

MEMORIA GENERAL DEL PROGRAMA ANUAL DE ENAJENACIONES DE BIENES 2022

I. Análisis y valoración de la ejecución del PAEB 2021

La aprobación del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes 2021 por Consejo Rector se produjo en sesión de 26 de mayo de 2021. Posteriormente, en sesión de fecha 9 de noviembre de 2021 del Consejo Rector se aprobó la modificación del Anexo de bienes enajenables del Programa Anual de Enajenación de Bienes del ejercicio 2021 (PAEB-2021) modificando e incorporando parcelas de uso terciario ubicadas en el municipio de Pulpí en Almería.

La extensión del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes 2021 ha coincidido con un periodo convulso para el sector inmobiliario, que está muy pendiente de la evolución de la inflación y con gran incertidumbre, puesto que no hay garantías de que la escalada de costes tenga un final próximo, agravado por la actual situación bélica generada por Rusia.

En este contexto, la política comercial llevada a cabo en la Agencia se ha ceñido a articular medidas de adecuación de las condiciones de venta de los inmuebles en los que se denotaba cierta demanda.

A pesar de esta situación de inestabilidad de la economía en general, el volumen de las adjudicaciones obtenidas en los dos expedientes de venta publicados durante el pasado ejercicio 2021 ha sido muy elevado por lo que se confirma la recuperación del pulso comercial de la Agencia.

Los resultados de ejecución del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes 2021 están marcados por dos factores: de un lado, la política comercial determinada por la Dirección de la Agencia, fundamentalmente en lo relativo a la frecuencia de los expedientes publicados y los criterios establecidos para la fijación de los precios. Y de otro, la situación en la que continúa el mercado inmobiliario y la economía en general.

El primero marca el volumen y las condiciones de venta de los bienes que se han incluido en los expedientes de venta publicados, es decir, la capacidad de Ofertar de la Agencia así como lo competitivo de sus productos en los mercados en los que se encuentran. El segundo, determina la capacidad de inversión del sector y, en consecuencia, la de adquisición de suelo por los agentes inmobiliarios.

En este sentido se han diseñado instrumentos que facilitarán la accesibilidad de la información sobre los bienes e instrumentos (pliegos) que favorecerán la participación en las ofertas que se emitan, incluyendo modelos de colaboración público privado.

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	1/23

II. Expediente de ventas publicados

Durante el ejercicio 2021 se han publicado dos expedientes de venta, el primero publicado en Julio de 2021 que comprendía un expediente de Subasta y un expediente de Concurso de Suelo Residencial Protegido y el segundo, publicado en Diciembre de 2021, conformado únicamente por un expediente de subasta.

Los criterios adoptados para la elaboración de los expedientes de venta con objeto de obtener una propuesta de inmuebles más adaptada a las necesidades del mercado y así favorecer la formalización de operaciones de venta han sido los siguientes:

1. Incluir aquellos inmuebles en los que se ha detectado interés comercial con precios de venta próximos al mercado.
2. Analizar la conveniencia de incluir todos los inmuebles de una actuación o sólo aquellos en los que existía un especial interés.

Los expedientes de ventas publicados en el ejercicio 2021 incorporan suelos de uso residencial -tanto para la construcción de vivienda protegida como para viviendas de régimen libre-, parcelas de uso productivo -industrial y terciario-, así como los locales, garajes y trasteros no vinculados a viviendas, procedentes de las promociones de viviendas titularidad de la Agencia.

El volumen y las características de los bienes que durante el ejercicio 2021 han sido incluidos en los expedientes de ventas publicados se reflejan en el siguiente cuadro:

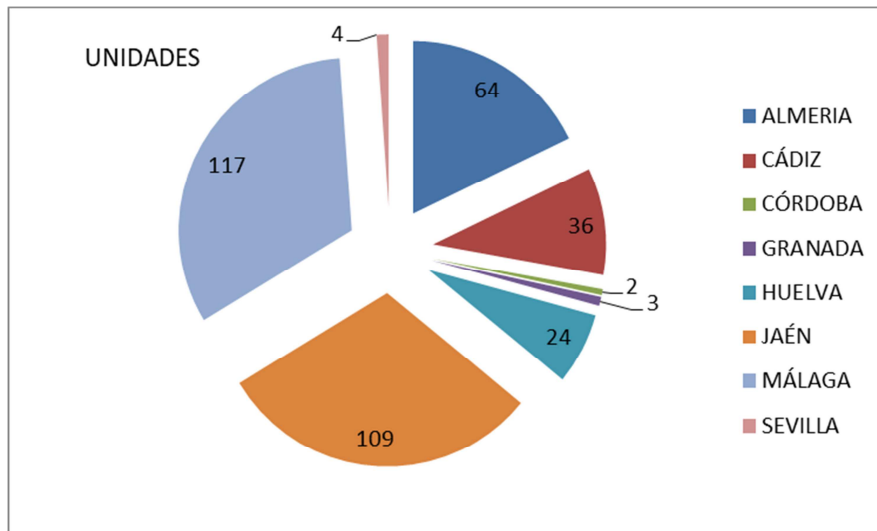
TIPO INMUEBLE	UNIDADES	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PRECIO MINIMO	Nº VIVIENDAS
SUELO RESIDENCIAL LIBRE	142	171.619,84	113.078,43	32.060.742,82	969
SUELO RESIDENCIAL PROTEGIDO	4	5.856,94	7.684,22	1.205.533,68	87
SUELO INDUSTRIAL O TERCARIO	158	208.892,61	240.337,29	21.329.753,23	
GARAJE	6	133,94	99,88	41.529,14	
LOCAL COMERCIAL	49	6.827,24	5949,26	5.192.548,35	
Total general	359	393.330,57	367.149,08	59.830.107,22	1.056

Si se analiza el volumen de oferta por provincia, el escenario es el siguiente:

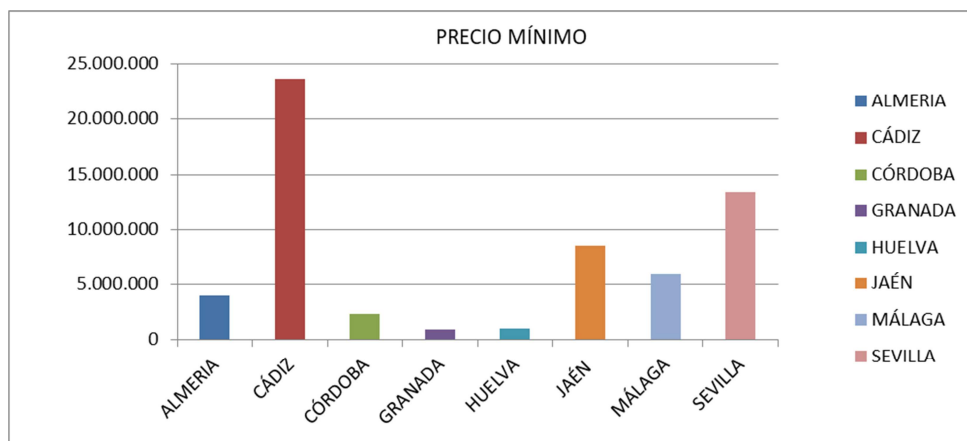
FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	2/23

TIPO INMUEBLE	UNIDADES	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PRECIO MINIMO	Nº VIVIENDAS
ALMERIA	64	74.624,24	76.700,44	3.962.346,74	24
CÁDIZ	36	135.767,67	88.165,18	23.668.400,49	583
CÓRDOBA	2	6.563,79	13.601,70	2.354.438,42	52
GRANADA	3	898,26	629,37	930.674,97	
HUELVA	24	4087,2	7057,09	1.000.438,50	63
JAÉN	109	82164,7	93752,81	8.575.394,44	
MÁLAGA	117	57551,71	33982,92	5.960.483,47	214
SEVILLA	4	31673	53259,57	13.377.930,19	120
Total general	359	393.330,57	367.149,08	59.830.107,22	1.056

Detalle de Unidades ofertadas por provincia



FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR - FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	3/23



Del análisis del contenido de las ofertas de cada provincia se desprende que, Málaga es la provincia con mayor oferta en cuanto a número de unidades y Cádiz es la provincia con una oferta económica más alta en valoración seguida de Sevilla y Jaén.

