

ILP

POR UNA VIVIENDA DIGNA Y ASEQUIBLE EN ANDALUCÍA



Iniciativa Legislativa Popular (ILP)

Proposición de Ley de Garantía Habitacional y Función Social de la Vivienda en Andalucía

*Una respuesta a la emergencia habitacional y el derecho a una
vivienda digna.*



Fundamento Legal

Objetivo: Cambiar el paradigma de la vivienda como "bien de mercado" a "servicio público esencial".

Título: Proposición de Ley de Garantía Habitacional y Función Social de la Vivienda en Andalucía.

Base Jurídica:

- Constitución Española (Art. 47): Derecho a vivienda digna y obligación de impedir la especulación.
- Estatuto de Autonomía (Art. 25 y 56): Competencia exclusiva de la Junta en vivienda y promoción pública.



La Emergencia Habitacional en Cifras

- **Esfuerzo Económico:** Los andaluces destinan de media el 38,1% de su salario a la hipoteca y el 39,5% al alquiler (3 puntos por encima de la media nacional).
- **Brecha de Género y Edad:** Las mujeres jóvenes (26-35 años) deben dedicar hasta el 48,9% de su sueldo al alquiler.
- **Demanda Insatisfecha:** A mayo de 2025, hay **407.777 solicitudes** en los Registros de Demandantes de VPO.



El Impacto de la Turistificación

- **Liderazgo en VUT:** Andalucía es la comunidad con más viviendas de uso turístico (entre 100.000 y 166.000 según la fuente).
- **Rentabilidad:** Una vivienda turística es el doble de rentable (6,8%) que el alquiler habitual (5,6%).
- **Consecuencias:** Expulsión de residentes de centros históricos, encarecimiento de precios de hasta un 70% y saturación de servicios públicos.



El Problema de la Vivienda Vacía

- **Vivienda Vacía:** Se estima que existen más de 600.000 viviendas vacías en la comunidad.
- **Actores:** Gran parte en manos de fondos de inversión y entidades financieras.
- **Contraste:** Mientras hay casas vacías, existen 407.777 demandantes de VPO registrados a mayo de 2025.



Medidas de Intervención



El Objetivo Central

- **Garantía de Derecho:** La vivienda como **Servicio de Interés General**.
- **El Límite del 30%:** Ninguna familia trabajadora debe destinar más del 30% de sus ingresos netos al alojamiento (alquiler/hipoteca + suministros).
- **Umbral de acceso:** Unidades familiares con ingresos hasta **7,5 veces el IPREM**.
- **Misión:** Evitar la especulación y asegurar la función social de la propiedad.



Principios Rectores

Función Social: El derecho de propiedad supeditado al interés general.

Lucha contra la especulación: Intervención prioritaria en el mercado.

Colectivos Prioritarios:

- Jóvenes.
- Trabajadores con recursos limitados.
- Familias vulnerables.

Sostenibilidad: Fomento de la rehabilitación y la innovación en la construcción.



El "Principio de Esfuerzo Máximo"

- **El Límite del 30%:** La Administración garantiza que ninguna familia destine más del 30% de sus ingresos netos al acceso y mantenimiento de su vivienda habitual (incluyendo suministros básicos).
- **Umbral de Acceso:** Los ingresos de la unidad familiar no deben superar 7,5 veces el IPREM para acogerse a la ley.



Control en el Mercado de Alquiler

- **Zonas Tensionadas:** Declaración automática si el coste supera el 30% de ingresos o los precios suben 3 puntos por encima del IPC.
- **Control de Rentas:**
 - Nuevos contratos: No podrán exceder la renta del contrato anterior (últimos 5 años).
 - Grandes Tenedores: Sujetos a índices de precios de referencia.
 - Actualización 2026: Tope de subida anual del 2,32% (según el IRAV).



Prioridad Residencial y Suelo

- **Cupo Turístico:** Límite máximo del 2% de VUT por barrio.
- **Prohibición VUT:** En zonas tensionadas no se concederán nuevas licencias mientras dure la emergencia.
- **Prioridad Absoluta:** El uso residencial prevalece sobre el turístico.
- Ayuntamientos pueden denegar licencias por derecho a la vivienda.



Fomento del Parque Público y Acceso

- **Reserva de Suelo:** Se incrementa al 50% la reserva para VPO en nuevos desarrollos, destinando la mitad a alquiler social.
- **Blindaje:** Las VPO serán de calificación permanente aunque pueden transmitirse y venderse por precios tasados; se prohíbe su venta a fondos de inversión.
- **Ayudas a Jóvenes**
- **Vivienda Laboral:** Bolsa de pisos para personas trabajadoras desplazadas y servicios esenciales .



El Fondo Andaluz de Garantía Habitacional (FAGH)

- **Asegurar suficiencia presupuestaria para el desarrollo de la Ley**
 1. % de los Presupuestos Generales de la Junta.
 2. % Recaudación de ITP y AJD.
 3. Sanciones y Canon de vivienda vacía.
 4. Tasa Turística Autonómica.
- **Inspección:** Cuerpo específico para evitar que las ayudas provoquen subidas artificiales de precios.



Protección frente a Desahucios

- **Mediación Obligatoria:** No habrá desahucio de familias vulnerables por grandes tenedores sin proceso de mediación previo.
- **Alternativa Habitacional:** Obligación legal de la Junta de ofrecer una vivienda pública o realojamiento antes de cualquier desalojo inevitable.
- **Alerta Temprana:** Los juzgados notificarán de oficio los procesos que afecten a familias con ingresos por debajo de 3 veces el IPREM.



Conclusión

- Andalucía garante de derechos.
- Protección de la mayoría social frente al mercado.
- Una ley para vivir, no para especular.