

MEMORIA GENERAL DEL PROGRAMA ANUAL DE ENAJENACIONES DE BIENES 2024

I. Análisis y valoración de la ejecución del PAEB 2023

La aprobación del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes 2023 por Consejo Rector se produjo en sesión de 19 de abril de 2023.

La extensión del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes 2023 ha coincidido con un periodo convulso para el sector inmobiliario, afectado por 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 internacional, 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 centrado en articular medidas de adecuación de las condiciones de venta de los inmuebles en los que se detectaba cierta demanda contrastada por las Direcciones Provinciales.

Esta situación de inestabilidad de la economía en general, generó un volumen ajustado de adjudicaciones en el expediente de venta publicado en el mes de junio de 2023, poniendo de manifiesto la necesidad de seguir reforzando las actuaciones dirigidas a recuperar el pulso comercial de la Agencia mediante las acciones comerciales emprendidas en determinadas provincias.

Los resultados de ejecución del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes 2023 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 determinación 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 Junio de 2023, 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 facilitan la accesibilidad de la información sobre los bienes e instrumentos (catálogo de bienes inmuebles, adecuación de los pliegos, mayor difusión comercial en las provincias) favoreciendo la participación en las ofertas que se emiten, incluyendo así mismo nuevos modelos de colaboración público privado con mayor interés para los inversores de nuevos proyectos.

| | | | |
|--------------|---|---|-------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 1/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

I. Expedientes de ventas publicados

Durante el ejercicio 2023 en línea con los objetivos definidos se han desarrollado 5 procesos de licitación de acuerdo con el detalle siguiente de las OPV:

- Convocatoria de Concurso Público para oferta del suelo residencial protegido Avenida de la Ilustración, en Cádiz (suelos de Encomienda con la DGP): 9 de marzo de 2023.
- Convocatoria del concurso para la adjudicación y constitución de derechos de superficie sobre trece suelos públicos, de titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) con financiación de ayudas mediante el Programa 6 del RD 853/2021 de 5 de octubre: 17 de abril de 2023.
- Convocatoria de la Oferta Pública de Junio (Subasta y Concurso): 22 de junio de 2023
- Convocatoria de Concurso Público para oferta mediante permuta de solar titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) sito en calle Torrenueva nº 41, en Úbeda (Jaén), dotado de Proyecto Básico y de Ejecución, por viviendas protegidas en venta: 11 de agosto de 2023.
- Convocatoria de Concurso Público para oferta del suelo residencial protegido Avenida de la Ilustración, en Cádiz (suelos de Encomienda con la DGP): 1 de agosto de 2023.

Los criterios adoptados para la elaboración de los expedientes de ventas, 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 junio de 2023 (Concurso y Subasta) 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.

La Oferta Pública de Venta de junio (Subasta y Concurso) se componía de 453 inmuebles con una edificabilidad de 302.655 m²t y un valor de salida de 41.357.449 €, de acuerdo con el detalle siguiente:

| Tipología | Nº Inmuebles | Edificabilidad | Precio Mínimo | N Vvdas |
|--|--------------|----------------|-------------------|------------|
| Suelo Residencial Libre | 133 | 53.830,04 | 8.781.535,18 | 362 |
| Suelo Residencial Protegido | 85 | 55.515,58 | 9.104.086,33 | 538 |
| Suelos Industrial / Terciario OPV 2023 | 126 | 186.006,61 | 18.260.656,87 | |
| Garajes Locales Trasteros OPV 2023 | 109 | 7.302,50 | 5.211.170,30 | |
| Totales | 453 | 302.655 | 41.357.449 | 900 |

Como resultado de la Oferta Pública de Venta, se han adjudicado 56 inmuebles con una edificabilidad de 33.065 m²t y un valor 9.522.000 €, de acuerdo con el detalle siguiente:

| | | | |
|--------------|---|---|-------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 2/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

| Tipología | Nº Inmuebles | Edificabilidad | Precio Mínimo | N Vvdas |
|--|---------------|----------------|------------------|--------------|
| Suelo Residencial Libre | 19 | 3.523,35 | 562.713,00 | 18 |
| Suelo Residencial Protegido | 3 | 2.139,83 | 1.418.096,34 | 36 |
| Suelos Industrial / Terciario OPV 2023 | 8 | 26.190,41 | 6.768.194,55 | |
| Garajes Locales Trasteros OPV 2023 | 26 | 1.211,77 | 772.996,20 | |
| Totales | 56 | 33.065 | 9.522.000 | 54 |
| Adjudicaciones / OPV Junio | 12,36% | 10,93% | 23,02% | 6,00% |

Como puede observarse, se han adjudicado aproximadamente el 12,36 % de los inmuebles ofertados, lo que supone el 10,93 % de la edificabilidad ofertada y el 23,02 % del valor total de la OPV publicada.

Si analizamos por tipología de inmuebles, para los suelos residenciales para viviendas libres y viviendas protegidas el resultado ha sido el siguiente:

| OFERTADO EN LA OPV JUNIO 2023 | | | | |
|-------------------------------|--------------|----------------|-------------------|------------|
| Tipología | Nº Inmuebles | Edificabilidad | Precio Mínimo | N Vvdas |
| Suelo Residencial Libre | 133 | 53.830,04 | 8.781.535,18 | 362 |
| Suelo Residencial Protegido | 85 | 55.515,58 | 9.104.086,33 | 538 |
| | 218 | 109.346 | 17.885.622 | 900 |

El detalle de las adjudicaciones de suelos resultantes de la OPV, desprende que han sido adjudicados el 10% de los inmuebles ofertados, lo que supone el 5% de la edificabilidad, el 11% del valor de los inmuebles y supondrán el desarrollo de al menos 54 Viviendas.

| ADJUDICACIONES DE LA OPV JUNIO 2023 | | | | |
|-------------------------------------|--------------|----------------|---------------------|-----------|
| Tipología | Nº Inmuebles | Edificabilidad | Precio Adjudicación | N Vvdas |
| Suelo Residencial Libre | 19 | 3.523 | 562.713 | 18 |
| Suelo Residencial Protegido | 3 | 2.140 | 1.418.096 | 36 |
| | 22 | 5.663 | 1.980.809 | 54 |
| | 10% | 5% | 11% | 6% |

En suelo residencial para viviendas libres, habiéndose adjudicado el 14,29 % de los suelos ofertados, destacan las adjudicaciones de suelos para viviendas unifamiliares en Cártama (Málaga) por importe de 511 miles de euros que representan el 87,5% del total de las adjudicaciones.

En suelo residencial para viviendas protegidas, destacamos la adjudicación de los Suelos del Casco Histórico de Málaga (Gigantes) por importe de 1.215.231 € (86% sobre el total adjudicado), con una edificabilidad de 1.516,66 m2t y el desarrollo de al menos 30 viviendas protegidas. No obstante, tan solo se han adjudicado el 3,5 % de los suelos ofertados.

| | | | |
|--------------|---|---|-------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 3/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

Con respecto a los Suelos Industriales y Terciarios y Otros Inmuebles (Garajes, trasteros y Locales) los resultados han sido los siguientes:

| OFERTADO EN LA OPV JUNIO 2023 | | | |
|--|--------------|----------------|-------------------|
| Tipología | Nº Inmuebles | Edificabilidad | Precio Mínimo |
| Suelos Industrial / Terciario OPV 2023 | 126 | 186.006,61 | 18.260.656,87 |
| Garajes Locales Trasteros OPV 2023 | 109 | 7.302,50 | 5.211.170,30 |
| | 235 | 193.309 | 23.471.827 |
| ADJUDICACIONES EN LA OPV JUNIO 2023 | | | |
| Tipología | Nº Inmuebles | Edificabilidad | Precio Adjudicado |
| Suelos Industrial / Terciario OPV 2023 | 8 | 26.190,41 | 6.768.194,55 |
| Garajes Locales Trasteros OPV 2023 | 26 | 1.211,77 | 772.996,20 |
| | 34 | 27.402 | 7.541.191 |
| | 14,47% | 14,18% | 32,13% |

Como puede observarse en los cuadros anteriores, se han adjudicado el 14,47% de los inmuebles ofertados de estas tipologías, lo que se ha traducido en la adjudicación del 14,18% de la edificabilidad y ha supuesto el 32,13% del Precio mínimo de salida al obtenerse mejores precios sobre los inmuebles.

