

## MEMORIA GENERAL DEL PROGRAMA ANUAL DE ENAJENACIONES DE BIENES 2025

### I. Análisis y valoración de la ejecución del PAEB 2024

La aprobación del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes 2024 por Consejo Rector se produjo en sesión de 12 de abril de 2024.

La extensión del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes 2024 ha se ha visto afectada por la tendencia continuada en la evolución de la inflación y con incertidumbres respecto a la escalada de costes, agravado por la actual situación bélica internacional, y unos costes financieros altos respecto a períodos anteriores por los tipos de interés que inciden en el desarrollo de nuevos proyectos y en el poder adquisitivo de los demandantes de viviendas.

En este contexto, la política comercial llevada a cabo en la Agencia se ha 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.

Como fruto de las adjudicaciones realizadas en el ejercicio 2023 se han formalizado operaciones en el primer trimestre del año 2024 por importe de 8.917.400 euros, por lo que como analizaremos a continuación, la Oferta Pública de Ventas de 2024 no ha generado un importante volumen de ingresos debido en gran medida a la tipología de inmuebles que se ofertan y las limitaciones en los suelos residenciales, y en los suelos industriales.

Los resultados de ejecución del Programa Anual de Enajenaciones de Bienes 2024 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 2024, 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 y desde la propia Dirección) favoreciendo la participación en las ofertas que se emiten, incluyendo así mismo nuevos modelos de colaboración público privado (Medida de Impulso para el desarrollo de viviendas en suelos de AVRA mediante la permuta de suelos por viviendas y anejos terminados) con mayor interés para los inversores de nuevos proyectos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

04/04/2025

VERIFICACIÓN

PÁG. 1/29

## I. Expedientes de ventas publicados

Durante el ejercicio 2024 en línea con los objetivos definidos se han desarrollado 4 procesos de licitación de acuerdo con el detalle siguiente de las OPV:

- Convocatoria de la Oferta Pública de Junio (Subasta y Concurso): 28 de junio de 2024
- Concurso público de ofertas para la adjudicación de un derecho de adquisición preferente para la permuta de un solar residencial situado en el PERI San Antonio en Huelva, titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) por Viviendas Protegidas y anejos vinculados: 26 de junio de 2024.
- Concurso público de ofertas para la adjudicación de un derecho de adquisición preferente para la permuta de un solar residencial situado en el municipio de Algarrobo (Málaga), «Pantano Oliveros» del Registro de la Propiedad de Torrox, por viviendas protegidas y anejos vinculados: 25 de octubre de 2024.
- Oferta Pública Permanente para la enajenación de bienes inmuebles propiedad de AVRA: 20 de diciembre de 2024.

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.


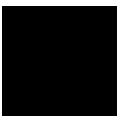

El expediente de venta publicado en el mes de junio de 2024 (Concurso y Subasta) incorporaba suelos de uso residencial -tanto para la construcción de vivienda protegida como para viviendas de régimen libre-, parcelas de uso productivo -industrial y terciario-, así como los locales, garajes y trasteros 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 440 inmuebles con una edificabilidad de 320.372 m<sup>2</sup>t y un valor de salida de 29.384.051 €, de acuerdo con el detalle siguiente:

TIPOLOGÍA INMUEBLE	Nº INMUEBLES	EDIFICABILIDAD	PRECIOMINIMO	Nº VIVIENDAS
Suelo Residencial Libre	76	20.830,35	3.854.560,71	147
Suelo Residencial Protegido	53	10.482,16	1.791.801,35	60
Suelo Industrial / Terciario OPV 2024	176	280.960,70	18.219.242,27	
Locales / Garajes y Trasteros OPV 2024	135	7.363,02	5.518.446,85	
	<b>440</b>	<b>319.636</b>	<b>29.384.051</b>	<b>207</b>

Como resultado de la Oferta Pública de Venta, se recibieron **170 ofertas**, que finalmente han supuesto la adjudicación de **123 inmuebles** con una edificabilidad de 55.136,51 m<sup>2</sup>t y un valor **7.185.166,88 euros**, de acuerdo con el detalle siguiente:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR		04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/29	

ADJUDICACIONES DE LA OPV JUNIO 2024				
Tipología	Nº Inmuebles	Edificabilidad	Importe Adjudicación	N Vvdas
Suelo Residencial Libre	47	13.878,89	2.699.738,00	98
Suelo Residencial Protegido	1	517,23	487.102,00	6
Suelos Industrial / Terciario OPV 2023	17	38.143,50	2.094.842,52	
Garajes Locales Trasteros OPV 2023	58	2.596,89	1.903.483,39	
<b>Totales</b>	<b>123</b>	<b>55.137</b>	<b>7.185.166</b>	<b>104</b>
<b>Adjudicaciones / OPV Junio</b>	<b>27,95%</b>	<b>17,25%</b>	<b>24,45%</b>	<b>50,24%</b>

Como puede observarse, se ha adjudicado el 27,95% de los inmuebles ofertados, (año anterior 12,36%), lo que supone el 17,25 % de la edificabilidad ofertada (año anterior 10,93%), y el 24,45 % del valor total de la OPV publicada (año anterior 23,02%).

Sin embargo, a pesar de obtener mejores resultados en las adjudicaciones, dada la tipología de los inmuebles, las cifras de ventas han sido inferiores a otros ejercicios.

A continuación, analizamos las adjudicaciones por tipología de inmuebles sobre la OPV:

#### Suelo Residencial

ADJUDICACIONES SUELO RESIDENCIAL OPV JUNIO 2024				
Tipología	Nº Inmuebles	Edificabilidad	Precio Adjudicado	N Vvdas
Suelo Residencial Libre	47	13.879	2.699.738	98
Suelo Residencial Protegido	1	517	487.102	6
	<b>48</b>	<b>14.396</b>	<b>3.186.840</b>	<b>104</b>
	<b>37%</b>	<b>46%</b>	<b>56%</b>	<b>50%</b>

Han sido adjudicados el 37% de los inmuebles ofertados, lo que supone el 46% de la edificabilidad, el 56% del valor de los inmuebles y supondrán el desarrollo de al menos 104 Viviendas.




En suelo residencial para viviendas libres, se han adjudicado 61,8% de los suelos ofertados que han supuesto el 70% de los ingresos previstos, destacando las 38 parcelas adjudicadas para viviendas unifamiliares en Cártama (Málaga) por importe de 1.002.588 euros y el proindiviso de parcela en el sector Huerta Santa Isabel 0-3 de Córdoba para el desarrollo de 47 viviendas, por importe de 1.254.285 euros que representan el 83,6% del total de las adjudicaciones de suelo residencial libre.

En suelo residencial para viviendas protegidas, se ha adjudicado un único suelo localizado en el Casco Histórico de Málaga por importe de 487.102,97 €, con una edificabilidad de 517,23 m2t para el desarrollo de al menos 6 viviendas protegidas. Es decir, tan solo se ha adjudicado el 1,9 % de los suelos ofertados para vivienda protegida.

En 2024 se llevó a cabo una adjudicación directa realizada al Excmo. Ayuntamiento de Castilleja del Campo por importe de 31.681,94 euros, sobre suelos destinados para un polideportivo municipal.

Debemos incorporar de forma adicional a la OPV de junio, la adjudicación por importe de 250.500 € producida por el Concurso público de ofertas para la adjudicación de un derecho de adquisición preferente para la permuta de un solar residencial situado en el PERI San Antonio en Huelva, titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) por Viviendas Protegidas y anejos vinculados publicado el 26 de junio de 2024, para el desarrollo de 29 viviendas, garajes y trasteros.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR		04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/29	

Todo ello, sin considerar la formalización del Concurso de los suelos de la Encomienda con la Dirección General de Patrimonio sobre bienes de titularidad de la Comunidad Autónoma en la Avenida de la Ilustración Puntales en Cádiz para el desarrollo de 212 viviendas protegidas, por importe de 6.217.578,12 euros.

Suelos Industriales / Terciarios y otros inmuebles

<b>ADJUDICACIONES SUELOS INDUSTRIALES/TERCIARIOS Y OTROS INMUEBLES OPV JUNIO 2024</b>			
<b>Tipología</b>	<b>Nº Inmuebles</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Precio Adjudicado</b>
Suelos Industrial / Terciario OPV 2024	17	38.144	2.094.843
Garajes Locales Trasteros OPV 2024	58	2.597	1.903.483
	<b>75</b>	<b>40.740</b>	<b>3.998.326</b>
	<b>24%</b>	<b>14%</b>	<b>17%</b>

Como puede observarse en el cuadro anterior, se han adjudicado el 24% de los inmuebles ofertados de estas tipologías (año anterior 14,47%), lo que se ha traducido en la adjudicación del 14% de la edificabilidad (mismo porcentaje que el año anterior), y han supuesto el 17% del Precio mínimo de salida al obtenerse inferiores precios sobre los inmuebles que el año anterior que supusieron el 32% en gran medida por la adjudicación en 2024 del suelo terciario en Sevilla (Aurea Baelo) por importe de 6.350.500 €.




En suelo Industrial y Terciario se han adjudicado el 9,66 % de los suelos ofertados (año anterior 6,3%), y destacamos las adjudicaciones realizadas en:

- Suelo Terciario en Alcalá de Guadaíra (Sevilla) en el SUNP-I-7 UE-1 por importe de 1.044.009,62 € con una edificabilidad de 19.486 m<sup>2</sup>t que ha sido formalizada en 2025. (supone el 49,8% del total terciario adjudicado).
- Suelo Industrial localizado en: 9 parcelas en Alcalá la Real (Jaén) por importe de 699.376,4 €, 4 parcelas en Torredonjimeno (Jaén) por importe de 209.001 €, 2 parcelas en Medina Sidonia (El Machorro en Cádiz) por importe de 122.475 € y 1 parcela en los Retiros Huelma (Jaén) por importe de 19.980,5 €.

