ateniéndose a las rentas máximas, condiciones y posibilidades aplicables a las viviendas protegidas para arrendar, de renta concertada.
- b. Para segundas y posteriores transmisiones, en los precios máximos de venta se aplicarán los mismos criterios que corresponden a las viviendas

protegidas para arrendar, de renta concertada, y durante el período de vinculación a que se refiere el párrafo anterior, salvo que la normativa propia de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla establezca otro superior;

- c. Las limitaciones sobre el destino del uso de la vivienda y sobre los precios máximos de venta y renta habrán de figurar expresamente en las escrituras de compraventa y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, haciéndose constar tal circunstancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Para este tipo de actuaciones las entidades promotoras recibirán las correspondientes ayudas

NUEVO PLAN 2008/2012

ADQUISICION DE VIVIENDAS EXISTENTES PARA EL ALQUILER

Se regirá por lo establecido por el Plan Estatal, por lo que sigue igual.

ANTERIOR PLAN 2003/2007

FOMENTO DEL ARRENDAMIENTO DEL PARQUE RESIDENCIAL DESOCUPADO.

Para incentivar esta figura y teniendo en cuenta la gran cantidad de viviendas vacías existentes en el mercado, con base en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, **por el que se aprueba el Plan Estatal 2005/2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda**, que mantiene las líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas, la Orden de 10 de marzo de 2006, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003/2007, establece las bases reguladoras para la concesión de las subvenciones al alquiler para los inquilinos.

En ese sentido, podrán obtener las subvenciones al alquiler los inquilinos que formalicen un contrato de arrendamiento de vivienda, en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, en los que haya intermediado una **Agencia de Fomento del Alquiler**, y en quienes concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- los beneficiarios habrán de tener unos ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples,

Los ingresos familiares anuales se referirán, en este caso, a los de todos los ocupantes de la vivienda con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.

2. No obstante, y siempre que cumplan los requisitos establecidos en el párrafo primero, tendrán preferencia las personas en quienes concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Jóvenes que no hayan cumplido 35 años.
- b. Ser víctima de la violencia de género o del terrorismo.
- c. Familias numerosas y monoparentales.
- d. Personas con discapacidad reconocida oficialmente al menos de un 40% de grado de minusvalía con movilidad reducida.
- e. Personas procedentes de rupturas de unidades familiares.
- f. Pertenecer a un colectivo en situación o riesgo de exclusión social.
- g. Mayores de 65 años.
- h. Ser inmigrante retornado.
- i. Pertenecer a unidades familiares con personas en situación de dependencia.

- Los ingresos familiares anuales se referirán, en este caso, a los de todos los ocupantes de la vivienda con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.

- La superficie máxima computable para las viviendas será de 90 metros cuadrados de superficie útil y con diferente límite si tienen garaje y trastero
- Será necesario que el solicitante presente el contrato de arrendamiento para su visado ante la administración competente, de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente.
- La cuantía máxima anual de la subvención no excederá del 40 por 100 de la renta anual que se vaya a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 2.880 euros,
- La duración máxima de esta subvención será de veinticuatro meses, condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.
- No se podrán obtener nuevamente estas subvenciones hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la percepción de la última ayuda.
- Para poder tener acceso a esta subvención deberá solicitarse una vez se hayan abonados tres meses de la renta.
- Con respecto a las solicitudes que se presenten la administración tendrá la obligación de resolver en un plazo máximo de un mes a contar desde a presentación de la solicitud. Transcurrido este plazo sin que se hubiese dictado y notificado la resolución expresa la solicitud debe entenderse desestimada.
- Las subvenciones serán abonadas a los inquilinos por la Empresa Pública del Suelo
- La concesión de estas subvenciones están condicionadas a las disponibilidades presupuestarias.

No podrá concederse la ayuda si:

- a. La vivienda esta sometida a algún régimen de protección pública que establezca límites a su renta máxima en alquiler de conformidad con la normativa en la materia, salvo las viviendas protegidas de nueva construcción de renta concertada
- b. Alguno de los restantes titulares del contrato de arrendamiento fuera beneficiario de a ayuda establecida en el apartado 1 del presente artículo, o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre;

- c. El solicitante de la ayuda es titular de otra vivienda, salvo que no disponga del uso ni del disfrute de la misma o, siendo una vivienda libre, se encuentre ubicada en otra localidad diferente a la de la vivienda alquilada por el beneficiario de la ayuda;
- d. El solicitante de la ayuda tiene parentesco en primero o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual, o bien el arrendador es una persona jurídica y el solicitante es socio o partícipe de la misma.

Los propietarios de viviendas libres desocupadas que las ofrezcan en alquiler recibirán las correspondientes siempre que reúnan los requisitos fijados.

NUEVO PLAN 2008/2012

FOMENTO DEL ARRENDAMIENTO DEL PARQUE RESIDENCIAL DESOCUPADO

Varía en lo siguiente:

La renta anual del alquiler no podrá ser superior al 9% del precio máximo de referencia para las viviendas protegidas de renta básica, sin oscilaciones.

ANTERIOR PLAN 2003/2007

ACTUACIONES ESPECIFICAS PARA JOVENES

Vivienda y alojamiento joven en alquiler

Promoción de viviendas y alojamientos destinados a jóvenes, fomentando la integración de personas mayores:

- Van destinadas a jóvenes y mayores con ingresos anuales corregidos que no superen 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

- Los alojamientos y viviendas tendrán una superficie útil máxima de 50 metros cuadrados, en cuanto a los alojamientos, excluida la superficie útil correspondientes a servicios comunes que, para el total de la promoción no superará el 20% de la superficie total de los alojamiento. En todo caso, en relación con el número de personas a que vaya destinado y su superficie, no será inferior a 12 metros cuadrados por persona.
- Deberá contar el alojamiento con el mobiliario suficiente y adecuado para el uso al que se destina.
- La renta anual inicial está limitada legalmente.
- La renta inicial se actualizará anualmente en función de la variaciones porcentuales del Índice General del Sistema de Precios al Consumo o indicador que lo sustituya (IPC).
- El arrendador podrá percibir, además de la renta el coste real de los servicios que disfrute el arrendatario que satisfaga el arrendador, y demás repercusiones autorizadas legalmente.