En suelo Industrial y Terciario se han adjudicado el 6,3% de los suelos ofertados, y destacamos las adjudicaciones realizadas en:

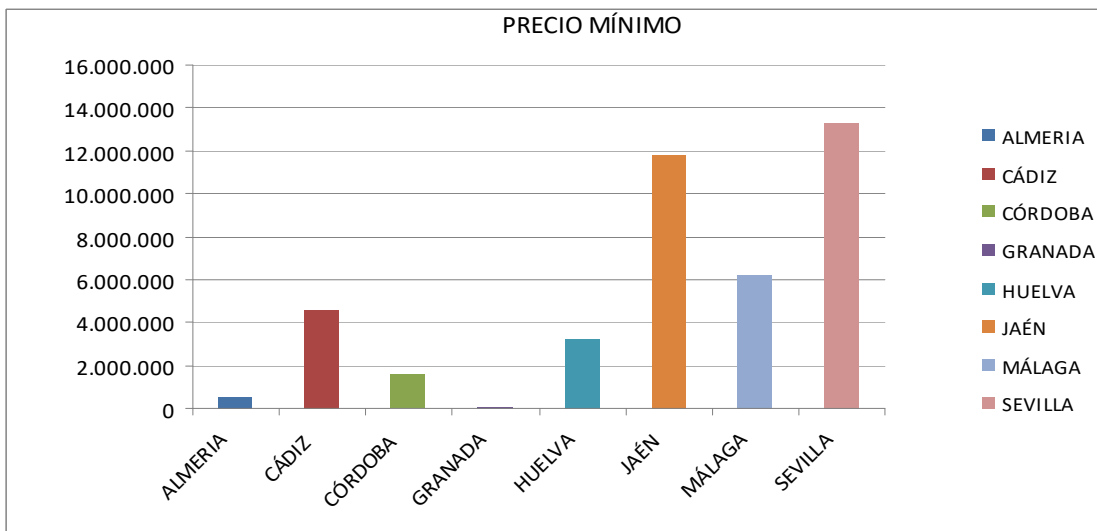
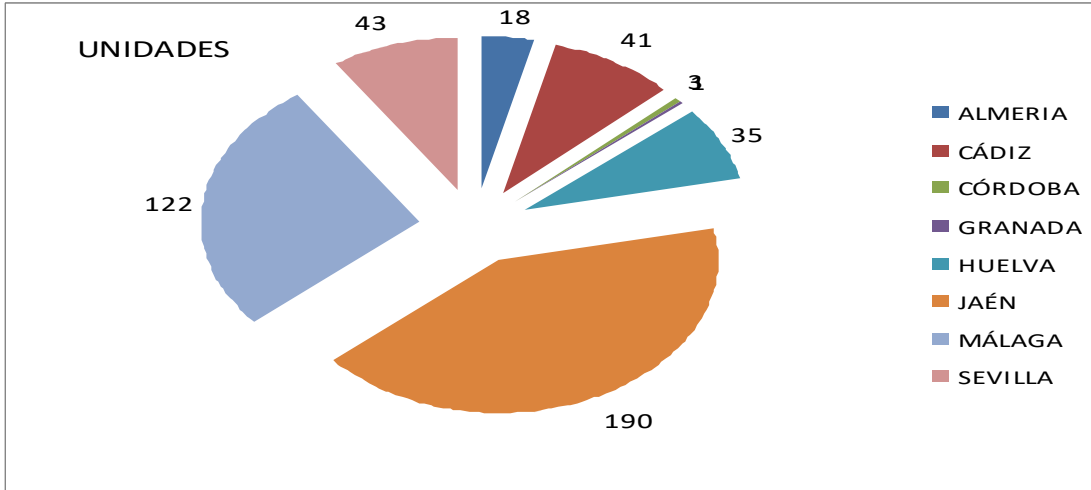
- Suelo Terciario en Sevilla (Aurea Baelo) en P. Aeropuerto por importe de 6.356.500 € con una edificabilidad de 18.520 m² que ha sido formalizada en marzo de 2024. (supone el 94% del total adjudicado).
- Suelo Industrial localizado en: 2 parcelas en Serón (Almería) por importe de 57.000 €, 3 parcelas en Alcalá la Real (Jaén) por importe de 171.025 €, 1 parcela en Medina Sidonia (El Machorro en Cádiz) por importe de 62.000 € y 1 parcela en linares (Los Rubiales II en Jaén) por importe de 121.668,75 €.

Con respecto a los Garajes Trasteros y Locales Comerciales, se han adjudicado el 23,85 % de los inmuebles ofertados, y destacamos las adjudicaciones realizadas en:

- En Cerro del Moro (Cádiz) 15 garajes por importe de 30.050 €.
- En el SUNP-1 de Jaén 3 garajes por importe de 35.259,6 €.
- En el SUNP-1 de Jaén 4 Locales comerciales por importe de 496.142 €
- En Cádiz (Matadero y Cerro del Moro) 2 Locales por importe de 146.708 €.

| | | | |
|--------------|---|---|-------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 4/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

Detalle de Unidades ofertadas por provincia



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, seguida de Málaga y Sevilla. En lo referido al valor de los inmuebles ofertados, Sevilla es la provincia con una oferta económica más alta, seguida de Jaén y Málaga. La provincia que ha ofertado un mayor número de viviendas es Huelva (261), seguida de Málaga (202), Sevilla (197) y Cádiz (105).

La distribución de las ofertas de inmuebles 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. Se hace necesario reformar las medidas de comercialización en las provincias en las que se localizan los inmuebles.

| | | | |
|--------------|---|---|-------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 5/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

II. Cumplimiento objetivos ventas ejercicio 2023

Las ventas formalizadas en el ejercicio 2023 han alcanzado el importe de 4.610.884,76 €, con respecto al Presupuesto de Ingresos estimado para dicho ejercicio, lo que supone el 35% del mismo. No obstante, debemos poner de manifiesto que fue acometida una reprogramación de los objetivos de ventas del ejercicio reduciendo la cifra inicialmente estimada de 13.229.341,17 € a la cifra de 10.318.886,11 €, como consecuencia de la situación del Mercado inmobiliario afectado por el importante incremento en los costes de edificación, el incremento del euríbor y por ende de los costes de financiación para el desarrollo de actuaciones y la incertidumbre sobre el IPC, en gran medida como consecuencia de la situación geopolítica existente en Europa con incidencia a nivel internacional.

El importe de las formalizaciones no refleja el resultado de los procesos de licitación desarrollados por la Agencia, **dado que un importante número de formalizaciones se han traspasado al año 2024**, como consecuencia principalmente del endurecimiento de las condiciones financieras de las Entidades Financieras a los compradores de nuestros inmuebles y situaciones excepcionales en la operación de suelo terciario en Polígono Aeropuerto “Aurea Baelo” en Sevilla y los suelos de Encomienda de la Avenida de la Ilustración en Cádiz.

En este sentido, debemos destacar que como consecuencia de la OPV de junio, a la que de forma añadida incorporamos el Concurso publicado sobre suelos de titularidad de la CCAA encomendados a la Agencia con destino para vivienda protegida, disponemos de un importante volumen de operaciones resultantes de la comercialización realizada en 2023 que serán formalizadas en 2024.

Considerando dichas operaciones, que han sido adjudicadas y serán formalizadas en 2024, la cifra de cumplimiento alcanza el **109% de los objetivos de ventas inicialmente establecidos y el 128,89% sobre la cifra de ingresos reprogramada**. (Todo ello, incluyendo el presupuesto y adjudicación del suelo de Encomienda para vivienda protegida en Cádiz).

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 y considerando de forma añadida las formalizaciones pendientes de formalizar:

| PROVINCIA | SUELO RESIDENCIAL | SUELO INDUSTRIAL Y TERCIARIO | ANEJOS NO VINCULADOS Y OTROS | OBJETIVO FORMALIZACIONES (Cifra en €) | | | Formalizaciones + Adjudicaciones Pdtes Formalizar + Encomienda DGP |
|------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--|
| | | | | TOTAL | TOTAL AJUSTADO CON ENCOMIENDA DGP | Formalizaciones en 2023 | |
| ALMERIA | 48.000,00 | 55.000,00 | 20.000,00 | 123.000,00 | 123.000,00 | 200.758,55 | 257.758,55 |
| CÁDIZ | 1.596.175,00 | 1.949.771,18 | 125.586,44 | 3.671.532,62 | 8.879.718,32 | 567.456,21 | 6.791.309,32 |
| CÓRDOBA | 904.637,47 | - | - | 904.637,47 | 904.637,47 | 866.703,54 | 866.703,54 |
| GRANADA | - | 72.927,00 | 217.000,00 | 289.927,00 | 289.927,00 | - | - |
| HUELVA | 43.560,00 | - | 1.260.000,00 | 1.303.560,00 | 1.303.560,00 | 440.366,08 | 1.345.073,60 |
| JAÉN | 1.478.340,31 | 817.000,00 | 412.000,00 | 2.707.340,31 | 2.707.340,31 | 439.710,45 | 861.360,40 |
| MÁLAGA | 1.778.411,62 | - | - | 1.778.411,62 | 1.778.411,62 | 2.095.889,93 | 3.530.391,33 |
| SEVILLA | 1.991.980,15 | 286.487,00 | 172.465,00 | 2.450.932,15 | 2.450.932,15 | - | 6.356.500,00 |
| ANDALUCÍA | 7.841.104,55 | 3.181.185,18 | 2.207.051,44 | 13.229.341,17 | 18.437.526,87 | 4.610.884,76 | 20.009.096,74 |
| | | | | | | 35% | 109% |
| | | | Reprogramada | 10.318.886,11 | s/Presupuesto Reprogramado | 45% | |

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.

| | | | |
|--------------|---|---|-------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 6/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

