



Consejería de la Presidencia de la Junta de Castilla y León
Ilma. Sra. Directora General de Relaciones Institucionales
C/ Santiago Alba, 1
47008 VALLADOLID

Expediente: ACTUACIÓN DE OFICIO 928/2023

Asunto: Acceso de los jóvenes a la vivienda

Trámite: Resolución

Centro directivo: Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

Ilma. Sra.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente de oficio que se tramita en esta Institución con el número arriba indicado, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Diversos factores, como la inseguridad e inestabilidad de los jóvenes en el mercado laboral, la precariedad salarial, el incremento de los precios de la vivienda, el limitado acceso a los créditos bancarios ante las dificultades para acreditar una fuente de ingresos estable, los reducidos ahorros disponibles o los costes del alquiler condicionan el acceso de los jóvenes a una vivienda, presupuesto indispensable para lograr su emancipación, la formación de una familia y, en definitiva, su independencia y autonomía plena como adultos.

Como recordará V.I., ante el presente contexto, caracterizado, en definitiva, por la dificultad de acceso de los jóvenes a una vivienda, esta Procuraduría del Común con arreglo a las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, reguladora de la Institución, consideró oportuno iniciar una actuación de oficio sobre esta cuestión.

El estudio sobre el “*Observatorio de Emancipación Juvenil*”, elaborado cada semestre por el Consejo de la Juventud de España en colaboración con el Consejo de la Juventud de Castilla y León, con el fin de monitorizar los resultados sobre la juventud castellano y leonesa, ofreciendo una perspectiva cuantitativa y descriptiva sobre su situación respecto al empleo, educación y vivienda, evidenció unos datos desalentadores



con referencia al primer semestre del año 2022¹, confirmados en 2023, reflejando los problemas que tiene el colectivo joven para acceder a una vivienda. Entre otros, y sin ánimo de ser exhaustivos, podemos citar los siguientes datos:

- Únicamente el 14,9% de la población entre 16 y 29 años, a mediados del año 2022, se había emancipado en Castilla y León y residía en un hogar independiente. En el segundo semestre del 2023 esta cifra aumentó ligeramente, situándose la tasa de emancipación juvenil en el 15,8 %. En comparación con el conjunto estatal, en Castilla y León se produce una menor tasa de emancipación residencial, con una diferencia de 1,2 puntos porcentual por debajo de la nacional (17 %).

La ligera subida de la emancipación juvenil indicada se produjo a pesar del encarecimiento de los pisos, tanto de alquiler como en régimen de compraventa y de la subida de la tasa de paro entre la juventud castellana y leonesa, como veremos posteriormente.

La tasa de emancipación de la población entre 30 y 34 años se situó en el 70,8 %, en la misma proporción que en el conjunto de España.

- La crisis derivada de la COVID-19 destruyó muchos puestos de trabajo ocupados por jóvenes; al contrario del comportamiento observado en la mayoría de Comunidades Autónomas, el paro juvenil en Castilla y León fue mayor en 2022 que en el semestre anterior. A finales de 2023 la tasa de desempleo juvenil se situaba en el 20,3 %, subiendo 1,83 puntos porcentuales con respecto al segundo semestre del año anterior, siendo esta subida exclusiva entre las mujeres jóvenes, ya que entre los hombres descendió ligeramente.

- Con respecto al tiempo de búsqueda de empleo, lo más habitual era que las personas jóvenes castellanas y leonesas llevaran menos de 3 meses en paro: 4 de cada 10 se encontraban en esta situación, frente al 30,1 % que llevaba buscándolo de 3 meses a menos de un año y al 28,7 % que se encontraba en situación de desempleo desde hacía más de un año.

- Junto a una coyuntura laboral preocupante, en el año 2023 los precios de la vivienda en el mercado libre siguieron en ascenso. Los alquileres aumentaron 8,5 puntos más en un año. El precio más caro de las habitaciones en alquiler era el de Burgos y el más bajo en Palencia y Zamora. En régimen de compraventa, los precios de las viviendas también se encarecieron en Castilla y León un 2,0 % en un año, siendo la provincia más cara Valladolid y la más barata Zamora.