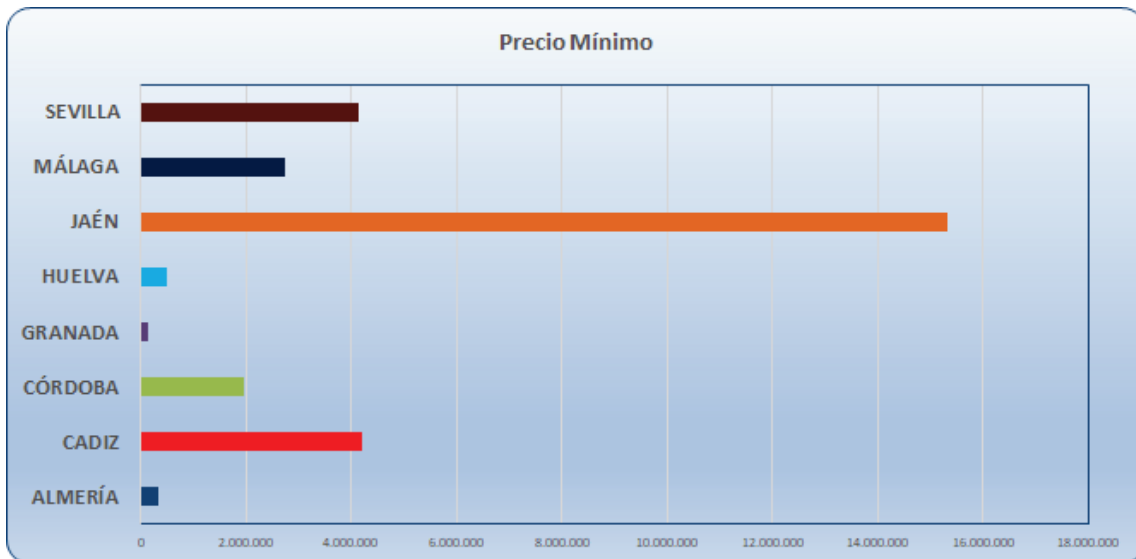
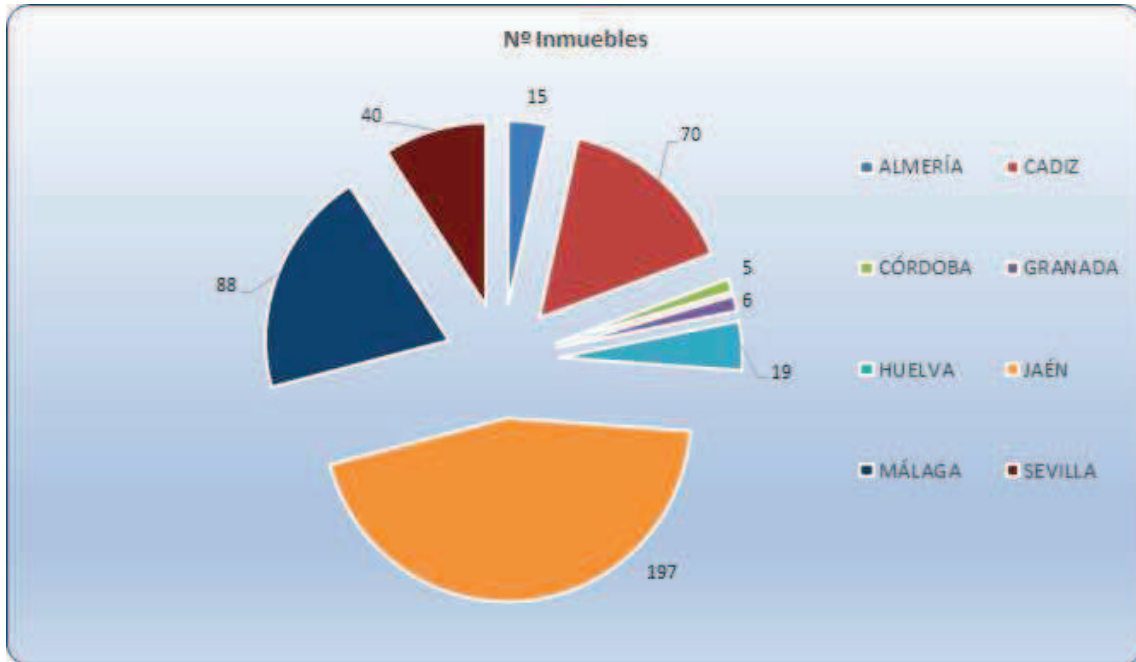
Con respecto a los Garajes Trasteros y Locales Comerciales localizados principalmente en edificios construidos por la propia Agencia, se han adjudicado el 42,96 % de los inmuebles ofertados (año anterior el 23,85%), y destacamos las adjudicaciones realizadas en:

- Matadero Sur (Cádiz) 27 garajes por importe de 599.338,3 €.
- Jaén 9 garajes por importe de 94.559 €.
- Cádiz 5 locales comerciales por importe global de 127.573 €.
- El SUNP-1 de Jaén 4 locales comerciales por importe de 200.365,99 €
- Sevilla en Pgno. Aeropuerto, 2 Locales comerciales por importe de 343.850 € y un local en Los Palacios por importe de 180.000 €
- Trinidad Perchel en Málaga 2 locales comerciales por importe de 157.001 €.

Como se desprende de los resultados expuestos, se ha generado una mayor actividad comercial ligada a otra tipología de inmuebles que se localizan en edificios de viviendas construidos por la propia Agencia. Esta tipología de inmuebles requiere de una labor más próxima en los ámbitos en los que se localizan los mismos por parte del equipo de las Direcciones Provinciales, obteniéndose mejores resultados que en años anteriores si bien las cuantías obtenidas son inferiores respecto a los suelos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR		04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 4/29	

**Detalle de Unidades ofertadas por provincia**



Del análisis de las ofertas de cada provincia se desprende que, Jaén es la provincia con mayor oferta en cuanto a número de unidades (197), seguida de Málaga (88) y Cádiz (70). En lo referido al valor de los inmuebles ofertados, Jaén es la provincia con una oferta económica más alta, seguida de Cádiz y Sevilla. La provincia que ha ofertado un mayor número de viviendas es Málaga (92), seguida de Córdoba (59), Huelva (30) y Sevilla (10).

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 adaptar las medidas de comercialización en las provincias en las que se localizan los inmuebles.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	[Redacted]	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	[Redacted]	PÁG. 5/29	

## II. Cumplimiento objetivos ventas ejercicio 2024

Las ventas formalizadas en el ejercicio 2024 han alcanzado el importe de 12.146.844,16 €, (4,6 Millones de euros el año anterior), que con respecto al Presupuesto de Ingresos estimado para dicho ejercicio supone el 105,40 % del Presupuesto.

Todo ello, sin considerar la formalización del Concurso de los suelos de la Encomienda con la Dirección General de Patrimonio sobre bienes de titularidad de la Comunidad Autónoma en la Avenida de la Ilustración Puntales en Cádiz para el desarrollo de 212 viviendas protegidas, por importe de 6.217.578,12 euros. Por lo que el volumen de formalizaciones gestionadas por la Agencia ha supuesto 18.364.422,3 euros.

Destacamos que, por parte de la Comisión de Seguimiento de la Encomienda, se ha determinado la finalización de esta con efectos 31 de diciembre de 2024, por lo que la Agencia cesa en su labor de Gestión Integral sobre bienes de titularidad de la Comunidad Autónoma afectados por desarrollos Urbanísticos.




Como se informó en el PAEB 2024, determinadas operaciones resultantes de la licitación de la OPV 2023 finalmente han sido formalizadas en el primer trimestre del ejercicio 2024, en concreto 8,9 Millones de euros, entre las que destacan la operación de suelo terciario en Polígono Aeropuerto "Aurea Baelo" en Sevilla por importe de 6,356 Millones de euros y la enajenación de suelo residencial para viviendas protegidas en el casco histórico de Málaga para 30 viviendas protegidas por importe de 1,2 Millones de euros y las viviendas en Pescadería (Huelva) resultantes del modelo público-privado mediante el modelo de permuta de suelo con proyecto por viviendas y anejos terminados por importe de 0,7 Millones de euros.

Así mismo, sobre las adjudicaciones resultantes de la OPV de junio de 2024, se adjudicaron 123 inmuebles por un importe de 7.185.166,88 euros, de los cuales se han formalizado en el ejercicio 2.439.720,19 euros entre los que destacamos las siguientes operaciones: suelo para 6 viviendas protegidas en casco histórico de Málaga (421.724,36 euros), 19 garajes en Matadero en Cádiz (394.133 euros), 9 parcelas industriales en Pgno. Llanos del Mazuelo en Alcalá la Real (221.716,8 euros) y un local comercial en edificio 217VP en Pgno. Aeropuerto de Sevilla (173.150 euros) entre otros.

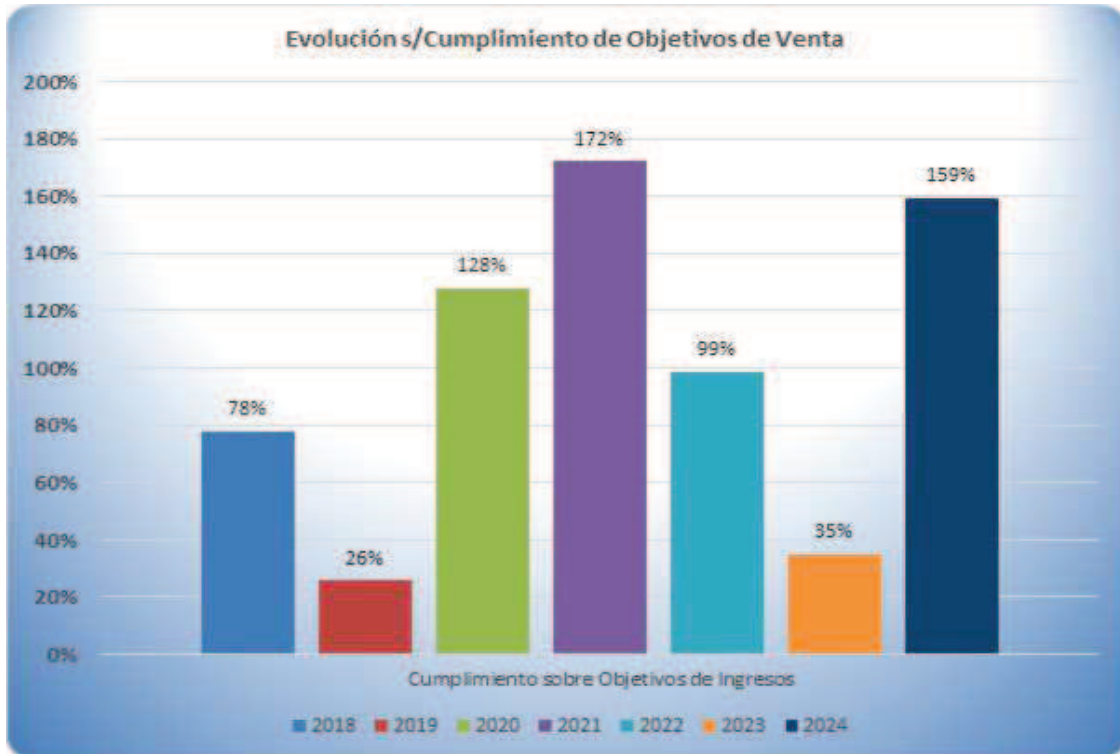
Los resultados desde la perspectiva territorial reflejan que la distribución de los objetivos de venta entre las ocho provincias es heterogénea y está vinculada tanto a la calidad de la oferta específica de cada provincia, como a la situación de sus mercados locales.