NUEVO PLAN 2008/2012

Vivienda y alojamiento joven en alquiler

Esta figura desaparece en el nuevo PLAN 2008/2012

Vivienda en alquiler con opción de compra para jóvenes

- Van destinadas a jóvenes familias con ingresos anuales corregidos que no superen 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- Las viviendas tendrán una superficie útil máxima de 70 metros cuadrados,
- La renta anual inicial está limitada legalmente.

- La renta inicial se actualizará anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice General del Sistema de Precios al Consumo o indicador que lo sustituya (IPC).
- El arrendador podrá percibir, además de la renta el coste real de los servicios que disfrute el arrendatario que satisfaga el arrendador, y demás repercusiones autorizadas legalmente.
- Se dará una opción de compra al arrendatario que podrá efectuar al séptimo año del contrato.
- El precio máximo de venta está limitado y se descontará de la mitad de las cantidades abonadas en concepto de renta durante la duración del contrato.
- Quien ejerce la opción de compra no podrá transmitir la vivienda durante 3 años a un precio superior al que la haya adquirido.
- El inquilino podrá recibir una subvención que no excederá del 40 por 100 de la renta anual que se vaya a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 2.880 euros, durante los dos primeros años. Del tercero al séptimo la subvención será del 20% de la renta que se vaya a satisfacer.

NUEVO PLAN 2008/2012

Vivienda en alquiler con opción de compra para jóvenes

Varía en las subvenciones que podrá percibir el inquilino:

a) Del 55% de la renta que se vaya a satisfacer por el alquiler, cuando los ingresos de la familia sean inferiores a 1,5 veces el IPREM.

b) Del 30% de la renta que se vaya a satisfacer por el alquiler, cuando los ingresos de la familia sean inferiores a 1,7 veces el IPREM.

c) Del 20% de la renta que se vaya a satisfacer por el alquiler, cuando los ingresos de la familia sean inferiores a 2 veces el IPREM.

Y además, En los programas de viviendas protegidas en alquiler con opción a compra, en el momento de ejercer la opción de compra, la persona

adquirente sólo deberá acreditar que no tiene vivienda en propiedad o un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre alguna otra.

Si llegado el momento del ejercicio de la opción de compra por parte de la persona arrendataria, ésta no estuviera interesado en ejercerla, la persona arrendadora podrá continuar manteniendo la vivienda en alquiler o venderla al precio establecido legalmente.

El plazo de duración del contrato de alquiler será libremente pactado por las partes. Si éste fuera inferior al plazo fijado para el ejercicio de la opción de compra, llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará si así lo solicitase la persona arrendataria por plazos anuales hasta que se cumpla el plazo establecido para el ejercicio de este derecho.

ANTERIOR PLAN 2003/2007

REHABILITACION DE VIVIENDAS PARA ALQUILER

1. El titular de una vivienda, promotor de su rehabilitación, que vaya a ser destinada a alquiler, en las condiciones establecidas para las viviendas protegidas destinadas a dicho uso, y durante un plazo mínimo de cinco años, podrá obtener una subvención de 6.000 euros, subvención incompatible con la establecida en el artículo 43 de Real Decreto 801/2005

2. Podrá obtenerse una cuantía adicional del 7 % de la parte de presupuesto protegido correspondiente a obras que tengan por objeto la adecuación a la eficiencia energética, en las condiciones a que se refiere el artículo 71.2 de Real Decreto 801/2005, con un límite de 200 euros por vivienda o local que participe en los costes de la rehabilitación.

3. Si la vivienda a rehabilitar fuera calificada o declarada provisionalmente como protegida, para arrendamiento, el titular de la misma, promotor de su rehabilitación, podrá obtener las ayudas financieras que corresponderían a un promotor de viviendas protegidas para arrendamiento, en la modalidad que corresponda, teniendo que ser destinadas las viviendas a

dicho uso y cumplir todas las condiciones respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento.

4. la vivienda podrá destinarse a alquiler directamente o a través de su cesión, por cualquier título, a las Comunidades Autónomas o a las Ciudades de Ceuta y Melilla, o bien a alguna agencia o sociedad pública de alquiler.

Financiación específica de la rehabilitación de edificios destinados a venta o alquiler.

1. El promotor de la rehabilitación de un edificio completo podrá solicitar para la vivienda o viviendas que vayan a resultar tras la rehabilitación, su calificación o declaración como viviendas protegidas de nueva construcción, para su venta o arrendamiento, siempre que dichas viviendas cumplan la normativa que les sea aplicable, así como las condiciones establecidas en este Real Decreto, a cuyo sistema de ayudas financieras podrán acogerse el promotor y los compradores.

2. Si el promotor no solicitara la calificación o declaración a que se refiere el apartado anterior, podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

- a. Solicitar las ayudas financieras establecidas en este Real Decreto para la promoción de viviendas en arrendamiento, previa conformidad de las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, cuando la totalidad de las viviendas resultantes de la rehabilitación vayan a ser destinadas a dicho uso y cumplan todas las condiciones respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento.
- b. Solicitar las ayudas financieras establecidas con carácter general para la rehabilitación de edificios.

3. Se entenderá que la totalidad de las viviendas van a ser destinadas a arrendamiento aunque el propietario del edificio tenga en el mismo su domicilio habitual.

En todas las actuaciones comentadas el Promotor recibe ayudas tales como financiación cualificada y subvenciones.

NUEVO PLAN 2008/2012

En el nuevo Plan no hace referencia a esta figura pero está en el Plan Estatal.

RENTA BASICA DE EMANCIPACIÓN DE LOS JÓVENES

Con el objetivo de facilitar la emancipación de los jóvenes, se crea la renta básica de emancipación, consistente en un conjunto de ayudas directas destinadas al apoyo económico para el pago del alquiler de la vivienda, que constituye su domicilio habitual y permanente, en las condiciones y con los requisitos que se establecen en la normativa de aplicación.