¹ <https://www.cjcyl.es/recursos/publicaciones/> - Datos disponibles al inicio de la presente actuación de oficio.



· Para alquilar una vivienda, con un precio medio al mes de 616 euros a finales del 2023, el precio más caro registrado, una persona joven tenía que destinar el 63,6% de su salario medio neto mensual, fijado en 967,93 euros y para la compra de una vivienda el 49,9 %, sobrepasando en ambos casos el umbral de sobreendeudamiento. Además, la compra requiere un ahorro previo, antes de formalizar una hipoteca, de 2,8 veces el salario anual percibido por una persona joven.

Durante la preparación de la presente actuación de oficio, esa Administración autonómica, con el objeto de favorecer en la Comunidad de Castilla y León el acceso de los jóvenes a una vivienda en régimen de propiedad, reguló mediante la Orden MAV/669/2023, de 19 de mayo, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León núm. 97, de 23 de mayo de 2023, una línea de garantías denominada «*Mi primera vivienda*», otorgada por SOMACYL y gestionada en colaboración con las entidades financieras adheridas al programa, línea de garantías extendida a la anualidad 2024 mediante la Orden MAV/1470/2023, de 20 de diciembre de 2023.

Iniciada la investigación oportuna, nos dirigimos a V.I. en solicitud de información correspondiente a la problemática expuesta, interesando conocer el conjunto de medidas de apoyo a los jóvenes que tuviera previsto implementar esa Administración autonómica, a través de las cuales se facilitara e impulsara el acceso de los jóvenes a la vivienda, tanto en régimen de alquiler como en propiedad, como un presupuesto indispensable para lograr su integración social y la autonomía personal; particularmente, le solicitamos detallar las medidas de apoyo dirigidas a los jóvenes en el medio rural para garantizar su asentamiento en Castilla y León y contribuir a fijar población joven en este ámbito.

En atención a nuestra petición se remitió por esa Administración autonómica un informe emitido por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en el cual se hacía constar lo siguiente:

Los principios generales de la política de vivienda de la Comunidad de Castilla y León, proclamados en el artículo 2 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda, incluyen el relativo a contribuir a hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna, con atención preferente a los colectivos de especial protección, entre los que se halla el de los jóvenes menores de 36 años, conforme al artículo 5.

La Ley 11/2002, de 10 de julio, de Juventud de Castilla y León, dispone en su artículo 14, que la Junta de Castilla y León facilitará los procesos de autonomía personal de los jóvenes y su asentamiento dentro de la Comunidad de Castilla y León, para lo que desarrollará una política activa que les facilite el acceso a una vivienda digna y ejecutará, entre otras medidas, las que favorezcan el acceso a la compra de su primera vivienda.



En este marco, con el objetivo de favorecer que los jóvenes puedan acceder en régimen de propiedad a una vivienda nueva o usada, se implementó una línea de garantías denominada «*Mi primera vivienda*», con la que se pretendía facilitar a los jóvenes el acceso a la financiación hipotecaria, dado que generalmente no cuentan con ahorro suficiente para afrontar el pago de la coloquialmente denominada “entrada”.

Asimismo, la Administración regional, con el fin de fomentar la emancipación de los jóvenes a través del alquiler de vivienda, en sus convocatorias de ayudas ha previsto unas condiciones ventajosas para que los jóvenes puedan acceder a las ayudas al alquiler. Así, conforme al artículo 29 de la Orden MAV/1420/2022, de 13 de octubre, por la que se establecieron las bases reguladoras para la concesión de subvenciones destinadas al alquiler de vivienda y a la mejora de la accesibilidad en la Comunidad de Castilla y León, en el marco del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, las subvenciones se conceden, con el límite fijado en la correspondiente convocatoria dentro del crédito disponible, a aquellas solicitudes que hayan obtenido mayor puntuación dentro de los criterios de valoración enumerados en el citado artículo, siendo uno de esos criterios que el solicitante sea una persona joven, menor de 36 años, supuesto en el que los solicitantes obtienen 10 puntos.

