

MEMORIA GENERAL DEL PROGRAMA ANUAL DE ENAJENACIONES DE BIENES 2023

I. Análisis y valoración de la ejecución del PAEB 2022

La aprobación del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes 2022 por Consejo Rector se produjo en sesión de 20 de abril de 2022. Posteriormente, en sesión de fecha 21 de diciembre de 2022 del Consejo Rector se aprobó la modificación del PAEB 2022 para el desarrollo del Programa 6 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre de Ayudas a la construcción de vivienda en Alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

La extensión del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes 2022 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, generándose a su vez un incremento en los costes financieros por los tipos de interés que inciden en el desarrollo de nuevos proyectos y en el poder adquisitivo de los demandantes de viviendas.

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 contrastada por las Direcciones Provinciales.

A pesar de esta situación de inestabilidad de la economía en general, el volumen de las adjudicaciones obtenidas en el expediente de venta publicado en el mes de julio de 2022 ha sido aceptable, por lo que se consolida la recuperación del pulso comercial de la Agencia mediante las acciones comerciales emprendidas en determinadas provincias.

Los resultados de ejecución del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes 2022 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 del 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 el expediente de venta publicado en Julio de 2022, 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.

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	13/04/2023	PÁGINA 1/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGfQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



En este sentido se han diseñado instrumentos que faciliten la accesibilidad de la información sobre los bienes e instrumentos (catálogo de bienes inmuebles, adecuación de los pliegos, mayor difusión comercial en las provincias) que favorecen la participación en las ofertas que se emiten, incluyendo así mismo nuevos modelos de colaboración público privado con mayor interés para los inversores privados.

II. Expediente de ventas publicado

Durante el ejercicio 2022 se ha publicado un expediente de venta, publicado en Julio de 2022 que comprendía un expediente de Subasta y un expediente de Concurso de Suelo Residencial Protegido.

Los criterios adoptados para la elaboración del expediente de venta con objeto de obtener una propuesta de inmuebles 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 acordes al mercado.
2. Analizar la conveniencia de incluir todos los inmuebles de una actuación o sólo aquellos en los que existía un especial interés.

El expediente de venta publicado en el mes de julio de 2022 incorporaba 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 incluidos en el expediente de venta publicado en julio de 2022, se reflejan en el siguiente cuadro:

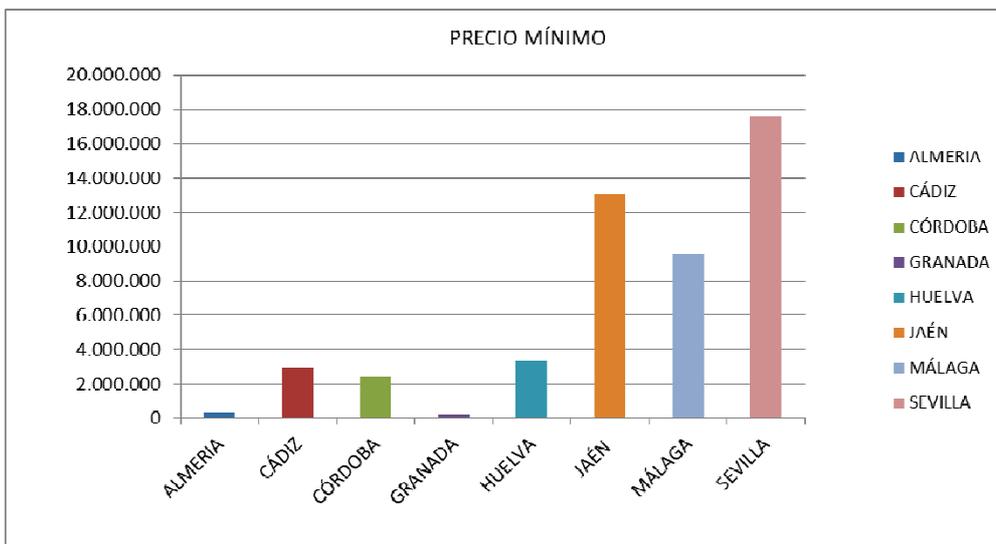
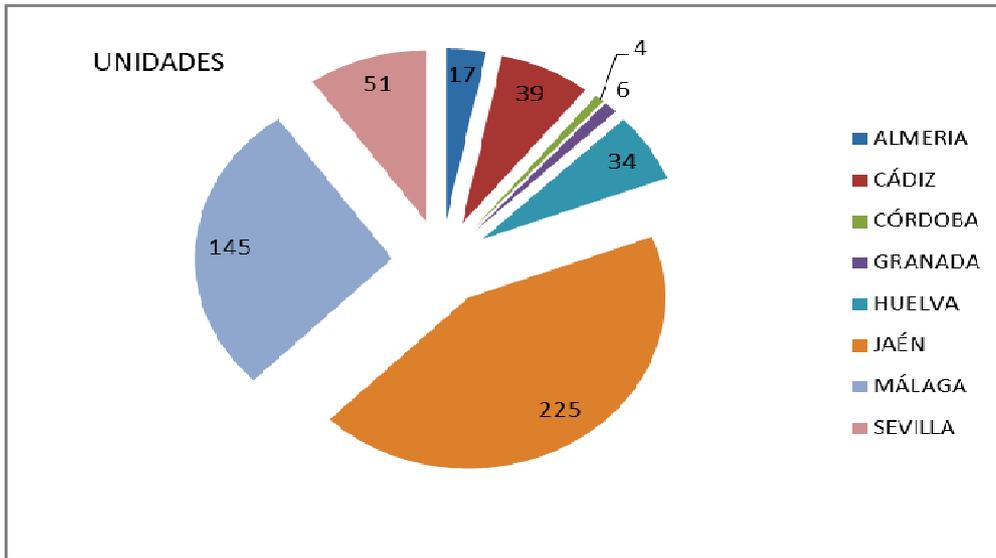
TIPO INMUEBLE	UNIDADES	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PRECIO MINIMO	Nº VIVIENDAS
SUELO RESIDENCIAL LIBRE	160	69.376,84	64.237,08	11.367.824,65	427
SUELO RESIDENCIAL PROTEGIDO	87	30.897,86	69.235,98	13.567.736,77	632
SUELO INDUSTRIAL O TERCIARIO	154	171.445,07	201.820,64	18.705.278,17	
GARAJE	64	1701,81	1543,43	629155,99	
LOCAL COMERCIAL	53	7.286,37	6533,17	5.288.605,12	
TRASTEROS	3	32,78	30,55	11.862,10	
Total general	521	280.740,73	343.400,85	49.570.462,80	1.059

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

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS		13/04/2023	PÁGINA 2/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGFQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

