

AYUDAS PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA

ALEJANDRO ZAMORA LÓPEZ-FUENSALIDA

SECRETARIO GENERAL APIRM

INDICE

- 1. AYUDAS PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA
- 2. LA ELIMINACIÓN DE LA AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA
- 3. EJEMPLO DEL CÁLCULO DE LAS AYUDAS PARA COMPRA DE VIVIENDA
- 4. CONCLUSIONES

1. AYUDAS PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA

- 1A. SUBSIDIACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO
- 1B. AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA
- 1C. SUBVENCIÓN DE LA COM. AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA

1A. SUBSIDIACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

¿EN QUÉ CONSISTE LA SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS CONVENIDOS?

Consiste en una cuantía de euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo, extendiéndose proporcionalmente a fracciones de dicha cantidad, y dependerá de la cuantía del préstamo, del nivel de ingresos familiares del comprador de la vivienda y del tipo de vivienda protegida de que se trate.

¿QUÉ VIVIENDAS PUEDEN ACOGERSE?

El Ministerio de Vivienda subsidiará los préstamos obtenidos por los compradores que accedan por primera vez a una vivienda y siempre que se trate de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial y general.

También subsidiará los préstamos para la compra de viviendas usadas y para las viviendas libres que se conviertan en protegidas.

1A. SUBSIDIACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

¿CUÁL ES LA CUANTÍA? ¿POR CUÁNTO TIEMPO SE CONCEDE?

La **cuantía** y los períodos de la subsidiación serán los que se indican a continuación:

- **100 euros al año**, por cada 10.000 euros de préstamo, **durante un máximo de 10 años**, cuando los ingresos familiares no excedan de **2,5 veces el IPREM**.
- **80 euros al año**, por cada 10.000 euros de préstamo, **durante un máximo de 10 años**, cuando los ingresos familiares **sean superiores a 2,5 veces el IPREM y no excedan de 3,5 veces**.
- **60 euros al año**, por cada 10.000 euros de préstamo, **durante un máximo de 10 años**, cuando los ingresos familiares sean superiores a **3,5 veces el IPREM y no excedan de 4,5 veces**.

La subsidiación se concederá por un **período inicial de 5 años**, que podrá ser renovado durante otro período de igual duración.

La cuantía de subsidiación correspondiente se incrementará en 55 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido, si los ingresos familiares no excedieran de 2,5 veces el IPREM, o en 33 euros anuales, si dichos ingresos superan 2,5 veces pero no exceden de 4,5 veces el citado indicador, durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo convenido.

1B. LA AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA

¿EN QUÉ CONSISTE LA AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA?

La ayuda estatal directa a la entrada consiste en el abono de una cantidad en euros, destinada a facilitar el pago de la parte no financiada por préstamo convenido, del precio de venta de una vivienda protegida.

El pago de la ayuda se efectuará por la entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo convenido, en el momento de formalización de la escritura pública de compraventa y de la de constitución de la hipoteca de la vivienda.

1B. LA AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA

¿QUÉ VIVIENDAS PUEDEN ACOGERSE?

Las viviendas protegidas de régimen especial o general, y las viviendas usadas, para aquellos que sea su primer acceso en propiedad.

La obtención de la AEDE requerirá que la cuantía del préstamo convenido **no sea inferior al 60 por ciento** del precio de la vivienda, y que esta cuantía no se reduzca por debajo de dicho porcentaje durante los 5 primeros años del período de amortización. En caso contrario, será obligatorio el reintegro de la AEDE, y de las restantes ayudas estatales financieras percibidas, incrementadas con los intereses de demora que correspondan desde su percepción, previstos en los artículos 37.1 y 38.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

1B. LA AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA

¿CUÁL ES LA CUANTÍA?