	PRESUPUESTOS DE VENTAS 2024				Cumplimientos	
	SUELO RESIDENCIAL	SUELO INDUSTRIAL Y TERCIARIO	ANEJOS NO VINCULADOS Y OTROS	Total	Formalizaciones (*)	%
ALMERÍA	19.800,00	64.552,36	24.034,52	<b>108.386,88</b>	<b>0,00</b>	0%
CÁDIZ	1.367.906,00	307.608,00	676.406,00	<b>2.351.920,00</b>	<b>7.272.211,42</b>	309%
CÓRDOBA	392.662,09		1.268.578,73	<b>1.661.240,82</b>	<b>0,00</b>	0%
GRANADA		89.870,13	110.335,66	<b>200.205,79</b>	<b>31.633,00</b>	16%
HUELVA	865.340,00		112.000,00	<b>977.340,00</b>	<b>938.721,86</b>	96%
JAÉN	421.448,17	249.534,50	240.261,20	<b>911.243,87</b>	<b>1.344.872,24</b>	148%
MÁLAGA	1.940.881,37			<b>1.940.881,37</b>	<b>2.074.680,02</b>	107%
SEVILLA	1.549.478,35	1.651.676,00	172.465,00	<b>3.373.619,35</b>	<b>6.702.303,74</b>	199%
<b>ANDALUCÍA</b>	<b>6.557.515,98</b>	<b>2.363.240,99</b>	<b>2.604.081,11</b>	<b>11.524.838,08</b>	<b>18.364.422,28</b>	159%
(*) Se ha incluido en Cádiz la formalización de los suelos de Puntales de Encomienda DGP						

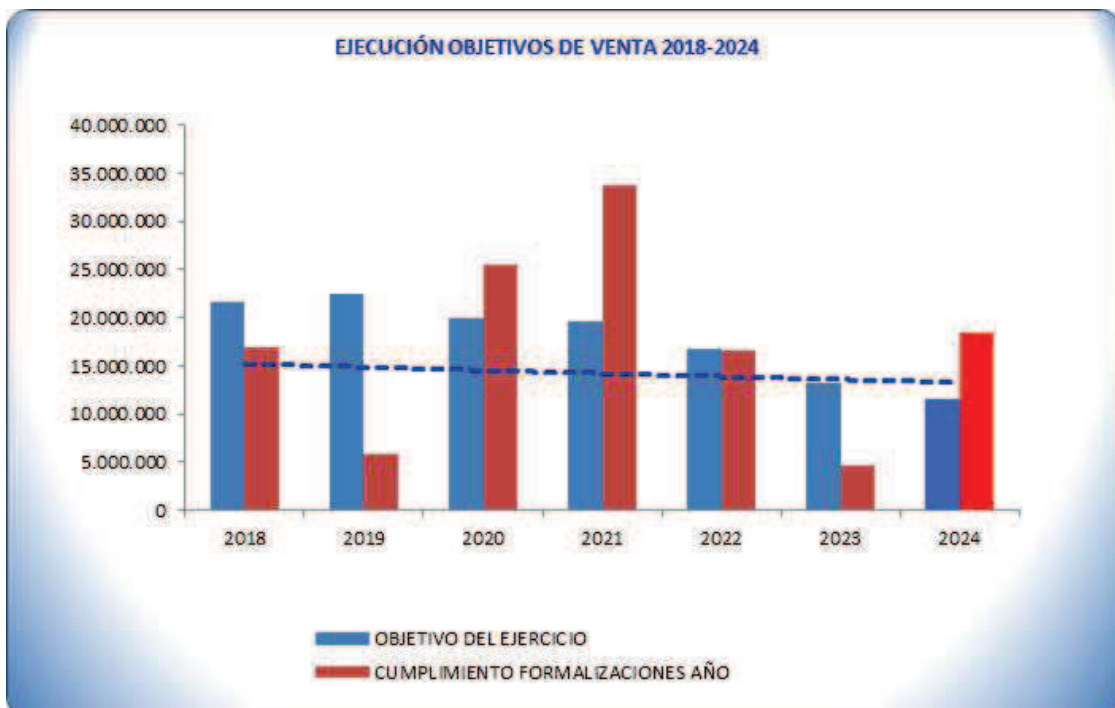
A continuación, se refleja la evolución de los cumplimientos sobre objetivos en el período 2018-2024 en base a las formalizaciones realizadas en cada ejercicio.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR		04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 6/29	

**Cuadro:** Evolución sobre % de Cumplimiento sobre Objetivo de Ventas



**Cuadro:** Evolución de cifra de Ingresos por operaciones de venta formalizadas



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	[Redacted Signature]	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	[Redacted Verification]	PÁG. 7/29	

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

La Agencia ha seguido avanzando en los modelos de colaboración Público-Privado visando pliegos que contemplan la posibilidad de permuta de suelos con y sin proyecto a cambio de viviendas y anejos terminados.

Entre las licitaciones realizadas en el ejercicio 2024, se han incorporado las permutas de suelo sin proyecto realizadas en Huelva y Algarrobo (Málaga):

- Concurso público de ofertas para la adjudicación de un derecho de adquisición preferente para la permuta de un solar residencial situado en el PERI San Antonio en Huelva, titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) por Viviendas Protegidas y anejos vinculados: 26 de junio de 2024. (Actuación para 29 viviendas, garajes y trasteros)

Actuación adjudicada por importe de 250.500 euros

- Concurso público de ofertas para la adjudicación de un derecho de adquisición preferente para la permuta de un solar residencial situado en el municipio de Algarrobo (Málaga), «Pantano Oliveros» del Registro de la Propiedad de Torrox, por viviendas protegidas y anejos vinculados: 25 de octubre de 2024. (Actuación para 48 viviendas, garajes y trasteros)


Actuación que finalmente quedó desierta por no haber sido acreditada la experiencia requerida al licitador.

Actualmente seguimos trabajando en nuevas operaciones de permuta en ambas modalidades (con y sin proyecto) que serán objeto de licitación en 2025 aplicando la medida de impulso para el desarrollo de viviendas protegidas contemplando las ofertas sobre el precio como criterio de adjudicación entre otros.

En lo que llevamos de ejercicio 2025 han sido ya publicadas:

- Concurso Público de Ofertas para la adjudicación de un derecho de adquisición preferente para la permuta de un solar residencial situado en el municipio de San Roque (Cádiz), por viviendas protegidas y anejos vinculados: 24 de enero de 2025. (Actuación para 45 viviendas, garajes y trasteros)
- Concurso Público de ofertas para la permuta del solar residencial situado en el municipio de Granada, correspondiente a la parcela 2 del PERI AR.7.01 “Parque de Automovilismo” dotado de proyecto básico y de ejecución, titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA, por viviendas protegidas y anejos vinculados en venta: 20 de marzo de 2025. (Actuación para 69 viviendas, 69 garajes y 67 trasteros vinculados, más 6 locales y 64 garajes libres).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	[Redacted Signature]	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	[Redacted Verification Code]	PÁG. 8/29	



### III. Diagnóstico de la evolución del sector.

#### 1. Introducción

A continuación, se analiza la evolución reciente de la economía internacional, nacional y andaluza, en el que destacamos una mejoría en el comportamiento de la economía española, el control de la inflación y la bajada de los tipos de interés.

Por otro lado, se recoge información sobre el impacto en las previsiones económicas para 2025 por la situación geopolítica internacional.

Por último, reflejamos un resumen del sector inmobiliario tanto a nivel nacional como andaluz, y como la crisis de la vivienda está afectando al acceso a la vivienda, convirtiéndose en un acuciante problema que requiere de medidas extraordinarias.

El diagnóstico concluye con posibles recomendaciones para que la estrategia de comercialización de los activos, con la finalidad de potenciar la contribución de AVRA al acceso a la vivienda y al desarrollo económico.

#### 2. Economía internacional

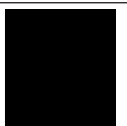
La economía mundial en 2024 ha continuado en la misma línea que el año anterior, si bien se aprecian signos de estabilización, nos mantenemos en un escenario con incertidumbres en el horizonte como consecuencia de los riesgos geopolíticos (conflicto en Oriente Próximo, la guerra en Ucrania y las nuevas políticas arancelarias de EEUU). Esta situación podría generar tensiones en el comercio internacional y hacer subir los precios de las importaciones y la energía.

Aun así, el Fondo Monetario Internacional (FMI), en su informe de Perspectivas de la Economía Mundial publicado en enero de este año, estima que el PIB global crecerá un 3,2% en 2024, prácticamente igual que el 3,3% registrado el año anterior.

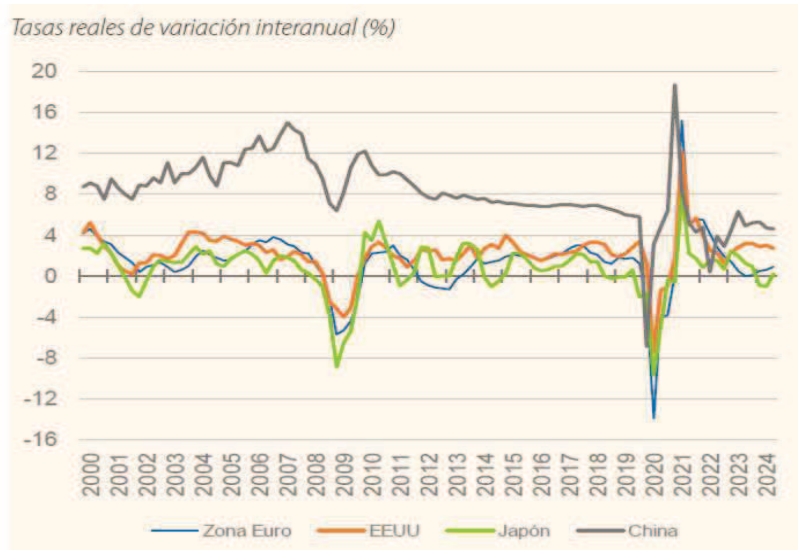
De cara a 2025, la madurez del ciclo económico está permitiendo cierta estabilización a pesar de las tensiones geopolíticas y la incertidumbre en el comercio global. En cualquier caso, el panorama varía mucho según la región: EE. UU., refleja una economía fuerte, aunque expectante por las decisiones de su política económica, y en cambio, en la Eurozona, el crecimiento sigue estancado sin atisbos de recuperación. En China, los problemas del sector inmobiliario y la baja demanda interna siguen siendo un lastre, aunque el comercio exterior sólido permite que el crecimiento se mantenga cerca del 5%.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	[Redacted]	04/04/2025
VERIFICACIÓN	[Redacted]	PÁG. 9/29



**Evolución del Producto Interior Bruto (PIB)**



Fuente: OCDE; Eurostat; Elaboración: Secretaría General de Economía. Junta de Andalucía\*  
 Coyuntura económica de Andalucía (diciembre 2024)

Analizando en más detalle la evolución de las principales economías industrializadas, y centrandlo el análisis en los últimos datos disponibles, Estados Unidos registró un crecimiento del 2,8%, ligeramente inferior al 2,9% observado en 2023. Durante el cuarto trimestre de 2024, el Producto Interior Bruto (PIB) aumentó un 0,6% en comparación con el trimestre anterior. Este crecimiento fue impulsado principalmente por el consumo, que siguió siendo el motor principal de la economía, mientras que la inversión y las exportaciones se redujeron en el cuarto trimestre.

Japón recupera una tasa ligeramente positiva de crecimiento en el tercer trimestre (0,2% interanual), tras la contracción registrada en la primera mitad del año, vinculada a disrupciones de oferta temporales debido al cierre de una importante planta de automóviles en el primer trimestre y una débil inversión privada.