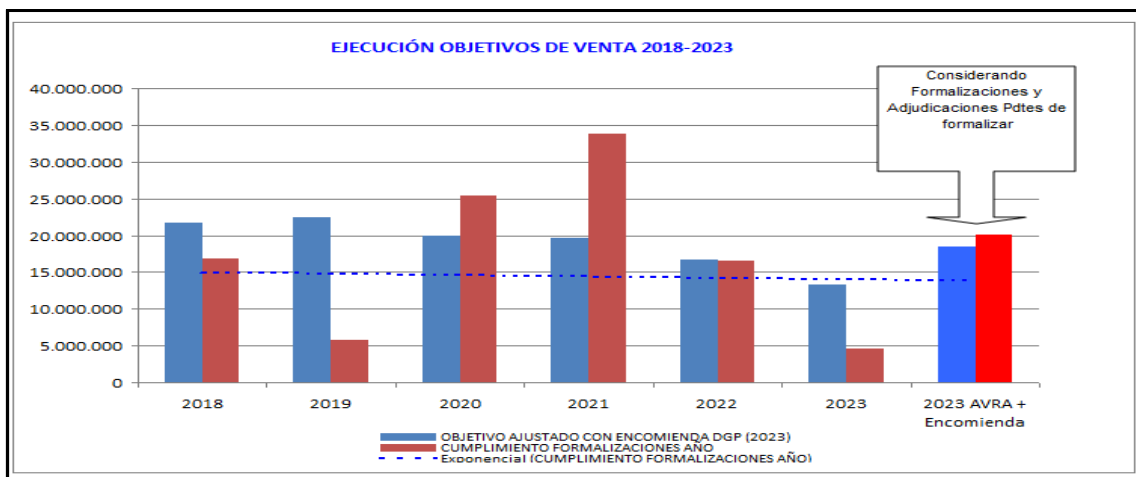
Las operaciones más significativas formalizadas en el ejercicio 2023 se corresponden con la venta de: parcela residencial para vivienda libre en Córdoba por importe de 860.710,14 € para 10 viviendas, 20 suelos residenciales para el desarrollo de al menos 76 viviendas protegidas en el Casco Histórico de Málaga por importe de 1.804.361 €, las formalizaciones de 3 viviendas protegidas y anexos vinculados en la Actuación de Pescadería en Huelva mediante el programa de Permuta por importe de 440.366,08 €, y suelos para 10 viviendas unifamiliares en Cártama (Málaga).

Así mismo, se han formalizado operaciones sobre 5 locales comerciales localizados en Cádiz (1 en Sanlúcar, 3 en Cerro del Moro y 1 en Matadero) por importe de 341.860 €, 2 locales comerciales en el SUNP-1 de Jaén por importe de 219.105 € y 4 suelos industriales en Alcalá la Real (Jaén) por importe de 208.289,45 €.

Con respecto a las **Adjudicaciones realizadas en 2023 que serán formalizadas en el ejercicio 2024** por importe de **15 Millones de euros**, destacamos las principales operaciones:

- Suelo Terciario en P Aeropuerto (Aurea Baelo) en Sevilla, con edificabilidad de 18.520 m²t por un importe de **6.356.500 €**. (Formalizada el 18 de marzo de 2024).
- Suelo para el desarrollo de Viviendas Protegidas en el Casco Histórico de Málaga para al menos 30 viviendas por importe de **1.215.231,4 €**.
- 2 Locales Comerciales en el SUNP-1 de Jaén por importe de **237.037 €**
- Suelo de Encomienda localizado en la Avda de la Ilustración Puntales en Cádiz, para el desarrollo de 212 viviendas protegidas, adjudicada por **6.217.578,12 €**. Los ingresos de esta operación nutren el Presupuesto de la Encomienda existente con la Dirección General de Patrimonio.

A continuación reflejamos la evolución de los objetivos en el período 2018-2023 contemplando el ajuste en 2023 por las adjudicaciones de los procesos de licitación que se formalizan en 2024.



| | | | |
|--------------|---|---|-------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 7/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

| Año | OBJETIVO | OBJETIVO AJUSTADO CON | CUMPLIMIENTO FORMALIZACIONES AÑO |
|--|---------------|-----------------------|----------------------------------|
| 2018 | 21.668.650,00 | 21.668.650,00 | 16.859.350,68 |
| 2019 | 22.419.000,00 | 22.419.000,00 | 5.796.958,31 |
| 2020 | 19.903.699,72 | 19.903.699,72 | 25.438.804,33 |
| 2021 | 19.623.387,45 | 19.623.387,45 | 33.763.654,27 |
| 2022 | 16.752.670,40 | 16.752.670,40 | 16.513.744,73 |
| (*) 2023 | 13.229.341,00 | 13.229.341,00 | 4.610.884,76 |
| <i>Sobre la Reprogramación se obtendría un cumplimiento del 44,6%</i> | | | |
| (*) 2023 AVRA + Encomienda | 13.229.341,00 | 18.437.526,70 | 20.019.096,74 |
| <i>Incorpora Adjudicaciones Pdes formalizar + Encomienda DGP (Concurso Suelo Puntuales en Cádiz) 108,5% s/objetivos</i> | | | |
| <i>(*) El objetivo de cifra de Ventas fue objeto de reprogramación por la situación de Mercado reduciéndose el importe a 10.318.886,11 €</i> | | | |

Modelo de Colaboración Público-Privado (Derechos de Superficie del Programa 6):

Por otro lado, entre las licitaciones desarrolladas en 2023, la referida al Concurso para la adjudicación y constitución de derechos de superficie sobre trece suelos públicos, de titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), localizados en cuatro provincias, destinados a la promoción, construcción y gestión de 1.039 viviendas protegidas en alquiler social o a precio asequible, finalmente quedó desierta. Esta situación se produjo por la contracción del mercado por los siguientes factores: incremento en los costes de edificación en más del 30%, el elevado IPC existente, el incremento de los gastos financieros para el desarrollo de proyectos empresariales, la demanda sobre la actualización de los módulos de viviendas protegidas (actualización que se ha plasmado en el Decreto Ley de 2024 de simplificación administrativa) y la incertidumbre legal generada por la Ley Estatal de Viviendas y en concreto sobre las viviendas en alquiler.

Actualmente se están explorando nuevos escenarios generados por la actualización de los módulos de viviendas protegidas en nuestra Comunidad Autónoma.

Modelo de Colaboración Público-Privado (Permutas de suelo con Proyecto y Licencias por viviendas terminadas):

Igualmente, se licitó mediante Concurso Público la permuta de solar titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) sito en calle Torrenueva nº 41, en Úbeda (Jaén), dotado de Proyecto Básico y de Ejecución, por viviendas protegidas en venta, quedando desierto. Actualmente se está trabajando en una nueva licitación ajustando los valores del inmueble a la actual situación del Mercado Local.

Como hemos reflejado anteriormente, 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.

| | | | |
|--------------|---|---|-------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 8/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

III. Diagnóstico de la evolución del sector.

1. Introducción

A continuación se analiza la evolución reciente de la economía internacional, nacional y andaluza, la cual ha estado marcada por el impacto de la situación bélica internacional, 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 2024 en un contexto de mucha incertidumbre, en el que, a pesar de los elementos en contra, se aleja la posibilidad de una recesión, mostrando la economía mundial una gran resiliencia tras la pandemia y tras los acontecimientos geopolíticos que nos afectan.

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, y a la tensión del mercado de 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 economía mundial describe a lo largo de 2023 una trayectoria de ligera desaceleración, con notables divergencias por áreas, destacando el práctico estancamiento en la Zona Euro. Todo ello en un contexto aún inflacionista y de endurecimiento de la política monetaria, que está afectando a la inversión, el consumo y el sector inmobiliario, y está llevando a una reducción de los flujos de intercambios comerciales a nivel mundial. A esto se une el aumento de las tensiones geopolíticas, con la cronificación de la guerra en Ucrania y el estallido de un nuevo conflicto en Oriente Medio.

La economía mundial que mostró una desaceleración a medida que avanzaba 2022 y 2023, en un contexto de crisis energética y de precios, con tasas de inflación históricamente elevadas, ha generado un rápido endurecimiento de las condiciones financieras, con efectos negativos sobre el poder adquisitivo de hogares y empresas. Todo ello conlleva un entorno de elevada incertidumbre, intensificado por la prolongación de la actual situación bélica internacional, con importante aumento de las tensiones a nivel mundial.

Las cifras de PIB publicadas en enero muestran dinámicas dispares entre las principales economías internacionales a finales de 2023. Por un lado, la eurozona se mantuvo en la atonía de los últimos trimestres, con un PIB estanco en el 4T (0,0% íter trimestral, tras un -0,1% en el 3T y un +0,1% en el 2T) al que le pesó la debilidad de Alemania (-0,3%) y el mismo estancamiento de Francia (0,0%), mientras que Italia (+0,2%) y especialmente España (+0,6%) exhibieron un mejor tono. En cambio, el PIB de EE. UU. avanzó un sólido 0,8% íter trimestral, por encima de lo que sugerían los indicadores y con un empuje notable del consumo. Así, EE. UU. consiguió anotar un crecimiento del 2,5% en el conjunto de 2023, una cifra remarcable no solo frente al 1,9% de 2022 sino, especialmente, respecto al 0,4% que hace un año auguraba el consenso de analistas. Por último, la actividad de China se desaceleró hasta el +1,0% íter trimestral en el 4T (1,5% en el 3T),

| | | | |
|--------------|--|---|-------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | 15/04/2024 | PÁGINA 9/26 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

pero consiguió cumplir con el objetivo de las autoridades al anotarse un 5,2% en el conjunto del año.