INGRESOS ADQUIRENTES (nº veces IPREM)	CUANTÍAS GENERALES	JÓVENES MENORES DE 35 AÑOS	FAMILIAS CON CONDICIONES ESPCIALES TIPO A	COLECTIVOS ESPECIALES TIPO B
Hasta 2,5	8.000 €	9.000 €	12.000 €	11.000 €
> 2,5 - 3,5	7.000 €	8.000 €	10.000 €	9.000 €
> 3,5 - 4,5	5.000 €	6.000 €	8.000 €	7.000 €

TIPO A: Familias numerosas, familias monoparentales con hijos y Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.

TIPO B: Mujeres víctimas de la violencia de género, Víctimas del terrorismo y personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias.

1B. LA AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA

¿CUÁL ES LA CUANTÍA?

RÉGIMEN CONCERTADO

INGRESOS DE LOS ADQUIRENTES (nº veces IPREM)	CUANTÍAS GENERALES	JÓVENES MENORES DE 35 AÑOS	FAMILIAS CON CONDICIONES ESPECIALES TIPO A	COLECTIVOS ESPECIALES TIPO B
Hasta 7	4.500 €	5.400 €	7.200 €	6.300 €

Cuando la vivienda estuviera ubicada en un ATPMS, las cuantías de la AEDE se incrementarán en las siguientes cuantías:

- ATPMS TIPO A: 1.200 €
- ATPMS TIPO B: 600 €

Murcia y sus principales pedanías, Cartagena y sus principales diputaciones y Lorca

- ATPMS TIPO C: 300 €

Alcantarilla, Molina de Segura y pedanías de Lorca

1C. SUBVENCIÓN DE LA COM. AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA

¿CUÁL ES LA CUANTÍA?

Esta subvención la concede y paga directamente la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y se solicita una vez firmado el préstamo en el plazo máximo de 6 meses desde dicha firma

RÉGIMEN GENERAL, ESPECIAL Y CONCERTADO			
EDAD/INGRESOS	1-2,5	2,5 - 3,5	MÁS DE 3,5
	IPREM	IPREM	IPREM
HASTA 35 AÑOS	4.200 €	3.200 €	2.200 €
MÁS DE 35 AÑOS	3.000 €	2.000 €	1.000 €

VIVIENDA PROTEGIDA DE PRECIO LIMITADO						
	hasta 35 años			más de 35 años		
ingresos (nº veces IPREM)	Cuantía general	Colectivos TIPO A	Colectivos TIPO B	Cuantía general	Colectivos TIPO A	Colectivos TIPO B
hasta 4,5 IPREM	4.200 €	6.000 €	5.000 €	3.000 €	4.800 €	3.800 €

1C. SUBVENCIÓN DE LA COM. AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA

¿CUÁL ES LA CUANTÍA?

En función de otras circunstancias personales o familiares, para todos los tipos de vivienda protegida, corresponderá una **subvención adicional**, sin que sean acumulables entre sí:

a) De **1800 euros** cuando en la unidad familiar del solicitante de la subvención se acrediten alguna de estas circunstancias:

- Que se trate de familias numerosas.
- Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.
- Que la unidad familiar este formada únicamente por la madre o el padre y los hijos.

b) De **800 euros** cuando en la unidad familiar del solicitante de la subvención se acrediten alguna de estas circunstancias:

- Víctimas de la violencia de género o del terrorismo.
- Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

2. LA ELIMINACIÓN DE LA AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA

El borrador de Real Decreto por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008 que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 establece en su **Disposición derogatoria** que a la entrada en vigor del presente Real Decreto se deroga con carácter general la **Ayuda Estatal Directa a la Entrada** prevista en el artículo 44 del Real Decreto 2066/2008.

La **Disposición transitoria** establece que lo establecido en la disposición derogatoria del presente Real Decreto en relación a la AEDE no será de aplicación a los adquirentes de viviendas calificadas como protegidas en el marco del vigente Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, **que se hayan subrogado** en el préstamo convenido obtenido por el promotor de las viviendas protegidas.