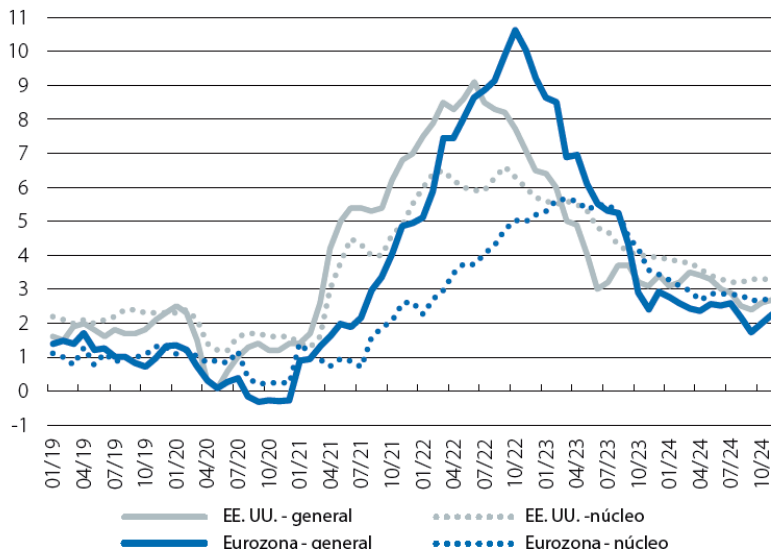
La economía de la Eurozona y la UE ha obtenido algo de ritmo en 2024, pero el crecimiento sigue siendo moderado. A medida que ha avanzado el año, la actividad económica muestra una ligera aceleración, siendo en el tercer trimestre el crecimiento del PIB un 0,9% en la Eurozona y un 1% en la UE en comparación con el año anterior, mejorando el promedio del 0,4% registrado en 2023. Eso sí, el panorama es bastante variado según el país: En el lado positivo, Malta lidera el crecimiento con un 5,4%, seguida de Croacia (4,1%), Dinamarca (3,9%), Chipre (3,8%), España (3,4%), Lituania (2,3%) y Bulgaria (2,2%) y Países Bajos (2%).

Por otro lado, algunas economías han retrocedido: Letonia (-1,4%), Hungría (-0,7%), Estonia (-0,6%), Alemania (-0,3%), Rumanía e Irlanda (-0,2% ambas) y Austria (-0,1%).

Entre las grandes economías, Francia, la segunda mayor de la UE, creció un 1,2%, mientras que Italia, la tercera, se quedó en un 0,4%.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	[Redacted Signature]	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	[Redacted Verification Code]	PÁG. 10/29	

**Evolución de la Inflación (IPC), variación interanual (%)**



Fuente: Eurostat y Bureau of Labor Statistics. Elaboración: CaixaBank Research, publicado en “Análisis de coyuntura” 10 enero 2025.

La inflación mostró una tendencia a la baja en la mayoría de las regiones, debido a la disminución de los problemas en la oferta (suministros) y a la aplicación de políticas monetarias restrictivas. Sin embargo, el proceso de desinflación fue desigual, lo que ha conllevado a los bancos centrales a mantener cautela en la relajación de sus políticas monetarias.

La bajada generalizada de la inflación en 2024 no solo ayudó a la economía en general, sino que también permitió a las familias recuperar algo de poder adquisitivo y abrió la puerta a una política monetaria más relajada.

En la Eurozona, la inflación cerró diciembre en un 2,4%, pero lo más importante fue la caída sostenida de la inflación subyacente, que pasó del 3,4% en diciembre de 2023 al 2,7% un año después. Esta tendencia da motivos para confiar en que la inflación podría estabilizarse en el objetivo del 2% del BCE ya en 2025.

En EE. UU., la inflación también se moderó a lo largo del año (+2,7% en noviembre de 2024 vs. 3,4% en diciembre de 2023). Sin embargo, en los últimos meses han surgido dudas sobre la tendencia de mejora por las presiones inflacionarias existentes, dado que los datos muestran cierta rigidez en la inflación subyacente (estancada entre el 3,2%-3,3% desde el verano, según el IPC), e incluso un ligero repunte en el índice favorito de la Fed, el PCE (índice de precios del consumo general), que subió del 2,6% en verano al 2,8% en noviembre. Además, las políticas económicas de la nueva Administración han generado preocupaciones sobre una posible presión inflacionaria adicional.

El mercado laboral sigue sólido, pero empiezan a apreciarse señales de enfriamiento: Los últimos datos muestran que el empleo ha sido un gran soporte para la economía, aunque parece que este impulso podría empezar a perder fuerza. En EE. UU., la tasa de paro ha subido 0,8 puntos desde su mínimo en 2023, y la creación de empleo se ha desacelerado bastante, aunque se mantiene con una tasa media de desempleo del 4,2%.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	[Redacted Signature]	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	[Redacted Verification]	PÁG. 11/29	

En la Eurozona, el desempleo del 6,3% sigue siendo un mínimo histórico, pero los indicadores de confianza también sugieren que la creación de empleo se está ralentizando. Los indicadores (PMI) reflejan esta tendencia dado que, en diciembre, el indicador de empleo marcó su nivel más bajo en cuatro años, y el indicador de la Comisión Europea a su vez muestra una caída constante en 2024, con el dato de noviembre quedando por debajo de su media histórica.

### 3. Economía nacional

Si en 2023 la economía española tuvo un mejor comportamiento de lo previsto, este 2024 ha superado todas las previsiones. Según las cifras revisadas de la Contabilidad Nacional Trimestral, el PIB avanzó un 0,8% en el cuarto trimestre de 2024. Este incremento trimestral permitió cerrar el año con un crecimiento del 3,2%, según el INE. Esta cifra ha estado muy 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 a principio de 2024 que el PIB español se situaría entre el 1,5% y el 2% de penalti de la entidad.

La inflación sigue subiendo, pero sin descontrolarse, mostrando una tendencia al alza después de tocar su nivel más bajo desde principios de 2021 en septiembre. Según el dato adelantado por el INE, en diciembre subió por tercer mes consecutivo hasta el 2,8%, 0,4 puntos más que en noviembre, impulsada sobre todo por el encarecimiento de los carburantes y, en menor medida, por los precios del ocio y la cultura. Por su parte, la inflación subyacente también repuntó 0,2 puntos, situándose en el 2,6%. Aun así, tanto la inflación general como la subyacente quedaron por debajo de lo que CaixaBank Research había previsto en su informe de septiembre, en gran parte porque los precios de la energía han subido menos de lo esperado.

Si estos datos se confirman, la inflación media en 2024 sería del 2,8% interanual (frente al 3,5% de 2023) y la subyacente del 2,9% (muy por debajo del 6% del año pasado).

A lo largo de 2024, el Euríbor a 12 meses mostró una tendencia descendente, cerrando el año en diciembre con un valor de 2,436%, como consecuencia de las medidas del Banco Central Europeo (BCE) de ajustar su política monetaria. En este sentido, el BCE redujo los tipos de interés en varias ocasiones, buscando estimular la economía de la Eurozona, generando la caída del Euríbor durante el año.

Sin embargo, a principios de 2025, el Euríbor ha vuelto a subir, alcanzando el 2,61% en enero. Este repunte se atribuye a temores de nueva inflación, debido a incrementos en los precios del petróleo y el gas natural, así como a cambios en la política de la Reserva Federal de Estados Unidos y la imposición de nuevos aranceles.

En cuanto al mercado laboral español, este mostró una evolución positiva reforzando la tendencia de los últimos años. Según la Encuesta de Población Activa (EPA) del cuarto trimestre de 2024, la tasa de paro se situó en el 10,6%, con una disminución respecto al 11,7% registrado al final de 2023. En términos de empleo, se crearon más de 468.000 puestos de trabajo durante el año, lo que llevó la cifra total de ocupados a 21.857.900 personas. En cuanto a las afiliaciones a la Seguridad Social, España alcanzó por primera vez los 21 millones de trabajadores, con un incremento de 783.000 afiliados respecto a 2023. Por último, el número de parados cayó en 25.300 personas y sitúa su número total en los 2,560 millones, la cifra más baja desde diciembre de 2007. Estos datos reflejan una tendencia positiva en el mercado laboral español durante 2024, con una reducción significativa en la tasa de paro y un aumento notable en el número de ocupados y afiliados a la Seguridad Social.

La buena marcha del mercado laboral ha impulsado la renta de las familias y la renta bruta disponible de las familias (RBD) creciendo en el 3T un 8,2% interanual. Según los datos del Ministerio de Trabajo y Economía Social, hasta octubre los salarios acordados en convenio han subido un 3,06%, superando la inflación general, que en ese mes fue del 1,8%. En total, estos acuerdos afectan a 10.152.715 trabajadores, una cifra

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

04/04/2025

VERIFICACIÓN

PÁG. 12/29

prácticamente estable (-0,1% interanual), lo que representa el 54,4% de los asalariados en España. Además, dado que el aumento del gasto en consumo final fue del 6,6% (inferior al de la renta bruta), la tasa de ahorro aumentó. En concreto, la tasa de ahorro acumulada de cuatro trimestres subió en 0,3 p. p., hasta el 13,7%.

Por último, el saldo de la deuda de las Administraciones Públicas (AAPP) se situó en 1.622 Miles de Millones de euros en diciembre de 2024, con una tasa de crecimiento del 2,9% en términos interanuales. La ratio de deuda en relación con el Producto Interior Bruto (PIB) nominal se situó en el 101,8% en el año 2024, con un descenso de 3,3 puntos porcentuales (pp) respecto al año anterior y de 22,4 pp desde el máximo registrado en marzo de 2021 (124,2% del PIB).

La mejoría procedió de un intenso incremento de la recaudación y de las cotizaciones sociales, que han absorbido el aumento en el capítulo de gastos, entre los que destaca la remuneración de asalariados, las prestaciones sociales y el creciente peso de los intereses de la deuda.

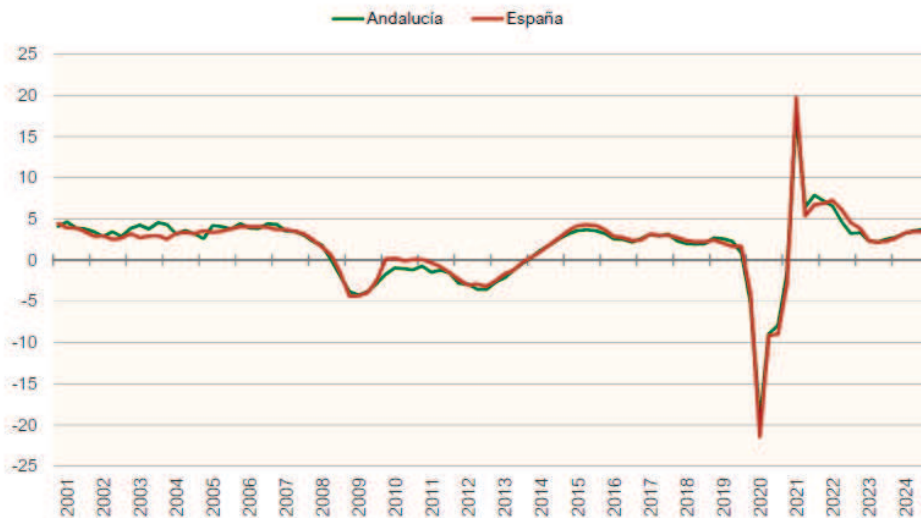
#### 4. Economía Andaluza

La economía andaluza cerró el cuarto trimestre de 2024 con un crecimiento del 0,9% respecto al trimestre anterior, una cifra que supera en una décima la media española (0,8%) y por encima del estancamiento de la Eurozona y la UE, donde el crecimiento fue prácticamente nulo (0% y 0,1%, respectivamente).