PROVINCIA	UNIDADES	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PRECIO MÍNIMO	Nº VIVIENDAS
ALMERIA	17	4.578,93	6.865,61	335.237,46	30
CÁDIZ	39	26.330,78	30.679,81	2.958.074,63	103
CÓRDOBA	4	5.859,49	11.962,98	2.419.002,30	67
GRANADA	6	3471,13	4783,9	252.884,12	
HUELVA	34	9461,86	21759,59	3.368.650,47	198
JAÉN	225	121177,9	147887,4	13.054.232,25	91
MÁLAGA	145	62351,15	45849,77	9.564.152,57	330
SEVILLA	51	47509,49	73611,79	17.618.229,00	240
Total general	521	280.740,73	343.400,85	49.570.462,80	1.059

Detalle de Unidades ofertadas por provincia



FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	13/04/2023	PÁGINA 3/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

III. Cumplimiento objetivos ventas ejercicio 2022

Las ventas formalizadas en 2022 han resultado muy ajustadas a las previsiones para el ejercicio, cifrada en 16,75 millones de euros, alcanzándose la cifra de 16,51 millones de euros. Los resultados se deben, en gran parte, a la labor comercial desarrollada priorizando esfuerzos sobre los bienes más atractivos para el mercado.

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 2022	CUMPLIMIENTO 2022	% EJECUCIÓN OBJETIVOS 2022
ALMERÍA	1.622.523,03	3.285.000	202,46%
CÁDIZ	2.776.681,95	5.319.781	191,59%
CÓRDOBA	1.100.154,00	1.498.551	136,21%
GRANADA	433.408,18	996.286	229,87%
HUELVA	917.069,00		0,00%
JAÉN	1.800.000,00	2.559.791	142,21%
MÁLAGA	3.245.978,57	792.230	24,41%
SEVILLA	4.856.855,67	2.062.106	42,46%
ANDALUCÍA	16.752.670	16.513.745	98,57%

Las operaciones más significativas del ejercicio se corresponden con la venta de una parcela residencial para vivienda libre en Costa Ballena, en el municipio de Chipiona en Cádiz con capacidad para 120 viviendas por importe superior a los 5 millones de euros, 50 parcelas de uso terciario en el sector S-LF-1 del municipio de Pulpí en Almería con una superficie de más de 67 mil metros por importe de 3,28 millones de euros y un parcela terciaria en la actuación PERI DA "Duque de Ahumada" en el municipio de Baena en la provincia de Córdoba con una superficie de 4,6 mil metros por importe de 1,1 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 innovadores con objeto de atender la creciente demanda de viviendas en nuestra Comunidad Autónoma y poner a disposición de los inversores suelos finalistas que permitan atender la demanda de viviendas e incidir en los precios del mercado en beneficio de los ciudadanos.

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 guerra en Ucrania, la inflación creciente y la subsiguiente subida de tipos por parte del Banco Central Europeo (BCE).

Asimismo, se recoge información sobre las previsiones económicas para 2023 en un contexto de mucha incertidumbre, en el que, a pesar de los elementos en contra, no se caerá en recesión, mostrando la economía mundial una gran resiliencia tras la pandemia.

A continuación se describe la situación del sector inmobiliario tanto en España como en Andalucía, atendiendo, entre otros aspectos, a la evolución de las ventas, que han batido record, y a la subida de los alquileres.

El diagnóstico concluye con unas recomendaciones para que la estrategia de comercialización de activos permita optimizar la contribución de AVRA al acceso a la vivienda y al desarrollo económico.

2. Economía internacional

La evolución de la economía en 2022 ha estado condicionada por las repercusiones que está teniendo, en todos los órdenes, la invasión de Ucrania por parte de Rusia, el 24 de febrero. Un conflicto bélico surgido cuando se estaba saliendo de la mayor crisis económica vivida en tiempos de paz, con consecuencias muy relevantes en materia energética y de precios y que ha provocado un ajuste en las expectativas económicas y geopolíticas a nivel mundial.

La economía mundial mostró una desaceleración a medida que avanzaba 2022, en un contexto de crisis energética y de precios, con tasas de inflación históricamente elevadas; una situación que está llevando a un rápido endurecimiento de las condiciones financieras, con efectos negativos sobre el poder adquisitivo de hogares y empresas. Todo ello genera un entorno de elevada incertidumbre,

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS		13/04/2023	PÁGINA 5/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

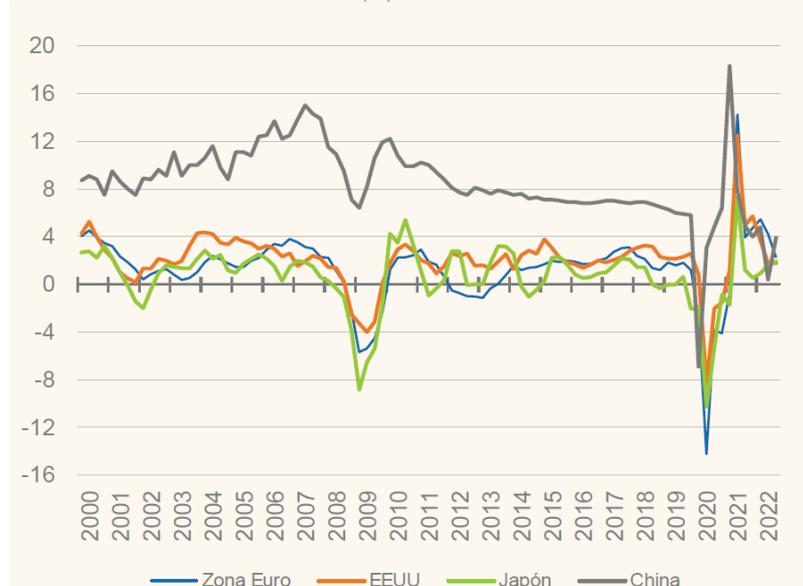


intensificado por la prolongación de la guerra en Ucrania y el aumento de las tensiones geopolíticas a nivel mundial.

Tras la fuerte expansión observada en el primer semestre de 2022, el ritmo de crecimiento se redujo en el tercer trimestre, aunque ligeramente por debajo de lo previsto. A pesar de perturbaciones adversas excepcionales, la economía de la UE evitó la contracción en el cuarto trimestre pronosticada en las previsiones de otoño. La tasa de crecimiento anual para 2022 se calcula ahora en el 3,5 % tanto en la UE como en la zona del euro.