Evolución del Producto Interior Bruto (PIB)



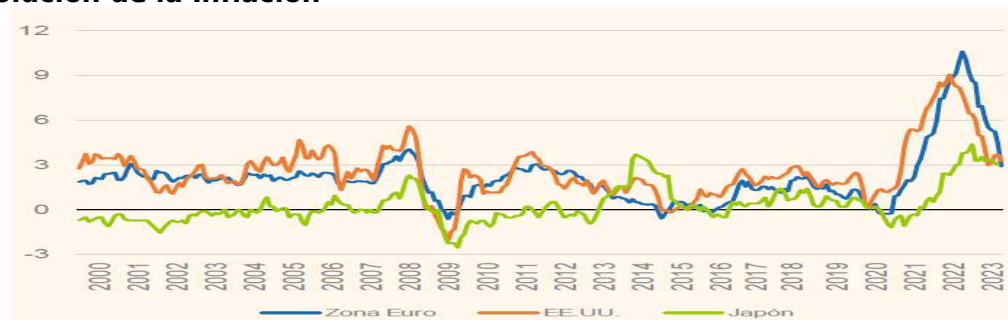
Fuente: OCDE; Eurostat; Elaboración: Secretaría General de Economía. Junta de Andalucía” Coyuntura económica de Andalucía (diciembre 2023)

Durante 2022, la inflación se situó 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. Esta situación amenazaba 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.

Sin embargo, hasta el momento, las cifras de inflación han ido en una dirección favorable, empujadas por el fin del shock energético directo y el práctico desvanecimiento de sus efectos indirectos. Así, en la Eurozona, la inflación muestra una corrección a lo largo del año 2023 y en 2024, situándose en el 2,8% en el mes de enero, con un incremento motivado en gran medida por la subida de los precios de los alimentos (7,3%), ya que los de la energía se han reducido (-8,9%). Mientras, la inflación subyacente, que no considera la energía y los alimentos no elaborados, es del 5,5%, describiendo de igual forma una trayectoria de contención, aún en niveles elevados.

En EE. UU., la inflación general del IPC fue del 3,4% interanual (diciembre), frenadas por las altas tasas del componente de vivienda (que se mueve con rezago), mientras que el avance de precios según el PCE (la medida preferida por la Fed) se situó en el 2,6%.

Evolución de la Inflación



Fuente: Eurostat. Elaboración: Secretaría General de Economía. Junta de Andalucía” Coyuntura económica de Andalucía (diciembre 2023).

| | | | |
|--------------|---|---|--------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 10/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

En este contexto de elevadas tasas de inflación, las autoridades monetarias están llevando a cabo un progresivo endurecimiento de sus políticas para controlar los precios y que la inflación vuelva al objetivo del 2% establecido a medio plazo. Concretamente, el Banco Central Europeo ha elevado el tipo de interés de referencia de la Eurozona en diez ocasiones, desde su mínimo histórico del 0% en julio de 2022 hasta el 4,5% en septiembre de 2023, su nivel más elevado desde julio de 2001.

Por último, en el mercado laboral, se asiste a una ligera ralentización del ritmo de creación de empleo, aumentando la población ocupada entre enero y noviembre un 1,3% en la UE (1,4% en la Zona Euro), frente a tasas del 2% en 2022. En cualquier caso, duplicando la tasa de crecimiento del PIB. Por su parte, la tasa de paro se mantiene bastante estable en torno al 6% en la UE (6,5% en la Zona Euro), nivel históricamente bajo.

3. Economía nacional

La economía española tuvo en 2023 un mejor comportamiento de lo previsto, si bien desde hace unos meses se perciben síntomas de desaceleración. Según las cifras revisadas de la Contabilidad Nacional Trimestral, el PIB avanzó un 0,6% en el cuarto trimestre de 2023, manteniendo el diferencial netamente positivo con respecto a la Eurozona. Este incremento trimestral permitió cerrar el año con un crecimiento del 2,5 %, según el INE. Esta cifra estuvo por encima de todas las previsiones iniciales tanto del Gobierno (2,1 %) como del resto de organismos económicos (Banco de España, BBVA o Funcas), que pronosticaban que el PIB español se situaría en el entorno del 1,4 %.

La tasa general de inflación, tras situarse en junio en el 1,9% -el nivel más reducido desde marzo de 2021-, debido a un efecto escalón muy acusado en los productos energéticos, creció ininterrumpidamente hasta alcanzar en septiembre y octubre un 3,5%, y, posteriormente, se ha reducido hasta cerrar el año con un 3,1%. La inflación subyacente, por su parte, mantiene una tendencia descendente desde julio, situándose en diciembre en un 3,8%. Estas cifras reflejan que el proceso de desescalada de la inflación parece continuar, aunque en 2024 estará condicionada, entre otros, por el calendario de retirada de las medidas de antiinflación tomadas por el gobierno.

Finalmente, el déficit de las Administraciones Públicas se mantiene en cotas levadas. El saldo acumulado hasta septiembre fue similar al registrado un año antes (-25.424 millones de euros, frente a los -26.576). La ligera mejoría refleja el incremento de la recaudación, especialmente por nuevos impuestos, IRPF, IS y cotizaciones sociales. El gasto público, por su parte, sigue expandiéndose a un ritmo elevado, especialmente en concepto de consumos intermedios, intereses, remuneración de asalariados y prestaciones sociales, entre las que destacan las pensiones. Con todo, se estima que en el periodo 2019-2023, los ingresos tributarios se habrán incrementado un 9% en términos reales (descontando la inflación), mientras que el gasto primario lo habrá hecho un 11,8%. Se trata de magnitudes de deuda difícilmente sostenibles en el tiempo.

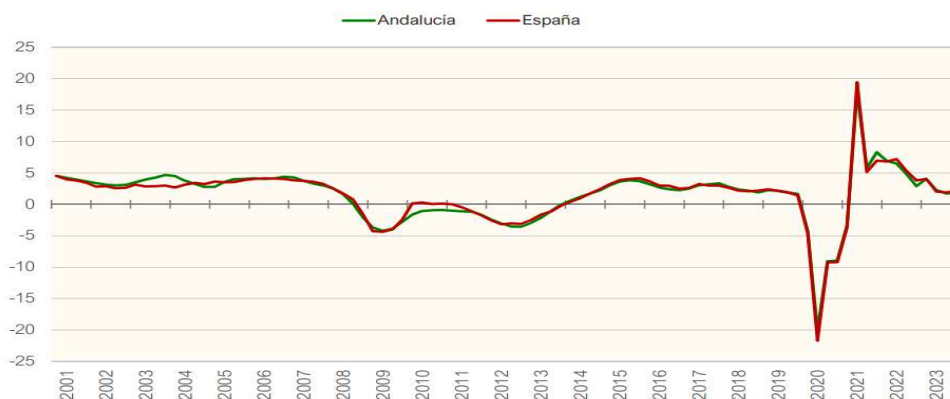
4. Economía Andaluza

La economía andaluza muestra en 2023 un crecimiento similar a la media española y, mayor que la europea, si bien moderando su trayectoria de aumento conforme ha ido avanzado el año, al igual que su entorno nacional e internacional. Su evolución está condicionada por las repercusiones que está teniendo el endurecimiento de las políticas monetarias para controlar la inflación, y un contexto de incertidumbre derivada del aumento de las tensiones geopolíticas, con la guerra en Ucrania cronificada y el estallido de un nuevo conflicto en Oriente Medio.

| | | | |
|--------------|---|---|--------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 11/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

El balance del año ha sido de un incremento del PIB del 2,5%, dos puntos superiores al de la UE y la Zona Euro (0,5%, según avance Eurostat). Destacar que todas las previsiones de los distintos organismos se han quedado cortas en cuanto al crecimiento, que esperaban un incremento entorno al 1%.

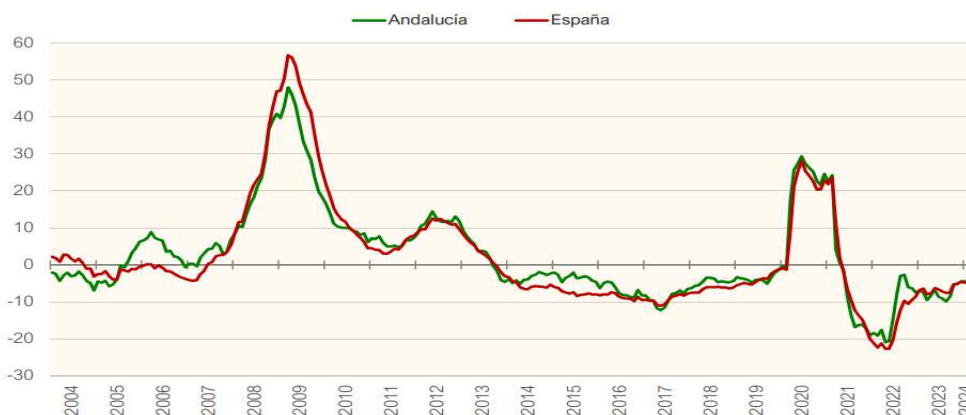
Producto Interior Bruto. Andalucía



Fuente: Observatorio Económico Semanal (OES 13/03/2024) Secretaria General de Económica. Junta de Andalucía.