- La renta consiste en una cantidad mensual de 210 euros con el fin de facilitar el pago de los gastos relacionados con el alquiler de la vivienda habitual.
- Podrán percibir esta ayuda las personas que cumplan los siguientes requisitos:
 - Tener una edad comprendida entre 22 y 30 años (la prestación se interrumpe al cumplir esta edad).
 - Ser titular del contrato de arrendamiento de la vivienda en la que residan con carácter habitual y permanente.
 - Tener unos ingresos inferiores a los 22.000 euros brutos anuales.
 - Nacionalidad española o de la UE. Incluye extranjeros NO comunitarios con residencia legal y permanente en España.
- Podrán recibirla durante un máximo de cuatro años
- Es compatible con las deducciones que pudieran establecerse a favor de los inquilinos en legislación del IRPF, así como con las subvenciones,

ayudas o beneficios fiscales que establezcan las Comunidades Autónomas.

- También se contempla un préstamo de 600 euros para la fianza y de 120 € para el coste financiero del aval, si se constituye con un avalista privado.
- Esta ayuda entró en vigor el 1 de enero de 2008.
- Los jóvenes arriba indicados que ya disfruten de vivienda habitual en arrendamiento antes de la entrada en vigor del RD sólo podrán solicitar la ayuda de 210€ mensuales.
- Es incompatible la percepción simultánea de las ayudas reconocidas en este Real Decreto con la percepción de las ayudas al inquilino financiadas en virtud del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, regulado por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio. Tampoco podrán percibir las aquellas arrendatarios cuya vivienda habitual esté sometida a algún régimen de protección pública, que establezca límites a su renta máxima en alquiler, de conformidad con la normativa en la materia.

Es importante destacar en el alquiler de viviendas, las siguientes entidades y órganos administrativos:

AGENCIAS DE FOMENTO DEL ALQUILER

La Comunidad Autónoma andaluza, atendiendo a la política de fomento del alquiler establecida en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, crea a través de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, las Agencias de Fomento de Alquiler y las regula mediante el Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler.

Son Agencias de Fomento del Alquiler, aquellas personas físicas o jurídicas legalmente constituidas, cuya actividad principal o complementaria sea la intermediación inmobiliaria. Deben reunir los requisitos que se establecen en el Decreto 33/2005, de 15 de febrero, ser homologadas por la Consejería competente en materia de vivienda, e inscritas en el Registro Público de Agencias de Alquiler.

Entre las obligaciones y funciones de las Agencias de fomento del Alquiler se encuentran la de prestar asesoramiento y mediación profesional durante toda la duración del contrato, incluir en los contratos de arrendamientos una cláusula de sometimiento a la Junta Arbitral de Consumo, tener las hojas de quejas/reclamaciones, así como ostentar permanentemente, en lugar visible, un cartel acreditativo de su homologación por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Las Agencias de Fomento del Alquiler cobrarán por la intermediación una comisión equivalente al 7 % de la renta anual.

La Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo en Andalucía establece que el Consejo de Gobierno creará las Juntas Arbitrales de Vivienda como órgano especializado para la resolución, como mínimo, de las controversias que surjan en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento.

LA AGENCIA DEL ALQUILER EN ANDALUCIA

Se ha creado esta Agencia como órgano administrativo de la Administración competente en materia de vivienda y como instrumento en materia de política de fomento de alquiler, cuyas funciones son la coordinación y negociación entre la Administración y coordinación de las Agencias de Fomento de Alquiler.

LA SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER

La Sociedad Pública de Alquiler, adscrita al Ministerio de Vivienda, nace con el fin de favorecer la creación de un mercado de alquiler más sólido y dinámico, a fin de facilitar a la ciudadanía el acceso a una vivienda en alquiler.

Para ello la Sociedad Pública de Alquiler se propone los siguientes objetivos concretos:

- Aumentar la oferta de viviendas en alquiler, y mejorar su calidad. En España, el tamaño del mercado del alquiler es prácticamente testimonial si lo comparamos con otros países europeos.

- Reducir los riesgos reales del mercado y los percibidos por los ciudadanos así como aumentar la transparencia del mercado. La gestión estará basada en mecanismos transparentes y comprensibles para los ciudadanos. Del mismo modo, se fomentará el uso generalizado de la contratación escrita.
- Ampliar la gama de seguros existentes. La Sociedad Pública de Alquiler promoverá la utilización de estos productos para reducir los riesgos a los que se ven expuestos tanto inquilinos como propietarios.
- Mostrar en un único portal WEB toda la información relativa a las características de este mercado: fiscalidad, ayudas existentes para acceder al alquiler, bolsas de viviendas, marco legal y jurídico, ventajas de vivir en régimen de alquiler, enlaces a otros agentes del mercado, etc. Se origina así una ventanilla única de información sobre alquileres.

NORMATIVA BASE

ESTATAL

- REAL DECRETO 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- REAL DECRETO 1472/2007, de 2 noviembre, por el que se regula la renta básica de los jóvenes.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 51/2007, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado.
- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Acuerdo del Consejo de Ministros de 8 de abril de 2005, donde se autoriza la creación de la Sociedad Pública de Alquiler (S.P.A).

AUTONÓMICA

- LEY 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- DECRETO 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda.
- ORDEN de 10 de noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.
- Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de creación de las Agencias de Fomento de Alquiler.

- DECRETO 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler.
- ORDEN de 8 de marzo de 2005, por la que se regula el procedimiento de inscripción de las Agencias de Fomento del Alquiler en el Registro Público de Agencias de Alquiler, así como la organización y el funcionamiento de dicho Registro.
- ORDEN de 26 de diciembre de 2007, por la que se establece el procedimiento en la Comunidad Autónoma de Andalucía para el reconocimiento del derecho a la renta básica de emancipación de los jóvenes, regulada por el Real Decreto 1472/2007, de 2 de diciembre.
- DECRETO 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012
- Normativa fiscal a nivel autonómico.

3. VALORACIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN ANDALUCÍA.

No cabe duda de que los intereses económicos y especulativos, unidos a otros factores, han conllevado al desorbitado incremento del precio de la vivienda en estos últimos años, y han dejado a cada vez más sectores de la sociedad fuera del mercado de la vivienda libre.