Evolución del Producto Interior Bruto (PIB)

Tasas reales de variación interanual (%)



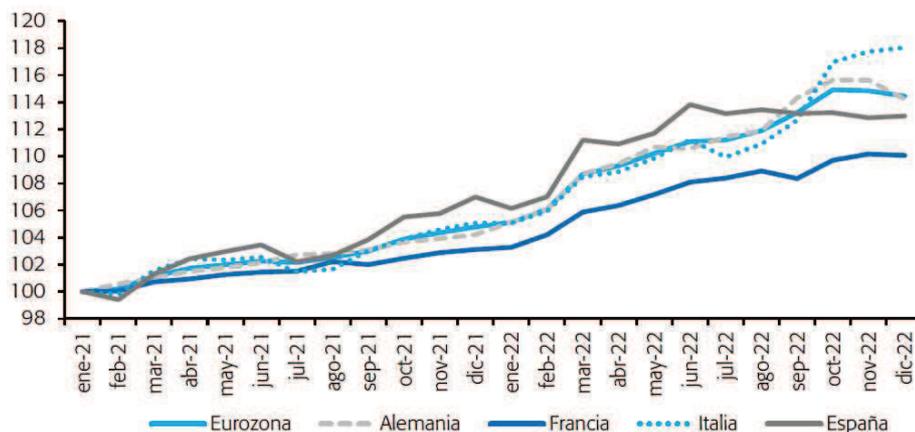
Fuente: OCDE; Eurostat; Elaboración: Secretaría General de Economía. Junta de Andalucía” Coyuntura económica de Andalucía (diciembre 2022)

Durante 2022, la inflación se ha situado en los niveles más elevados en casi cuarenta años en la OCDE (superando el 10 % a finales del verano), por el impacto acumulado de los cuellos de botella en la producción, la subida de los precios de la energía y alimentos, la aceleración de la transición energética (“greenflation”) y los efectos de varios años de expansión monetaria y fiscal poco controlada.

Este drástico cambio en el comportamiento de la inflación amenaza con traducirse en una disminución de la capacidad de compra de las familias, un aumento de la desigualdad, fuertes correcciones en los mercados financieros y un incremento del riesgo de inestabilidad financiera. Si nos centramos en las cifras, la tasa de inflación de la Zona Euro en octubre tuvo su máximo histórico, con un 10,6%, reduciéndose al 10% en noviembre. El caso de Estados Unidos fue muy similar, llegando al 9,1% en junio, su mayor nivel desde noviembre de 1981, moderándose ligeramente en noviembre al 7,1%.

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	13/04/2023	PÁGINA 6/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGFQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Eurozona. IPC General (base 100 enero 21)



Fuente: “Economía internacional en tiempos de polícrisis”, Funcas con datos de Eurostat

En este contexto de elevadas tasas de inflación, las autoridades monetarias han comenzado un progresivo endurecimiento de sus políticas para tratar que el crecimiento de los precios vuelva al objetivo del 2% a medio plazo. Así, el BCE acometió la primera subida de tipos desde 2011 en el mes de julio, realizando tres más en los meses de septiembre, octubre y diciembre, hasta situarlo en el 2,5%, el más elevado desde enero de 2009.

Por último, como una muestra más de la adaptación económica tras el COVID, el mercado laboral de la UE ha seguido arrojando buenos resultados y la tasa de desempleo se mantuvo en su mínimo histórico del 6,1 % hasta finales de 2022.

3. Economía nacional

La economía española resistió en 2022 en medio de la incertidumbre por la guerra en Ucrania. Entre octubre y diciembre, el PIB sumó un 0,2 % trimestral, lo que permitió cerrar el año con un crecimiento del 5,5 %, según el INE. Esta cifra se situó por encima de las previsiones del Gobierno (4,4 %) y del resto de organismos económicos como el FMI, la OCDE o el Banco de España, que pronosticaban que el PIB español se situaría en el entorno del 4,5 %.

La tasa general de inflación alcanzó su máximo en julio, con un 10,8 %. A partir de ese momento, las bajadas de precios de los productos energéticos indujeron una caída hasta el 5,7 % en diciembre. Lo más destacable fue la continuación de la trayectoria ascendente de la inflación en los alimentos elaborados, que en diciembre se situó en el 16,4 %.

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	13/04/2023	PÁGINA 7/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGFQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



El déficit público también ha evolucionado mejor de lo esperado en 2022, apoyado en un incremento de la recaudación impositiva (+16,4% hasta noviembre 2022), lo que condujo a mejorar la proyección a -4,5% para 2022. La persistencia de niveles de Déficit Público elevados y la consecuente menor contención del ratio Deuda Pública/PIB (la previsión es que se mantenga en torno a 113% en 2024), supone una de las principales vulnerabilidades para la economía.

Por su parte, la evolución del empleo durante 2022 ofreció resultados positivos, creciendo un 3,9% el número medio de afiliados en relación a 2021, lo que supuso, en términos absolutos, 750.000 afiliados más. Por sectores, la afiliación en 2022 descendió en el sector agrícola y aumentó en la industria, en la construcción y en los servicios. En cuanto a las personas que comenzaron el año en ERTE, a finales de año habían sido reabsorbidos prácticamente en su totalidad, sin que fuera perceptible pérdida alguna de empleo. La reducción de la temporalidad desde la adopción de la reforma laboral es otra tendencia favorable a destacar.

Igualmente, es de destacar que el mercado laboral español ha mostrado señales de resiliencia incluso en momentos de elevada incertidumbre como los vividos el pasado año. En primer lugar, no está claro el motivo por el que la afiliación a la Seguridad Social ha crecido durante todo el periodo pospandemia de una forma tan intensa, sensiblemente por encima del PIB y por encima de la ocupación en términos de la EPA. La explicación podría encontrarse en un afloramiento de empleo sumergido. Incluso en la segunda mitad de 2022, en un contexto de crisis energética, máxima incertidumbre y muy moderado crecimiento del PIB, la afiliación siguió avanzando, mientras que el empleo, según la EPA, se estancaba. En cualquier caso, si la explicación se halla en la continuación de dicho proceso de afloramiento, el hecho de que éste se hubiera prolongado en un momento tan incierto y complicado también sería destacable, e interpretable como un indicio de resiliencia de la economía y del mercado laboral.

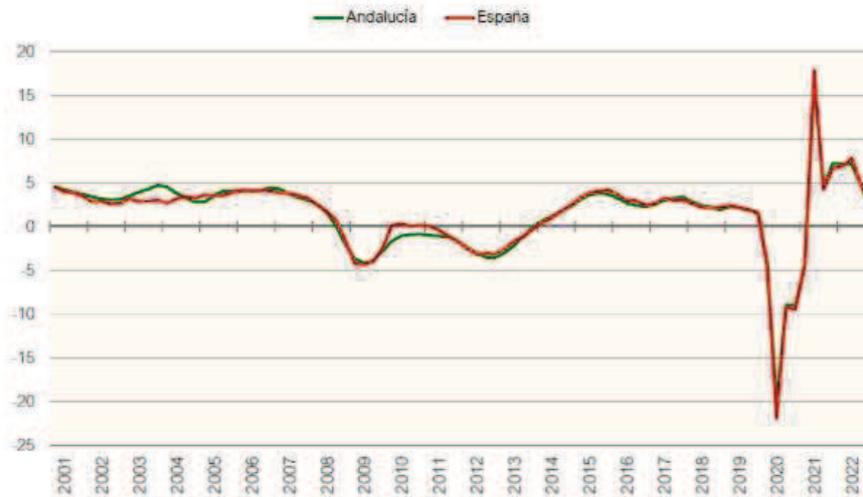
4. Economía Andaluza

El balance del año 2022 ha sido de un incremento real del PIB del 5,2%, tres décimas menor al del conjunto nacional (5,5%) y 1,7% superior a la Zona Euro (3,7%). En general, las previsiones de crecimiento de la economía andaluza se han cumplido a pesar de la incertidumbre internacional y de las revisiones que se hicieron en el tercer trimestre del año.