Si miramos el crecimiento interanual, la aceleración de la economía andaluza es aún más clara: el PIB creció un 3,7% respecto al mismo trimestre de 2023, dos décimas por encima de la media nacional (3,5%) y más del triple que el de la Eurozona (0,9%).


A nivel global, Andalucía cerró 2024 con un crecimiento anual del 3,3%, una décima más que la media española (3,2%) y notablemente superior al 2,6% registrado en 2023. Además, este crecimiento más que cuadruplica la media de la Eurozona y la UE, que apenas crecieron un 0,7% y 0,8%, respectivamente, según Eurostat.

#### Producto Interior Bruto. Andalucía



Fuente: Observatorio Económico Semanal (OES 25/02/2025) Secretaria General de Económica. Junta de Andalucía.

El crecimiento económico andaluz ha sido positivo en todos los sectores productivos:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	[Redacted Signature]	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	[Redacted Verification Code]	PÁG. 13/29	

- El sector servicios, el motor de la economía andaluza, creció un 3,1%, con especial impulso en actividades inmobiliarias (+6%) y en sectores avanzados como la información y las comunicaciones (+5,5%).
- La agricultura, ganadería y pesca vivió una espectacular recuperación, con un crecimiento del 16,2%, casi el doble de la media nacional (8,5%). Este fuerte repunte se debe a la mejora de la producción tras la sequía extrema de los últimos dos años.
- La construcción también tuvo un gran desempeño, con un aumento del 4,5%, más del doble que la media española (1,9%).
- La industria, aunque recuperó la senda del crecimiento tras la caída de 2023, avanzó a un ritmo más moderado (+0,6%). Este comportamiento estuvo afectado por la debilidad en el sector de la energía y las actividades extractivas. Sin embargo, la industria manufacturera, la más representativa del sector, mostró mayor dinamismo, con un crecimiento del 2,7%.

La demanda interna y el comercio exterior también impulsan la economía. Desde el lado de la demanda, el crecimiento de 2024 también fue equilibrado en todos sus componentes:

- El consumo de los hogares aumentó un 3%, reflejando la mejora del poder adquisitivo y la estabilidad del empleo.
- La inversión (formación bruta de capital) creció un 0,9%, en línea con la tendencia nacional.
- El comercio exterior también aportó al crecimiento, gracias a la recuperación de las exportaciones, que aumentaron un 3,5%, casi el doble que las importaciones (1,9%). Este crecimiento del comercio internacional superó la media española (2,9%), lo que permitió que el sector exterior sumara medio punto al crecimiento total de la región.

Además, el buen comportamiento del mercado laboral ha permitido una notable reducción del desempleo, con la tasa de paro en su nivel más bajo en más de 15 años. El fuerte crecimiento económico tuvo un impacto positivo en el empleo, consolidando a Andalucía como la comunidad autónoma que más redujo el paro en 2024.

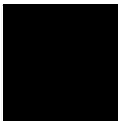
- En términos absolutos, 74.800 personas encontraron trabajo en comparación con el mismo trimestre de 2023, lo que supone casi el 30% del descenso total del paro en España (-265.300 parados) y la tasa de paro bajó hasta el 15,8%, el nivel más bajo desde 2008.
- La brecha con la media española se redujo hasta 5,2 puntos, la menor diferencia en un cuarto trimestre desde 2006.
- El desempleo juvenil y femenino bajó notablemente, los menores de 25 años redujeron su tasa de paro en 4 puntos y las mujeres registraron un descenso de 2,4 puntos en su tasa de paro.

En total, la comunidad cerró el año con 652.700 personas en situación de desempleo, la menor cifra para un cuarto trimestre desde 2007.

## 5. Previsiones económicas

El futuro está marcado, por un lado, por la incertidumbre derivada de los conflictos geopolíticos, que no sólo persisten, sino que se han agravado. Por otro lado, la buena noticia es que la inflación sigue bajando, lo que ha permitido una relajación de la política monetaria y ha permitido dar un impulso al crecimiento económico.

Según el Fondo Monetario Internacional (FMI) se prevé que el crecimiento mundial sea del 3,3% tanto en 2025 como en 2026, por debajo de la media histórica (2000-19) del 3,7%. El pronóstico para 2025 se mantiene prácticamente sin cambios con respecto al de la edición de octubre de 2024 de Perspectivas de la economía mundial (informe WEO), principalmente porque la revisión al alza en Estados Unidos neutraliza las revisiones

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	[Redacted Signature]	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	[Redacted Verification Code]	PÁG. 14/29	

a la baja en otras de las principales economías. Se prevé que la inflación general mundial disminuya al 4,2% en 2025 y al 3,5% en 2026, y que converja hacia el nivel fijado como meta más pronto en las economías avanzadas que en las economías de mercados emergentes y en desarrollo.

En cuanto a España, todas las previsiones oficiales han sido ajustadas al alza. Según las proyecciones macroeconómicas 2025-2027 del Banco de España, publicado el 11 de marzo, el PIB español crecerá un 2,7% en 2025. Esta cifra supone una mejora de dos décimas respecto a la previsión que el propio Banco de España hizo en diciembre (2,5%).

En definitiva, aunque el contexto global sigue siendo incierto, la economía ha demostrado mayor fortaleza de la esperada, lo que ha llevado a mejorar las previsiones de crecimiento tanto en España como a nivel mundial.

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

	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Ministerio Asuntos Económicos (febrero 2025)	2,6	2,2
FUNCAS (enero 2025)	2,4	
Banco de España (marzo 2025)	2,5	1,9
Comisión Europea (noviembre 2024)	2,3	2,1
BBVA Research (enero 2025)	2,3	1,7
CaixaBank Research	2,3	
FMI (enero 2025)	2,3	1,8
	Máximo	2,6
	Mínimo	2,3

Fuente: Elaboración propia a partir de distintas fuentes.

La previsión de la inflación para 2025 es del 2,5%, según el Banco de España. Esta previsión se ha revisado al alza por el encarecimiento de la energía que se produjo en el tramo final del año pasado y a comienzos de 2025 y como consecuencia del posible impacto de las medidas de política comercial y arancelaria anunciadas por la nueva Administración estadounidense.

En cuanto al déficit público, se prevé ajuste cercano a medio punto del PIB, situándolo en torno al 2,8% del PIB. Este descenso se debe en gran medida al fin de los descuentos fiscales y ayudas directas, que en 2024 representaron 5.500 millones de euros (0,4% del PIB).

A nivel andaluz, el Observatorio Económico de Andalucía (OEA) para el cuarto trimestre de 2024 prevé un crecimiento real del PIB del 2,4% para 2025. Este comportamiento es similar al que anticipan la mayoría de los organismos oficiales y entidades privadas para el conjunto de España.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	[Redacted Signature]	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	[Redacted Verification]	PÁG. 15/29	

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

	2025	2026
Observatorio Económico de Andalucía (OEA) (noviembre 2024)	2,4	
Analistas Económicos de Andalucía (Unicaja) (diciembre 2024)	2,4	1,8
BBVA (enero 2025)	2,8	1,6
CEPREDE (enero 2025)	1,4	
HISPALINK (diciembre 2024)	2,1	2,0
Universidad Loyola Andalucía (octubre 2024)	2,3	
Máximo	2,8	
Mínimo	1,4	

Fuente: Elaboración propia a partir de distintas fuentes.

En comparación con el resto de Europa, Andalucía volvería a crecer por encima de la media de la UE, con casi un punto de diferencia (1,5% según la última previsión de la Comisión Europea). Este ritmo de crecimiento permitiría seguir reduciendo la brecha económica con Europa y consolidar la convergencia.

Desde el lado de la demanda, se espera un crecimiento equilibrado, con una aportación positiva tanto del consumo interno como del sector exterior. Destaca especialmente la inversión, que aumentaría a un ritmo mayor que el consumo. Por otro lado, el comercio exterior también impulsará la economía andaluza, gracias a un crecimiento más fuerte de las exportaciones de bienes y servicios en comparación con las importaciones, beneficiándose del repunte económico de la Eurozona y del comercio global.

En cuanto a la oferta, se prevé que todos los sectores vuelvan a aportar al crecimiento, con un impulso especial en el sector primario y en la industria.

El crecimiento económico en 2025 también traerá consigo más empleo, con un aumento previsto de la ocupación del 2,1%, lo que se traduciría en la creación de unos 72.200 nuevos puestos de trabajo. Esto ayudaría a reducir la tasa de paro en más de un punto, hasta el 15,5% de la población activa.

A pesar de estas previsiones optimistas, hay que tener en cuenta los riesgos asociados al escenario internacional antes comentado.

## 6. Situación del mercado de vivienda y suelo.

### 6.1. Situación a nivel nacional.

El mercado inmobiliario experimentó un cambio de tendencia en 2024, tras un 2023 marcado por la ralentización de los precios y la caída de la demanda debido al encarecimiento de los tipos de interés (con una bajada del 10,2% en las compraventas), en 2024 el sector recuperó fuerza con un notable aumento de precios y transacciones.

Los datos oficiales reflejan esta aceleración, según el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), el precio de la vivienda subió un 7% a lo largo de 2024, basado en valores de tasación. El INE, que mide los precios de transacción, muestra un incremento aún mayor, del 8,4% interanual en el mismo periodo, lo que confirma el dinamismo del mercado y el alza de los precios de la vivienda.