Además, las distintas convocatorias de ayudas han venido estableciendo, en relación con las cuantías de la subvención, un régimen especial para las personas jóvenes, previendo, como en la Orden de 18 de octubre de 2023 de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se convocaron subvenciones destinadas al alquiler de vivienda, que en el supuesto de personas jóvenes la cuantía de la subvención sería el resultado de aplicar a la renta o precio mensual que satisfaga el beneficiario por el alquiler o cesión de uso de su vivienda, un porcentaje de un 60%, frente al porcentaje aplicable de manera general al resto solicitudes, de un 50%. Este porcentaje aumenta hasta el 75% en el caso de jóvenes cuya vivienda en alquiler esté ubicada en el medio rural. Estas condiciones ya se recogían en convocatorias anteriores, y es voluntad de esa Administración mantenerlas en las futuras.

Por último, ese centro directivo indica en su informe, remitido en respuesta a nuestra solicitud de información que, en su condición de colectivo de especial protección, en los términos del ya citado artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de Castilla y León, los menores de 35 años pueden ser beneficiarios de la adjudicación de una vivienda, mediante declaración de actuación singular dictada por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, cuyo número en todas las provincias ha ido aumentando significativamente en los últimos años.

A la vista de lo informado, procedemos a formular las siguientes consideraciones para fundamentar jurídicamente el contenido de la presente Resolución:



El Estatuto de Autonomía de Castilla y León, aprobado por la Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, en la redacción dada por la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, recoge en su artículo 16 el mandato a los poderes públicos de Castilla y León de orientar sus actuaciones de acuerdo con los principios rectores que establecen la Constitución y el presente Estatuto, debiendo, en el ejercicio de sus competencias, promover y adoptar las medidas necesarias para garantizar la plena eficacia de, entre otros, los siguientes objetivos:

“12. La plena integración de los jóvenes en la vida pública y en la sociedad, facilitando su autonomía, en especial mediante el acceso a la formación, al empleo y a la vivienda.

14. El acceso en condiciones de igualdad de todos los castellanos y leoneses a una vivienda digna mediante la generación de suelo y la promoción de vivienda pública y de vivienda protegida, con especial atención a los grupos sociales en desventaja”.

Directamente relacionado con lo anterior, el artículo 70.1.6 del Estatuto atribuye a la Comunidad de Castilla y León la competencia exclusiva en materia de vivienda, correspondiendo a la misma las potestades legislativa y reglamentaria, así como la función ejecutiva, incluida la inspección.

En ejercicio de esa competencia exclusiva en materia de vivienda, se aprobó la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en orden a lograr el efectivo derecho de los castellanos y leoneses al acceso a una vivienda digna y adecuada, derecho constitucional que, como se ha señalado, fundamenta la presente actuación de oficio ante las grandes y reales dificultades de los jóvenes de acceder a una vivienda y desarrollar un proyecto de vida independiente.

Asimismo, el artículo 2 del mencionado texto normativo proclama los principios generales de la política de vivienda de las Administraciones Públicas de Castilla y León, entre los que podemos destacar los siguientes:

a) La contribución a hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible a las personas que tengan algún tipo de discapacidad, en condiciones de igualdad, con atención preferente a los colectivos de especial protección recogidos en el artículo 5 de la presente ley, entre los que se hallan, los jóvenes menores de 36 años.

e) La garantía, en condiciones de igualdad, de acceso de todos los castellanos y leoneses a una vivienda de protección pública, en razón de sus características socioeconómicas y patrimoniales.



f) La contribución a que el esfuerzo económico de las familias castellanas y leonesas para acceder a una vivienda de protección pública no supere una tercera parte de sus ingresos.

k) El establecimiento, desarrollo y ejecución de una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