III. Cumplimiento objetivos ventas ejercicio 2021

Las ventas formalizadas en 2021 han superado ampliamente las previsiones para el ejercicio, cifrada en 19,6 millones de euros, alcanzándose la cifra de 33,76 millones de euros. Los resultados se deben, en gran parte, a la labor comercial desarrollada priorizando esfuerzos sobre los bienes con mejores condiciones y mejor situados.

En el siguiente cuadro se refleja el grado de cumplimiento de los objetivos establecidos por provincia en base a las formalizaciones registradas en el ejercicio:

	IMPORTE OBJETIVOS 2021	CUMPLIMIENTO 2021	% EJECUCIÓN OBJETIVOS 2021
ALMERÍA	938.121	666.646	71,06%
CÁDIZ	2.880.214	17.315.413	601,18%
CÓRDOBA	2.396.402	3.073.422	128,25%
GRANADA	811.573	1.116.664	137,59%
HUELVA	1.530.150	1.407.276	91,97%
JAÉN	2.295.000	1.702.629	74,19%
MÁLAGA	2.471.156	668.403	27,05%
SEVILLA	6.300.772	7.813.202	124,00%
ANDALUCÍA	19.623.387	33.763.654	172,06%

Las operaciones más significativas del ejercicio se corresponden con la venta de tres parcelas residenciales para vivienda libre en Costa Ballena, en el municipio de Chipiona en Cádiz con capacidad para 360 viviendas por importe superior a los 17 millones de euros, una parcela residencial para vivienda libre en la actuación de Pago de Enmedio de La Rinconada en Sevilla

Código:8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	4/23



con capacidad para 120 viviendas por importe de 3,5 millones de euros y un edificio situado en Sevilla en la calle San Gregorio por importe de 2,7 millones de euros.

Es necesario señalar que los resultados desde la perspectiva territorial, reflejan que la distribución de los objetivos de venta entre las ocho provincias es heterogénea y está vinculada tanto a la calidad de la oferta específica de cada provincia, como a la situación de sus mercados locales.

Por último, con independencia de la situación objetiva de la economía en general, los resultados de la Agencia están muy condicionados por la calidad del stock de bienes de los que dispone, máxime si tenemos en cuenta que la paralización existente desde 2011 sobre la producción de nuevos suelos, no hace posible la necesaria reposición de productos adecuados a las necesidades y a las demandas del mercado en cada momento, con el consiguiente agotamiento de la oferta.

La curva de venta de los próximos años se prevé descendente, por lo expuesto anteriormente dificultándose el establecer objetivos anuales superiores por las necesidades financieras de la Agencia.

Por todo ello, se hace necesario una labor importante sobre la puesta en marcha de nuevos desarrollos de suelo y la depuración del inventario, identificando nuevos desarrollos con modelos de colaboración público privados.

IV. Diagnóstico de la evolución del sector.

1. Introducción

En las páginas que siguen se analiza la evolución reciente de la economía internacional, nacional y andaluza, la cual ha estado marcada por el impacto de la crisis económica provocada por la pandemia del virus Covid- 19 y la progresiva recuperación que se ha dado a lo largo de 2021.

Asimismo, se recoge información sobre las previsiones económicas a nivel nacional y regional, las cuales reflejan una importante recuperación en 2.022, llegando algunos sectores a recuperar o incluso superar las cifras previas a la crisis.

A continuación se describe la situación del sector inmobiliario tanto en España como en Andalucía, atendiendo, entre otros aspectos, a la evolución de la producción las transacciones y los precios.

El diagnóstico concluye con unas recomendaciones para que la estrategia de comercialización de activos permita optimizar la contribución de AVRA a la reactivación económica.

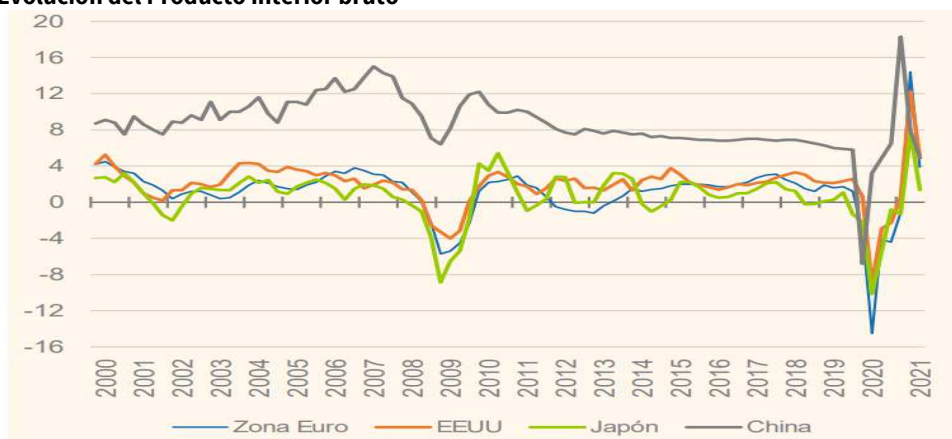
2. Economía internacional

Como resumen de la evolución de la economía mundial podemos destacar la persistencia del COVID con diferentes olas a lo largo del año que han dificultado la vuelta a la normalidad total prepandemia. Aún así, este año se ha caracterizado por aumentos generalizados del PIB a nivel internacional que apuntan a una subida, según previsiones de la OCDE (diciembre 2021) de un 5,6%, tras un histórico descenso del -4,4% registrado en 2020.

Código:8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	5/23



Evolución del Producto interior bruto *



*Fuente: OCDE; Eurostat; Elaboración: Secretaría General de Economía. Junta de Andalucía” Coyuntura económica de Andalucía (diciembre 2021)

El PIB de la eurozona creció un 0,3% intertrimestral y 4,6% interanual en el 4T 2021 según el primer avance publicado por Eurostat (2,3% intertrimestral y 3,9% interanual en el 3T 2021). Tras el desplome del 6,5% de 2020, el crecimiento para 2021 alcanza un 5,2% y recupera su nivel pre-COVID (4T 2019).

A nivel europeo es importante destacar la aprobación del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, un paquete de 723.800 millones que la Comisión repartirá entre los Estados miembros que lo demanden en forma de subvenciones (338.000 millones) y préstamos (385.000 millones). Este plan de recuperación, conocido como Next Generation EU, debe conseguir que Europa salga mejor de la crisis pandémica, impulsando que los Estados miembros presenten planes nacionales de recuperación y resiliencia en donde asuman grandes objetivos tales como las energías alternativas, la modernización digital, la lucha contra la degradación del medioambiente, las ciudades sostenibles o la renovación energética de edificios.

3. Economía nacional

El balance del año 2021 ha sido de un notable crecimiento, el más elevado desde el año 2000, si bien inferior a la media de la Zona Euro y la UE, y que no ha permitido recuperar los niveles de actividad prepandemia.

Como consecuencia de lo anterior, el PIB registró en 2021 un crecimiento interanual del 5%. Si bien es verdad que es una subida notable, está por debajo de lo esperado como consecuencia de una recuperación del consumo más débil de lo proyectado y de la negativa evolución de la inversión en construcción. Asimismo, la ejecución de fondos europeos también resultó ser inferior a lo contemplado en las hipótesis que sustentaban las previsiones iniciales. El turismo internacional, por el contrario, evolucionó en línea con dichas hipótesis.