En relación con la subida de precios hay que destacar que no solo se concentran en las capitales o zonas más densamente pobladas, el precio en los municipios de más de 25.000 habitantes muestra que la tendencia

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	[Redacted Signature]	04/04/2025
VERIFICACIÓN	[Redacted Verification Code]	PÁG. 16/29

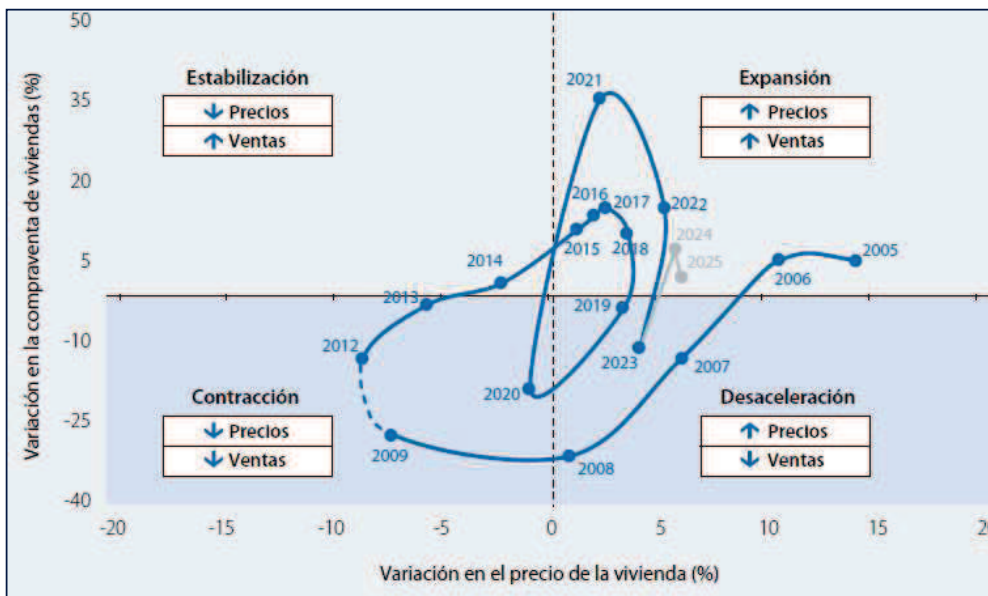


alcista se va extendiendo a cada vez más municipios. En concreto, un 47,1% de los municipios registraron una variación interanual superior al 10% en el 4T 2024, 20 puntos más que en el trimestre anterior (27,1% en el 3T). Por otra parte, solamente un 2,3% de los municipios experimentaron un descenso del precio de la vivienda.

La compraventa de viviendas alcanzó las 717.453 transacciones inmobiliarias en 2024, lo que supone un 12% más que en el año anterior, cuando se registraron 638.591 operaciones, según la estadística sobre transacciones inmobiliarias del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU). Por tipología de vivienda, la compraventa de vivienda nueva totalizó en 65.486 operaciones en 2024, lo que supone un 8,66% más respecto al año previo, Por su parte, las transacciones de vivienda de segunda mano se incrementaron un 12,4%, hasta sumar 649.943 operaciones.

El reloj inmobiliario de CaixaBank Research confirma esta evolución: El sector salió de la fase de desaceleración de 2023, cuando caían las ventas, pero los precios se mantenían, y en 2024 entró en una etapa expansiva, con un crecimiento simultáneo en el número de operaciones y en los precios de la vivienda. En definitiva, 2024 ha sido un año clave para el sector inmobiliario, con un mercado que ha recuperado dinamismo y ha dejado atrás la incertidumbre del año anterior. Todo apunta a que, mientras se mantengan las condiciones favorables, la tendencia alcista podría continuar en los próximos meses.

### Reloj inmobiliario de CaixaBank Research



*Nota: Se excluye el periodo 2010-2011 debido al efecto provocado por incentivos fiscales.  
 Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, del MIVAU y de previsiones propias. Publicado en Caixa Research dentro "Análisis Sectorial. Inmobiliario" el 3 de febrero 2025.*

Entre los factores que han impulsado esta recuperación y el repunte en la demanda de vivienda destaca el crecimiento de la renta disponible de los hogares como consecuencia del incremento del empleo y la mejora de los salarios que han elevado el poder adquisitivo de muchas familias, la capacidad de compra de viviendas ha aumentado, lo que ha reactivado el mercado.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	[Redacted]	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	[Redacted]	PÁG. 17/29	

Por otro lado, el crecimiento de la población, con la creación de nuevos hogares, que, según los últimos datos del INE, ese año fueron en torno a 330.000 nuevos hogares, continúa presionando de forma acuciante la demanda de vivienda, especialmente en áreas urbanas y metropolitanas.

También hay que destacar que España, sigue siendo un destino atractivo para inversores y compradores internacionales, especialmente en zonas costeras y grandes ciudades. La fortaleza del turismo y la tendencia al teletrabajo han impulsado la compra de segundas residencias y propiedades destinadas al alquiler. A nivel de cifras, las compraventas de extranjeros supusieron el 14,6% del total en 2024 (unas 93.000 compraventas) según el Colegio de Registradores, lo que supone un aumento del 6,4% respecto a 2023, y muy cerca del récord de compraventa de extranjeros en España de 2022 (94.500).

En cuanto al acceso a la financiación, también ha sido importante la reducción de los tipos de interés, tras el encarecimiento de las hipotecas en 2022 y 2023, y el giro en la política monetaria con una paulatina reducción de los tipos. El interés se ha ido reduciendo a lo largo del año, comenzando en enero con un valor positivo de 3,609% y cerrando el año en 2,433%, una bajada cercana a 1,2 puntos.

Otro factor, este más psicológico, es que ante la percepción de que los precios de la vivienda continuarán al alza, muchas personas decidieron adelantar su compra para evitar un mayor encarecimiento en el futuro. Este comportamiento ha generado un efecto de demanda anticipada, que ha impulsado aún más las ventas.

Todos estos factores son los que influyen el aumento de la demanda de vivienda, pero no debemos olvidar que el principal condicionante de la subida de precios es la falta de oferta de vivienda. En 2024, se finalizaron algo menos de 98.000 viviendas, un 11% más que en 2023, y se han solicitado visados de obras nuevas para 127.000 viviendas, lo que supone también un aumento del 16,7%. Según estos datos, se aprecia un cambio de tendencia que esperamos se vaya consolidando en los próximos años, e ir reduciendo el desequilibrio entre la oferta y la demanda.


Otro dato significativo que nos indican la reactivación del sector de la construcción es el consumo de cemento, que aumento 2,9% respecto a 2023 y que cerró el año con 4 meses consecutivos de subidas.

Por último, el mercado del alquiler sigue con la escala alcista que viene marcando los últimos años, tensionando aún más si cabe el mercado y dificultando el acceso a la vivienda. Como consecuencia del alto precio de la vivienda se ha venido incrementado el número de familias que viven de alquiler, según la Encuesta de Condiciones de Vida del INE, el 20,4% de los hogares vivían de alquiler (17% pagando precio de mercado y un 3,4% con renta reducida), frente al 18,7% en 2023. Con tanta demanda y una oferta de viviendas limitada, los precios del alquiler han seguido aumentando con un acumulando un 30% de subida desde 2019.

En los portales inmobiliarios en 2024, la subida de precios de alquiler oscila entre el 14% de Fotocasa, 11,5% de Idealista y el 9,5% de pisos.com. Este encarecimiento del alquiler es aún más preocupante si consideramos la vulnerabilidad económica de quienes viven en este régimen. Según el INE, los hogares en alquiler suelen tener ingresos más bajos que la media y, lo que es más alarmante, alrededor del 40% de ellos están en riesgo de pobreza, en comparación con el 11,2% de quienes son propietarios de su vivienda.

## 6.2. Situación a nivel andaluz.

La situación del mercado andaluz no difiere en grandes líneas con lo que ocurre a nivel nacional, con un mercado cada vez más tensionado, con el aumento de la demanda, y la falta de oferta que han potenciado la subida de precios condicionando el acceso a la vivienda (tanto la compraventa como del alquiler).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	[Redacted]	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	[Redacted]	PÁG. 18/29	

Según el índice de precios de la vivienda publicado por el MIVAU (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana) los precios de la vivienda libre en Andalucía subieron un 7,8% con respecto a 2023, (0,8% por encima de la media nacional). De entre las provincias destacaron Málaga, Granada y Cádiz con un 11%, 8,4% y 8,3% respectivamente. Es especialmente significativo el caso de Málaga, siendo la provincia que más ha subido el precio de la vivienda a nivel nacional tras las Islas Baleares. En cuanto al precio del m<sup>2</sup>, oscila entre los 2.522,22€ de Málaga seguido de los 1.688,1€ de Cádiz y los 1.592,2€ de Sevilla, cerrando el ranking Córdoba y Jaén con 1.139,6 y 813,9€ respectivamente.

En cuanto a las transacciones de viviendas en 2024, Andalucía se llevó el primer puesto en compraventa de viviendas en España, con un total de 138.372 operaciones, lo que supone un 10,6% más que el año anterior. Así lo recoge la estadística del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, que confirma que la región ha vuelto a la senda del crecimiento tras la caída de casi el 12% que sufrió en 2023.

El último trimestre del año, con una subida del 19% interanual y un total de 39.114 compraventas, han generado más de 7.123 millones de euros. Si miramos por provincias, Málaga lideró el mercado con 37.762 transacciones, seguida por Sevilla con 25.295, concentrando entre ambas más del 45% de las operaciones en toda la región. A bastante distancia quedaron Cádiz (17.872), Granada (15.461), Almería (15.126), Córdoba (10.642), Huelva (8.357) y Jaén (7.829).

### 6.3. Previsiones del sector.

Todo apunta a que en 2025 el mercado inmobiliario seguirá en fase expansiva, dado que por un lado los factores que han impulsado la demanda en 2024 continuarán activos: 1) Tendencia del BCE hacia la baja de los tipos de interés, lo que mantendría las hipotecas más accesibles; 2) las rentas de las familias seguirán recuperando poder adquisitivo y 3) la población seguirá en aumento. Con este escenario, se prevé que el número de compraventas se mantenga estable, rondando las 650.000 operaciones, un volumen similar al de 2022.

Por otro lado, la oferta de vivienda nueva seguirá aumentando gradualmente, de hecho, se ha ajustado al alza la previsión de visados de obra nueva, que pasarían de 125.000 a 135.000 en 2025, tras el crecimiento que ya venía registrando el sector en 2024 (+16,5% interanual en enero-octubre). Sin embargo, la oferta de vivienda nueva seguirá sin cubrir por completo la demanda, lo que hará que los precios sigan tensionados, subiendo a un ritmo parecido al de 2024.

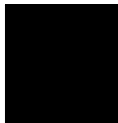
En concreto, se estima que el precio de tasación (según el MIVAU) crecerá un 5,9% en 2025, mientras que el precio de transacción (según el INE) subirá aún más con 7,2%, con revisiones al alza respecto a previsiones anteriores.

En este sentido, la Junta de Andalucía ha puesto en marcha Medidas Urgentes en materia de Vivienda mediante el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero que persiguen aumentar con carácter urgente la oferta de viviendas a precios asequibles.

En cuanto al crédito hipotecario, el Euríbor, ha mostrado una tendencia a la baja en los últimos meses. En diciembre de 2024, se situó en una media del 2,43%, registrando su mayor descenso anual desde 2012. Para 2025, las previsiones de diversos expertos indican continuará descendiendo, aunque de manera moderada. Según estimaciones de Bankinter, se espera que el Euríbor cierre 2025 en torno al 2,10%, manteniendo este nivel en 2026, Funcas lo sitúa alrededor del 2,7%.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	[REDACTED]	04/04/2025
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	PÁG. 19/29



Este incremento de precios y el acceso al crédito harán que la accesibilidad a la vivienda se resienta ligeramente: la ratio de esfuerzo de compra aumentará de 7,2 años de renta en 2024 a 7,5 en 2025, acercándose al nivel de 2022, aunque aún muy lejos del pico de 9,4 años en 2007. En términos generales, el crecimiento de las rentas permitirá que los precios no se desajusten demasiado a corto plazo, pero en las grandes ciudades la accesibilidad sigue siendo un problema serio.