Como consecuencia de la crisis económica y sus devastadores efectos sobre el mercado de la vivienda, esta Ley fue modificada por el Decreto-ley 1/2013, de 31 de julio de medidas urgentes en materia de vivienda, posteriormente transformado en la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, desarrollando el régimen legal de las viviendas de protección pública, junto con medidas para la movilización de las viviendas de titularidad pública y la salida al mercado de las viviendas disponibles, ampliando y detallando la relación de los colectivos de especial protección a efectos del acceso a una vivienda de protección pública. Se regularon con detalle las clases de viviendas de protección pública, diferenciando la denominada “Vivienda de protección pública general” y las destinadas a situaciones especiales como la “Vivienda joven”, la “Vivienda de precio limitado para familias” y la “Vivienda de protección pública en el medio rural”. Sin embargo, a pesar de las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que motivaron la aprobación del citado Decreto-ley, lo cierto es que las medidas incluidas en el mismo o bien no se aplicaron en la forma prevista, o más bien, aun siendo aplicadas, tuvieron una repercusión, cuando menos, modesta.

Más recientemente, el 26 de julio de 2022, en concreto, la Junta de Castilla y León y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana suscribieron el Convenio de Colaboración destinado a la ejecución del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025, aprobado por Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, correspondiendo a Castilla y León un 5,4 % del total de los fondos estatales, tal y como se acordó en la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo celebrada el 9 de marzo de 2022, relativa a su distribución, permitiendo a esa Administración autonómica percibir un total de 77,92 millones de euros, distribuidos en cuatro anualidades, con la aportación, asimismo, de 23,69 millones propios, para cofinanciar actuaciones dentro de los programas incluidos en dicho Plan, entre los que podemos destacar, a los efectos de la presente actuación de oficio el **“Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico”**, cuyo objetivo es facilitar el acceso al disfrute de una vivienda o habitación digna y adecuada, en régimen de alquiler o de cesión en uso, a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a la persona arrendataria o cesionaria o facilitando a las personas jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición. Dicho programa también tiene por objeto contribuir al reto demográfico que supone la



recuperación de población en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño, entendiéndose por tal, a efectos de ese Plan, el que posea una población residente igual o inferior a los 10.000 habitantes, que son muy numerosos en una Comunidad autónoma como la nuestra, caracterizada por la dispersión de una parte importante de su población en muchos pequeños municipios, además del envejecimiento demográfico y la despoblación del medio rural.

Es importante poner en valor la implementación directa y automática de algunas de las medidas aprobadas por esa Administración autonómica en beneficio de la población joven, que ha puesto a su disposición el **Plan de acceso a la vivienda para jóvenes en Castilla y León**², conocido como “TUYA 2022-2026”, dotado con un importe máximo de 40 millones de euros, con el objeto de favorecer el acceso de los jóvenes a una vivienda nueva o usada en régimen de propiedad, a través de una cobertura temporal y parcial sobre la financiación que necesiten para su adquisición; incluyendo medidas dirigidas a los jóvenes que opten por la compra de viviendas que promueve en el medio rural la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACYL), con un precio reducido de un 20%, mediante el aval de la compra de la vivienda para que el banco pueda conceder al joven una hipoteca de hasta el 97,5% de su valor. Si bien desconoce esta Procuraduría, ante la falta de información ofrecida por esa Administración al respecto, la efectividad en la aplicación del mismo y su repercusión entre los jóvenes a los efectos de solución del problema.

Asimismo, entre las medidas implementadas por esa Administración autonómica a través de las cuales se facilita e impulsa el acceso de los jóvenes a la vivienda, destaca la convocatoria anual de las ayudas destinadas al alquiler de vivienda de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, dentro de la cual se otorga a las personas jóvenes un porcentaje superior de ayuda que al resto de colectivos, el 60% de la renta o precio mensual y en el supuesto de que la vivienda o habitación esté ubicada en un municipio situado en el ámbito municipal 3º, el porcentaje a aplicar es del 75%.

Por otro lado, el “Programa Rehabilitare” de recuperación de inmuebles en desuso de propiedad municipal, para su destino a residencia habitual, otorga preferencia a los colectivos de especial protección definidos en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, particularmente a los jóvenes.