Por término medio en 2023 se contabilizó el máximo histórico de número de ocupados en Andalucía con 3.453.421 puestos de trabajo, 115.190 más que en el año anterior, lo que supone un aumento del 3,5%, algo superior al del conjunto nacional (3,4%). El número de parados descendió un 5,3%, hasta 724.400 personas (según EPA), situándose la tasa de paro en el 17,6%.

Paro registrado (Tasa de variación interanual)



Fuente: Observatorio Económico Semanal (OES 13/03/2024). Secretaria General de Económica. Junta de Andalucía. Datos del SEPES.

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 2024 de más del 4,7%.

5. Previsiones económicas

Las proyecciones sitúan el crecimiento mundial en 3,1% en 2024 y en 3,2% en 2025, lo que supone que las previsiones para 2024 son 0,2 puntos porcentuales superiores a las de la edición de octubre de 2023 de Perspectivas de la economía mundial (informe WEO); esto se debe a una resiliencia mayor de lo esperado en Estados Unidos y en varias

| | | | |
|--------------|---|---|--------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 12/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

economías de mercados emergentes y en desarrollo importantes, así como al estímulo fiscal en China. Para la zona euro las proyecciones de crecimiento rondarán el 0,9% del PIB.

A nivel nacional la previsión más extendida es algo superior a la europea rondando el 1,6%, y por debajo de la del Gobierno, que es del 2%. Se espera un avance del 0,3% y 0,4% en el primer y segundo trimestre, respectivamente, seguidos de avances de 0,5% para el resto de los trimestres.

Para el conjunto del año, el crecimiento se sustentará en la demanda nacional, que aportará 1,7 puntos porcentuales, mientras que el sector exterior restará una décima porcentual, tal y como se estimó en el anterior consenso. La desaceleración en relación a 2023 se percibirá en el consumo, tanto público como privado, y en el sector exterior –por un avance importante de las importaciones, mientras que la inversión mostrará más vigor.

| Previsiones de crecimiento del PIB de la economía española | | |
|---|------|------|
| | 2024 | 2025 |
| Ministerio Asuntos Económicos (octubre 2023) | 2,0 | |
| FUNCAS (enero 2024) | 1,5 | |
| Banco de España (diciembre 2023) | 1,6 | |
| Universidad Loyola Andalucía (febrero 2024) | 1,8 | |
| BBVA Research (marzo 2024) | 2,1 | |
| CaixaBank Research (noviembre 2023) | 1,4 | |
| FMI (enero 2024) | 1,5 | 2,1 |
| Máximo | 2,1 | |
| Mínimo | 1,4 | |

Fuente: Elaboración propia a partir de distintas fuentes.

La previsión para la tasa media anual de inflación para 2024 se reduce hasta el 3%. La tasa interanual de diciembre sería del 2,7%. En cuanto a la inflación subyacente, la previsión de la tasa media anual hasta el 3,2%.

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 septiembre de 2023 prevé un crecimiento real del PIB del 1,5% para 2024.

| Previsiones de crecimiento del PIB de la economía andaluza | | |
|---|--------|------|
| | 2024 | 2025 |
| Observatorio Económico de Andalucía (OEA) (septiembre 2023) | 1,5 | |
| Analistas Económicos de Andalucía (Unicaja) (junio 2023) | 1,3 | |
| BBVA (febrero 2024) | 1,4 | 2,5 |
| CEPREDE (septiembre 2023) | 1,7 | |
| HISPALINK (junio-2023) | 2,7 | |
| Universidad Loyola Andalucía (octubre 2023) | 1,4 | |
| | Máximo | 2,7 |
| | Mínimo | 1,3 |

Fuente: Elaboración propia a partir de distintas fuentes.

| | | | |
|--------------|---|---|--------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 13/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

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.

Se prevé que el PIB de Andalucía se acelere en 2025 hasta crecer un 2,5% (2,5% en España), superando el aumento del PIB promedio de los últimos 25 años (1995-2019, 2,1%). Esto se explica por la previsible caída en el precio de los combustibles y de la inflación, que a su vez facilitará una reducción de los tipos de interés, lo cual impulsará la competitividad de las empresas, y ayudará a los hogares a recuperar poder adquisitivo. Además, se producirá una progresiva mejora de la demanda europea, lo que favorecerá las exportaciones. De cumplirse estas previsiones, se avanzará en el proceso de convergencia, la tasa de paro se reducirá hasta el 15,7% y se pueden crear 175.000 nuevos empleos hasta 2025.

6. Situación del mercado de vivienda y suelo.

6.1. Situación a nivel nacional.

A finales de 2022, las previsiones sobre el sector residencial eran poco halagüeñas. Se daba por hecho que tanto la venta de viviendas como su precio iban a contraerse durante 2023. La primera de las impresiones se ha cumplido y, efectivamente, la venta en España ha caído, aunque menos de lo previsto inicialmente. La segunda no, y la vivienda, en términos medios, no ha dejado de revalorizarse.

La buena marcha del mercado laboral y la disponibilidad de ahorro acumulado durante la pandemia por parte de los hogares han dado margen de crecimiento a la demanda. Sin embargo, son varios los factores que explican la contracción de las ventas. En primer lugar, la moderación del crecimiento económico: el PIB de la economía ha pasado de avanzar del 5,5% en 2022 al entorno del 2,5% en 2023. Segundo, la subida de los tipos de interés ha sido rápida y contundente (el euríbor a 12 meses pasó del -0,50% en dic-21 al 4,15% en sep-23) y ha encarecido la financiación en un contexto de relativa incertidumbre sobre su futura evolución. En tercer lugar, la desaceleración del crecimiento de las economías vecinas, que ha supuesto una reducción de las transacciones de los extranjeros del 8,8% interanual entre enero y septiembre de 2023. También habría que considerar el efecto negativo que ha podido causar en el mercado la incertidumbre regulatoria. Algunas de las consideraciones de la Ley por el derecho a la vivienda, como la definición de gran tenedor o la modificación de las reducciones fiscales al alquiler, pueden desincentivar la adquisición de viviendas con motivo de inversión. Por último, la subida del precio de la vivienda en algunas de las zonas más tensionadas ha llegado a ser muy superior a la de la renta bruta disponible de los hogares, lo que ha podido desincentivar a la demanda de vivienda. Por ejemplo, entre enero y septiembre de 2023 el precio en Baleares creció el 8,5%, en Canarias el 6,3%, en Andalucía el 5,5% y en Madrid el 4,0%.

Si lo concretamos en números, en 2023 se firmaron unas 640.000 operaciones de compraventa, lo que supuso el 11,3% menos que en 2022. Se trata de un volumen de ventas relativamente elevado y por encima del promedio histórico (entre 2004 y 2022 se vendieron, en media anual, casi 576.000). Diferenciando entre nueva y usada, se aprecian comportamientos distintos. Mientras en el primer caso las ventas cayeron alrededor del 6,5% interanual en el periodo indicado, en el segundo el retroceso alcanzó casi el 13,5%. Así, el principal ajuste en el mercado viene por el lado de la vivienda usada.

Pese a la contracción de las ventas, la actividad constructora no está siendo capaz de satisfacer la demanda. El número de visados para iniciar nuevas viviendas se sitúa en torno a 110.000, una cifra que contrasta con los nuevos hogares formados (en 2022 y

| | | | |
|--------------|---|---|--------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 14/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

2023 se crearon casi 250.000 en promedio anual). El impedimento de una mayor expansión de la oferta, viene justificado por la falta de suelo finalista, los largos y lentos procesos requeridos en el urbanismo y la incertidumbre regulatoria que pende sobre el mercado residencial son tres de los principales escollos en las zonas de mayor demanda residencial. A ellos se han unido otros factores como la dificultad de las empresas de encontrar mano de obra, el encarecimiento y la escasez de algunos materiales claves en el proceso de construcción y la subida de los tipos de interés que, pese a la cada vez menor dependencia de la financiación bancaria, también ha podido condicionar el proceso de construcción.

El interés que persiste en la obra nueva y su escasa producción ha dado lugar a un incremento del precio de esta tipología superior al de la vivienda usada. El de los tres primeros trimestres de 2023 creció el 6% respecto al del mismo periodo de 2022, en el caso de la usada el incremento interanual fue del 3,3%. En media, el precio de vivienda en España aumentó el 3,4% en el periodo. Sin embargo, la elevada tasa de inflación impide que el precio medio crezca en términos reales.

La compra de vivienda por extranjeros disminuyó un 8,8% interanual en los 9 primeros meses de 2023, hasta alcanzar las 67.983 operaciones, rompiendo con la tendencia positiva que se produjo en el segundo semestre de 2022 en que aumentaron del 9,8%.