3. EJEMPLO DEL CÁLCULO DE LAS AYUDAS PARA COMPRA DE VIVIENDA

VIVIENDA PROTEGIDA

Vivienda de 80 metros cuadrados útiles. 25 m² de garaje y 8 m² de trastero.

Calificada como vivienda protegida de régimen general. Ubicada en El Palmar (Murcia).

Precio de 150.000 €, incluido garaje y trastero.

ADQUIRENTES

La vivienda se adquiere por una pareja de 30 años de edad ambos.

Cada uno de ellos tiene unos ingresos de 1.000 € mensuales, prorrateadas extras.

Es la primera vez que acceden a una vivienda.

Se van a subrogar en el préstamo al promotor por el 80% del precio de la vivienda: 120.000 €

3. EJEMPLO DEL CÁLCULO DE LAS AYUDAS PARA COMPRA DE VIVIENDA DETERMINACIÓN DEL IPREM

Para saber el cómputo total de ayudas que le corresponden, primero hay que determinar a cuántas veces el IPREM ascienden sus ingresos. En el presente caso los ingresos anuales son de 24.000 €, que hay que dividir por el IPREM anual actual (7.381,33 €) y es igual a 3,251 veces el IPREM. Este valor hay que multiplicarlo por 0,76 (coeficiente ponderador de 2 miembros) = 2,470 veces. Como estos ingresos no llegan a 2,5 veces el IPREM se encuadrarían en la categoría de hasta 2,5 veces el IPREM. También podemos llegar a este valor acudiendo a la tabla siguiente:

IPREM 2009	7.381,33 €	Número de veces el IPREM							
		0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7
Nº Miembros	Coeficiente								
1 o 2	0,76	3.690,67	14.568,41	24.280,69	33.992,97	43.705,24	53.417,52	63.129,80	67.985,93
3 o 4	0,71	3.690,67	15.594,36	25.990,60	36.386,84	46.783,08	57.179,32	67.575,56	72.773,68
5 ó más y familia numerosa	0,7	3.690,67	15.817,14	26.361,89	36.906,65	47.451,41	57.996,16	68.540,92	73.813,30

3. EJEMPLO DEL CÁLCULO DE LAS AYUDAS PARA COMPRA DE VIVIENDA

3.1. SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMO.

Durante los 5 primeros años dispondrán de una subsidiación de 155 € al año por cada 10.000 € de préstamo, extendiéndose proporcionalmente a fracciones de dicha cantidad. Si el primer año el préstamo es de 120.000 euros, pues le corresponde una ayuda de 1.860 euros.

Durante los 5 siguientes años dispondrán de una subsidiación de 100 € al año por cada 10.000 € de préstamo.

3. EJEMPLO DEL CÁLCULO DE LAS AYUDAS PARA COMPRA DE VIVIENDA

3.2. AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA

Al ser menores de 35 años y disponer de hasta 2,5 veces el IPREM, la Ayuda Estatal Directa a la Entrada será de 9.000 €

Al ser El Palmar un Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior de Tipo B, les corresponderá una ayuda adicional de: 600 €

Total: 9.600 €

DESAPARECE A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2011

3. EJEMPLO DEL CÁLCULO DE LAS AYUDAS PARA COMPRA DE VIVIENDA

3.3. SUBVENCIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA

La subvención de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia al no superar los 35 años ni los 2,5 veces el IPREM será de 4.200 €

4. CONCLUSIONES

- La AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA constituye un apoyo básico y fundamental para el acceso a una vivienda protegida por cuanto sirve para minorar la aportación inicial que debe realizar el adquirente y que no está financiada por el préstamo.
- La eliminación de estas ayudas para los compradores, unidas a la eliminación de otras ayudas para el promotor (alquiler, urbanización de terrenos) supondrá un fuerte desincentivo para el desarrollo de nuevos proyectos de VPO