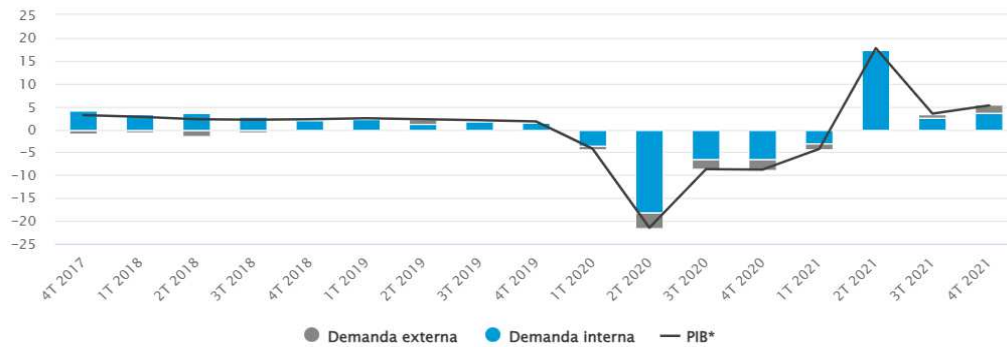
Código:8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	6/23



Producto Interior Bruto. España.

España: PIB

Contribución al crecimiento interanual (p. p.)



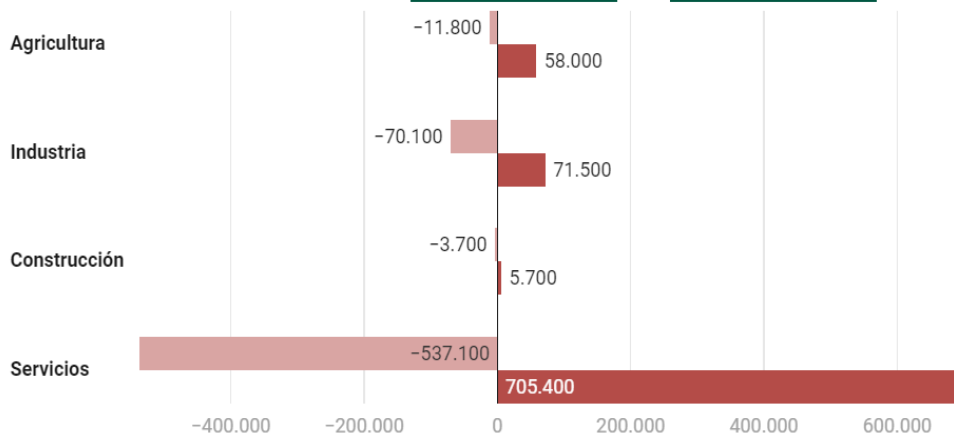
Nota: *Variación interanual (%). Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

Tras la acusada caída de la construcción en 2020, el 2.021, como ya hemos mencionado, tampoco presenta cifras positivas. A falta de la publicación de los datos oficiales, las diferentes fuentes consultadas sitúan de media una caída del 4,1%.

En cuanto al empleo, se crearon 840.600 puestos de trabajo en 2021, la cifra más alta desde 2005. El desempleo cayó en 616.000 personas y sitúa la tasa de paro en su nivel más bajo desde el inicio de la crisis financiera con un 13,33 %. Estas cifras se traducen en que hay más de 20,18 millones ocupados, recuperando el mercado laboral los niveles previos a la pandemia. A estas cifras hay que sumar los trabajadores que se encuentran en ERTE-Covid, que a cierre de 2021 eran algo más de 102.000, lo que supone una reducción de más del 80% con respecto a finales de 2020. Por sectores, el empleo ha crecido en todas las áreas a lo largo del año, sobre todo en el sector Servicios, que ha registrado un repunte de 705.400 trabajadores. Le sigue la industria con 71.500; la agricultura con 58.000 más y la construcción, con un alza de 5.700 trabajadores.

La creación de empleo, por sectores

Variación interanual de la ocupación en diciembre de 2020 y en diciembre de 2021



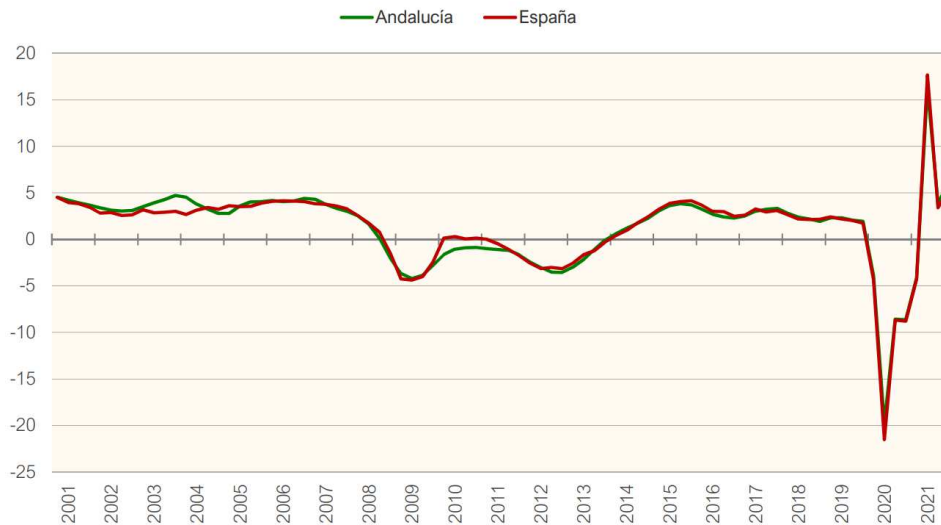
Fuente: Noticia de RTVE 27.01.2022 a partir de datos del INE.

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR - FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	7/23

4. Economía Andaluza

El balance del año 2021 ha sido de un incremento real del PIB del 5,1%, el ritmo más elevado de las últimas dos décadas (desde 2000), una décima superior al del conjunto nacional (5%), y similar al de la UE y la Zona Euro (5,2% en ambos casos). Según el avance publicado por el IECA, el PIB de la economía andaluza creció en el cuarto trimestre de 2021 un 2,5% respecto al trimestre anterior. En términos interanuales, registró un incremento del 6,1%, con una aceleración de 2,3 puntos respecto al trimestre anterior (3,8%), superando en casi un punto el crecimiento en España (5,2%), y en más de un punto el de la UE (4,8%) y la Zona Euro (4,6%).

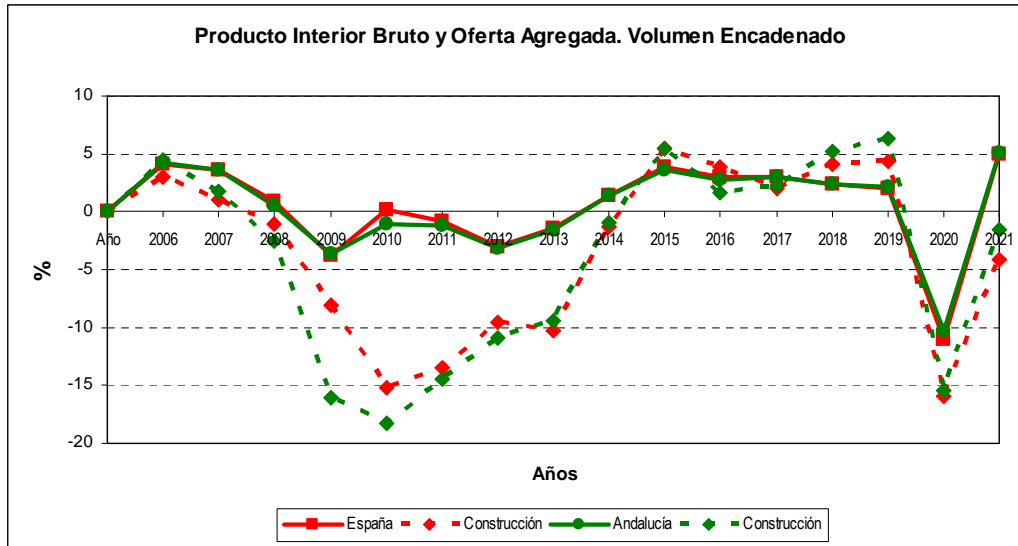
Producto Interior Bruto. Andalucía*



*Fuente: Observatorio Económico Semanal (OES 2/03/2022) Secretaria General de Económica. Junta de Andalucía.