Por el contrario, llama la atención el incremento número de viviendas adquiridas como producto de inversión, es decir, destinadas a fines distintos a los de valer de alojamiento, las cuáles han servido para mantener la demanda y contribuir al crecimiento de esa burbuja inmobiliaria que parece haber tocado techo, al menos por el momento. Ello ha provocado que los grandes perjudicados, sean los ciudadanos que intentan acceder a una vivienda por razones de necesidad, y especialmente los más jóvenes, que tratan de hacerlo por primera vez, lo cual está generando un grave problema social, de carácter generacional, dado que estamos asistiendo a un retraso muy importante en la edad de emancipación, con la incidencia inevitable que ello produce sobre factores demográficos como la propia natalidad.

En cualquier caso, queremos hacer referencia a las dificultades de acceso que afectan a la sociedad en general, pero sobre todo a las que tienen las personas pertenecientes a determinados colectivos, entre los que se encuentran personas mayores, familias monoparentales, trabajadores inmigrantes, y especialmente , jóvenes, que se ven obligados a destinar una parte excesiva de sus ingresos mensuales al pago de su vivienda o al alquiler, produciéndose un elevado nivel de sobreendeudamiento en las familias andaluzas.

Las cifras oficiales no dejan lugar a dudas, los precios se han disparado de una manera insostenible hasta el punto que el Fondo Monetario Internacional opina que, no hay base para justificar el valor actual de los inmuebles, habiendo advertido desde 2005 que el crecimiento del mercado inmobiliario español se producía a un ritmo insostenible.

Otro aspecto a destacar, es, paradójicamente y contradictoriamente con esa situación de inaccesibilidad, el incremento del porcentaje de viviendas secundarias y vacías, en contra del de viviendas destinadas a residencias habituales y permanentes. Por lo tanto, no podemos hablar de un problema real de escasez de vivienda en Andalucía, sino de una oferta insuficiente de viviendas a precios asequibles para los colectivos que realmente las demandan como bien de primera necesidad.

En la actualidad la iniciativa privada no está dando respuesta a las demandas de la sociedad en esta materia. Las propuestas de los promotores a esta crisis es la de reactivar el mercado inmobiliario pero sin que a ellos les afecte un ápice, es decir sin que ellos bajen los precios, y hay proposiciones como alargar las hipotecas, prorratear mes a mes el importe de las declaraciones con derecho a devolución para aumentar la liquidez de los demandantes, es decir, facilitar que las personas con empleo se hipotequen excesivamente para que ello justifique la insostenibilidad de la situación a la que hemos llegado, a pesar de que Organismos oficiales comunican que ni el nivel de renta, los tipos de interés, o el crecimiento del crédito no justifican los desorbitados precios y rentas de las viviendas . Con la enorme parada de venta de viviendas se pueden estar planteando otras alternativa.

La administración pública ha demostrado sin lugar a dudas no haber sido efectiva en la lucha contra la especulación y centrarse en el problema de la vivienda de nuestro país, no acomete políticas activas sobre el precio y renta de las viviendas, sólo teóricas, primando un grave desuso normativo.

Todo ello nos ha llevado a un mercado enfermo, a pesar de que, la administración, por el artículo 47 de la Constitución Española, debe promover las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo a disfrutar el derecho de una vivienda digna y adecuada

Desde el Consejo de Consumidores y Usuarios de Andalucía, sigue existiendo una clara apuesta por la intervención pública en materia de vivienda

y suelo, ya que las Administraciones Públicas son las responsables de garantizar el derecho que el artículo 47 de nuestra Constitución establece a una vivienda digna y adecuada para todos los andaluces y andaluzas.

No obstante, a día de hoy el objetivo de la administración pública de potenciar el alquiler está claro que no obtiene frutos, las actuaciones protegidas a las que hemos hecho referencia en el apartado normativo, hoy en día al no cumplirse, no cubren las necesidades reales de la población y por otro lado respecto del IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, sus comisiones políticas y normativas de seguimiento no han sido convocadas desde enero de 2007.

Con este panorama se firma el acuerdo de 18 de noviembre de 2007 del Consejo de Gobierno por el que se formula el Plan Concertado de Vivienda y Suelo en Andalucía 2008/2012.

La intervención pública debe llevarse a cabo con la decidida y contundente puesta en marcha de los instrumentos y herramientas necesarios para garantizar el derecho a la vivienda, a través de políticas de vivienda y suelo, en coordinación con la Administración Central y Local, la concurrencia de la iniciativa privada cuando se muestre capacitada y dispuesta a ello y el apoyo de los agentes sociales y económicos más representativos.

Ejemplos de iniciativas en esta línea son la firma del Pacto por la Vivienda en Andalucía y el compromiso político de elaborar una Ley de Vivienda reguladora del acceso a una vivienda digna, de calidad y adecuada a la situación familiar, económica y social, como herramientas de futuro para paliar las graves consecuencias de la falta de accesibilidad a la vivienda, así como la creación de la nueva Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

En cuanto al Pacto por la Vivienda, el Gobierno andaluz consiguió poner de acuerdo a los Sindicatos UGT y CCOO, a la Confederación de Empresarios de Andalucía, a la Federación Andaluza de Municipios y Provincias y a las entidades de crédito para que se comprometieran en este proyecto, cuyo

objetivo más importante es la construcción y puesta en el mercado de 700.000 viviendas, de las que al menos 300.000 serán protegidas, en los próximos 10 años. Con esta actuación la Junta pretende frenar la especulación del suelo, y que los ciudadanos paguen por su vivienda un precio adecuado al nivel de renta, que se cifra en un tercio de sus ingresos brutos mensuales, en el caso de adquisición en propiedad, y un cuarto de los mismos si la vivienda es de alquiler. Es importante reseñar que este acuerdo hace especial hincapié en la calidad de las viviendas que se oferten, y quiere solventar la dificultad que encuentran las familias con rentas medias para acceder a la vivienda libre.