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	13/04/2023	PÁGINA 8/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGFQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Producto Interior Bruto. Andalucía



Fuente: Observatorio Económico Semanal (OES 7/03/2023) Secretaria General de Económica. Junta de Andalucía.

La tasa de inflación se moderó en Andalucía en diciembre 1,1 puntos hasta el 6,2% interanual (5,7% en España), acumulando cinco meses consecutivos de moderación. Destaca la subida de los precios de los alimentos elaborados (16,8%) y alimentos sin elaboración (13,6%). Por su parte, la inflación subyacente se situó en el 7,7% interanual, la tasa más elevada de la serie histórica iniciada en 2002.

Según la EPA, el número de ocupados en Andalucía en 2022 se situó en 3.259.500 personas de media en el año, un máximo histórico, con 108.400 personas ocupadas más que en 2021. El crecimiento fue del 3,4% (3,1% de media nacional). El número de parados descendió un 12,2%, hasta 765.600 personas, su nivel más bajo desde 2008, situándose la tasa de paro en el 19%, igualmente la menor desde 2008.

Paro registrado (Tasa de variación interanual)



Fuente: Observatorio Económico Semanal (OES 7/03/2023). Secretaria General de Económica. Junta de Andalucía.

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	13/04/2023	PÁGINA 9/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGFQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



En cuanto a los sectores, destaca el crecimiento de la afiliación a la Seguridad Social en la construcción, con un incremento interanual a enero de 2023 de más del 7%, 3 puntos por encima de la media nacional.

5. Previsiones económicas

Las previsiones económicas para 2023 vienen claramente marcadas por cuatro indicativos que ya se intuían en las previsiones del año pasado, como son: la situación internacional, la escalada inflacionista, la subida de precio de las materias primas y el incremento de los tipos de interés. La evolución de estos cuatro factores marcará la evolución futura a lo largo de 2023 y 2024.

Se han presentado los datos provisionales del PIB a nivel europeo, que elevan las perspectivas de crecimiento para 2023 al 0,8 % en la UE y al 0,9 % en la zona del euro. Se prevé que ambas zonas escapen por poco a la recesión técnica prevista para el cambio de año. La tasa de crecimiento para 2024 se mantiene sin cambios, en el 1,6 % y el 1,5 % para la UE y la zona del euro, respectivamente. Las previsiones también reducen ligeramente las previsiones de inflación para 2023 y 2024.

A nivel nacional, con las revisiones hechas a finales de 2022, la previsión del PIB, se mueve entre el 2,1% que propone el Ministerio de Asuntos Económicos y el 1,3% de FUNCAS. Estas cifras mejoran para el 2024, que sitúan el crecimiento del PIB entre el 2,7% del Banco de España y el 1,5 de la Universidad Loyola Andalucía.

Previsiones de crecimiento del PIB de la economía española

	2023	2024
Ministerio Asuntos Económicos (octubre 2022)	2,1	2,4
FUNCAS (enero 2023)	1,3	
Banco de España (diciembre 2022)	1,4	2,7
Comisión Europea (febrero 2023)	1,4	2,0
BBVA Research (enero 2023)	1,4	
Universidad Loyola Andalucía (febrero 2023)	1,5	1,5
Máximo	2,1	2,7
Mínimo	1,0	2,0

Fuente: Elaboración propia a partir de distintas fuentes.

En cuanto al déficit, se mantiene la previsión del -4,75% para 2023 y -3,75% para 2024, ante la posibilidad de extensión de las medidas de apoyo contra la inflación y un crecimiento económico revisado a la baja el año próximo.

A nivel andaluz, el Observatorio Económico de Andalucía (OEA) de 21 febrero 2023 prevé un crecimiento real del PIB del 1,3% para 2023. Igualmente, el OEA preveía que tanto Andalucía como España no volverían a la situación prepandemia hasta 2023.

Previsiones de crecimiento del PIB de la economía andaluza

	2023	2024
Observatorio Económico de Andalucía (OEA) (febrero)	1,4	2,3

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	13/04/2023	PÁGINA 10/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGFQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



2023)

Analistas Económicos de Andalucía (Unicaja) (noviembre 2022)	1,6	
BBVA (diciembre 2022)	1,0	3,0
CEPREDE (febrero 2023)	1,2	2,3
HISPALINK (diciembre-2022)	1,5	2,6
Universidad Loyola Andalucía (febrero 2023)	1,4	1,6
	Máximo	1,6 3,0
	Mínimo	1,0 1,6

Fuente: Elaboración propia a partir de distintas fuentes.

Respecto al empleo, se estima para la economía andaluza un crecimiento del 0,8%, en consonancia con el crecimiento del PIB, aumentando el ritmo para 2024 llegando al 1,1%. La tasa de paro se situará en el 18% en 2023 y en el 16,9% para 2024.

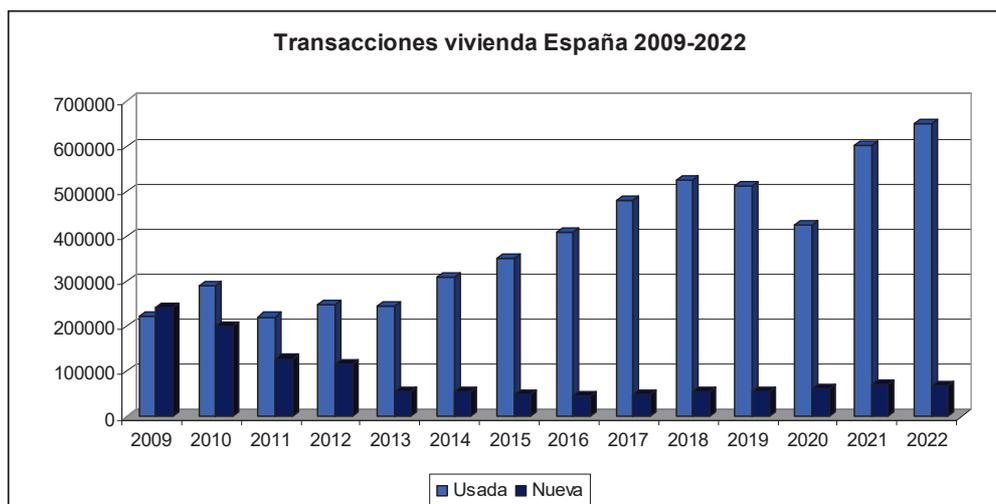
En cualquier caso, se advierte de los riesgos que ponen en peligro el cumplimiento de estas previsiones macroeconómicas haciendo hincapié en la mayor dependencia de la actividad productiva exterior, en particular del turismo y del mayor peso del consumo, que seguirá sufriendo la pérdida de poder adquisitivo por la inflación.