El sector de la construcción, a pesar de tener algún trimestre con altos márgenes de recuperación, no ha pasado a tasas positivas. Así, el VAB precios básicos descendió un 1,6% en 2021, un porcentaje significativamente menor que lo registrado en España (-4,1%).

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR - FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	8/23



*Elaboración propia a partir de los datos del Boletín Mensual de Indicadores Económicos de febrero, publicado por la Secretaría General de Economía de la Junta de Andalucía.

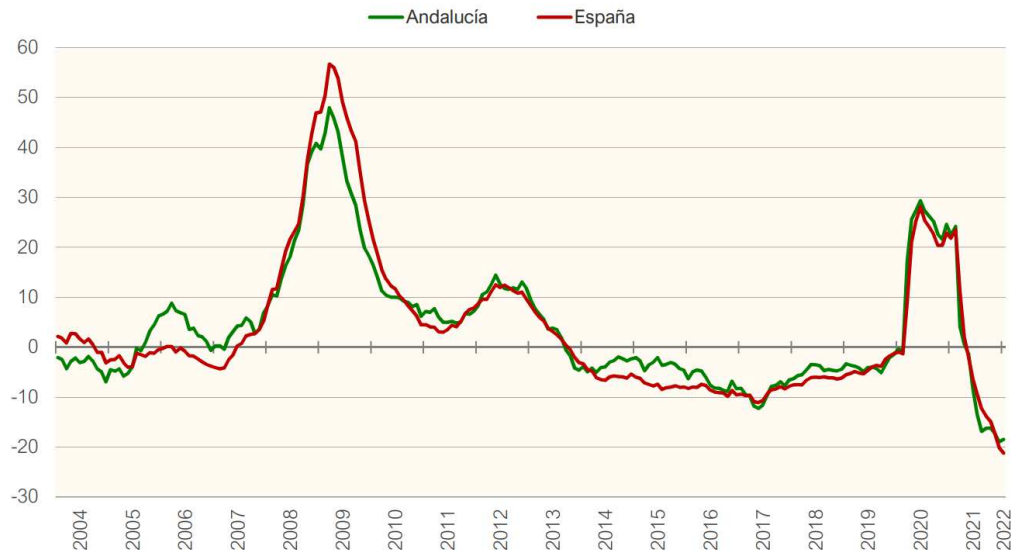
En términos interanuales, sin embargo, se mantiene un intenso ritmo de crecimiento de la afiliación y caída del desempleo, siendo Andalucía la región con mayor descenso absoluto del paro registrado en los últimos doce meses. Respecto a enero del pasado año, los afiliados han aumentado en 123.103 personas en Andalucía, un 4% interanual, incremento similar al que se cerró 2021 (4,1%) y a la media nacional (4,2%). Con ello se han contabilizado 3.222.209 afiliados de media al mes en Andalucía, el mayor nivel en la serie histórica en un mes de enero. Según la Encuesta de Población Activa (EPA), la tasa de paro al finalizar 2021, se sitúa en el 20,2% cerrando el año con el mayor nivel de población ocupada y menor tasa de paro desde antes de la crisis financiera (2007/2008).

El número de trabajadores en situación de ERTE vinculados a la COVID-19 aumentó ligeramente en enero respecto al mes anterior, en un contexto de elevada incidencia de la sexta ola de la pandemia, dejándolo en 14.100 trabajadores, lo que supone una reducción de más del 80% en relación a enero de 2021.

Paro registrado (Tasa de variación interanual)*

Código:8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma>

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	9/23



*Fuente: Observatorio Económico Semanal (OES 2/03/2022). Secretaría General de Económica. Junta de Andalucía.

5. Previsiones económicas

Las previsiones económicas para 2022 vienen marcadas por la recuperación económica una vez que se ha completado la campaña de vacunación y parece superada la incidencia de la pandemia en la economía. El crecimiento esperado para 2022 podría estar condicionado por la evolución de la situación internacional, la escalada inflacionista y la subida de precio de las materias primas.

El Fondo Monetario Internacional (FMI), en su informe de Perspectivas de la economía mundial, publicado el 25 de enero, prevé que el PIB de la economía española crezca un 5,8% en 2022, seis décimas menos de lo pronosticado en octubre (6,4%). Para 2023 pronostica un crecimiento del 3,8%, 1,2 puntos más elevado que lo que se preveía el pasado octubre.

La CE, en el informe sobre las previsiones para 2022, del pasado febrero pronostica un crecimiento de la economía española del 5,6%, por encima de la zona euro, siendo el segundo mayor incremento de toda la zona. Para 2023, la Comisión Europea prevé un crecimiento algo menor, hasta el 4,4%, en un contexto en el que la Zona Euro y la UE también experimentarían una ralentización similar, hasta el 2,7% y 2,8%, respectivamente. Será este año cuando, según la CE, España recuperará la situación pre-pandemia.

En la misma línea, el Banco de España prevé para la economía española crecimientos decrecientes conforme avanzan los años, pasando del 5,4 en 2022, al 3,9 en 2023 y el 1,8 en 2024.

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ	FECHA	12/04/2022
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR - FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	10/23

**Previsiones de crecimiento del PIB de la economía española**

	2.022	2.023	2024
FMI (enero 2022)	5,8	3,8	
FUNCAS (enero 2022)	5,6	3,5	
Banco de España (diciembre 2021)	5,4	3,9	1,8
Comisión Europea (febrero 2022)	5,6	4,4	
BBVA Research (enero 2022)	5,5	4,9	
Máximo	5,8	4,9	
Mínimo	5,4	3,5	

*Elaboración propia a partir de distintas fuentes.

A nivel andaluz, el Observatorio Económico de Andalucía (OEA) (febrero 2022) preveía un crecimiento real del PIB del 5,5% para 2022. Igualmente el OEA preveía que tanto Andalucía como España no volverían a la situación pre-pandemia hasta 2023. Según el BBVA Research, el crecimiento se mantendrá robusto en Andalucía en 2022, situándose en el 5,2%, aunque por debajo del conjunto de España (5,5%).

Respecto al empleo, y tras haber recuperado en 2021 los niveles previos a la crisis, se prevén incrementos en Andalucía del 4,4% en 2022 y el 4,2% en 2023, por encima de los esperados para España (4% y 3,9% respectivamente). Esto permitirá que entre 2020 y 2022 se creen 200 mil nuevos empleos.

Previsiones de crecimiento del PIB de la economía andaluza

	2.021	2.022	2023
Observatorio Económico de Andalucía (OEA) (febrero 2022)	4,6	5,5	
Analistas Económicos de Andalucía (Unicaja) (enero-2.022)	4,8	5,5	
BBVA (enero-2.022)	5,1	5,2	4,9
CEPREDE (enero-2022)	4,0	5,8	
HISPALINK (diciembre-2.021)	5,2	6,7	
Universidad Loyala Andalucía (noviembre-2.021)	4,6	5,1	
Máximo		6,7	
Mínimo		5,1	

*Elaboración propia a partir de distintas fuentes.

En cualquier caso, el OEA advierte de los riesgos que ponen en peligro el cumplimiento de estas previsiones macroeconómicas haciendo hincapié en la continuidad de la pandemia que, si bien a día de hoy parece controlada, no se descartan nuevas olas. Otros factores a tener en cuenta son la inflación, la posible subida de tipos, así como la escalada que afecta tanto a la inversión como al consumo y, por supuesto, los riesgos geopolíticos derivados del contexto internacional.

6. Situación del mercado de vivienda y suelo.**6.1. Situación a nivel nacional.**

Entre los años 2.013 y 2.019, el mercado inmobiliario se recuperó en España a un ritmo continuado, superando el hundimiento de precios que se produjo tras el “pinchazo” de la burbuja inmobiliaria. En 2.019 el mercado dio signos de cambio de ciclo, desacelerando su crecimiento. En 2020, se rompió la tendencia con la llegada de la pandemia y supuso una ruptura

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR-FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	11/23



abrupta con el desarrollo anterior del sector, si bien la situación dista de alcanzar la gravedad de la anterior crisis inmobiliaria, pues no hay síntomas de sobrevaloración, sobreoferta o relajación de los estándares crediticios.