A diferencia del precio de las compraventas, el precio del alquiler no ha moderado su crecimiento. De hecho, el número de provincias donde se han producido contracciones en las rentas se ha reducido a una, Lérida (-3,9%), que ya lideró esta estadística el trimestre anterior. Por otra parte, hay dos provincias en las que los crecimientos han sido superiores al 15%, como es el caso de Segovia (+17,9%) y Santa Cruz de Tenerife (+18,6%), que supera el 18% por segundo trimestre consecutivo.

Analizando las cifras absolutas, Barcelona sigue encabezando el ranking provincial en cuanto a rentas más elevadas con un promedio de 20,56 €/m²/mes, con Madrid (16,88 €/m²/mes) adelantando a Baleares (16,49 €/m²/mes), por primera vez en varios trimestres, en la segunda posición. En la zona más baja del ranking encontramos las únicas tres provincias con unitarios de renta inferiores a los 5,50 €/m²/mes, siendo estas Jaén (4,89 €/m²/mes), Teruel (5,45 €/m²/mes) y Cuenca (5,49 €/m²/mes).

6.2. Situación a nivel andaluz.

La radiografía del mercado inmobiliario andaluz muestra que el ritmo de subida del precio de la vivienda empieza a estabilizarse y los datos relativos a la variación de los costes del suelo residencial en el último trimestre del año así lo confirman. La clave está en que se ha reducido la demanda de inmuebles y esto ha favorecido la desaceleración general y progresiva de la tendencia alcista que se venía observando en el sur de España, donde el valor medio de la propiedad residencial nueva y usada refleja un crecimiento del 5,3% en el cuarto trimestre del año, casi dos puntos menos en comparación con el trimestre anterior, según el informe sobre mercados locales elaborado por Tinsa publicado en diciembre del año pasado.

Andalucía no es la comunidad autónoma española donde más han subido los precios en 2023 pero, por el contrario, en ella están algunas de las zonas más caras del país y en las que el comprador necesita realizar un esfuerzo mayor para adquirir una vivienda. Tal es el caso de Málaga, con 2.097 euros el metro cuadrado (m²) es la provincia andaluza donde comprar resulta más caro, sólo precedida por Madrid, Baleares, Barcelona, Guipúzcoa y Vizcaya a nivel nacional. Y con un precio de 2.764 euros el metro cuadrado, Marbella, aparece como la ciudad más cara de Andalucía.

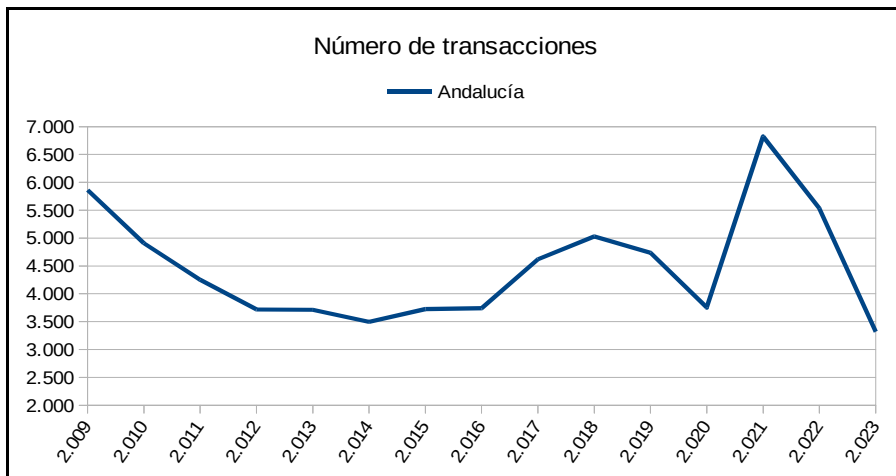
| | | | |
|--------------|---|---|--------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 15/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

Un dato de interés es que, aún siendo Málaga la provincia con los precios más altos y Jaén la más económica, son Córdoba y Almería donde más ha aumentado el coste del inmueble residencial a lo largo de 2023, un 9,9% y un 8,1% respectivamente, y Granada donde menos, con un crecimiento interanual medio del 4%.

En cuanto a las transacciones de viviendas, en 2.023 (hasta 3T) en Andalucía disminuyeron en un 14% en relación al mismo trimestre del año anterior, contabilizándose 92.935 operaciones de compraventa. De estas transacciones, solo el 3,6% corresponden a vivienda protegida (3.362 transacciones), de las cuales solo 446 son de nueva construcción (un 0,47% del total de transacciones).

En lo referente a los visados de obra nueva, se contabilizaron en Andalucía a lo largo de 2023, 23.851 (un 6% más que en 2022), siendo de nuevo 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, las cifras son algo inferior a los del 2022: 2.680, frente a los 2.965 del año anterior, lo que parece indicar que los fondos de rehabilitación siguen sin impactar en el sector.

Por último, con respecto al mercado de suelo, los datos al cierre del 3T suponen un descenso de más del 23% en relación a los datos acumulados del 3T de 2022, volviendo a número similares a los de 2019.



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

6.3. Previsiones del sector.

En 2024, el principal factor que apoyará al sector inmobiliario es el descenso de los tipos de interés. De hecho, el Euríbor a 12 meses ha empezado el año en torno al 3,6%, un registro significativamente inferior al máximo de este ciclo en octubre de 2023 (4,16%) y los mercados financieros descuentan que pueda acabar el año alrededor del 2,50%-2,75%.

Las ventas podrían volver a contraerse, aunque con menor intensidad. En cualquier caso, el buen desempeño del mercado de trabajo garantiza que las transacciones se mantengan en torno a las 550.000-600.000, un nivel superior al promedio alcanzado entre 2015 y 2018.

| | | | |
|--------------|---|---|--------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 16/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

En cuanto a la oferta no se esperan grandes novedades. La continuidad de la incertidumbre regulatoria seguirá afectando a las decisiones de inversión de las empresas del sector. En este contexto, se prevé que el precio muestre una evolución parecida a la del año anterior: la escasez de la oferta seguirá marcando el ritmo en el sector y propiciando nuevas subidas del precio de la vivienda, pero estas serán moderadas, lo que mantendrá la evolución real en tasas negativas. En concreto, los analistas prevén un incremento del precio de la vivienda entre el 2,5% y del 2,7% en 2024.

Teniendo en cuenta todos estos factores, se prevé que la senda de suave desaceleración del sector inmobiliario continúe en el primer semestre del año, como consecuencia de unos tipos de interés todavía elevados y un contexto económico aún relativamente débil. No obstante, en el segundo semestre de 2024, a medida que se afiance la vía descendente de los tipos de interés y la actividad económica gane tracción, esperamos que el mercado inmobiliario recobre vigor y dibuje una trayectoria ascendente. Así, 2024 será un año de transición, en el que se mantendrá la desaceleración, para dar paso a un 2025 en el que se espera que el mercado de la vivienda vuelva a la zona expansiva.

Como ya hemos comentado se espera que la recuperación del sector llegue en 2025. La aceleración del crecimiento de la economía española y la reducción prevista de los tipos de interés permitirán que la demanda que ha permanecido embalsada por los elevados costes de financiación pueda salir al mercado. Además, la recuperación de las economías europeas podría impulsar la demanda de vivienda de extranjeros, tras la contención de 2023 y 2024. Así, se espera que la venta de viviendas crezca entre el 2 y el 3% en 2025. Por su parte, tras varios años de contracción y ante la necesidad de producir vivienda, principalmente protegida, es de esperar que la actividad constructora crezca con algo más de intensidad, impulsada también por los fondos europeos y la puesta en marcha de grandes desarrollos (Pítamo -Sevilla-, Lagar de Oliveros -Málaga-, Huerta Santa Isabel Oeste -Córdoba-). En este contexto, se prevé que el precio de la vivienda crezca alrededor del 4% en 2025.

Pero más allá de las previsiones a corto y medio plazo, el sector residencial ha de afrontar grandes retos para seguir avanzando con mayor solvencia: el envejecimiento de la mano de obra en el sector es muy importante (la edad media ha aumentado en 8 años entre 2007 y 2022), por lo que en los próximos años se deberá hacer frente a un relevo generacional en un contexto de déficit de mano de obra. La formación de sus trabajadores y la inversión en industrializar los procesos constructivos deben ser prioritarios para mejorar la productividad del sector y atenuar, en la medida de lo posible, la escasez de oferta de trabajo, y por tanto, de la promoción de vivienda.

7. Conclusiones y recomendaciones

Ante la acuciante falta de oferta de vivienda se hace imprescindible la promoción de viviendas nuevas en todas sus modalidades y formas de acceso, para paliar la escalada de precios, tanto de la compraventa como del alquiler. Las previsiones a futuro mostradas en el informe nos indican que la situación no mejorará sin un aumento de la oferta y facilidades de acceso para los usuarios que más lo necesiten.

Así pues, las necesidades de vivienda continúan en aumento en un contexto económico con tipos de interés en vías de estabilizarse y con 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.