En todo este proceso, llama la atención la ausencia, en la negociación inicial, y en la firma del Pacto el día 13 de diciembre de 2007, de las Organizaciones de Consumidores y Usuarios, en representación de los consumidores y usuarios finales de las viviendas, que hasta el día 14 de enero 2008 no pudieron rubricar con la Junta de Andalucía el Acuerdo para la efectividad del Pacto por la Vivienda, produciéndose así el reconocimiento formal de estas entidades como interlocutores de los consumidores. En cualquier caso, era de esperar que esa forma poco ortodoxa de acceder a un escenario en el que se van a dilucidar las políticas para garantizar el bien más costoso y esencial en el que el consumidor invierte sus recursos a lo largo de su vida, no fuese premonitorio de una escasa atención a las legítimas demandas de este pilar fundamental del mercado frente a los agentes económicos concertados, y que realmente supusiese un reconocimiento del papel básico de los representantes de los consumidores en este ámbito.

También, a través del Acuerdo por la efectividad del pacto se establecen unos principios de colaboración para fomentar la construcción de viviendas protegidas en Andalucía, dirigidas a personas con menor nivel de renta, así como para la mejora y el aseguramiento de la calidad de la vivienda, y la colaboración en la elaboración de normativa sobre la materia. La Junta, además se compromete a informar periódicamente a las Organizaciones sobre el desarrollo y evolución del Pacto Andaluz por la Vivienda, especialmente de aquellos aspectos que más directamente afectan a los consumidores

andaluces, y a incluir a las Organizaciones de Consumidores en los órganos de participación que se constituyan en relación al Pacto. Por último, las Organizaciones de Consumidores se comprometen, como no podría ser de otro modo, a canalizar las propuestas que afecten a los intereses de los consumidores.

En el marco del Pacto y del nuevo panorama normativo que deviene del mismo, el Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía considera que la Comunidad Autónoma ha de asumir la responsabilidad de articular el derecho de acceso a la vivienda para toda la ciudadanía, norma en la que han de establecerse los supuestos en los que se generaría ese derecho, el procedimiento para hacerlo valer, así como los mecanismos administrativos y judiciales para dirimir las controversias que se susciten ante las solicitudes de vivienda.

El Pacto Andaluz por la Vivienda destacaba que el proceso de concertación del nuevo Plan Concertado de Vivienda y Suelo, debería partir del análisis y evaluación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003/2007, para continuar impulsando las medidas que se hayan demostrado que hayan sido las más efectivas.

No obstante, cuando se dio traslado del borrador del Plan Concertado al Consejo de los Consumidores y Usuarios se echó en falta un análisis más completo del cumplimiento de los objetivos del mencionado Plan.

Los datos que fueron proporcionados de dicho cumplimiento se resumen en un cuadro con porcentajes, donde se refleja que en materia de vivienda se ha cumplido más del 100% y de suelo el 84,49%, contabilizando como cumplimiento del Plan que todas o la mayoría de las actuaciones están en calificaciones provisionales o en el proceso de adjudicaciones de obra y firma de convenios.

Respecto a las actuaciones en materia de suelo, no se da respuesta a las siguientes cuestiones:

- ¿Qué porcentaje de disponibilidad de suelo se ha conseguido para destinarlo a vivienda protegida?
- ¿Cuáles son los acuerdos y convenios suscritos con base a la cooperación y coordinación entre los agentes públicos y privados?
- ¿Cómo ha influido el cumplimiento de los objetivos del Plan en la moderación de los precios libres?
- ¿En qué medida ha mejorado la calidad de vivienda protegida?
- ¿Ha disminuido el porcentaje de personas con necesidad de vivienda?

Entendimos que no se había entregado una completa documentación e información al órgano máximo de representación de los consumidores y usuarios para facilitar su tarea de comprensión y valoración del borrador del Plan, debiendo haber existido una redacción del Plan con resumen detallado del cumplimiento del Plan Anterior y los objetivos de éste, con explicación del porqué de las actuaciones protegidas y desaparición de otras.

Así mismo consideramos que hay que aumentar el parque de viviendas protegidas en alquiler en nuestra Comunidad Autónoma, como uno de los medios más idóneos para garantizar el derecho a una vivienda, principalmente al sector de los jóvenes, por eso el Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía solicita políticas más activas en esta actuación, ya que del análisis del documento vivienda social en la UE 2005 “ESTADÍSTICAS Y POLÍTICAS CLAVES POR PAISES” se concluye que en España el 81% de las personas son propietarias de su propia casa, mientras que la actuación del sector público del alquiler es de 1% y el sector privado del alquiler un 10%, por tanto en no parece que hayan dado resultado las políticas del alquiler.

Otro aspecto a destacar es la falta de información en relación a las agencias de fomento del alquiler (APA) o la sociedad pública del alquiler (SPA).

A modo de ejemplo, y en relación a las Agencias de Fomento de Alquiler, entrando en la página web de la Consejería de Obras Públicas y

Transportes, en el apartado fomento de alquiler, concretamente en el registro público de las agencias de fomento de alquiler sólo existen entorno a 150 agencias en toda Andalucía, siendo pocas, de este total, las que dan una información suficiente y adecuada, algunas su apartado inmobiliario está en construcción, en otras no aparece página web, siendo especialmente confusa la información referente a las agencias homologadas en 2005.

Falta asimismo información sobre el funcionamiento de la Agencia Andaluza del Alquiler, por ello es necesario incidir en su correcto funcionamiento, implementando en ella la colaboración de las Asociaciones de Consumidores y Usuarios.

En definitiva, incidir en la mejora de la información que suministran a los ciudadanos dado que en muchas ocasiones es insuficiente y confusa, sobre todo en lo referente a sus competencias, funcionamiento y homologación., mantenimiento y adecuación de las viviendas, garantías del pago del alquiler y devolución del inmueble en debidas condiciones, sobre los seguros multirriesgos, coste de procedimiento judicial, atención a los consumidores y usuarios, contenido de los contratos, dando cumplimiento a la normativa autonómica de información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de vivienda.

La Junta Arbitral de Vivienda, teniendo en cuenta que existe ya en marcha un anteproyecto de modificación de trámites procesales para el desahucio en arrendamientos urbanos y sería interesante el funcionamiento de esta Junta.