Por el lado de la demanda, en el conjunto del año 2.020 el descenso interanual de las transacciones de vivienda a nivel nacional fue del -14,5%, pero con un clara recuperación en los dos últimos trimestres del año (del 6,8% y 1,1%). En 2021, está recuperación se ha acentuado, marcando cifras récord de transacciones, un 27,3% más que en el año anterior, cifras no vistas desde 2007. Si nos centramos exclusivamente en las compraventas, el crecimiento es mayor, llegando al 34% con respecto a 2020, con más de 565.000 inmuebles vendidos.

Si atendemos al Índice de Precios de Vivienda (IPV) del INE, con los datos publicados hasta el tercer trimestre, hay una subida del 4,2% en 2021, sin apenas diferencia entre la vivienda nueva (4,1%) y la de segunda mano (4,3%).

Por último, las transacciones de suelo urbano vuelven a cifras prepandemia y más cercanas a los años de la crisis financiera, tanto por número de operaciones como por importes.

6.2. Situación a nivel andaluz.

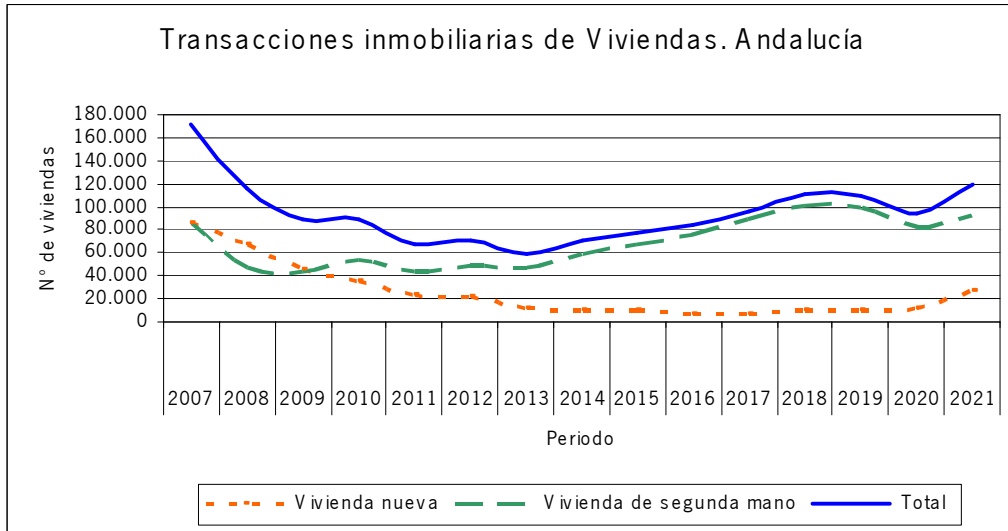
En Andalucía, la evolución del mercado inmobiliario fue similar a la del resto de España. Partiendo de los datos generales del 2020, en que las viviendas iniciadas se redujeron un -27,4%, en 2021 hay un incremento del 136% (datos del 3T) con respecto al mismo periodo.

En lo referente a los visados, se contabilizan en Andalucía hasta noviembre de 2021 23.445, un 31,9% más que en el mismo período del año anterior, crecimiento casi diez puntos más elevado que en España (22,1%), siendo la comunidad que más visados de obra nueva tuvo, por encima de la Comunidad de Madrid y de Cataluña. Con ello, se supera ligeramente el nivel registrado en el mismo período de 2019 (23.421 visados hasta el mes de noviembre), y es el más elevado desde 2009.

El consumo aparente de cemento creció un 23,2% interanual en enero, por encima del consumo nacional (21%). En términos absolutos, el consumo de cemento superó las 220.000 toneladas, la mayor cifra en un mes de enero desde 2011.

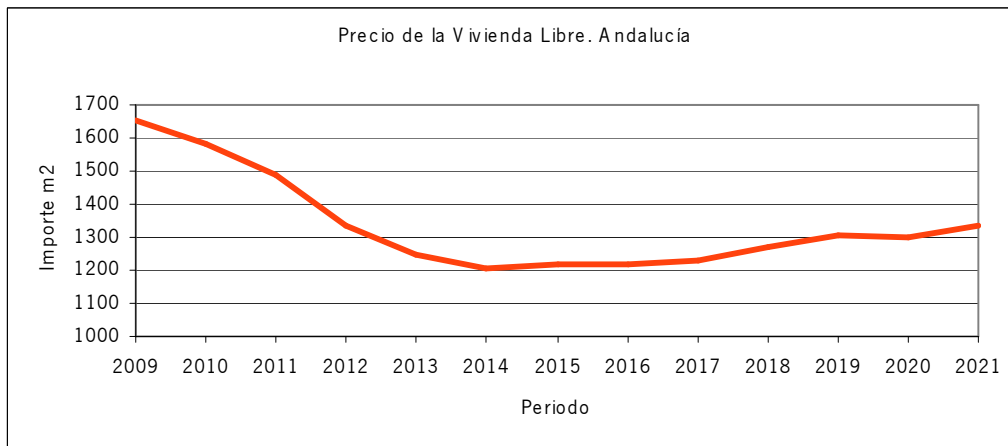
Las transacciones de viviendas registraron en 2.021 en Andalucía una subida sin precedentes, cercanas a cifras precrisis inmobiliaria. La compraventa de viviendas aumentó un 42,5% respecto al año anterior en Andalucía, casi ocho puntos más que en España (34,6%), contabilizándose 118.972 operaciones de compraventa, casi un veinte por ciento (18,8%) por encima del nivel prepandemia (100.104 viviendas vendidas en 2019), y la mayor cifra desde 2008.

Código:8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	12/23



Fuente: BMIE de febrero 2022, publicado por la Secretaría General de Economía de la Junta de Andalucía, a partir de datos del MITMA.

En cuanto al precio del m² de vivienda libre en Andalucía, en términos interanuales descendió medio punto en 2.020, tras tres años de crecimiento. No obstante, en diciembre aumentó un 1,5% y comenzó la subida de precios que ha marcado todo el 2021. En el conjunto del año, el precio del m² de la vivienda libre creció un 2,8%, siete décimas más que a nivel nacional (2,1%).



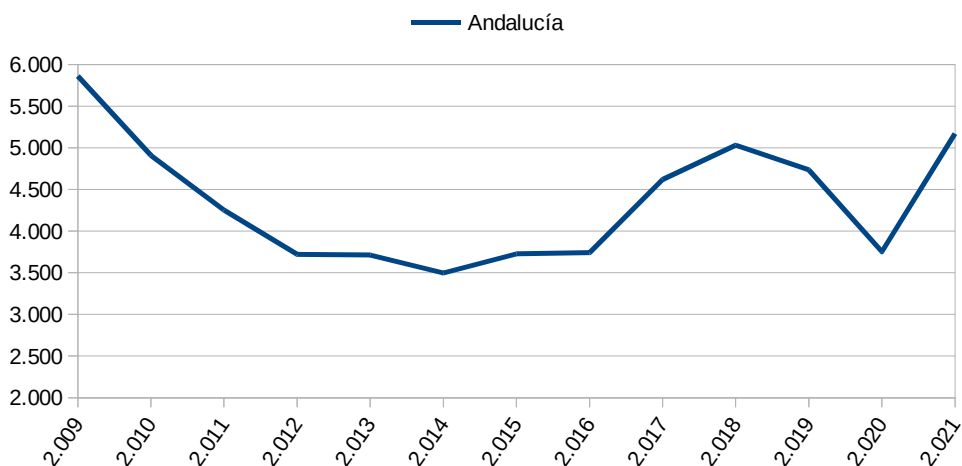
Fuente: BMIE de febrero, publicado por la Secretaría General de Economía de la Junta de Andalucía, a partir de datos del MITMA y del INE.

En cuanto al número de hipotecas sobre viviendas, en 2021 ha ascendido a 83.636 en Andalucía, su mayor nivel en igual período desde 2010, con un crecimiento del 31,3% interanual, casi siete puntos más elevado que en España (23,6%). Asimismo, el capital prestado ha crecido un 31,9%, también por encima de la media en España (26,5%), hasta los 9.816 millones de euros. En ambos casos se superan ampliamente los niveles prepandemia (68.091 hipotecas y 7.421 millones de euros hasta noviembre de 2019).

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR-FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	13/23

Por último, con respecto al desarrollo del suelo, los datos al cierre del 3T ya se aproximan a cifras del conjunto del año 2009 y, de continuar la misma tendencia para el cuarto trimestre, sin duda lo superará. En cuanto al importe de las transacciones, nos encontramos en una situación, con cifras similares a la prepandemia. El acumulado en los tres primeros trimestres asciende a 640 millones frente a los 657 millones del 2019 (año completo).

Número de transacciones



Fuente: Elaboración propia con datos MITMA. (falta último trimestre)

6.3. Previsiones del sector.

Las previsiones a futuro del sector pasan por la evolución de la economía española, que está muy pendiente de la evolución de la inflación y del despliegue del Plan de Recuperación sufragado por los fondos Next Generation. Ambos factores son críticos para la construcción, puesto que podrían echar a perder el clima de optimismo del sector, alimentado por el buen pulso del mercado inmobiliario. Aunque las previsiones han mejorado, como en la mayoría de países europeos, la incertidumbre también ha repuntado, puesto que no hay garantías de que la escalada de costes tenga un final próximo, agravado por la actual situación bélica generada por Rusia, ni se conoce con certeza cuál será el desarrollo de proyectos financiados con Fondos Europeos y el efecto tractor del Plan de Recuperación en la economía española y andaluza.

Se prevén dos años de crecimiento sustancial que bastarían no solo para recuperar los niveles del 2019, sino para sobrepasarlos con un 4% de margen, y se espera que las inercias generadas aún sean capaces de propulsar al 2023 (4,5%) por encima de la previsión del PIB. En la proyección para 2024 se esperan crecimientos (2,5%) más en sincronía con la economía.

La demanda volvió con fuerza durante 2021, aunque no está claro que pueda mantenerse así a medio plazo, ya que podría tratarse tan solo de demanda embalsada durante la crisis sanitaria. La vivienda de nueva planta recuperará los niveles prepandemia en 2022.

La rehabilitación también tiene previsto volver en 2022 al nivel de producción de 2019, en buena parte gracias al crecimiento de la demanda entre las familias que han detectado carencias en sus viviendas durante los meses de emergencia sanitaria, y que ahora están sufragando con el ahorro forzoso de este periodo. Sobre el papel, las medidas de estímulo a la rehabilitación del Plan de Recuperación deberían convertir al 2022 en un año todavía más expansivo. Sin embargo,

Código:8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	14/23



las ayudas están condicionadas a rebajar el consumo de energía, lo cual podría disuadir a parte de la demanda (inversiones demasiado elevadas) y, al mismo tiempo, limitar la oferta (insuficientes especialistas). En suma, hay suficiente potencial teórico para encadenar tres años (2021 a 2023) con crecimientos anuales entorno al 7%, pero hay mucha incertidumbre con respecto a qué parte de ese potencial se conseguirá materializar en la práctica.

De cara a 2022, algunos de los factores que han estimulado la demanda recientemente perderán cierto impulso, de modo que los analistas prevén que las compraventas retornen a niveles similares a los de antes de la pandemia, en torno a las 500.000.

La oferta, por su parte, se encuentra más rezagada en relación con el enérgico crecimiento de la demanda, pero también se va sumando a la recuperación. Este desajuste entre una demanda pujante y una oferta más lánguida se ha traducido en un repunte de los precios de la vivienda, especialmente de la obra nueva. Un repunte que puede tener cierta continuidad en los próximos trimestres como consecuencia del encarecimiento de los costes de construcción y la escasez de ciertos materiales, ligado a los cuellos de botella en las cadenas de suministros globales. Además, las condiciones de financiación favorables seguirán apoyando la inversión inmobiliaria. Así, para el año 2022 se prevé un avance promedio del precio de la vivienda de alrededor del 4% (valor de tasación). Sin embargo, con la vista puesta más a medio plazo, a medida que la nueva oferta se vaya incorporando al mercado y se disipen esas tensiones sobre el abastecimiento de determinadas materias primas, los precios deberían volver a una senda de crecimiento más acorde con la evolución de la renta de las familias.

En este sentido, varias voces alertan de los riesgos de que se esté gestando una burbuja inmobiliaria en algunos mercados europeos. En el análisis sectorial realizado por CaixaBank sobre los riesgos alcistas y bajistas en el precio de la vivienda, se concluye que las condiciones actuales no apuntan en esta dirección para el caso español. Una conclusión que se debe, en gran medida, a una accesibilidad a la vivienda que se sitúa en niveles razonables a nivel agregado. En cuanto al impacto de la crisis sobre la situación financiera de las familias, esta vez sí es diferente comparado con pasadas recesiones, gracias a las políticas económicas implementadas: la política fiscal ha apoyado la renta de los hogares y la política monetaria ha propiciado una reducción de los tipos de interés que ha aligerado la carga financiera de las familias.

7. Conclusiones y recomendaciones

La actividad inmobiliaria recupera los niveles previos a la crisis sanitaria y económica generada por el COVID-19, reflejándose una reactivación de la demanda de promotoras sobre sus planes de negocios y la necesidad de suelos para desarrollar.

Se refleja un claro incremento de precios en viviendas y una recuperación de los precios de suelo urbano, (superiores a la inflación) motivado por las limitaciones existentes en suelos finalistas, la recuperación de la renta disponible de los hogares; el bajo coste de la financiación y el elevado atractivo de la vivienda como inversión.

Destacamos que sobre el volumen de transacciones de viviendas analizado, el % destinado a viviendas protegidas no alcanza el 10% de las transacciones.

En lo relativo a suelos con destino industrial, terciario dotacional, destacamos la preferencia por activos logísticos y vinculados a nuevas tecnologías, así como los suelos para hoteles.

Código:8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	15/23

La Agencia como ente instrumental de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, debe aportar el mayor valor público posible al proceso de reactivación económica, la creación de empleo y la mitigación de los efectos de la crisis, AVRA debe adecuar los precios de sus activos a los niveles del mercado, apoyando así el mantenimiento y fortalecimiento del tejido productivo andaluz y favoreciendo a las empresas viables y vinculadas a actividades con capacidad de crecimiento.

Este ajuste selectivo de los niveles de precios de los activos debe realizarse con rapidez para acelerar todo lo posible la reactivación económica y atenuar su impacto, dado que la actual crisis, si bien ha sido severa en sus efectos, no ha dañado en lo fundamental las capacidades productivas, pero cuanto más persista en el tiempo mayores consecuencias tendrá sobre el déficit y la deuda.

Además de los efectos sobre el crecimiento de la actividad y el empleo, la movilización de los activos de AVRA y su adaptación a los niveles de precios del mercado se justifica por la necesidad de evitar la escasez de suelo finalista para vivienda, dado que ya se están produciendo situaciones de escasez de suelo en determinadas localizaciones, así como insuficiencia de oferta de viviendas de nueva planta, con las consiguientes tensiones en los precios y creciente deterioro de la accesibilidad económica a la vivienda, especialmente para los hogares de nueva creación.

Con el mismo propósito, AVRA, aprovechando su cercanía al territorio y el tejido productivo, debe procurar el desarrollo de proyectos de colaboración público-privada que permitan movilizar la inversión y generar crecimiento económico y empleo a partir de sus activos, involucrando a empresas enraizadas regionalmente y con capacidad de arrastre sobre la actividad económica. Como fruto de esta colaboración público-privada se propone dar continuidad al empleo de permutas de suelo edificable por vivienda ya construida, conectando así las necesidades tanto del sector privado, de espacios para la edificación, como del sector público, de poner en el mercado viviendas asequibles.

Así mismo, la necesidad de incorporar suelos en el Mercado que permitan atender la demanda de vivienda protegida existente en Andalucía y a la vez bajar la tensión por las subida de precios de las viviendas libres, hace necesaria la intervención de la Agencia mediante el desarrollo de nuevos suelos finalistas.

En este sentido, con aportaciones presupuestarias para el desarrollo de suelos, la Agencia podría generar suelos finalistas en capitales con una elevada demanda de vivienda protegida, cumpliendo con su objeto como ente instrumental de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Como línea estratégica, en base a las limitaciones presupuestarias existentes y la imposibilidad actualmente de solicitar financiación como promotor de suelo y/o vivienda, debemos trabajar en modelos público-privados que permitan coadyuvar los intereses económicos públicos y privados, mediante el desarrollo de suelos de titularidad de la Agencia por terceros urbanizadores, pagando la urbanización mediante los suelos resultantes para viviendas libres y otros usos.

Por otro lado, es fundamental aprovechar el impulso financiero de los Fondos europeos para el desarrollo de proyectos en línea con la Agenda 2030 y los ODS. Dichos fondos tendrán una

Código:8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ	FECHA	12/04/2022
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	16/23



vigencia temporal limitada, por lo que resulta necesario disponer de la suficiente flexibilidad y agilidad para la puesta en el mercado de activos de AVRA que puedan contribuir a su ejecución.

V. Objetivos

De acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Régimen Interior de la Agencia, el Programa Anual de Enajenaciones de Bienes, como documento programático para las enajenaciones en 2022 ofrece, de un lado, la relación de los bienes con indicación del precio mínimo que la Agencia prevé poner en oferta durante el ejercicio y, de otro, los objetivos a cubrir en el mismo teniendo en cuenta las características de los bienes y la situación estimada del mercado.

La Orden de 8 de junio de 2021, dicta las normas para la elaboración del presupuesto de la Junta de Andalucía para el año 2022.

Se ha procedido por parte de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía a la elaboración del proyecto de presupuesto de acuerdo con las indicaciones y los plazos establecidos en la Orden mencionada y grabado para su aprobación conforme a los formatos y modelos disponibles en la Central de Información del Sistema GIRO establecida por la Dirección General de Presupuestos y estando validada dicha entrega.

Dicho proyecto de presupuesto, refleja la estructura económica del gasto. Para la elaboración del mismo y el cálculo de las necesidades financieras se realizan las estimaciones de fondos a obtener por la venta de bienes de la Agencia.

Estas estimaciones constituyen la programación de ventas de este PAEB 2022 y asciende a 16.752.670,40 euros. Las cifras desglosadas por provincias son las siguientes:

	PREVISIÓN VENTAS 2022			
	SUELO RESIDENCIAL	SUELO INDUSTRIAL Y Terciario	ANEJOS NO VINCULADOS Y OTROS	TOTAL
ALMERIA	89.000,00	1.511.523,03	22.000,00	1.622.523,03
CÁDIZ	2.043.395,55	733.286,40	0,00	2.776.681,95
CÓRDOBA	0,00	1.100.154,00	0,00	1.100.154,00
GRANADA	5.960,70	52.802,93	374.644,55	433.408,18
HUELVA	917.069,00	0,00	0,00	917.069,00
JAÉN	750.000,00	520.000,00	530.000,00	1.800.000,00
MÁLAGA	3.238.854,38	0,00	7.124,19	3.245.978,57
SEVILLA	4.128.914,96	697.340,71	30.600,00	4.856.855,67
ANDALUCÍA	11.173.194,59	4.615.107,07	964.368,74	16.752.670,40

El PAEB 2022 propone la consecución de los siguientes objetivos en lo que respecta a la venta de suelo y anejos no vinculados:

- Alcanzar una cifra de 11.173.194,59 euros en la venta de suelos de uso residencial, tanto para viviendas de protección oficial como para viviendas de régimen libre.

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR - FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	17/23



- Alcanzar una cifra de 4.615.107,07 euros en la venta de suelos de uso industrial, terciario y/o dotacional.
- Alcanzar una cifra de 964.368,74 euros en la venta anejos no vinculados a vivienda: locales y oficinas, garajes y trasteros.

Las estimaciones del PAEB 2022 en relación Parque Público de Viviendas contemplan la venta de 49.034 viviendas repartidas en 1.577 actuaciones por un importe total de 9.721.800 euros.

VI. Determinación del precio mínimo

De acuerdo a lo establecido en el artículo 53 del Reglamento de Régimen Interior, los precios mínimos de los inmuebles se obtendrán teniendo en cuenta los costes de producción, precio de mercado de la zona, políticas sectoriales de la Junta de Andalucía, rentabilidad social y factores de ordenación del territorio y urbanísticos, así como cualquier otro que coadyuve a la ejecución de la actividad pública de AVRA. De un modo más concreto:

Para el **suelo residencial protegido** el precio mínimo de venta establecido en el Anexo del PAEB 2022 (excluido IVA) es el resultado de multiplicar las superficies útiles resultantes por los precios unitarios establecidos en la normativa de aplicación.

- Para la estimación de las superficies útiles resultantes se divide la edificabilidad (m² construidos) por un coeficiente variable en función de la tipología edificatoria (1,26 para vivienda unifamiliar, 1,32 para plurifamiliar, 1,10 para locales).
- En función del ámbito territorial, el precio unitario por m² útil será:
 - Para vivienda protegida, el 15% del precio máximo de venta por m² útil.
 - Para anejos vinculados, el 0,6 del 15% del precio máximo de venta por m² útil (se considerará una superficie útil máxima de anejos vinculados de 33 m² útiles por vivienda, correspondientes a los máximos computables de 25 m² útiles por plaza de garaje y de 8 m² útiles por trastero).
 - Cuando existan locales comerciales y, en su caso, anejos no vinculados, el 30% del precio máximo de venta por m² útil.
- El precio total obtenido se podrá incrementar con la valoración a precio de mercado de la edificabilidad que pueda existir de otros usos libres distintos a los de residencial protegido, locales comerciales y anejos no vinculados.
- Para los casos en los que sólo se disponga de un aprovechamiento global, la edificabilidad lucrativa total, apreciada según la reglas anteriores en función del ámbito territorial, se valorará utilizando un coeficiente relación útil construido de 1,22.
- En situaciones excepcionales y debidamente motivadas por las circunstancias objetivas del mercado, los precios mínimos de determinados inmuebles incluidos en el Anexo de bienes enajenables podrán ser el resultado de multiplicar las superficies útiles resultantes por un precio unitario inferior al máximo legal establecido por la normativa de aplicación (en 2021, el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-

Código:8EQIW690BEJ10CR-FpP2nSKiS6WKUZ. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR-FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	18/23

2030).

Se autoriza expresamente a la persona titular de la Dirección General para adecuar los criterios establecidos a la normativa vigente en el momento de su aplicación.

Para **suelo residencial libre, industrial, terciario y dotacional, locales, garajes y trasteros no vinculados a la vivienda, naves industriales y suelo urbanizable y no urbanizable**, los precios mínimo son el resultado del análisis de las condiciones del mercado, utilizando las referencias para cada tipo de bien, su ámbito geográfico y los costes de producción necesarios para la obtención de los bienes.

En **viviendas, garajes y trasteros vinculados a régimen de protección pública**, la enajenación y adjudicación de viviendas protegidas y elementos vinculados pertenecientes al Parque público de viviendas se desarrollará conforme establezca el Programa al que se encuentre acogida la promoción, conforme a su calificación, y lo previsto en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre (LVPA), el Reglamento de vivienda protegida aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio (RVPA) y el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

VII. Modalidades de enajenación

Las distintas modalidades de enajenación previstas en el Reglamento de Régimen Interior para los bienes enajenables son las siguientes:

Concurso: Procedimiento de enajenación consistente en la incorporación al tráfico jurídico de bienes y derechos titularidad de la Agencia garantizándose los principios de igualdad, publicidad y libre concurrencia, con adjudicación al licitador que, en su conjunto, haga la licitación más ventajosa, teniendo en cuenta los criterios objetivos que se hayan establecido en los Pliegos, sin atender exclusivamente al precio.

Esta modalidad se aplicará para la enajenación y/o permuta de suelo para la construcción de Viviendas Protegidas y elementos vinculados a ellos, así mismo, podrá ser de aplicación para la venta o el arrendamiento de anejos no vinculados y locales.

Subasta: Procedimiento de enajenación consistente en la incorporación al tráfico jurídico de bienes y derechos titularidad de la Agencia garantizándose los principios de igualdad, publicidad y libre concurrencia, con adjudicación al licitador que oferte el precio más alto.

Adjudicación Directa: Podrán enajenarse de forma directa los bienes y derechos titularidad de la Agencia en los siguientes supuestos:

a) Cuando fuera declarada desierta la subasta o concurso promovidos para la enajenación o éstos resultasen fallidos como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario, siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la celebración de los mismos. En este caso, las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente o de aquellas en que se hubiese producido la adjudicación. Este supuesto se articula mediante la denomina Oferta Pública Permanente.

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	19/23



b) Por interés público y social.

En resumen, las Bases regulan los procedimientos de enajenación de las distintas modalidades establecidas por el PAEB, siendo la modalidad de SUBASTA la principal para la enajenación de suelos residenciales para viviendas de régimen libre, industrial, terciario, dotacional, así como naves industriales, locales comerciales, garajes, trasteros y oficinas, procedimiento administrativo que garantiza la publicidad y libre concurrencia, en atención al carácter público de los bienes sometidos a enajenación.

Del mismo modo, para la enajenación de los suelos residenciales destinados a la construcción de viviendas protegidas, se establece la modalidad de CONCURSO, al tratarse de un bien en el que el precio de enajenación, a diferencia de los procedimientos de SUBASTA, no puede ser un factor determinante en la adjudicación.

Los distintos tipos de operaciones comerciales que se contemplan son las siguientes:

- o Oferta de Compra: aplicable a todos los bienes inmuebles con independencia del uso.
- o Opción de Compra: aplicable a todos los bienes inmuebles con independencia del uso.
- o Derecho de Superficie: aplicable a los suelos con independencia del uso.
- o Arrendamiento, con o sin opción de compra: aplicable a los locales comerciales, garajes, trasteros y naves industriales.
- o Permuta: conforme a lo que determine el Consejo Rector de la Agencia.

VIII. Conclusiones finales

Como ya se ha comentado anteriormente, la Agencia ha hecho un gran esfuerzo para aportar el mayor valor público posible al proceso de reactivación económica, la creación de empleo y la mitigación de los efectos de la crisis, ajustando los precios de los inmuebles incluidos en el Anexo de Bienes a los niveles del mercado, apoyando así el mantenimiento y fortalecimiento del tejido productivo andaluz y favoreciendo a las empresas viables y vinculadas a actividades con capacidad de crecimiento.

La elaboración del PAEB 2022 ha sido coordinada por la Sección de Gestión de Activos y en su elaboración han intervenido, además de la citada Sección, las Direcciones Provinciales, Asesoría Jurídica y el Área Económico-Financiera de la Agencia.

Las Direcciones Provinciales han formulado sus correspondientes propuestas de bienes susceptibles de ser enajenados durante el ejercicio 2022, que constan en el Anexo de bienes enajenables, con expresión de la identificación del bien, situación urbanística, localización, precio propuesto atendiendo a criterios comerciales y referentes de mercado de la zona donde se halle, modalidades de enajenación.

Para las propuestas de las Direcciones Provinciales, han sido establecidos modelos de informes homogeneizados para las valoraciones de los inmuebles, habiéndose desarrollado la labor de supervisión por la Sección de Gestión de Activos para su valoración y reflejo en el PAEB 2022.

En dichos informes se ha analizado las características de cada bien, la trayectoria comercial y

Código:8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	20/23



la situación del mercado de referencia y conforme a los criterios de determinación de los precios comentados anteriormente se establece el precio mínimo de cada uno de los inmuebles incorporados al Anexo de Bienes Enajenables.

En el caso de las parcelas residenciales que forman parte del Convenio de Centros Histórico de Málaga, que se encuentra extinguido aún pendiente de liquidar, la valoración se ha realizado conforme a los criterios establecidos con el Ayuntamiento de Málaga sobre el proceso de liquidación del Convenio.

Con este criterio se han incluido 125 garajes, 77 locales comerciales, 249 parcelas de uso productivo (uso industrial terciario y/o dotacional) y 557 parcelas residenciales, 202 para vivienda libre y 355 para vivienda protegida por un precio mínimo total superior a los 100 millones de euros y con una edificabilidad global de 750.258,58 y una superficie total de 617.983,20 metros cuadrados.

El resumen de inmuebles del Anexo de Bienes Enajenables del PAEB 2022 por tipo de inmueble, es el siguiente:

	Inmuebles	Total Edificabilidad	Total Superficie	Precio Mínimo PAEB 2022
SUELO RESIDENCIAL PROTEGIDO	355	171.893,88	93.708,80	33.152.458,62
SUELO RESIDENCIAL LIBRE	202	133.112,08	106.470,91	24.105.002,85
PARCELA INDUSTRIAL O TERCIARIA	249	424.238,04	374.668,29	31.544.477,33
PARCELA DOTACIONAL	3	9.699,20	31.845,00	2.443.670,12
LOCAL COMERCIAL	77	9.542,18	8.293,64	7.001.682,06
GARAJE	125	1.718,81	2.946,73	1.345.561,15
TRASTERO	5	54,39	49,83	19.682,11
VIVIENDA/GARAJE/TRASTERO	9		0,00	1.321.710,04
Total general	1.025	750.258,58	617.983,20	100.934.244,27

El resumen por provincias sería el siguiente:

	Inmuebles	Total Edificabilidad	Total Superficie	Precio Mínimo PAEB 2022
ALMERIA	71	35.462,05	28.375,23	1.213.621,76
CADIZ	52	67.781,55	79.992,71	8.711.805,41
CÓRDOBA	14	17.848,95	18.498,64	3.979.331,18
GRANADA	33	50.867,51	33.809,36	5.664.031,73
HUELVA	110	56.333,10	26.803,24	8.899.783,33
JAEN	271	234.373,98	195.150,44	18.515.609,29
MÁLAGA	356	107.503,32	101.740,65	22.716.272,57
SEVILLA	118	180.088,12	133.612,93	31.233.789,00
Total general	1.025	750.258,58	617.983,20	100.934.244,27

Por último, cabe destacar que con objeto de evitar la escasez de suelo finalista para vivienda que se ha detectado en determinadas localizaciones, así como insuficiencia de oferta de viviendas de nueva planta, con las consiguientes tensiones en los precios y la dificultad de la accesibilidad a la vivienda, especialmente para los hogares de nueva creación, la Agencia está desarrollando proyectos de colaboración público-privada que permitan movilizar la inversión y generar crecimiento económico y empleo a partir de sus activos, involucrando a empresas enraizadas regio-

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	21/23



nalmente y con capacidad de arrastre sobre la actividad económica a través de las permutas de suelo edificable por vivienda ya construida, conectando así las necesidades tanto del sector privado de espacios para la edificación como del sector público de poner en el mercado viviendas sociales.

En dicho sentido se han optimizado los modelos de colaboración existentes y trabajado en nuevos instrumentos que permitan el desarrollo de nuevos proyectos que generen actividad económica en la Comunidad Autónoma Andaluza.

VºBº

Fdo.: Manuel Cano Ruiz Granados
JEFE DE SECCIÓN DE
GESTIÓN DE ACTIVOS

Fdo.: Nuria Sánchez López
JEFA DE EQUIPO COMERCIAL
DE GESTIÓN DE ACTIVOS

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	22/23

Código:8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma>

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	FECHA	12/04/2022
	NURIA SÁNCHEZ LÓPEZ		
ID. FIRMA	8EQIW690BEJ10CR- FpP2nSKiS6WKUZ	PÁGINA	23/23