6. Situación del mercado de vivienda y suelo.

6.1. Situación a nivel nacional.

La demanda de vivienda ha sorprendido por su elevado dinamismo en 2022. En el primer semestre del año, la tendencia alcista de las compraventas, iniciada en 2021 tuvo continuidad, motivada por varios factores: el cambio de preferencias a raíz de la pandemia (teletrabajo, espacios más amplios, etc.); el ahorro «forzoso» durante el confinamiento; unos tipos de interés bajos y la recuperación de la demanda extranjera. Durante el verano, la demanda siguió creciendo con fuerza pero comenzaron a percibirse las primeras señales de enfriamiento (tasas de crecimiento más modestas) debido al agotamiento del ciclo expansivo, por las primeras subidas de tipos de interés y, sobre todo, por la expectativa de que el BCE seguiría subiendo los tipos durante los próximos meses. Esto supuso que algunos compradores adelantaran la compra de vivienda para contratar una hipoteca a un tipo de interés fijo más favorable antes de que los tipos de interés subieran más.

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS		13/04/2023	PÁGINA 11/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW7AYTQGFQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		



Fuente: Elaboración propia con datos de la Estadística de Transacciones inmobiliarias (compraventa) MITMA.

La demanda extranjera, por su parte, presenta unos datos extraordinarios: los extranjeros compraron más de 95.000 viviendas en España en 2022, una cifra que representó el 14,6% del total de compraventas y que supera ampliamente los valores prepandémicos.

Por lo que respecta al precio de la vivienda, hubo una subida anual del 5,5% en 2022 (1,3% más que en 2021), siendo la vivienda nueva la que más subió (6,2%) frente a la de segunda mano (5,3%), según IPV publicado por el INE en el 4T. Aunque ha sido una subida notable de precios, hay que resaltar que comenzó a moderarse desde principios de año, incluso antes de que las señales de enfriamiento de la demanda fueran tan claras.

También debe destacarse la evolución de los precios del alquiler, en alza constante desde 2021, llegando a registrar precios máximos históricos como consecuencia de una reducción notable, de entre el 30 y el 35%, de la oferta, según Fotocasa. Esta reducción de oferta se ha visto agudizada por el aumento de la demanda, al encarecerse los tipos y, por tanto, la compra, por la vuelta de los pisos turísticos y por la creciente preferencia de los propietarios por la venta en lugar del alquiler.

El número de visados de obra nueva (108.895 viviendas en 2022) se mantiene sin apenas cambios con respecto a 2021. Además de la obra nueva, la rehabilitación de vivienda debería tomar impulso a medida que se vayan ejecutando los proyectos ligados a los fondos de reconstrucción europeos NGEU. Por el momento, esta inyección de inversión no tiene su reflejo en los visados de rehabilitación, que en 2022 fueron un 11,4% inferiores a 2021.

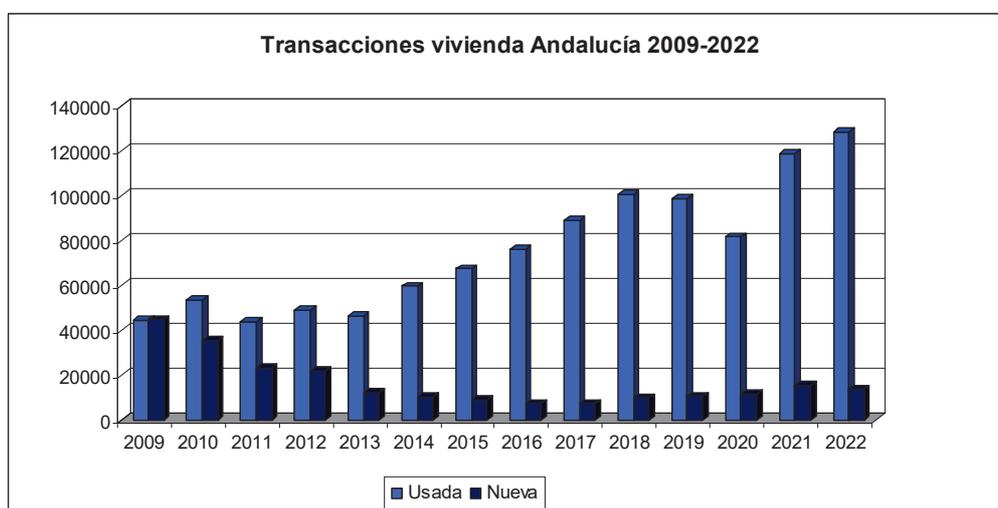
Por último, los costes de construcción se mantienen relativamente elevados respecto a 2019, año que se produjo un fuerte aumento de los mismos. Aunque el precio de algunos materiales parece haber empezado a descender, habrá que ver si se consolida esta tendencia en los próximos meses. Los costes agregados de edificación residencial y los de rehabilitación crecieron casi el 30% entre finales de 2019 y mediados de 2022.

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	13/04/2023	PÁGINA 12/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGFQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

6.2. Situación a nivel andaluz.

En Andalucía, la evolución del mercado inmobiliario fue similar a la del resto de España, con un mercado de compraventa muy activo, precios en ascenso, aunque moderándose al final de año, y un mercado de alquiler en el que los precios siguen subiendo. Con respecto al alquiler, destacar el caso de la provincia de Málaga, que se encuentra entre las provincias donde más ha subido el precio por m².

En cuanto a las transacciones de viviendas, en 2.022 en Andalucía continuaron la tendencia alcista de 2021, con un aumento del 5,8% respecto al año anterior, algo inferior en comparación con el aumento nacional (6,4%), contabilizándose 142.092 operaciones de compraventa, la mayor cifra desde 2007. De estas transacciones, solo el 3,9% corresponden a vivienda protegida (5.528 transacciones), de las cuales solo 778 son de nueva construcción (solo un 0,5% del total de transacciones).



Fuente: Elaboración propia con datos del Transacciones inmobiliarias (compraventa) MITMA.

En cuanto al precio del m² de vivienda libre en Andalucía, en términos inter-
anuales aumentó un 6,5% en 2022, según el INE. Este aumento no fue progresivo, concentrándose en la primera mitad del año y moderando su subida para la segunda mitad.

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	13/04/2023	PÁGINA 13/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW7AYTQGFQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Fuente: BMIE diciembre 2022, Secretaria 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 2022 ha ascendido a 91.287 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).