Durante la tramitación del presente expediente, esta Defensoría ha tenido conocimiento de que la Junta de Castilla y León y las Diputaciones provinciales de la Comunidad Autónoma han firmado dos protocolos de colaboración en materia de vivienda rural, especialmente dirigidos a los jóvenes. El Gobierno autonómico y las Diputaciones provinciales con el fin de facilitar el acceso a una vivienda a los jóvenes,

² <https://tuyavivienda.es/#tuya>



tanto en régimen de compra como de alquiler, se ha comprometido a la construcción de 1.000 viviendas públicas para jóvenes en el medio rural con una inversión de 150 millones de euros, con una bonificación del 20% para jóvenes menores de 36 años, que será asumida a partes iguales por el ejecutivo autonómico y las Instituciones provinciales. En virtud del segundo protocolo, se ofertarán cerca de 90 viviendas destinadas al alquiler social en el medio rural, dentro del Programa Rehabitare, con una inversión de 9 millones de euros.

No obstante las medidas anteriormente descritas, a través de la tramitación de las quejas presentadas a instancia de parte o en el marco de la tramitación de diversas actuaciones de oficio, esta Defensoría ha evidenciado las necesidades residenciales de los jóvenes, algunos con escasos o mínimos ingresos, y las dificultades de acceso a una vivienda por las que atraviesan en la actualidad, empeorada seguramente por los efectos económicos derivados de la pandemia y, más recientemente, por otros acontecimientos que, aunque producidos en el exterior, como la guerra en Ucrania, están repercutiendo en nuestro país. Por ello, desde esta Institución debemos insistir en la necesidad de que esa Administración autonómica, a través de una actuación coordinada con las diferentes administraciones, en el marco cada una de sus respectivas competencias, intensifique sus esfuerzos para garantizar una alternativa residencial básica a la población joven, acelerando la disposición de soluciones habitacionales mediante el impulso de los instrumentos legales previstos en la normativa vigente y otros de nueva implantación, como la ampliación del parque público de viviendas o el establecimiento de instrumentos fiscales que estimulen, a través de incentivos u otras medidas tributarias, la puesta en circulación de viviendas en alquiler como opción de alojamiento residencial, así como la puesta en el mercado de las viviendas vacías.

En definitiva, esa Administración autonómica debe proceder a la adopción de políticas públicas que, dotadas de los recursos presupuestarios suficientes, tengan como prioridad garantizar el derecho a la vivienda de los jóvenes, como presupuesto indispensable para su emancipación en el territorio de la Comunidad, particularmente con planes específicos para el medio rural, fundamental para, junto con otras medidas que estimulen la producción de bienes y servicio, permitan revitalizar nuestros pueblos y garantizar un futuro sostenible para las generaciones venideras.

Más allá de lo indicado, esta Defensoría considera que en nuestro modelo de Estado Social no cabe la existencia de personas excluidas del derecho a la vivienda, siendo inexcusable la obligación de todos los poderes públicos de adoptar medidas normativas y de gestión que faciliten y permitan que el derecho constitucionalmente reconocido a una vivienda digna y adecuada sea real y efectivo para todos los ciudadanos, especialmente para nuestros jóvenes, que, en el contexto actual, merecen una atención especial. Lo que no cabe en ningún caso, y así entendemos que es compartido por la Administración a la que nos dirigimos, la pasividad sobre la base de que no es posible



llevar a cabo políticas activas a causa de una presunta imposibilidad de gasto de las Administraciones públicas concernidas; más bien al contrario, en la actualidad, esas políticas son necesarias, incluso por encima de otras por legítimas que sean, por lo que resulta imprescindible, por ser de interés público, incrementar el presupuesto destinado a políticas públicas de vivienda.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución:**

ÚNICA: Con la objetivo de satisfacer eficazmente el derecho a una vivienda digna y adecuada, reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española, y desde el reconocimiento del papel protagonista que debe jugar esa Administración en el ejercicio de la competencia exclusiva atribuida en esta materia por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León, valore la necesidad de impulsar decididamente las políticas públicas en materia de vivienda, de forma coordinada con el resto de Administraciones públicas competentes, articulando las medidas oportunas que faciliten el acceso de los jóvenes a una vivienda, como presupuesto indispensable para lograr su autonomía personal y permitir su integración social y profesional en el territorio de la Comunidad.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma por parte del órgano que corresponda de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López