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

| | | | |
|--------------|---|---|--------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 17/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

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 2024, destaca la necesidad de ampliar la oferta del parque en arrendamiento.

Junto a la puesta en el mercado de nuevas viviendas, desde la Comunidad Autónoma se debe asumir un papel de facilitador de la inversión privada, ya sea con colaboraciones público-privadas, agilización de los tramites administrativos o, especialmente, en la obtención de suelo finalista, factor clave que dilata la promoción de viviendas.

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.

Por último, **reiteramos como en los últimos años**, que 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 ha hecho 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, si bien, se han puesto en marcha desarrollos de suelos (Lagar de Oliveros, Dehesa de Ronda, Villanueva del Pítamo, Huerta Santa Isabel O4 de Córdoba, etc..) que permitirán ofertar nuevos suelos para el desarrollo de viviendas en Andalucía en el medio plazo.

Por todo ello, se hace más necesaria 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.

Igualmente, dado que los inmuebles “mejores” han sido ya ofertados y enajenados en estos últimos años, se hace más necesario el **reforzar las medidas de comercialización en todas las provincias** sobre el resto de inmuebles, adecuando y ajustando las ofertas a las demandas que se identifiquen en los mercados.

En definitiva, ante un mercado inmobiliario muy tensionado con importantes dificultades de acceso a una vivienda, se hace **necesaria una mayor implicación pública en el sector, de la mano de todos los agentes que participan de forma activa.**

IV. 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 2024 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.

| | | | |
|--------------|---|---|--------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 18/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

La Orden de 25 de mayo de 2023, dicta las normas para la elaboración del Presupuesto de la Junta de Andalucía para el año 2024.

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.

Previsión del Presupuesto de Ingresos 2024:

a) Objetivos Gestión de Activos: La programación de ventas de este PAEB 2024 asciende a 15.229.460 euros. Las cifras desglosadas por provincias son las siguientes:

| | PREVISIÓN VENTAS 2024 | | | TOTAL |
|------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------|
| | SUELO RESIDENCIAL | SUELO INDUSTRIAL Y Terciario | ANEJOS NO VINCULADOS Y OTROS | |
| ALMERIA | 19.800,00 | 64.552,36 | 24.034,52 | 108.386,88 |
| CÁDIZ | 1.367.906,00 | 307.608,00 | 676.406,00 | 2.351.920,00 |
| CÓRDOBA | 392.662,09 | 0,00 | 1.268.578,73 | 1.661.240,82 |
| GRANADA | 0,00 | 89.870,13 | 110.335,66 | 200.205,79 |
| HUELVA | 865.340,00 | 0,00 | 112.000,00 | 977.340,00 |
| JAÉN | 421.448,17 | 249.534,50 | 240.261,20 | 911.243,87 |
| MÁLAGA | 1.940.881,37 | 0,00 | 0,00 | 1.940.881,37 |
| SEVILLA | 1.549.478,35 | 1.651.676,00 | 172.465,00 | 3.373.619,35 |
| ANDALUCÍA | 6.557.515,98 | 2.363.240,99 | 2.604.081,11 | 11.524.838,08 |

Al importe anterior se añade la Permuta de Suelos con Proyecto y licencia de obras por viviendas en Granada (Automovilismo) por importe de 3.704.622,04 €.

El PAEB 2024 propone la consecución de los siguientes objetivos en lo que respecta a la venta de suelo y anejos no vinculados:

- Alcanzar una cifra de 6.557.515,98 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 2.363.240,99 euros en la venta de suelos de uso industrial, terciario y /o dotacional.
- Alcanzar una cifra de 2.604.081,11 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.

b) Objetivos Parque Público de Viviendas: La previsión de ventas por viviendas para 2024 prevé alcanzar un importe de 4.527.000,00 € para aproximadamente 335 viviendas, de acuerdo con el siguiente detalle provincial.

| | | | |
|--------------|---|---|--------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 19/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

| Presupuesto Ventas PPV | |
|------------------------|---------------------|
| PROVINCIA | 2024 |
| ALMERIA | 200.000,00 |
| CÁDIZ | 990.000,00 |
| CÓRDOBA | 400.000,00 |
| GRANADA | 363.000,00 |
| HUELVA | 600.000,00 |
| JAÉN | 300.000,00 |
| MÁLAGA | 480.000,00 |
| SEVILLA | 1.194.000,00 |
| ANDALUCÍA | 4.527.000,00 |

v. 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 y de acuerdo con las Bases del PAEB:

Suelo Residencial Protegido

Para el **suelo residencial protegido** el precio mínimo establecido en el Anexo del **PAEB 2024** (excluido IVA) es el resultado de multiplicar las superficies útiles resultantes por los precios unitarios establecidos en la normativa de aplicación.

Para los suelos que sean licitados mediante Concurso en la tipología de permuta como medida innovadora para el impulso al desarrollo de viviendas protegidas, se aplicará una reducción de 50% sobre el cálculo anterior.

Preferentemente en el ejercicio 2024, en los Concursos de suelos protegidos en la tipología de permuta, para suelos con proyecto y licencia a cambio de viviendas terminadas y anexos vinculados, y suelos sin proyecto, igualmente a cambio de viviendas terminadas y anexos vinculados, dada la necesidad de poner en desarrollo nuestros suelos para VPO por las limitadas adjudicaciones de los concursos emitidos en los últimos 3 años, (a excepción de Málaga), se ha establecido como medida estratégica incorporar en los pliegos del Concurso la baremación del precio que se oferte por el suelo a efectos de adjudicación con un peso del 70%: El precio de salida de los suelos será el 50% de precio unitario establecido en la normativa de aplicación, pudiendo ofertar los licitadores hasta el 100% del precio unitario. (Base octava, apartado 5)

- 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 (art.24 del Plan Vive):

- 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

| | | | |
|--------------|---|---|--------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 20/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

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 de vivienda.
- 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 las reglas anteriores en función del ámbito territorial, se valorará utilizando un coeficiente relación útil construido de 1,22.
- 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.
- Los precios mínimos de determinados inmuebles incluidos en el Anexo de bienes enajenables podrán en situaciones excepcionales y debidamente motivadas por las circunstancias objetivas del mercado, ser el resultado de multiplicar las superficies útiles resultantes por un precio unitario inferior al máximo legal establecido por la normativa de aplicación. (Decreto 91/2020, de 30 de junio, Plan Vive de Andalucía y sus actualizaciones).

Suelo Residencial Libre, Industrial, Terciario y Dotacional

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.

Suelo viviendas, garajes y trasteros vinculados a régimen de protección pública

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.

vi. 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

| | | | |
|--------------|---|---|--------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 21/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

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)

Se ha establecido la garantía al licitador para ofertar en el 5% del valor del inmueble y la forma de pago aplazada hasta un máximo de 60 meses, asimilándolo a las condiciones establecidas en las subastas y concursos.

Así mismo, se ha incorporado en el PAEB 2024 las adjudicaciones directas contempladas en la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía recogidos en el artículo 88.1 apartados a), c), d), e) y f), consecuencia de las modificaciones realizadas mediante el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.

Modalidades Preferentes de Enajenación: 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.

Para la enajenación de los suelos residenciales destinados a la construcción de viviendas protegidas, se establece la modalidad de CONCURSO, incorporando en 2024 contemplando la oferta sobre el precio de enajenación de los suelos con el límite de precios establecido en la normativa de aplicación, como criterio de valoración a efectos de la adjudicación de los inmuebles. Este criterio se incorpora a los ya existentes en los pliegos: reducción del precio de venta de las viviendas a los adquirentes, mejoras de carácter técnico en el edificio y/o viviendas protegidas.

Tipos de operaciones comerciales: Las tipologías existentes se detallan a continuación:

- 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

| | | | |
|--------------|---|---|--------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 22/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

USO.

- 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, en las condiciones establecidas en la Base Decimoquinta.
- Permuta: aplicable a todos los bienes inmuebles con independencia del uso.

VII. 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. Así mismo, se pretende atender la importante demanda de viviendas protegidas mediante modelos público-privados que activen el desarrollo de viviendas sobre los suelos.

La elaboración del PAEB 2024 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 2024, 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 2024.

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.

Especificidades:

- 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 responde a los criterios establecidos con el Ayuntamiento sobre el proceso de liquidación del Convenio que fue objeto de aprobación por el Consejo Rector.
- Para los Suelos destinados a la medida de impulso para el desarrollo de viviendas protegidas que sean licitados mediante la modalidad de Concurso y en la tipología de Permuta, se ha establecido el precio como criterio de adjudicación con el resto de criterios ya existentes en los Concursos. El precio mínimo, como valor de salida se corresponderá con el 50% del valor establecido en la normativa de aplicación y podrá ofertarse incrementarlo hasta el límite normativo de la Vivienda protegida según categoría.

| | | | |
|--------------|---|---|--------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 23/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

Atendiendo a los criterios establecidos en las Bases del PAEB, en el Anexo de Bienes Enajenables 2024 se han incluido **1.075 inmuebles** que se desglosan en 217 garajes (130 año anterior), 56 locales comerciales (72 año anterior), 252 parcelas de uso productivo (uso industrial terciario y/o dotacional) (251 año anterior) y 535 parcelas residenciales (558 año anterior), 951 para vivienda libre y 2.541 para vivienda protegida por un precio mínimo total superior a los 97,5 millones de euros y con una **edificabilidad global de 774.612,05 metros cuadrados** y la posibilidad de desarrollar al menos **3.492 viviendas**.