Aun así, la evolución del mercado dependerá en gran medida de cómo se equilibre la oferta y la demanda. Si la construcción de nuevas viviendas avanza menos de lo previsto, los precios podrían subir más de lo esperado, lo que agravaría aún más las dificultades de acceso a la vivienda, especialmente en zonas urbanas con una alta demanda.

Con relación a la oferta, parece que hay una ligera mejoría con el aumento de los visados de obra nueva en 2024 y la perspectiva que sigan aumentando en 2025 (9,25% según Caixa Research).

Pero más allá de las previsiones, el sector de la construcción tiene ante sí serias dificultades que debe afrontar para dar respuesta a la gran demanda de viviendas, y que no podrá ejecutar si no comienza ya con los cambios necesarios para su renovación. Comenzando por la falta de mano de obra, la baja productividad y la necesidad de modernizar el sector, aumentar la digitalización y la mejora de los procesos constructivos.

En definitiva, aunque el mercado inmobiliario seguirá fuerte en 2025, el desafío seguirá siendo el mismo: una oferta insuficiente frente a una demanda creciente.

## 7. Conclusiones y recomendaciones




**El acceso a una vivienda se ha convertido en 2024 en la principal preocupación de los españoles**, según el CIS (Barómetro diciembre 2024), por lo que se hace necesario actuar de forma urgente y destensar el sector para mejorar el acceso viviendas asequibles.

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 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 2025, 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. **Así mismo, se hace necesario la gestión de los entes instrumentales para la promoción de viviendas protegidas en aquellos regímenes no atendidos desde el promotor privado.**

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR		04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 20/29	

En este contexto, la Agencia, como ente instrumental de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, debe aportar el mayor valor público posible para una política de suelo y 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, avanzar en desarrollos urbanísticos 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 de titularidad de la Comunidad Autónoma, Huerta Santa Isabel O4 de Córdoba, Mondragones en Granada, etc..) que permitirán ofertar nuevos suelos finalistas para el desarrollo de viviendas en Andalucía en el medio plazo.

Por todo ello, se hace más necesaria la **puesta en marcha de nuevos desarrollos de suelo, la depuración del inventario y la gestión de suelos de la Comunidad Autónoma con desarrollo urbanístico**, identificando a su vez nuevos desarrollos con modelos de colaboración público privados innovadores con objeto de atender la creciente demanda de viviendas en nuestra Comunidad Autónoma, con objeto de poner también 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 los inmuebles, adecuando y ajustando las ofertas a las demandas que se identifiquen en los mercados.

Como conclusión, la escasez de vivienda en España es un problema estructural que requiere políticas a largo plazo, inversión pública y reformas en la regulación. Si no se toman medidas efectivas, la falta de oferta seguirá aumentando, dificultando el acceso a la vivienda y encareciendo aún más el mercado.

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 2025 ofrece, de un lado, la relación de los bienes con indicación del precio mínimo que la Agencia prevé poner en oferta durante el ejercicio y, de otro, los objetivos a cubrir en el mismo teniendo en cuenta las características de los bienes y la situación estimada del mercado.

La Orden de 24 de mayo de 2024 de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, dicta las normas para la elaboración del Presupuesto de la Junta de Andalucía para el año 2025.

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

04/04/2025

VERIFICACIÓN

PÁG. 21/29

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 de este 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 2025:**

a) Objetivos Gestión de Activos: La programación de ventas de este PAEB 2025 asciende a **7.791.270,81** euros. Las cifras desglosadas por provincias son las siguientes:

	PRESUPUESTOS DE VENTAS 2025			
	SUELO RESIDENCIAL	SUELO INDUSTRIAL Y Terciario	ANEJOS NO VINCULADOS Y OTROS	Total
<b>ALMERÍA</b>	59.400,00	314.024,00	0,00	<b>373.424,00</b>
<b>CÁDIZ</b>	527.767,47	551.832,60	270.316,30	<b>1.349.916,37</b>
<b>CÓRDOBA</b>	511.975,38	156.153,30	0,00	<b>668.128,68</b>
<b>GRANADA</b>	0,00	97.192,52	94.431,88	<b>191.624,40</b>
<b>HUELVA</b>	458.760,25		227.768,28	<b>686.528,53</b>
<b>JAÉN</b>	111.822,72	1.382.830,81	402.516,80	<b>1.897.170,33</b>
<b>MÁLAGA</b>	360.745,00		122.727,00	<b>483.472,00</b>
<b>SEVILLA</b>	0,00	1.816.467,51	324.538,99	<b>2.141.006,50</b>
<b>ANDALUCÍA</b>	<b>2.030.470,82</b>	<b>4.318.500,74</b>	<b>1.442.299,25</b>	<b>7.791.270,81</b>

Al importe anterior se añaden las Permutas de Suelos por viviendas en Granada (Automovilismo) por importe de 1.852.311,02 €, en Algarrobo por importe de 508.545,71 €, y en Cerrojo en Málaga por importe de 1.225.472,64 €.

El PAEB 2025 propone la consecución de los siguientes objetivos por tipologías de inmuebles, lo que pone de manifiesto la necesidad de producir nuevos suelos finalistas por la Agencia:

- Alcanzar una cifra de 2.030.470,82 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 4.318.500,74 euros en la venta de suelos de uso industrial, terciario y /o dotacional.
- Alcanzar una cifra de 1.442.299,25 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: El Parque Público de Viviendas en alquiler incorpora en el Anexo de Bienes Enajenables Grupos de actuaciones que suponen la gestión de 50.160 viviendas y la previsión de ventas por viviendas para 2025 prevé alcanzar un importe de 4.292.140 € para aproximadamente 252 viviendas, de acuerdo con los siguientes cuadros detallando las cifras por provincias.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	[Redacted Signature]	04/04/2025
VERIFICACIÓN	[Redacted Verification Code]	PÁG. 22/29

Provincia	Nº viviendas en gestión	%
ALMERÍA	3.154	6,3%
CÁDIZ	11.055	22,1%
CÓRDOBA	5.668	11,3%
GRANADA	3.920	7,8%
HUELVA	4.821	9,6%
JAÉN	4.668	9,3%
MÁLAGA	5.645	11,3%
SEVILLA	11.175	22,3%
<b>TOTAL</b>	<b>50.106</b>	<b>100,0%</b>

Provincia	Presupuestos Ingresos por Ventas 2025	%
ALMERÍA	220.000	5,1%
CÁDIZ	746.287	17,4%
CÓRDOBA	440.000	10,3%
GRANADA	370.420	8,6%
HUELVA	563.888	13,1%
JAÉN	330.000	7,7%
MÁLAGA	664.500	15,5%
SEVILLA	957.045	22,3%
<b>TOTAL</b>	<b>4.292.140</b>	<b>100,0%</b>

## v. Determinación del precio mínimo

De acuerdo con 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 2025** (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 y se encuentren incluidos en la Medida para el Impulso para el desarrollo de viviendas protegidas aprobada en 2024, se aplicará una reducción de 50% sobre el cálculo anterior como precio de salida.

Destacamos la publicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda que persigue la implantación de medidas de impulso para garantizar el acceso a una vivienda anticipándose al Anteproyecto de la Ley de Vivienda de Andalucía, así como otras que tengan como consecuencia la construcción inmediata de un mayor número de viviendas protegidas.

Se hace urgente y necesario que se establezcan medidas para propiciar un aumento exponencial en las viviendas en la Comunidad Andaluza en las que, con carácter general, pueda acceder la población, siendo crucial poner en carga los suelos de titularidad de la Agencia para el desarrollo de viviendas protegidas.

En línea con los instrumentos establecidos desde la propia Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, la Medida de Impulso para el desarrollo de viviendas protegidas sobre suelos de titularidad de la Agencia implantada en el ejercicio 2024, debe ser objeto de extensión en el ejercicio 2025, debiendo ser propuestos por las Direcciones Provinciales en la Modalidad de Concurso en la tipología de permuta. En estas licitaciones, las condiciones del mercado de suelo para el desarrollo de viviendas protegidas donde se ubiquen serán las que determinarán el precio de estos, y de forma

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	[Redacted]	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	[Redacted]	PÁG. 23/29	

añadida en base a nuestros pliegos se obtendrán mejoras sociales dirigidas a los compradores de las viviendas protegidas.

La medida estratégica reflejada en los pliegos de Concurso para las Permutas contempla 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 de hasta el 50% de precio unitario establecido en base a la normativa de aplicación, pudiendo ofertar los licitadores hasta el 100% del precio unitario. (Base octava, apartado 5)

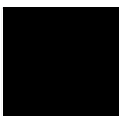


- Para la estimación de las superficies útiles resultantes se divide la edificabilidad (m<sup>2</sup> construidos) por un coeficiente variable en función de la tipología edificatoria (1,26 para vivienda unifamiliar, 1,32 para plurifamiliar, 1,10 para locales).
- En función del ámbito territorial, el precio unitario por m<sup>2</sup> útil será (art.24 del Plan Vive):
  - Para vivienda protegida, el 15% del precio máximo de venta por m<sup>2</sup> útil.
  - Para anejos vinculados, el 0,6 del 15% del precio máximo de venta por m<sup>2</sup> útil (se considerará una superficie útil máxima de anejos vinculados de 33 m<sup>2</sup> útiles por vivienda, correspondientes a los máximos computables de 25 m<sup>2</sup> útiles por plaza de garaje y de 8 m<sup>2</sup> útiles por trastero).
  - Cuando existan locales comerciales y, en su caso, anejos no vinculados, el 30% del precio máximo de venta por m<sup>2</sup> 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 mínimos 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,

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR		04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 24/29	



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 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 estos. 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)

Así mismo, se incorpora en el PAEB para las adjudicaciones directas contempladas en la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (artículo 88.1), se posibilita que en el supuesto de que el pago del precio sea en especie, y sea calificable como permuta, se pueda eximir al adquirente de la constitución de la garantía provisional del 5% sobre el precio.

En las Bases 2025 se ha eliminado la posibilidad de realizar ofertas vinculadas sobre diferentes bienes por un mismo licitador, así como la posibilidad de que un licitador realice diferentes ofertas sobre bienes distintos estableciendo un orden de prioridades con el objetivo de ser adjudicatario de una única oferta. Con ello se agiliza el proceso de adjudicación de los bienes.

**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, y preferentemente la tipología de Permuta para suelos

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR		04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 25/29	

plurifamiliares, incorporando para los suelos incluidos en la Medida de Impulso a la construcción de Viviendas que se realicen ofertas sobre el precio de enajenación, con el límite de precios establecido en la normativa de aplicación. La oferta sobre el valor del suelo se establece como criterio de valoración a efectos de la adjudicación con un peso del 70%. Este criterio se incorpora a los ya existentes en los pliegos destinados a mejorar las condiciones de los adquirentes de las viviendas.

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

- o Oferta de Compraventa: aplicable a todos los bienes inmuebles con independencia del uso.
- o Opción de Compra: aplicable a todos los bienes inmuebles con independencia del uso.
- o Derecho de Superficie: aplicable a los suelos con independencia del uso.
- o Arrendamiento, con o sin opción de compra: aplicable a los locales comerciales, garajes, trasteros y naves industriales, en las condiciones establecidas en la Base Decimoquinta.
- o Permuta: aplicable a todos los bienes inmuebles con independencia del uso.

## VII. Conclusiones

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 el desarrollo de proyectos vinculados 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 2025 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, la Dirección de Operaciones y el Área Económico-Financiera de la Agencia.

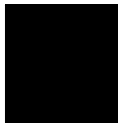


Las Direcciones Provinciales han formulado sus correspondientes propuestas de bienes susceptibles de ser enajenados durante el ejercicio 2025, que constan en el Anexo de bienes enajenables, con expresión de la identificación del bien, situación urbanística, localización, precio propuesto atendiendo a criterios comerciales y referentes de mercado de la zona donde se halle, y las 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 en Servicios Centrales por la Sección de Gestión de Activos para su valoración y reflejo en el PAEB 2025.

En dichos informes se han 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.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR		04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 26/29	

- Para los Suelos licitados mediante la Modalidad de CONCURSO y tipología de Permuta se aplicará la medida de impulso para el desarrollo de viviendas protegidas previa propuesta de la Dirección Provincial en la que se ubique el suelo, estableciendo el precio como criterio de adjudicación con el resto de los criterios ya existentes en los Concursos.

Atendiendo a los criterios establecidos en las Bases del PAEB, en el Anexo de Bienes Enajenables 2025 se han incluido **1.124 inmuebles** entre los que destacamos 202 garajes (217 año anterior), 14 trasteros (año anterior 11), 53 locales comerciales (56 año anterior), 275 parcelas de uso productivo (uso industrial terciario y/o dotacional) (252 año anterior), 11 viviendas con anejos resultantes de permutas de suelo (año anterior 1), y 522 parcelas residenciales (536 año anterior), 221 para vivienda libre y 301 para vivienda protegida por un precio mínimo total superior a los 137,6 millones de euros y con una **edificabilidad global de 881.257,80 metros cuadrados** y la posibilidad de desarrollar al menos **4.205 viviendas**.




El resumen de inmuebles del Anexo de Bienes Enajenables del PAEB 2025 por tipo de inmueble, es el siguiente:

Tipo Inmueble	Unidades	Edificabilidad	Superficie	Precio Mínimo PAEB 2025	Nº viviendas
SUELO RESIDENCIAL LIBRE	221	99.074,07	103.357,90	17.636.988,95	970
SUELOS RESIDENCIAL PROTEGIDO	301	335.207,68	132.355,64	81.087.653,98	3235
PARCELA INDUSTRIAL O TERCIARIA	275	435.257,42	394.220,61	27.929.427,54	
LOCAL COMERCIAL	53	7.856,57	6.455,11	4.992.206,32	
GARAJE	202	2.334,37	4.876,90	3.737.637,55	
NAVE INDUSTRIAL	1	378,59	351,70	75.415,12	
TRASTEROS	14	32,61	101,97	145.006,97	
SUELO URBANIZABLE SIN PLANEAMIENTO (RUSTICO)	31	0,00	133.392,00	408.929,59	
VIVIENDAS/GARAJE/TRASTERO	26	1.116,48	69,18	1.613.365,61	
<b>Total General</b>	<b>1.124</b>	<b>881.257,80</b>	<b>775.181,01</b>	<b>137.626.631,63</b>	<b>4.205</b>

Siendo el detalle por Provincias el siguiente:

Provincia	Unidades	Edificabilidad	Superficie	Precio Mínimo PAEB 2025	Nº viviendas
ALMERIA	161	84.956	73.875,85	6.097.497,34	177
CADIZ	61	114.877,98	99.072,54	16.848.407,20	903
CÓRDOBA	48	9.914,95	11.212,48	3.642.571,40	135
GRANADA	44	109.962,40	51.872,59	20.510.031,62	669
HUELVA	135	73.444,98	166.431,37	12.084.572,33	723
JAEN	263	269.967,85	203.336,01	21.829.528,03	318
MÁLAGA	234	88.444,24	79.922,91	28.102.968,21	758
SEVILLA	178	129.688,93	89.457,26	28.511.055,50	522
<b>Total general</b>	<b>1.124</b>	<b>881.257,80</b>	<b>775.181,01</b>	<b>137.626.631,63</b>	<b>4.205</b>

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR		04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 27/29	

En el Anexo de Bienes Enajenables del PAEB 2025 se han incluido los siguientes inmuebles adscritos al Patrimonio Autónomo de Suelo (PAS):

Provincia	Tipo Inmueble	Unidades	Edificabilidad	Superficie	Precio Mínimo PAEB 2025	Nº viviendas
CADIZ	S Residencial	5	28.170,74	12.966,92	5.107.542,72	285
GRANADA	S Residencial	5	66.601,60	20.742,96	19.111.218,84	669
HUELVA	S Residencial	5	27.415,55	10.176,16	6.123.904,00	278
JAEN	GARAJE	17	518,21	474,79	243.109,00	
JAEN	LOCAL COMERCIAL	15	3.214,05	2.821,77	2.511.252,00	
SEVILLA	GARAJE	10	229,20	222,50	92.000,00	
SEVILLA	LOCAL COMERCIAL	3	469,62	448,95	408.474,30	
SEVILLA	S Residencial	3	38.839,46	11.552,51	12.603.657,65	522
<b>Total general</b>		<b>63</b>	<b>165.458,43</b>	<b>59.406,56</b>	<b>46.201.158,51</b>	<b>1.753</b>

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.

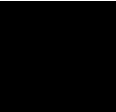
### **Medida de Impulso para el Desarrollo de Viviendas Protegidas**

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 demanda de viviendas es más acuciante, así como la insuficiencia de oferta de viviendas de nueva planta, lo que está 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 (48 VPO) y Córdoba (60 VPO). Así mismo, se ha adjudicado en la tipología de Permuta de suelos sin Proyecto suelo en Huelva (29 VPO).

Actualmente se encuentra abierta hasta el 10 de abril el Concurso Público de ofertas para la adjudicación de un derecho de adquisición preferente de un solar residencial en el municipio de San Roque (Cádiz), correspondiente a la finca 35044 "Parcela SEIS del Sector SR-12" del Registro de la Propiedad de San Roque, titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA, por viviendas protegidas y anejos vinculados para el desarrollo de 45 Viviendas protegidas y el Concurso Público de ofertas para la permuta del solar residencial situado en el municipio de Granada, correspondiente a la parcela 2 del PERI AR.7.01 "Parque de Automovilismo" dotado de proyecto básico y de ejecución, titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA, por viviendas protegidas y anejos vinculados en venta abierta hasta la fecha 2 de junio de 2025 (Actuación para 69 viviendas, 69 garajes y 67 trasteros vinculados, más 6 locales y 64 garajes libres).

La Medida de Impulso sobre los suelos destinados a la construcción de viviendas protegidas, actualmente se aplica sobre los suelos que se reflejan en el siguiente cuadro, para los que se valorarán, en la modalidad de Concurso y en la tipología de Permuta, los criterios de adjudicación referidos a la Oferta económica sobre el

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	[Redacted]	04/04/2025	
VERIFICACIÓN	[Redacted]	PÁG. 28/29	

precio del suelo con un peso del 70%, y en un 30% el resto de los criterios destinados a mejorar las condiciones a los compradores de viviendas.

Esta medida se alinea con el conjunto de medidas establecidas por el gobierno andaluz, destacando el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda que persigue la implantación de medidas de impulso para garantizar el acceso a una vivienda anticipándose al Anteproyecto de la Ley de Vivienda de Andalucía, así como otras que tengan como consecuencia la construcción inmediata de un mayor número de viviendas protegidas.

**Cuadro: Suelos incorporados a la Medida de Impulso a la construcción de Viviendas Protegidas**

Provincia	Denominación	Inmueble	Edificabilidad	Superficie	Coste producción	Precio Mínimo PAEB 2025	Nº Vivienda
CÁDIZ	11-JEREZ DE LA FRA./ESTANCIA BARRERA	8	13.356,00	5.095,25	4.899.425,28	1.889.755,72	145
CÁDIZ	11-JEREZ DE LA FRA./G1 SECTOR 20	2	6.624,84	2.880,00	509.235,50	950.816,58	72
CÁDIZ	11-SAN ROQUE/AREA 012-SR HUERTA VARELA	2	5.915,74	2.088,00	633.410,06	919.859,75	62
CÁDIZ	11-SAN ROQUE/AREA 013-SR C.DIEGO SALINAS	1	13.086,00	5.976,70	3.012.647,20	1.691.770,89	115
GRANADA	11-GRANADA/AR-7.01 PARQUE AUTOMOVILISTIC	1	7.189,00	2.478,62	1.902.692,20	2.244.831,89	82
GRANADA	11-GRANADA/LA AZULEJERA 1 Y 2	2	29.742,60	9.452,30	4.379.709,86	4.647.572,45	292
HUELVA	11-HUELVA/PERI-10 SAN ANTONIO	1	2.653,55	1.327,05	299.339,17	234.574,00	29
HUELVA	11-HUELVA/S-8 SEMINARIO	1	8.262,00	2.558,00	1.319.292,70	1.354.056,00	75
HUELVA	11-HUELVA/SECTOR 2 PARQUE MORET	1	10.000,00	3.284,18	2.656.039,70	2.673.942,00	100
HUELVA	61-COMPRAS PARCELAS SECTOR LAS CARRERAS	4	9.728,28	4.643,83	2.100.590,55	830.928,00	100
JAÉN	26-UBEDA/33 VPA (OPC.10) C/TORRENUOVA	1	3.147,00	1.081,94	737.503,16	486.242,28	12
MÁLAGA	61-ALGARROBO/PANTANO OLIVEROS	1	4.092,00	4.217,00	583.090,58	600.431,99	48
	<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>113.797,01</b>	<b>45.082,87</b>	<b>23.032.975,96</b>	<b>18.524.781,55</b>	<b>1.131</b>

Con ello, se pretenden desbloquear suelos con destino a viviendas protegidas, 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 habilite el desarrollo de la promoción de viviendas protegidas. Debemos recordar en este sentido, el escaso éxito de los Concursos emitidos por la Agencia en los últimos 4 años en la práctica totalidad de los municipios en los que se dispone de suelos para el desarrollo de viviendas protegidas.




En caso de identificarse nuevos suelos que puedan ser incorporados a la Medida de Impulso y su posterior licitación mediante CONCURSO y la tipología de PERMUTA, se procederá de acuerdo con lo establecido en la Base Duodécima.

**Todos los bienes incorporados en el Anexo de Bienes Enajenables del PAEB 2025, han sido adquiridos para su 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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR		04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 29/29	