Tampoco ha existido un pronunciamiento por parte de la administración pública de los inconvenientes que tienen los ciudadanos en el mercado libre a la hora de alquilar, a través de inmobiliarias con poca credibilidad, que están gran parte de ellas desapareciendo por la caída de la burbuja inmobiliaria lo que nos lleva a plantearnos la regulación de este sector y el encarecimiento de la renta del alquiler por las comisiones inicialmente a cobrar por la intermediación de las APA de un 3%, argumentando que a su vez recibían por

dos años una subvención de 600€ por contrato y del elevado porcentaje de comisión existente en ese momento. Ya que fue elevado con posterioridad y actualmente en las actuaciones acogidas a programas de Fomento del Alquiler, las Agencias de Fomento del Alquiler homologadas cobran por la intermediación, como máximo, una única comisión equivalente al 7 % de la renta anual, aumentando también el cobro de la subvención en 660€.

Pero a un nivel más extendido resulta necesario también:

-Fomentar el régimen de alquiler, promoviendo la movilización del parque de viviendas desocupadas, para su puesta en alquiler.

-Fomentar el alquiler con opción a compra, como modo de acceso a la vivienda.

-Fomentar actuaciones dirigidas a personas con riesgos de exclusión social y con mayores dificultades de acceso a la vivienda. debiendo existir una política mucho más activa en este campo debido al gran colectivo que hoy pueden estar en estas situaciones atendiendo a la crisis económica que vivimos.

Además de ello, las Administraciones aún no realizan una política eficaz de fomento del mercado del alquiler, incentivando a los propietarios para que ofrezcan inmuebles que se encuentren desocupados en régimen de arrendamiento, a través de de desgravaciones fiscales, como por ejemplo en el impuesto de bienes inmuebles. Se trata, no sólo de hacer más rentable el alquiler, sino de desarrollar medidas para superar los obstáculos que posibilitan la existencia de un amplio parque de viviendas ociosas.

Por otra parte, el Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía entiende necesario el fortalecimiento de medidas encaminadas a la rehabilitación de viviendas. Ello supone recuperar la ciudad, y hacerla sostenible en su desarrollo. La rehabilitación de las viviendas para destinarlas al alquiler supone, bajo nuestro punto de vista una revitalización de los cascos

históricos, desde el punto de vista social, arquitectónico y urbanístico, que contribuye, no sólo a la recuperación del caserío urbano, sino también a la propia dinamización de las ciudades, evitando la dispersión poblacional y haciéndolas más sostenibles en aspectos esenciales como la movilidad.

Consideramos imprescindible el desarrollo de políticas de suelo para su destino a la vivienda protegida orientada al alquiler, o al alquiler con opción a compra, siendo necesario por tanto la cooperación de la Administración Local. Ésta ha de ser consciente de las obligaciones impuestas en este sentido por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, reservando suelo de edificabilidad residencial para destinarlo a vivienda protegida, y por tanto adaptando ya sus planeamientos a las previsiones de la norma. Los Ayuntamientos por tanto, han de ofrecer el suelo necesario para que las Administraciones y el sector empresarial puedan ejecutar viviendas que pongan a disposición una oferta adecuada que haga factible esta posibilidad de satisfacer esta necesidad esencial para los ciudadanos y ciudadanas andaluzas.

En el Pacto Andaluz por la Vivienda se destaca el acuerdo entre la Junta de Andalucía y la Federación Andaluza de Municipios y Provincias del que se extrae que favorecerán un clima de confianza en la relación y colaboración necesarias de ambas administraciones, para una mejor prestación de servicios a la ciudadanía, pretendiendo la FAMP corresponsabilizarse con el Gobierno Andaluz en el objetivo de satisfacer el derecho a la vivienda. por lo que parece que se adquieren verdaderos compromisos, para lograr con ello que un gran porcentaje de los suelos públicos tengan como destino viviendas protegidas, máxime cuando la vivienda protegida se convierte en estos momentos en la principal vía de solución de las necesidades de estas viviendas en los municipios andaluces. Dicho pacto se materializa en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008/2012 mediante la figura del PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA como instrumento útil y necesario para el ejercicio de las competencias propias de los municipios andaluces en materia de ordenación, gestión y ejecución urbanística así como la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de

protección oficial y ello nos parece positivo siempre que no se quede en buenas intenciones y los presupuestos previstos para los municipios impulsen las actuaciones de los planes municipales.

A nuestro entender, la política de vivienda sigue sin abordar el problema de la ausencia de viviendas asequibles desde un punto de vista integral, es decir, no puede basarse en la puesta en funcionamiento de una serie de actuaciones específicas que vengan a dar solución a problemas puntuales del mercado inmobiliario, ya que la visión del problema debe trascender del propio concepto de mercado, sometido a unas reglas en su funcionamiento que han determinado la actual situación.

Asimismo, aun sigue sin llevarse seriamente a la práctica el impulso de un desarrollo urbanístico ordenado en el territorio y sostenible, que fomente la construcción de viviendas de calidad deficientemente especificada en el Plan Concertado y contribuya a garantizar el derecho real y efectivo de acceso a una vivienda protegida, digna y adecuada a las personas y familias que cuenten con recursos limitados, tanto en régimen de compra como de alquiler.

El trabajo concertado de la Administración y de los agentes sociales y económicos más representativos, puede dar como resultado diseñar una política de vivienda que, realmente, sea capaz de satisfacer las necesidades de la sociedad y de dar respuesta a los problemas del conjunto de los ciudadanos andaluces.

Por ello las Asociaciones de Consumidores, integradas en el Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, reivindicamos en su tiempo que, además de estar presentes en el Consejo de participación como órgano colegiado del Plan Concertado, a través del cual se reciba información sobre las actuaciones del Plan, realice el seguimiento de las actuaciones, elabore propuestas para el desarrollo del Plan, y proponga nuevas actuaciones protegidas a incluir en el Plan, se nos incluya en la Comisión de Seguimiento del Plan, como representantes de los consumidores y usuarios, dado que aunque la firma del Pacto se circunscribe a administraciones públicas,

sindicatos y empresarios, el presidente de la Junta de Andalucía se ha comprometido con las federaciones de consumidores, a través de la firma del acuerdo para la efectividad del pacto, a garantizar la participación de los representantes de los consumidores en la elaboración, seguimiento y control de las normas que desarrollen el Pacto, implicando a los usuarios y al Gobierno andaluz en el impulso de las políticas de acceso a una vivienda de calidad.