El resumen de inmuebles del Anexo de Bienes Enajenables del PAEB 2024 por tipo de inmueble, es el siguiente:

| Tipo Inmuebles | Unidades | Total Edificabilidad | Total Superficie | Precio Mínimo PAEB 2024 | Nº viviendas |
|-------------------------------|--------------|----------------------|-------------------|-------------------------|--------------|
| SUELO RESIDENCIAL LIBRE | 193 | 98.480,33 | 91.634,16 | 15.379.982,62 | 951 |
| SUELO RESIDENCIAL PROTEGIDO | 342 | 251.151,48 | 110.223,31 | 44.793.748,50 | 2.541 |
| PARCELA INDUSTRIAL O TERCARIA | 252 | 414.203,73 | 374.425,66 | 27.424.586,62 | |
| LOCAL COMERCIAL | 56 | 8.630,81 | 7.583,87 | 5.368.590,33 | |
| GARAJE | 217 | 1.672,25 | 4.785,91 | 4.139.670,91 | |
| NAVE INDUSTRIAL | 1 | 378,59 | 351,70 | 75.415,12 | |
| TRASTERO | 11 | 0,00 | 72,53 | 133.206,39 | |
| VIVIENDA/GARAJE/TRASTERO | 3 | 94,86 | 69,18 | 152.353,16 | |
| Total general | 1.075 | 774.612,05 | 589.146,32 | 97.467.553,65 | 3.492 |

El resumen de bienes por provincias sería el siguiente:

| Provincia | Unidades | Edificabilidad | Superficie | Precio Mínimo PAEB 2024 | Nº viviendas |
|----------------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------------|--------------|
| ALMERIA | 127 | 78.747,66 | 67.667,04 | 4.510.281,27 | 143 |
| CADIZ | 89 | 105.281,71 | 94.554,75 | 13.806.740,40 | 798 |
| CÓRDOBA | 11 | 19.774,73 | 11.812,19 | 2.712.969,19 | 159 |
| GRANADA | 9 | 40.877,86 | 14.708,88 | 5.665.264,77 | 374 |
| HUELVA | 106 | 73.808,69 | 33.302,31 | 9.024.440,05 | 726 |
| JAEN | 266 | 242.826,86 | 185.334,33 | 19.293.736,82 | 247 |
| MÁLAGA | 281 | 72.687,36 | 79.259,86 | 20.294.895,73 | 690 |
| SEVILLA | 186 | 140.607,18 | 102.506,96 | 22.159.225,43 | 355 |
| Total general | 1.075 | 774.612,05 | 589.146,32 | 97.467.553,65 | 3.492 |

En el Anexo de Bienes Enajenables del PAEB 2024 se han incluido los siguientes inmuebles adscritos al Patrimonio Autónomo de Suelo:

| Provincia | Tipo Inmuebles | Inmuebles | Total Edificabilidad | Total Superficie | Precio Mínimo PAEB 2024 | Nº viviendas |
|----------------------|-------------------|-----------|----------------------|------------------|-------------------------|--------------|
| CÁDIZ | SUELO RESIDENCIAL | 4 | 21.620,74 | 9.746,21 | 2.798.101,32 | 209 |
| CÓRDOBA | SUELO RESIDENCIAL | 1 | 5.173,70 | 1.921,79 | 1.254.284,42 | 60 |
| GRANADA | SUELO RESIDENCIAL | 3 | 36.931,60 | 11.930,92 | 5.513.700,43 | 374 |
| HUELVA | SUELO RESIDENCIAL | 5 | 27.415,55 | 10.176,16 | 3.272.795,96 | 278 |
| JAEN | GARAJE | 27 | 800,69 | 721,81 | 356.029,80 | |
| JAEN | LOCAL COMERCIAL | 22 | 3.747,82 | 3.301,13 | 2.876.870,40 | |
| SEVILLA | GARAJE | 11 | 252,12 | 244,75 | 101.200,00 | |
| SEVILLA | LOCAL COMERCIAL | 5 | 818,98 | 779,02 | 742.777,60 | |
| SEVILLA | SUELO RESIDENCIAL | 4 | 19.403,10 | 8.767,05 | 4.663.014,04 | 220 |
| Total general | | 82 | 116.164,30 | 47.588,84 | 21.578.773,97 | 1.141 |

Las enajenaciones de estos inmuebles estarán sometidas a la normativa establecida en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y la normativa vigente de aplicación.

Medida de Impulso para el Desarrollo de Viviendas Protegidas:

Es necesario recalcar la escasez de suelo finalista para viviendas que se constata en las diferentes provincias andaluzas y principalmente en aquellos municipios en los que la

| | | | |
|--------------|---|---|--------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | 15/04/2024 | PÁGINA 24/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

demanda de viviendas es más acuciante, así como la insuficiencia de oferta de viviendas de nueva planta, que 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 edificación como del sector público de poner en el mercado viviendas sociales. En este sentido, han sido adjudicados suelos en la modalidad de Concurso y en la tipología de Permuta de suelos con Proyecto y Licencias a cambio de Viviendas terminadas y anexo vinculados en Huelva y Córdoba.

Durante el ejercicio 2024, con objeto de impulsar nuevas medidas para el desarrollo de viviendas protegidas, se implantará una nueva medida de impulso sobre los suelos destinados a la construcción de viviendas protegidas. La medida se implantará sobre los suelos residenciales para vivienda protegida que se liciten mediante la modalidad de Concurso y en la tipología de Permuta, valorándose entre los criterios de adjudicación: Oferta económica sobre el precio del suelo con un peso del 70%, y un 30% sobre otros criterios que se recogerán en los correspondientes Pliegos, (reducción del precio enajenación a los adquirentes de las viviendas).

Esta innovación sobre el modelo ya existente, consiste en la incorporación en el Concurso de la posibilidad de ofertar sobre el precio de los suelos, en una horquilla de precios en cualquier caso limitada por la propia normativa de aplicación para los suelos para vivienda protegida. (Anteriormente el precio no era objeto de licitación y se establecía como precio el máximo que establece la normativa de aplicación).

Con esta medida, se pretenden desbloquear suelos con destino a viviendas, con objeto de atender la acuciante demanda de VPO existente en los diferentes municipios en los que la Agencia dispone de suelos, estableciendo que el propio mercado determine el precio del suelo que permita viabilizar la promoción de viviendas protegidas. Debemos recordar en este sentido el escaso éxito de los Concursos emitidos por la Agencia en los últimos 3 años en todas las provincias, con la excepción de Málaga capital.

El detalle de los suelos inicialmente identificados para su licitación mediante la modalidad de Concurso y en Permuta es el siguiente:

| Provincia | Municipio | Inmuebles | Total Edificabilidad | Total Superficie | Precio Mínimo PAEB 2024 | Nº viviendas |
|----------------------|----------------------|-----------|----------------------|------------------|-------------------------|--------------|
| CADIZ | JEREZ DE LA FRONTERA | 10 | 19.980,84 | 7.975,25 | 2.245.807,11 | 217 |
| CADIZ | SAN ROQUE | 3 | 19.001,74 | 8.064,70 | 2.442.399,22 | 177 |
| GRANADA | GRANADA | 3 | 36.931,60 | 11.930,92 | 5.513.700,43 | 374 |
| HUELVA | HUELVA | 3 | 20.915,55 | 7.169,23 | 2.271.060,86 | 204 |
| HUELVA | LEPE | 4 | 9.728,28 | 4.643,83 | 1.048.893,62 | 100 |
| JAEN | ÚBEDA | 1 | 1.081,94 | 0,00 | 746.589,05 | 12 |
| MALAGA | ALGARROBO | 1 | 4.092,00 | 4.217,00 | 508.545,71 | 48 |
| Total general | | 25 | 111.731,95 | 44.000,93 | 14.776.995,99 | 1.131 |

En caso de identificarse durante el ejercicio nuevos suelos que puedan ser objeto de incorporar a la medida de impulso para incentivar la construcción de viviendas protegidas, se propone que por la dirección General se acuerde la aplicación de los criterios de precios definidos en la Base Duodécima.

| | | | | |
|--------------|---|--|---|--------------|
| FIRMADO POR | MANUEL ANTONIO CANO RUIZ-GRANADOS | | 15/04/2024 | PÁGINA 25/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

Los bienes incorporados en el Anexo de Bienes Enajenables del PAEB 2024, pueden ser objeto de devolución al tráfico jurídico en las diferentes modalidades reflejadas en las Bases, y se articularán mediante los correspondientes procedimientos establecidos en la norma de aplicación.

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 | 15/04/2024 | PÁGINA 26/26 |
| | NURIA SANCHEZ LOPEZ JEFA DE EQUIPO COMERCIAL | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmYWR2Y7PF2KJ2BXCWZ4WS9DKMQ | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |