



AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA (AVRA)



1. COMPETENCIAS DE LA SECCIÓN

1.1 Competencias de la sección

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), así denominada desde la entrada en vigor de la Ley 4/2013 de 1 de octubre fue constituida, mediante el Decreto 262/1985 de 18 de Diciembre, es un ente instrumental adscrito a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio para el desarrollo de aquellas políticas, en las materias propias de su objeto, que dimanen de la Junta de Andalucía.

La Agencia tiene personalidad jurídica pública diferenciada y patrimonio y tesorería propios, con administración autónoma, y con plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, adscribiéndose a la Consejería que tenga atribuidas las competencias en materia de vivienda, a la que corresponderá la dirección estratégica, evaluación y control de eficacia.

Tiene la consideración de medio propio y servicio técnico de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, a los efectos establecidos en los artículos 4.1.n) y 24.6 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y entidad instrumental en los términos previstos en la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

La Agencia tiene carácter de promotor público a los efectos previstos en la legislación vigente en materia de vivienda y suelo.

Conforme establece el artículo 5 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, constituye el objeto de la Agencia la realización de las siguientes actividades:

- a) Llevar a cabo en el territorio andaluz las tareas técnicas y económicas requeridas para el desarrollo de la gestión urbanística y patrimonial en ejecución de los planes de urbanismo por parte de la Comunidad Autónoma, mediante las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo de suelo urbanizado para fines residenciales, industriales, de equipamiento y de servicios.
- b) La promoción de edificaciones en ejecución de actuaciones urbanísticas de la Agencia y, en particular, la ejecución de actuaciones que tengan por objeto el desarrollo de los suelos residenciales de manera integrada con la urbanización y la construcción de los equipamientos básicos. Cada una de estas actuaciones residenciales integradas tendrá consideración unitaria en cuanto a su objeto o finalidad, sin perjuicio del faseado de los contratos de obra que a tal efecto se celebraran.
- c) La realización, como promotor público, de actuaciones protegidas en materia de vivienda.
- d) La administración y gestión del patrimonio que constituye el parque de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como los locales comerciales, los garajes vinculados o no a ellas y las edificaciones complementarias de la correspondiente promoción, cuya titularidad o gestión le sea cedida por el Consejo de Gobierno.
- e) La ejecución de los programas que, referidos a las actividades que guarden relación con su objeto, le sea encargada por la Administración autonómica o se concierten con las entidades locales de Andalucía.
- f) El ejercicio de las potestades públicas que le sean atribuidas o delegadas por la Consejería competente en materia de Vivienda relacionadas con su objeto y, en particular, la potestad sancionadora, así como las de fomento mediante la tramitación y concesión de subvenciones y ayudas públicas, actuando en estos casos con sujeción a las normas de Derecho Público.
- g) La gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda y de uso distinto del de vivienda y de suministro correspondientes a los inmuebles sitos en el ámbito de la Comunidad Autónoma andaluza.
- h) El ejercicio de cuantas actuaciones en materia de eficiencia energética de la edificación le sean atribuidas.
- i) El ejercicio de las funciones que le sean atribuidas en materia de fomento del alquiler de vivienda.

1.2 Estructura de la sección

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía bajo la superior dirección de su titular, se estructura para el ejercicio de sus competencias en los siguientes Órganos Directivos Centrales:



Gerencia.
Dirección de área de operaciones.
Dirección de área de gestión del parque público de viviendas.
Dirección de área de administración general.
Dirección de área económico financiero.

La Agencia gestionará las competencias de los servicios periféricos que le corresponde a través de las Direcciones provinciales que se determinen.

2. PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA SECCIÓN

El Plan Plurianual de Actuación de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía fue aprobado en junio de 2016 y se concluyó el pasado 31 de diciembre de 2019.

Durante 2020, la Agencia ha estado inmersa en la elaboración de la Evaluación Final del Plan ejecutado durante el periodo 2016-2019 e iniciando los trámites para la formulación del nuevo Plan Estratégico de AVRA, para lo cual se ha elaborado el expediente de inicio para su próxima aprobación por Consejo Rector.

La evaluación del Plan forma parte de proceso de planificación, en la medida que, para formular un nuevo plan, es necesario conocer y analizar los resultados e impactos, esperados o no, del anterior plan y, reflexionar sobre las lecciones aprendidas.

Uno de los contenidos de la evaluación ha sido realizar el seguimiento final de las medidas, de los objetivos del Plan y de las Previsiones Plurianuales y Plan de Viabilidad Económico-Financiero, tras el cierre del mismo.

Así, el Plan Plurianual de AVRA, que se dio por finalizado el pasado 31 de diciembre de 2019, ha conseguido el 75% de ejecución de sus medidas estratégicas y el 73% de consecución de sus objetivos durante el periodo 2016-2019. En el caso del seguimiento de las Previsiones Plurianuales y Plan de Viabilidad Económico-Financiero realizado una vez cerradas las cuentas anuales de 2019, los resultados reflejan cómo la inversión ejecutada acumulada durante el periodo 2016 - 2019 alcanzó los 154,43 millones de euros, el 67,7% del previsto acumulado inicialmente, en el mismo periodo, en el Plan Plurianual de Actuación. Es también destacable cómo el endeudamiento de la Agencia para el periodo 2016 -2019, en miles de euros, ha pasado de 506.403 en 2016 a 369.814 en 2019, siendo especialmente significativo el descenso en un 52,3% de las pólizas de crédito.

El seguimiento final ha permitido suministrar información sobre los resultados del Plan para valorar el éxito conseguido y el acierto de la estrategia diseñada en el plan anterior, facilitando la detección de las áreas de mejora y la toma de decisiones para la formulación del próximo Plan.

3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE LA SECCIÓN

OE.1 Hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada

La legislación internacional, europea, española y andaluza consagra el Derecho a la Vivienda como un derecho básico para las personas. Así, el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otros, la vivienda.

De esta forma lo hace también el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC),



que en el apartado 1 del artículo 11 establece que los Estados reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y los exhorta a tomar medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.

En nuestro país, el artículo 47 de la Constitución Española señala que "todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada" y ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias, así como establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Así, el Gobierno Central, en ejercicio de las competencias de planificación general de la actividad económica, aprobó el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021(PEV). Para la ejecución de este Plan en Andalucía, con fecha 31 de julio de 2018 se suscribió un convenio con el Ministerio de Fomento en el que se recogen las actuaciones que se desarrollen en aplicación, entre otros, de los siguientes programas: Programa de ayuda al alquiler de vivienda, Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler, Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural y Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

En lo referente a nuestra Comunidad Autónoma, el Estatuto de Autonomía para Andalucía dedica los artículos 25y 37.1.22 al reconocimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada, así como al uso racional del suelo. Asimismo, configura la promoción del acceso a la vivienda protegida de los colectivos necesitados como uno de sus principios rectores, determinando la competencia exclusiva de nuestra Comunidad Autónoma en materia de vivienda, que incluye la planificación y el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones públicas de Andalucía en esta materia y la adopción de las medidas necesarias para su alcance.

En ejecución del mandato estatutario, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, contiene el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas, ordenándoles contribuir a hacer efectivo el derecho a la vivienda mediante el ejercicio de sus competencias y la cooperación y coordinación con los entes locales. Dispone también que se recojan en los planes de vivienda y suelo las modalidades de ayudas para la vivienda protegida que se consideren necesarias, y otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, especificando en el artículo 11 que en su elaboración se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos.

Dicha Ley establece en su artículo 12 que la Administración autonómica elaborará sus correspondientes planes, como instrumentos encargados de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, para el período de vigencia al que se refiera, conteniendo también el expresado precepto el contenido mínimo con que deben contar estos planes.

Nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de planes de vivienda. Desde el año 1992 se han sucedido seis planes autonómicos, constituyendo la planificación integrada de las actuaciones previstas por la administración autonómica en esta materia. El último de dichos planes, actualmente vigente, es el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, regulado por el Decreto 91/2020, de 30 de junio, es el documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma. Para lograr el derecho a una vivienda digna y adecuada el Plan se orienta hacia la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Intervenir desde lo público para asegurar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, evitando los desahucios de familias sin alternativa residencial, favoreciendo el diseño de un urbanismo amable y sostenible y contribuir a políticas contra el vaciado rural, al tiempo que apostar por la generación de empleo en el sector de la construcción centrado en la rehabilitación y regeneración.
- b) Conocer en el territorio de Andalucía la relación entre la oferta y la demanda de vivienda, ajustada a los distintos ámbitos territoriales, identificando aquellos que puedan tener un déficit entre la oferta y la demanda, generando mecanismos para corregirlo.
- c) Garantizar el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler, así como a la recuperación de viviendas desocupadas.
- d) Fomentar la construcción de viviendas para familias con menor índice de renta mediante la edificación de los



patrimonios públicos del suelo

e) Fomentar la edificación de viviendas protegidas en los suelos reservados para tal fin por el planeamiento urbanístico.

f) Fomentar la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para promover la accesibilidad universal en los edificios de viviendas, la eficiencia energética, y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos.

g) Impulsar la regeneración urbana a través de programas que, desde la iniciativa pública, y con la participación de los propietarios públicos y privados, intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar, o reconstruir en su caso, áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas

h) Incidir en la calidad del espacio público de las ciudades, mejorando sus condiciones ambientales, paisajísticas, de accesibilidad y de confort, para que al actuar como islas ambientales contribuyan al aumento de la sostenibilidad de nuestras ciudades.

i) Intervenir sobre los edificios de interés arquitectónico, mediante su rehabilitación, adecuación y puesta en valor, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, entendiéndolos como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.

j) Establecer medidas en materia de vivienda destinadas en favor de los colectivos más vulnerables, cuya situación de riesgo social se derive, entre otras, por motivos de la vulnerabilidad residencial y socio-económica.

k) Fomentar y optimizar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

l) Mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda, garantizándola sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de las Administraciones Públicas, asegurando la difusión a la ciudadanía del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

m) Fomentar un incremento progresivo y consolidado del parque público de viviendas como medida para frenar el aumento de los precios, y como elemento garantista del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada. En coherencia con este marco de referencia y para contribuir a estos fines, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en su planificación estratégica vigente hasta finales de 2019 establecía, entre otras, las siguientes grandes metas y objetivos estratégicos:

" Poner a disposición de la sociedad productos y servicios de gran calidad que satisfagan las cambiantes y diversas necesidades tanto del mercado como de las políticas públicas y la ciudadanía

" Maximizar la contribución de AVRA a las políticas de la Junta de Andalucía.

" Mejorar el posicionamiento, apertura y diferenciación de AVRA en el mercado.

" Adaptar las propuestas de valor a las demandas del mercado.

" Disponer de un modelo de gobernanza y de unos procesos de gestión capaces de producir los bienes y servicios que demanda la sociedad.

" Potenciar y diversificar la producción de bienes y servicios.

" Gestionar los procesos de manera eficaz, ágil y adaptable.

" Dotarse de instrumentos de planificación y prospectiva que permitan la adaptación y consecución de objetivos.

" Garantizar una gobernanza política que proporcione estabilidad, directrices claras y una mejor colaboración interadministrativa.

Como un instrumento clave para el desenvolvimiento de las políticas de suelo y vivienda de la Junta de Andalucía, AVRA contribuye mediante su actividad a otras políticas:

A las políticas de bienestar, integración y cohesión social. AVRA favorece el acceso a una vivienda a los sectores sociales menos favorecidos, promoviendo suelo para vivienda protegida y vivienda de nueva planta en venta y alquiler, rehabilitando viviendas y edificios para mejorar las condiciones de vida de sus ocupantes, dotando a las viviendas de elementos para hacerlas más habitables (ascensores) e interviniendo desde un punto de vista integral, considerando la renovación urbana no sólo como una intervención física sino también social. Así mismo,



AVRA contribuye a estas políticas mediante el fomento del alquiler, tanto gestionando ayudas como mediante la gestión de las fianzas de los contratos de arrendamientos.

"A la política territorial y urbanística, creando y renovando las ciudades, estructurando y vertebrando el territorio y la ciudad conforme al interés general y con criterios de sostenibilidad. Así, AVRA contribuye a desarrollar los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional y los planes de ordenación urbana, en colaboración con los Ayuntamientos. En ese campo, la Agencia interviene mediante actuaciones de promoción desuelo y de espacios públicos, así como en la gestión de espacios públicos metropolitanos.

"A la política de desarrollo económico. AVRA aporta espacios productivos, fundamentalmente parques empresariales. Su intervención está orientada a los principales sistemas productivos locales, o "clusters" de Andalucía y a las ciudades medias y centros rurales. Esta política apoya sobre todo a las Pymes, empresas sobre las que descansa el gran peso del empleo en Andalucía y que están arraigadas en el territorio, siendo una garantía de permanencia del empleo. AVRA proporciona espacios de calidad a precios asequibles, lo que permite ser competitivas a muchas empresas .

Además, la Agencia, en esta nueva etapa de planificación que inicia, asumirá, entre otros, los siguientes retos y objetivos:

"Impulsar la I+D+i mediante iniciativas como la Compra Pública Innovadora, mediante la promoción de proyectos que sean sostenibles social, medioambiental y económicamente, permitiendo generar mejoras en los servicios y los productos que demanda la sociedad a partir de la investigación y la innovación de los procesos de trabajo, las tecnologías, los materiales y los modelos de negocio empleados, de manera que se satisfagan así las necesidades y las expectativas sociales, así como generen conocimiento para la Agencia y el resto de AAPP en la futura construcción más económica y ecológica de viviendas en el ámbito social.

Potenciar la rehabilitación energética para poner en valor la vivienda de protección, favoreciendo las economías domésticas, mejorando la calidad de vida y la salud de las familias que viven en ellas y reduciendo la pobreza energética y la vulnerabilidad social.

Potenciar la satisfacción de las necesidades habitacionales de las familias, con incidencia en los colectivos más vulnerables, cuya situación de riesgo social provenga de la vulnerabilidad residencial y socio-económica y por la crisis sanitaria y favorecer la integración social mediante instrumentos como la gestión social de acompañamiento a la incorporación a una nueva vivienda.

Proporcionar facilidades económicas a las personas residentes en parque público de vivienda de Andalucía para acordes a las necesidades económicas de cada momento, mediante instrumentos como el Programa de Determinación Temporal de la Renta, Compromiso de Abono de Deuda.

Promover la adecuación de la accesibilidad del parque público de vivienda de Andalucía, mediante la rehabilitación y mejora de las dotaciones e instalaciones de los elementos comunes de los edificios residenciales plurifamiliares.

Optimizar la gestión de activos como fuente de recursos y actuación, mediante el desarrollo de las figuras de planeamiento que correspondan en aquellas actuaciones de suelo donde se contemplasen posibilidades de ejecución y comercialización o, mediante la puesta a disposición de activos mediante el procedimiento de enajenación, de Oferta Continuada, de aquellos suelos sin desarrollar pero con demanda comercial.

OE.2 Mejorar la inserción laboral por género.

Recaerá sobre las obras a acometer en el parque público residencial de la Comunidad Autónoma, gestionado por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía con el objetivo de facilitar la inserción laboral por género.

El proyecto consistirá en el establecimiento por parte de la citada Agencia de condiciones especiales de ejecución en la licitación de las referidas obras encomendadas por la Consejería a través del programa presupuestario 43A.

Así, se establecerá una cláusula de inserción socio-laboral para contratos cuyo presupuesto de licitación sea igual o superior a 300.000 euros. El porcentaje mínimo de reserva para personas trabajadoras se establece en un 10% del número total de horas de trabajo de la obra.

El porcentaje de reserva para la inserción socio-laboral deberá distribuirse entre hombres y mujeres de tal manera que garantice la presencia de mujeres y hombres de forma que cada sexo ni supere el 60% ni sea menor del



40%.

Se dará preferencia en la adjudicación del contrato, en caso de empate, a aquella empresa que tenga una plantilla con mayor equilibrio entre hombres y mujeres en su conformación, en función de las categorías personales, personal directivo y cuenten con un plan de igualdad.

4. ESTRUCTURA ECONÓMICA DEL GASTO

4.1 Breve explicación de la estructura del gasto

Por la naturaleza de las competencias de este programa, el gasto corriente es mayoritario, en particular, el gasto en personal y el de gastos corrientes en bienes y servicios. Este último recoge todo el gasto en conservación y mantenimiento, así como los tributos de las viviendas de parque público, suelos y viviendas de promoción pública construidas por la agencia.

Capítulos	2021	%
1 GASTOS DE PERSONAL	30.883.691	19,4
2 GTOS.CORRIENTES BIENES Y SERV.	30.515.200	19,2
3 GASTOS FINANCIEROS	3.514.955	2,2
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES		
5 FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS FONDOS		
Operaciones Corrientes	64.913.846	40,8
6 INVERSIONES REALES	32.662.536	20,5
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL		
Operaciones de Capital	32.662.536	20,5
OPERACIONES NO FINANCIERAS	97.576.382	61,3
8 ACTIVOS FINANCIEROS	300.000	0,2
9 PASIVOS FINANCIEROS	61.239.610	38,5
OPERACIONES FINANCIERAS	61.539.610	38,7
TOTAL	159.115.992	100,0

4.2 Resumen de las partidas cuantitativamente más importantes

Capítulo 1

Se mantiene los gastos de personal no estimándose incremento salarial alguno. No obstante existe un incremento derivado de la posibilidad de pérdida de litigios actualmente en marcha y por la incorporación de personal en excedencia.

Capítulo 2

Comprende los gastos de explotación de la agencia como son los gastos de reparación, conservación, suministros, etc de la sede y oficinas de la agencia. El mayor importe de este capítulo está destinado a la conservación y reparación de las viviendas de parque público y promoción propia de la agencia, así como al mantenimiento de los suelos. Cabe reseñar el presupuesto que se destina al pago del impuesto sobre bienes inmuebles así como el importe del impuesto sobre el valor añadido de las reparaciones del parque público de viviendas. El 80% de este capítulo es gasto de mantenimiento de nuestro patrimonio de suelo y viviendas destinados a vender o arrendamiento



Capítulo 3:

Comprende los gastos financieros de los préstamos hipotecarios de las viviendas de promoción propia de distintos regímenes y de las pólizas de crédito.

Capítulo 6:

En este capítulo se encuentra las inversiones de compra y urbanización de suelos tanto industrial como residencial y terciario así como las inversiones en la edificación de vivienda nueva y rehabilitación de éstas, la regeneración de zonas urbanas y la eficiencia energética del Parque de Viviendas.

Capítulo 8:

Gasto derivado de la participación en entidades.

Capítulo 9:

En este capítulo recogemos los intereses o gastos financiados derivados de la amortización de la hipoteca de viviendas realizadas en su momento para financiar la construcción de éstas, así como los gastos financieros de las pólizas que se contrataron para la financiación de la gestión delegada.

5. PRINCIPALES NOVEDADES RESPECTO AL PRESUPUESTO VIGENTE

Impulsar la I+D+i mediante iniciativas como la Compra Pública Innovadora, mediante la promoción de proyectos que sean sostenibles social, medioambiental y económicamente, permitiendo generar mejoras en los servicios y los productos que demanda la sociedad a partir de la investigación y la innovación de los procesos de trabajo, las tecnologías, los materiales y los modelos de negocio empleados, de manera que se satisfagan así las necesidades y las expectativas sociales, así como generen conocimiento para la Agencia y el resto de AAPP en la futura construcción más económica y ecológica de viviendas en el ámbito social.

Optimizar la gestión de activos como fuente de recursos y actuación, mediante el desarrollo de las figuras de planeamiento que correspondan en aquellas actuaciones de suelo donde se contemplasen posibilidades de ejecución y comercialización o, mediante la puesta a disposición de activos mediante el procedimiento de enajenación, de Oferta Continuada, de aquellos suelos sin desarrollar pero con demanda comercial.

Destaca como nuevo los proyectos de permuta de suelo por viviendas, potenciando la colaboración Público-Privada mediante la enajenación de suelos a cambio de viviendas ya construidas en dicho suelo.

6. COMENTARIOS A LA ESTRUCTURA FUNCIONAL DEL GASTO

El presupuesto de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía se articula en un único programa, el 43A de VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO, por lo que todo el gasto está imputado a dicho programa.

Programa	2021	%
43A VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO	159.115.992	100,0
TOTAL	159.115.992	100,0

PROGRAMA 43A- VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO

6.1 Diagnóstico de la situación que justifica la intervención pública



La legislación internacional, la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía para Andalucía consagran el derecho a una vivienda digna y adecuada, base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios.

En consecuencia, las políticas públicas en materia de vivienda van encaminadas y tienen como objetivo prioritario satisfacer el citado derecho de acceso a una vivienda digna a todos los ciudadanos en Andalucía, en una situación de igualdad para todos, evitando que se convierta en un vector de la desigualdad y fomentando la inclusión social de los más vulnerables.

Por ello corresponde a la administración el papel de agente que facilite el equilibrio entre un sector productivo, potenciándolo, y el acceso a un derecho fundamental de la ciudadanía, garantizándolo.

Nos encontramos en un momento esperanzador en el que el sector inmobiliario en Andalucía va recuperando el pulso. Y lo va haciendo tras una profunda crisis que afectó muy duramente y, en especial, al sector residencial.

Pasados estos convulsos años empezamos a tener indicadores serios de que dejamos atrás los peores datos correspondientes al período 2008-2014.

Ya en 2015 la evolución del sector de la inversión en vivienda empieza a ocupar el 5% del PIB a nivel nacional, y el 50 % del total del sector de la construcción. Al tiempo que la singularidad de Irlanda y España, en 2007, en cuanto a su dedicación del PIB, 13-12% respectivamente, se estabiliza para un buen grupo de países europeos entre el 4 y 6% como Francia, Alemania, Italia. Es decir, la inversión en vivienda en Europa vuelve a estabilizarse aunque uno o dos puntos por debajo que hace veinte años.

El precio de la vivienda en compraventa recupera en términos reales los valores del año 2004, siguiendo en claro crecimiento. Mientras que la oferta y la demanda se acompasan, aunque en mínimos históricos. La relación entre el precio de la vivienda protegida y la vivienda libre también empieza a ajustarse, pasando de ser en 2007 la vivienda protegida el 45% más barata que la libre, al 15% en 2018. En este caso hay que tener en cuenta las diferencias territoriales como las provincias de Jaén o Almería, en las que la vivienda protegida es más cara que la libre.

El precio del alquiler se encuentra en claro crecimiento, llegando a cifras anuales en España del 9,3%. En Andalucía se mueve entre el 9,2 % de Sevilla y el 0,9% de subida anual en Jaén.

Por último, para cerrar los datos de coyuntura, no se debe olvidar que la tendencia en el número de lanzamientos por hipotecas ha descendido claramente desde 2015, siendo en Andalucía 4.082, un 28,47% menos; mientras que los lanzamientos por alquiler han crecido en este mismo período en un 13,69% afectando a 5.093 familias.

Debemos articular la implementación de acciones en coordinación con los distintos planes estratégicos de nuestra región, a la vez que armonizarlos con estrategias de niveles nacionales, europeas o mundiales. En este sentido, en materia de vivienda confluyen, entre otras, estrategias sobre cambio climático, gestión de los recursos materiales y medioambientales, de integración de los colectivos con diversas funcionalidades, defensa de la igualdad de género, integración de colectivos vulnerables, políticas europeas de desarrollo regional, o políticas económicas más transparentes y éticas.

6.2 Objetivos estratégicos, operativos y actuaciones del programa

OE.1 Hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada

OO.1.1 Promocionar y conservar suelo para su posterior desarrollo



Se trata de todas las actuaciones encaminadas al desarrollo de suelo, tanto las encaminadas a su conservación y mantenimiento como aquellas que suponen su urbanización u otras necesarias que permitan su posterior desarrollo.

ACT.1.1.1 Suelo Residencial

La promoción y conservación para su posterior desarrollo de las actuaciones de suelo residencial.

ACT.1.1.2 Suelo Industrial y terciario

La promoción y conservación para su posterior desarrollo de las actuaciones de suelo industrial y terciario.

ACT.1.1.3 Reservas de Suelo

La promoción y conservación para su posterior desarrollo de las reservas de suelo.

OO.1.2 Promocionar viviendas

Acciones destinadas a la promoción de viviendas en venta como en alquiler

ACT.1.2.1 Viviendas en venta

La promoción de viviendas en venta

ACT.1.2.2 Viviendas en alquiler

La promoción y de viviendas en alquiler.

OO.1.3 Gestionar el parque público residencial

Acciones destinadas a la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque público residencial.

ACT.1.3.1 Conservación y mantenimiento del parque público

Conservación, reparación y mantenimiento de viviendas del parque público.

ACT.1.3.2 Mejora de eficiencia energética en el parque público

La realización de obras de mejora de eficiencia energética en las viviendas del parque público.

OE.2 Mejorar la inserción laboral por género.

OO.2.1 Mejorar la igualdad mediante la rehabilitación en parque público

A través de la rehabilitación del parque público residencial como elemento de recuperación en el sector de la construcción, se pretende la mejora de la igualdad de la inserción laboral por género.



ACT.2.1.1 Adecuación del parque público residencial

La principal línea de trabajo consistirá en impulsar la puesta a punto del parque público residencial de titularidad y gestión de la Junta de Andalucía mediante obras de rehabilitación, con especial atención a la rehabilitación energética, conservación y mantenimiento y resolución de los problemas de accesibilidad. Sobre esta línea de actuación recaerá el proyecto específico antes aludido referido a "la mejora de la igualdad de la inserción laboral por género".

Para ello en 2021 continuarán las actuaciones iniciadas en 2019 e incluidas en las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural suscritas entre la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Ministerio de Fomento, con la participación de los correspondientes Ayuntamientos, para la rehabilitación y renovación de viviendas de parque público residencial titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).