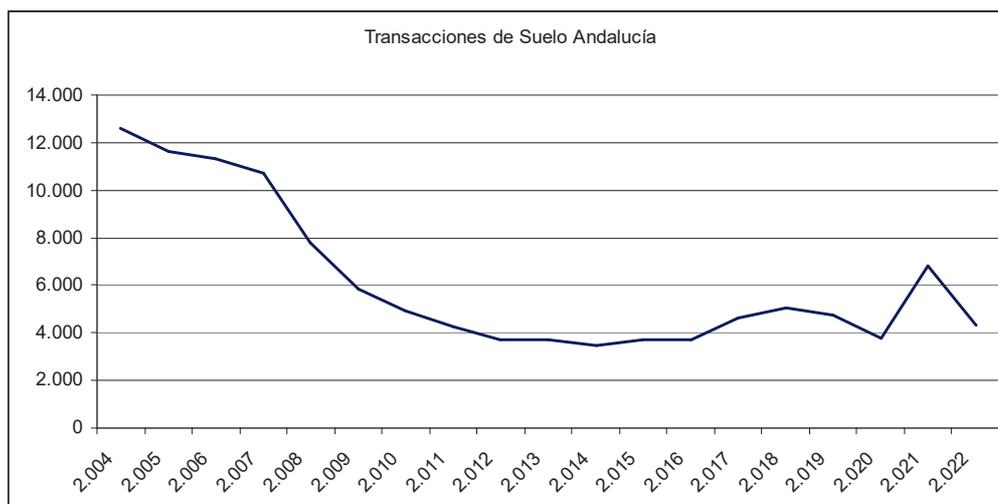
En lo referente a los visados de obra nueva, se contabilizaron en Andalucía a lo largo de 2022, 22.507 (un 3% más que en 2021), siendo la comunidad que más visados de obra nueva tuvo, por encima de la Comunidad de Madrid y de Cataluña. Si revisamos los visados para rehabilitación, los datos son muy similares a los del 2021: 2.965, frente a los 2.986 del año anterior, lo que parece indicar que los fondos de rehabilitación no han supuesto el impulso esperado para el sector.

El consumo aparente de cemento en Andalucía registró un crecimiento del 4,3% interanual en enero, ligeramente por encima del aumento a nivel nacional (4,1%). En términos absolutos, el consumo de cemento se sitúa próximo a las 240.000 toneladas, la mayor cifra en un mes de enero desde 2011, representando más de la quinta parte (22,5%) del total nacional.

En relación al alquiler, el precio del metro cuadrado alcanzó su máximo histórico en Andalucía en el mes de diciembre, según los portales inmobiliarios Idealista y Fotocasa, con un precio de 9,6 €/m² y 9,2 €/m², respectivamente. En el caso de Andalucía, son cinco las provincias que ya han alcanzado máximos durante el 2022: Huelva, Jaén, Granada, Sevilla y Málaga.

Por último, con respecto al mercado de suelo, los datos al cierre del 3T suponen un descenso del 16% en relación a los datos acumulados del 3T de 2021, observándose un descenso de las transacciones conforme avanza el año.

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	13/04/2023	PÁGINA 14/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGFQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Fuente: Elaboración propia con datos de Estadística de precios de suelo urbano MITMA (falta último trimestre)

6.3. Previsiones del sector.

Tras un año en el que la compraventa de vivienda ha batido todas las expectativas, en 2023 se espera que el número de compraventas experimente un ajuste significativo, principalmente por el impacto del aumento de los tipos de interés. El precio de la vivienda, que suele responder con algo de retraso tras la caída de la demanda, se ralentizará de forma notable, pero se espera que mantenga una tasa de crecimiento ligeramente positiva en 2023, aunque sí se ajustará en términos reales, debido a la elevada inflación. La oferta de vivienda, que es insuficiente para cubrir la demanda estructural por formación de hogares, seguirá siendo muy limitada debido a la ralentización económica, los elevados costes de construcción y el aumento de población.

El euríbor a 12 meses –el principal indicador de referencia para las hipotecas a tipo variable– aumentó en unos 346,8 p. b. en 2022 (del -0,45% en enero al 3,018% en diciembre). En consecuencia, se calcula que el número de compraventas retrocederá alrededor de un 20% en el año 2023 hasta las 480.000 viviendas, pero todavía se situaría en un nivel superior al promedio desde 2007 (450.000).

Así, el precio de la vivienda mantendrá una modesta tasa de crecimiento positiva en términos nominales (alrededor del 1%). En términos reales, el ajuste será considerable debido a la elevada inflación (- 7,1% acumulado en 2022-2023).

Para el 2023 la evolución del precio del alquiler es incierta, con factores empujando en ambos sentidos. Por un lado, la subida acumulada de los precios del alquiler en los últimos años es muy notable y superior al incremento de la renta de las familias y, en un contexto de elevada inflación, hace pensar que el recorrido adicional del precio del alquiler es escaso. Sin embargo, la presión por el lado de la demanda puede ser incluso superior a los años recientes, en la medida en que el incremento de los tipos dificulta el acceso a una vivienda y deriva hacia el mercado de alquiler. Si bien se espera que la oferta de vivienda en al-

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS		13/04/2023	PÁGINA 15/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGfQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		



quiler se incremente a medio plazo, apoyada en el interés inversor en este segmento (co-living, built to rent, etc.), será insuficiente para cubrir la creciente demanda.

En cuanto a los visados de obra nueva se mantendrán en niveles similares a 2022, entorno a los 100.000 visados anuales, una cifra claramente inferior a la proyección de nuevos hogares del INE (217.000 por año en promedio entre 2023 y 2027).

7. Conclusiones y recomendaciones

Todos los resultados presentados en los puntos anteriores se producen en un contexto especialmente afectado por la invasión de Ucrania en febrero de 2022, que ha venido a agravar la trayectoria de subida de los precios de la energía que se venía observando en la segunda mitad de 2021, y que se ha trasladado al resto de los precios de bienes y servicios, llevando la inflación a tasas que no se registraban en los últimos cuarenta años.

Esta situación ha afectado a la actividad inmobiliaria en varios aspectos. Por un lado, la subida de los materiales de construcción y el encarecimiento de las viviendas y, por otro, la subida de tipos de interés para frenar la inflación, y el consecuente encarecimiento de las hipotecas, dificultando el acceso a la vivienda y mermando la capacidad de gasto de las familias.

Esto ha provocado la desaceleración del ritmo de venta de viviendas para finales de año, aunque no ha impedido que 2022 se convierta en año record de transacciones (cifras superiores a 2007). Esta ralentización tendrá su reflejo en 2023, donde habrá un decrecimiento progresivo de las ventas sin llegar a ser brusco.

Así pues, las necesidades de vivienda continúan en aumento en un contexto económico con tipos de interés alto y endurecimiento del acceso a la vivienda, tanto a la hora de comprar como de alquilar. En ambos casos, los precios actuales están tensionando el mercado, aumentando la diferencia entre la oferta y la demanda.