Y ello, ante la demanda de que los destinatarios finales de los objetivos que pretende impulsar, esto es, los consumidores y usuarios, compradores y arrendatarios de viviendas, deben estar representados en el acuerdo y en el desarrollo del Pacto a través de las tres federaciones de consumidores más representativas, suponiendo el acuerdo un avance en el reconocimiento del papel de las asociaciones de consumidores en la sociedad andaluza, en el que juegan un rol de auténticos agentes económicos y sociales, por lo que no se nos debe dejar fuera de la comisión de seguimiento.

Es necesario por tanto, que exista una nueva filosofía de la participación de las Asociaciones de Consumidores y Usuarios más representativas, que aún no se cumple como desearíamos, téngase en cuenta que es casi nula la toma de consideración a las alegaciones realizadas al Plan Concertado por el Consejo de los Consumidores y Usuarios, seguimos insistiendo que esa colaboración debe ser real, leal y efectiva, no siendo de recibo el distanciamiento de los legítimos representantes de los intereses de los consumidores y usuarios a una segunda línea del debate, cuando son éstos los que con mayor virulencia están padeciendo los indeseables efectos de la inflación inmobiliaria y teniendo en cuenta que hay pendiente una Ley del derecho a la vivienda en Andalucía.

4. CONCLUSIONES

Los datos derivados del análisis legislativo y político del alquiler en Andalucía que contempla este documento ponen de manifiesto dos hechos objetivos:

- El alquiler como alternativa residencial más asequible para el ciudadano, que le facilite soluciones habitacionales más dinámicas y flexibles que garanticen el derecho a una vivienda digna y adecuada, no se ha convertido en la solución que debía ser por la insuficiencia de oferta y la carestía de unas rentas destinadas por los propietarios a financiar la inversión en bienes inmobiliarios.
- Las sucesivas medidas adoptadas desde las administraciones públicas de diferente ámbito territorial no han arrojado resultados sustanciales para corregir esta situación y se han revelado insuficientes para fomentar la oferta y moderar los precios, existiendo una amplia bolsa de viviendas vacías inaceptable en una Sociedad en la que el acceso a la vivienda se ha convertido en una quimera para muchos ciudadanos, aún más inalcanzable en el momento de grave crisis económica que padecemos en el que la consecución de crédito se antoja casi imposible.

Si observamos las medidas adoptadas para fomentar el alquiler, respecto del alquiler libre (subvenciones a propietarios para rehabilitar viviendas destinadas a este fin, subvenciones de renta a los inquilinos para hacerlas más asequibles, subvenciones a propietarios que ponen a disposición sus viviendas para alquilar, incentivos a mediadores inmobiliarios para dinamizar el mercado del alquiler, tímidos amagos de penalización de viviendas desocupadas,...), observaremos que poco más puede hacerse en este ámbito, salvo que se planteen medidas de gran impacto y riesgo, fundamentalmente de carácter fiscal, para gravar de forma inmisericorde la vivienda desocupada con los riesgos de definición del hecho imponible que ello conlleva.

Cabría preguntarse si las medidas actuales de subvención serían más eficaces de estar dotadas de mayores recursos económicos o si los temores de los propietarios podrían superarse con otras medidas como por ejemplo procesales más contundentes para el desahucio, susceptibles de rozar la seguridad jurídica y el necesario equilibrio y tutela de los intereses confrontados de las partes, o bien la puesta en funcionamiento de la Junta Arbitral de Vivienda para la solución rápida de los conflictos en el alquiler de viviendas.

Respecto de actuación de promoción de viviendas destinadas en régimen de alquiler se destaca su escaso cumplimiento hasta el punto de desaparecer las de iniciativa municipal y autonómica, en las de renta básica se conceden subvenciones a familias con ingresos muy bajos, se traslada la obligación del seguro multirisgo al inquilino, se crea la figura del alojamiento protegido de alquiler universitario y alojamientos de promoción pública para la integración social.

En cualquier caso, el panorama del alquiler libre y protegido se revela especialmente complejo y voluble para que adquiera en breve espacio de tiempo la condición de alternativa real para todos aquéllos que demandan una vivienda. De ahí que resulte imprescindible buscar las soluciones en el verdadero cumplimiento de los Planes de Vivienda y Suelo, y en esta Comunidad Andaluza, del Plan Concertado de Vivienda 2008/2012 cuyo texto, recoge actuaciones protegidas en el alquiler en la misma línea que el anterior Plan, variando poco estas actuaciones y como valoración general amplía las ayudas necesarias, no recogidas en anteriores planes andaluces para que los esfuerzos de los adquirentes se limiten a unos porcentajes asumibles sobre su renta, a efectos de procurar el cumplimiento de que en el alquiler el ciudadano no destine más de $\frac{1}{4}$ de sus ingresos al pago de la renta y así se manifiesta expresamente en el Plan.

El alquiler como alternativa al derecho a una vivienda digna, depende bastante del cumplimiento de los objetivos de los Planes de Vivienda y en la

actualidad del Plan Concertado de Vivienda 2008/2012, además del contenido de la futura Ley del derecho a la vivienda en Andalucía.

Para ello las Asociaciones de Consumidores y Usuarios que formamos parte del Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía y que, con fecha de 14 de enero 2008, rubricamos con la Junta de Andalucía el Acuerdo para la efectividad del Pacto por la Vivienda, debemos reforzar nuestro papel de participación en las actuaciones que se realicen para el cumplimiento de los objetivos del Plan.

Se debe diseñar un marco jurídico estable, que garantice de manera equilibrada los derechos e intereses de arrendador y arrendatario, y que dibuje un escenario más favorable a la generación de una oferta suficiente que contribuya a la moderación de los precios y a la mejor accesibilidad a una vivienda digna y adecuada por ello, desde el inicio del Plan se deber ir realizando un diagnóstico más claro del impacto del mismo y analizar qué porcentaje de viviendas se van incorporando al mercado ya terminadas y entregadas.,qué porcentaje de disponibilidad de suelo se ha conseguido para destinarlo a vivienda protegida, cuáles son los acuerdos y convenios suscritos con base a la cooperación y coordinación entre los agentes públicos y privados cómo influye el cumplimiento de los objetivos del Plan en la moderación de los precios libres, en qué medida ha mejorado la calidad de vivienda protegida, disminución de porcentaje de personas con necesidad de vivienda, siendo necesario una política más activa en esta actuación.

En un escenario actual de retraimiento de la venta de viviendas, hace que la intermediación inmobiliaria se incline hacia el alquiler. Por ello debería reforzarse la homologación de Las Agencias de Fomento del Alquiler, así como dar participación a las Asociaciones de consumidores y usuarios en el contenido de los convenios a suscribir por éstas con la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, para establecer las condiciones de incorporación de las viviendas no protegidas al Programa de Fomento del Alquiler. Ya en nuestra valoración política destacamos que no tenemos información del resultado del funcionamiento de las Agencias de Fomento del Alquiler.

Es necesario incidir en su correcto funcionamiento y la mejora de la información que suministran a los ciudadanos dado que en muchas ocasiones es insuficiente y confusa, sobre todo en lo referente a sus competencias, funcionamiento y homologación y al cumplimiento de la normativa de protección de los consumidores y usuarios.

La realidad actual de la crisis en el sector no ha venido más que a aumentar las situaciones de indefensión a los consumidores y usuarios, sobre todo por aquellas personas físicas o jurídicas que no están en posesión de título alguno, ni pertenecen a ningún colegio oficial y que no cumplen con la legalidad respecto a la protección de los consumidores y usuarios, lo que nos lleva a plantear la regulación de este sector de intermediación inmobiliaria, así como de la puesta en marcha de la Agencia del Fomento de Alquiler de Andalucía.

Cabe destacar en esta época de crisis económica que vivimos, el cambio de las situaciones familiares que dan lugar a nuevos escenarios de emergencia social. Es escaso el parque social de viviendas que se dispone para riesgo de exclusión social, debiendo existir una política mucho más activa en este campo debido al gran colectivo que hoy pueden estar en estas situaciones. Por ello, se deben incluir actuaciones dirigidas, específicamente, a solucionar los problemas de aquellos colectivos con mayores dificultades.

Teniendo en cuenta esta situación de crisis se debería reforzar el supuesto de la Agencia de Fomento del Alquiler como persona jurídica sin ánimo de lucro, a fin de facilitar el desarrollo de su actividad en la obtención de viviendas en alquiler destinadas a los colectivos desfavorecidos, figura que desconocemos si ha funcionado alguna vez.

Del cumplimiento de todo lo anterior preocupa a este Consejo las asignaciones presupuestarias, y los recursos materiales y humanos de los que dispone la administración pública. 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; las ayudas que lo faciliten necesitan de una asignación presupuestaria acorde con esta prioridad, que no se han detectado en la elaboración de los Presupuestos Generales Autonómicos. La última asignación presupuestaria de gasto en materia de vivienda y urbanismo experimenta un aumento del 20,5%, suponiendo un incremento significativo aunque también pensamos que puede resultar insuficiente.

Todos los objetivos a los que el presupuesto debe dar respuesta en materia de arquitectura, vivienda y apoyo a las familias, por centrarnos en aquellos que son más de nuestro interés, son exigentes: facilitar el acceso a la vivienda a las familias andaluzas, el fomento del mercado de alquiler, la intervención en el mercado del suelo para vivienda protegida, alcanzar un modelo de ciudad sostenible, la eliminación de la infravivienda y adecuación y rehabilitación de viviendas etc. Precisamente este nivel de exigencia nos hace plantearnos, también en este caso, dudas sobre la eficacia de los presupuestos asignados hasta el momento. Por ello, la asignación presupuestaria debe ser acorde con los objetivos del Plan Concertado ya que ésta debe ser acorde con los mismos.

Partimos de la base de que no se nos ha tenido en cuenta nuestra reivindicación de que se nos incluya entre los componentes de la Comisión de Seguimiento a los representantes de las organizaciones de consumidores firmantes del Acuerdo para la efectividad del Pacto por la Vivienda en Andalucía, máxime cuando en dicho acuerdo se recoge el compromiso de incorporar a las organizaciones de consumidores firmantes en los órganos de participación que se constituyan para el seguimiento y control de las diferentes propuestas normativas que se elaboren en desarrollo de dicho pacto, ni tampoco que se nos incluya a las asociaciones de consumidores y usuarios de participar en la elaboración de los planes municipales de vivienda, ya que si bien entendemos la participación de sindicatos y patronal, consideramos que la firma del Pacto de la Vivienda en nada obsta a que participen quienes ostentan la representación legítima de los destinatarios de las viviendas.

Consideramos que el error de excluir a las federaciones de consumidores y usuarios representativas andaluzas de la firma de dicho Pacto no debe reproducirse excluyéndonos de la elaboración de unos instrumentos esenciales para el desarrollo futuro de las actuaciones como son los planes municipales.

Estas exclusiones nos lleva a la tarea de solicitar a través del Consejo de Participación , órgano colegiado del que formamos parte y que entre sus funciones está el seguimiento del cumplimiento del Plan, la celebración de las mismas reuniones que se celebren a través de la comisión de seguimiento para procurar una participación efectiva, considerando insuficiente el mínimo de reuniones al año del Consejo de Participación, entendiéndolo que para dotar de la necesaria operatividad al mismo, debe ampliarse el número de reuniones de éste.

Por tanto habrá que valorar de forma efectiva la eficacia en el tiempo desde los foros de seguimiento del Plan Concertado, sobre todo en un escenario de retraimiento de la promoción privada en el que las promotoras públicas van a tener que soportar la mayor parte del esfuerzo adicional que supone el destinar sus actuaciones al alquiler y no a la venta.

Sólo con el trabajo concertado de la Administración y de los agentes sociales y económicos más representativos, conseguiremos diseñar una política de vivienda que, realmente, sea capaz de satisfacer las necesidades de la sociedad y de dar respuesta a los problemas del conjunto de los ciudadanos andaluces.