La oferta actual de vivienda es escasa y las previsiones a corto plazo no son mejores. En 2022 se solicitaron unos 100.000 visados de obra nueva y las previsiones para 2023 es de una cifra similar. En este contexto económico, con altos costes de financiación, elevados precios de los materiales e incertidumbre por la situación internacional, los promotores no están apostando por aumentar el stock de nuevas viviendas.

Al limitarse el acceso a la compra de vivienda, la demanda deriva hacia el mercado del alquiler, aumentando precios y tensionando el mercado. Así la demanda de vivienda en alquiler se ha incrementado mucho en los últimos meses, al mismo tiempo que el interés en la compra se reduce. En este sentido, entre los retos del sector inmobiliario para el 2023, destaca la necesidad de ampliar la oferta del parque en arrendamiento.

Por otro lado, hay que tener también en cuenta que, según los últimos datos del INE, la población española aumentará hasta los 53 millones de personas en

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS		13/04/2023	PÁGINA 16/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGFQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		



2054, esperándose variaciones positivas respecto a la proyección de 2020 de más de 300.000 personas anuales hasta 2030. Si a esto unimos que la oferta actual es muy inferior a la creación neta de hogares (207.000 anuales hasta el 3T 2022), los datos sugieren un empeoramiento del desequilibrio entre la oferta y la demanda estructural por el crecimiento poblacional.

En este contexto, la Agencia, como ente instrumental de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, debe aportar el mayor valor público posible para una política de vivienda que mitigue las tensiones del mercado inmobiliario. AVRA debe ajustar los precios de sus activos a los niveles del mercado, apoyar la colaboración público-privada para la promoción de viviendas en alquiler y asumir la promoción de viviendas en los espacios en los que la iniciativa privada no llega.

En este sentido, se debe impulsar el desarrollo de suelos finalistas por la Administración, en concreto la Agencia como ente instrumental de la Consejería, con objeto de atender la importante demanda de vivienda (principalmente protegida), e incidir en los precios tan tensionados del mercado de viviendas como consecuencias del desequilibrio importante entre la oferta y la demanda de viviendas.

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 2023 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 24 de mayo de 2022, dicta las normas para la elaboración del Presupuesto de la Junta de Andalucía para el año 2023.

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 2023 y asciende a 13.229.341,17 euros. Las cifras desglosadas por provincias son las siguientes:

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	13/04/2023	PÁGINA 17/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGFQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



	PREVISIÓN VENTAS 2023			TOTAL
	SUELO RESIDENCIAL	SUELO INDUSTRIAL Y Terciario	ANEJOS NO VINCULADOS Y OTROS	
ALMERIA	48.000,00	55.000,00	20.000,00	123.000,00
CÁDIZ	1.596.175,00	1.949.771,18	125.586,44	3.671.532,62
CÓRDOBA	904.637,47	0,00	0,00	904.637,47
GRANADA	0,00	72.927,00	217.000,00	289.927,00
HUELVA	43.560,00		1.260.000,00	1.303.560,00
JAÉN	1.478.340,31	817.000,00	412.000,00	2.707.340,31
MÁLAGA	1.778.411,62		0,00	1.778.411,62
SEVILLA	1.991.980,15	286.487,00	172.465,00	2.450.932,15
ANDALUCÍA	7.841.104,55	3.181.185,18	2.207.051,44	13.229.341,17

El PAEB 2023 propone la consecución de los siguientes objetivos en lo que respecta a la venta de suelo y anejos no vinculados:

- Alcanzar una cifra de 7.841.104,55 euros en la venta de suelos de uso residencial, tanto para viviendas de protección oficial como para viviendas de régimen libre.
- Alcanzar una cifra de 3.181.185,18 euros en la venta de suelos de uso industrial, terciario y /o dotacional.
- Alcanzar una cifra de 2.207.051,44 euros en la venta anejos no vinculados a vivienda: locales y oficinas, garajes y trasteros y viviendas procedentes de las operaciones de permuta de suelo.

Y adicionalmente, en la gestión del Parque Público en alquiler, se esperan obtener ventas de viviendas por un importe de 5.713.644 euros. (Aproximadamente 220 viviendas)

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 establecido en el Anexo del PAEB 2023 (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).

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	13/04/2023	PÁGINA 18/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW7T7AYTQGfQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- 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 del párrafo anterior.

- 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 2022, 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).

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, salvo que el precio de mercado de la vivienda libre sea inferior.

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS		13/04/2023	PÁGINA 19/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW7AYTQGQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		



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 cuando fueran declarados desiertos en la subasta o concurso promovidos en el ejercicio 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 (Base Novena del PAEB)

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:

- Oferta de Compraventa: aplicable a todos los bienes inmuebles con independencia del uso.
- Opción de Compra: aplicable a todos los bienes inmuebles con independencia del uso.

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	13/04/2023	PÁGINA 20/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGFQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Derecho de Superficie: aplicable a los suelos con independencia del uso.
- Arrendamiento, con o sin opción de compra: aplicable a los locales comerciales, garajes, trasteros y naves industriales.
- 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 2023 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 2023, 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 2023.

En dichos informes se ha analizado las características de cada bien, la trayectoria comercial y 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 con origen en el Convenio de Centros Histórico de Málaga, que se encuentra extinguido y 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 que fue objeto de aprobación por el Consejo Rector.

Atendiendo a los criterios establecidos en las Bases del PAEB y lo reflejado en el párrafo anterior, en el PAEB de 2023 se han incluido 130 garajes, 72 locales comerciales, 251 parcelas de uso productivo (uso industrial terciario y/o dotacional) y 558 parcelas residenciales, 208 para vivienda libre y 350 para vivienda protegida por un precio mínimo total superior a los 117 millones de euros y con una edificabilidad global de 799.707,64 metros cuadrados.

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS		13/04/2023	PÁGINA 21/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGFQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		



El resumen de inmuebles del Anexo de Bienes Enajenables del PAEB 2023 por tipo de inmueble, es el siguiente:

TIPO INMUEBLE	2023				
	UNIDADES	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PRECIO MINIMO	Nº VIVIENDAS
SUELO RESIDENCIAL LIBRE	208	54.208,50	97.149,65	15.813.742,84	830
SUELO RESIDENCIAL PROTEGIDO	350	121.824,20	279.874,64	61.751.295,69	3.180
SUELO INDUSTRIAL O TERCIARIO	251	273.299,65	411.361,26	30.685.253,91	
GARAJE	130	2855,31	1.615,11	1.269.837,45	
VIVIENDA Y ANEJOS VINCULADOS	27	464,38	678,30	1.318.909,82	8
LOCAL COMERCIAL	72	7.580,25	9028,68	6.323.970,02	
Total general	1.038	460.232,29	799.707,64	117.163.009,73	4.018

El resumen por provincias sería el siguiente:

TIPO INMUEBLE	2023				
	UNIDADES	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PRECIO MINIMO	Nº VIVIENDAS
ALMERÍA	126	54.976,12	67.647,20	2.542.177,80	77
CÁDIZ	68	38.614,99	102.987,78	17.461.162,91	753
CÓRDOBA	11	6.333,66	17.081,73	2.712.969,19	119
GRANADA	30	42.991,61	80.237,15	12.897.208,07	393
HUELVA	132	37.297,31	85.066,71	15.352.575,84	905
JAÉN	251	163.446,54	204.180,01	17.150.241,25	307
MÁLAGA	306	51.898,20	85.980,79	20.666.602,18	909
SEVILLA	114	64.673,86	156.526,27	28.380.072,49	556
Total general	1.038	460.232,29	799.707,64	117.163.009,73	4.018

En el Anexo de Bienes Enajenables del PAEB 2023 se han incluido los siguientes inmuebles adscritos al Patrimonio Autónomo de Suelo:

		Inmuebles	Total Edificabilidad	Total Superficie	Precio Mínimo PAEB 2023
CÁDIZ	SUELO RESIDENCIAL	3	18.925,71	8.856,70	4.540.667,70
CÓRDOBA	SUELO RESIDENCIAL	1	5.173,70	1.921,79	1.254.284,42
GRANADA	SUELO RESIDENCIAL	3	36.931,60	11.930,92	11.027.400,85
HUELVA	SUELO RESIDENCIAL	7	38.331,10	14.025,21	7.439.116,59
JAEN	GARAJE	29	857,40	771,87	378.973,40
JAEN	LOCAL COMERCIAL	25	4.233,88	3.765,55	3.304.603,20
SEVILLA	GARAJE	11	252,12	244,75	101.200,00
SEVILLA	LOCAL COMERCIAL	5	818,98	779,02	742.777,60
SEVILLA	SUELO RESIDENCIAL	5	39.589,83	12.097,05	8.637.761,53
Total general		89	145.114,32	54.392,86	37.426.785,29

Es necesario recalcar que con objeto de incidir en la escasez de suelo finalista para viviendas que se constata en las diferentes provincias andaluzas, así como la insuficiencia de oferta de viviendas de nueva planta, están generando importantes tensiones en los precios y agravando la dificultad de la accesibilidad a la vivienda, especialmente para los hogares de nueva creación.

La Agencia viene aplicando medidas como 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 a través de las permutas de suelo edificable por vivienda ya construida, conectando así las necesidades tanto del sector privado de espacios para la edifica-

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS	13/04/2023	PÁGINA 22/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW7T7AYTQGQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ción como del sector público de poner en el mercado viviendas sociales. En el Anexo de Bienes Enajenables del PAEB 2023 se han incorporado dos suelos con esta finalidad:

- Automovilismo: Permuta de la parcela 2 del PERI AR.7.01 “Parque Automovilismo” situada en la Avenida del Sur en Granada, por 20 viviendas con garajes vinculados, 15 de ellas además con trasteros vinculados de la promoción de 69 viviendas protegidas en Régimen de precio limitado.
- Úbeda: Permuta de solar sito en Calle Torrenueva, 41 esquina con C/ Genil en Úbeda (Jaén), por 6 viviendas con trasteros y garajes vinculados de la promoción de 33 viviendas protegidas de Régimen General en Venta.

Así mismo, con fecha 21 de diciembre de 2022 se aprobó la modificación del PAEB 2022 para impulsar desde el ámbito de la Agencia el desarrollo de actuaciones sobre suelos de su titularidad mediante fórmulas de colaboración Público-Privado acordes con el Programa 6 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

El objeto del Programa 6 del Real Decreto 853/2021 es el fomento e incremento del parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción o rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, sobre terrenos de titularidad pública, tanto de administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público, como de empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso de acuerdo con las condiciones previstas en este programa.

Para el desarrollo del Programa 6, la Agencia incorporó 13 actuaciones con capacidad para 1.039 viviendas, 41.486,31 m²s y una edificabilidad de 102.300,14 m²t en las provincias de Cádiz, Granada, Huelva y Málaga con unas ayudas estimadas al adjudicatario de los Derechos de Superficie por importe de 50,7 Millones de Euros, con el siguiente detalle:

		Inmuebles	Total Edificabilidad	Nº vivienda	Precio Mínimo	Ayuda estimada
CADIZ	JEREZ DE LA FRONTERA	10	19.980,84	218	4.491.614,22	10.595.970,00
CADIZ	SAN ROQUE	3	17.841,47	177	4.884.798,43	8.810.612,00
GRANADA	GRANADA	2	29.742,00	292	7.322.778,81	14.308.000,00
HUELVA	HUELVA	3	20.915,55	204	4.734.392,49	9.996.000,00
HUELVA	LEPE	4	9.728,28	100	2.097.787,24	4.900.000,00
MÁLAGA	ALGARROBO	1	4.092,00	48	1.017.091,42	2.170.560,00
	Total general	23	102.300,14	1039	24.548.462,61	50.781.142,00

En el presente PAEB 2023 se mantienen las 13 actuaciones y se incorpora la parcela MA-4 de la actuación Pago de En medio en el municipio de la Rinconada en la provincia de Sevilla con capacidad para 160 viviendas, una edificabilidad de 16.000,00 m²t, precio mínimo de 3.307.002,47 euros y una ayuda estimada de 8 millones de euros. Esta parcela está pendiente incorporarse en los

FIRMADO POR	MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS		13/04/2023	PÁGINA 23/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGFQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		



Acuerdos de Financiación con el Ministerio para el desarrollo del Programa 6 del RD 853/2021, de 5 de octubre.

		Inmuebles	Total Edificabilidad	Nº vivienda	Precio Mínimo	Ayuda estimada
CADIZ	JEREZ DE LA FRONTERA	10	19.980,84	218	4.491.614,22	10.595.970,00
CADIZ	SAN ROQUE	3	17.841,47	177	4.884.798,43	8.810.612,00
GRANADA	GRANADA	2	29.742,00	292	7.322.778,81	14.308.000,00
HUELVA	HUELVA	3	20.915,55	204	4.734.392,49	9.996.000,00
HUELVA	LEPE	4	9.728,28	100	2.097.787,24	4.900.000,00
MÁLAGA	ALGARROBO	1	4.092,00	48	1.017.091,42	2.170.560,00
SEVILLA	LA RINCONADA	1	16.000,00	160	3.307.002,47	8.000.000,00
	Total general	24	118.300,14	1.199	27.855.465,08	58.781.142,00

Estos suelos ser ofertan mediante CONCURSO mediante el modelo de colaboración público-privado de Derecho de Superficie, estableciéndose un canon reducido del 1% sobre el precio mínimo dado el destino de los mismos.

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	13/04/2023	PÁGINA 24/24
	NURIA SANCHEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmMEB6U9JW77AYTQGFQNF2MKVBV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	