

INFORME DE EJECUCIÓN DEL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO DE ANDALUCÍA (2008-2012)

1. INTRODUCCIÓN

Durante la última semana del pasado 2012 y en el seno de la reunión de la **Comisión de Seguimiento** del Plan Concertado de Vivienda y Suelo de Andalucía (PCVSA), conocimos los datos provisionales de ejecución del citado Plan.

La llegada de 2013 ha supuesto la finalización del horizonte temporal de un Plan que, a pesar de su reducido porcentaje de ejecución, supuso un importante punto de inflexión en la política regional de vivienda al ser el primero “concertado”.

Junto con la aprobación de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, este primer Plan Concertado suponía uno de los principales elementos de desarrollo del **Pacto Andaluz por la Vivienda** que la Junta de Andalucía, junto con los agentes sociales y económicos más representativos, firmamos en diciembre de 2007 y por el que nos convertimos en corresponsables de la política autonómica de vivienda, especialmente en lo que a vivienda protegida se refería.

No obstante, el Pacto tenía una vigencia de diez años por lo que, para su continuo desarrollo, resulta esencial elaborar **un nuevo plan concertado de vivienda** que, analizando las dificultades del anterior, venga a dar respuesta a las necesidades de vivienda de los andaluces al tiempo que ayude a incentivar la actividad económica y a generar empleo en uno de los sectores más castigados por la crisis, el de la construcción residencial.

En este sentido, es de celebrar que la Junta de Andalucía ya haya comenzado a dar los primeros pasos para la elaboración de este nuevo plan y que, del mismo modo que en el anterior, se pretenda llevar a cabo a partir de una plena colaboración y trabajo conjunto con nuestro Sindicato.

2. EJECUCIÓN DEL PCVSA (2008-2012)

Finalizado 2012, estamos ya en disposición de llevar a cabo un cierre, bastante actualizado, del nivel de ejecución del Plan a lo largo de sus cinco años de vigencia. A pesar de ello, es importante destacar que estamos utilizando **datos actualizados a noviembre de 2012**, a un mes de la finalización definitiva del periodo de vigencia del Plan, por lo tanto, los datos que vamos a exponer tienen cierto carácter provisional.

Analizando de forma agregada las actuaciones llevadas a cabo, podemos concluir que, a lo largo de los cinco años de vigencia del Plan, se han realizado un total de 264.129 actuaciones, lo que supone **un porcentaje de ejecución del 81,3%** con respecto a los objetivos establecidos en el Plan (324.978 actuaciones).

A pesar de que este porcentaje agregado puede parecer positivo, si profundizamos en los distintos tipos de actuaciones podemos observar como el grado de ejecución de cada una de ellas ha sido muy desigual.

	Almería	Cádiz	Córdoba	Granada	Huelva	Jaén	Málaga	Sevilla	Andalucía	Objetivos	%
Venta	3.083	4.931	4.094	3.517	3.785	2.665	4.093	16.675	42.843	97.200	44,1
Alquiler	12.540	7.295	3.420	8.647	3.145	2.951	12.145	11.694	61.837	52.400	118
Rehabilitación	15.003	22.016	19.478	10.643	11.346	22.472	17.998	24.556	143.512	135.378	106
Suelo	1.329	3.350	2.138	1.379	1.648	905	1.615	3.537	15.937	40.000	39,8
Total	31.955	37.592	29.130	24.186	19.960	28.993	35.851	56.462	264.129	324.978	81,3

Tabla 1: Ejecución del PCVSA periodo 2008 – noviembre 2012. Andalucía. calificaciones provisionales

Como se observa en la Tabla 1, las partidas de **suelo (39,8%)** y de **venta (44,1%)** son las que registran los peores datos de ejecución. Curiosamente, son estas dos partidas algunas de las más importantes a la hora de lograr reactivar económicamente este sector y volver a generar empleo, de ahí que desde nuestro Sindicato le demos una especial importancia a las mismas.

En sentido contrario, las actuaciones de **alquiler (118%)** y de **rehabilitación (106%)** son las que recogen los datos más positivos y las principales responsables del 81,3% de ejecución global de la totalidad del Plan. A pesar de ello, es preciso destacar que, en el seno de estas medidas, líneas de actuación tan importantes como la construcción de viviendas protegidas para el alquiler (34%) o la transformación de la infravivienda (16%) han registrado niveles de ejecución muy reducidos.

	Almería	Cádiz	Córdoba	Granada	Huelva	Jaén	Málaga	Sevilla	Andalucía	Objetivos	%
Nueva construcción	2.898	4.552	3.793	3.272	3.680	2.050	3.954	16.075	40.274	92.400	43,6
Adquisición viviendas existentes	185	379	293	245	102	615	138	593	2.550	4.800	53,1
Adquisición desde alquiler	0	0	8	0	3		1	7	19		
Venta	3.083	4.931	4.094	3.517	3.785	2.665	4.093	16.675	42.843	97.200	44,1
Nueva construcción	2.584	2.970	791	1.647	1.258	588	1.313	2.505	13.656	39.600	34,5
AFA	3.968	1.973	976	3.330	642	1.063	4.938	4.263	21.153	5.000	423,1
Ayuda inquilinos	4.681	2.077	1.281	2.964	915	944	5.306	4.270	22.438	5.000	448,8
Ayuda propietarios	1.307	275	372	706	330	356	588	656	4.590	2.800	163,9
Alquiler	12.540	7.295	3.420	8.647	3.145	2.951	12.145	11.694	61.837	52.400	118
Infravivienda	18	83	9	364	32	152	60	117	835	5.200	16,1
Autonómica	3.585	4.621	3.151	3.269	2.741	3.401	3.125	4.300	28.193	41.600	67,8
Edificios	2.474	1.638	1.672	299	515	1.813	1.269	3.891	13.571	26.000	52,2
Singular	1.454	5.593	7.018	2.308	1.535	2.912	6.189	7.222	34.231	31.200	109,7
Adecuación funcional	5.692	2.173	5.281	3.747	3.796	3.869	5.137	5.653	35.348	20.800	169,9
Individual	30	1	96	21	9	4	22	41	224	5.200	4,3
RENOVE	452	247	2	11	20	2	73	144	951		
Patrimonio Público	1.202	7.640	2.249	624	2.689	10.319	2.122	3.176	30.021	5.378	558,2
Rehabilitación	15.003	22.016	19.478	10.643	11.346	22.472	17.998	24.556	143.512	135.378	106
Gestión Pública	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.200	0,0
Autonómica	1.011	3.350	1.823	1.379	1.640	905	1.615	3.537	15.260	30.000	50,9
Adquisición	318	0	315	0	44	0	0	0	677	6.000	11,3
Singulares	0	0	0	0	0	0	0	0	0	800	0,0
Suelo	1.329	3.350	2.138	1.379	1.648	905	1.615	3.537	15.937	40.000	39,8
Total	31.955	37.592	29.130	24.186	19.960	28.993	35.851	56.462	264.129	324.978	81,3

Tabla 2: Ejecución del PCVSA por líneas de actuación periodo 2008 – noviembre 2012. Provincias. Calificaciones provisionales

Por provincias, podemos destacar a Sevilla como la que más actuaciones ha llevado a cabo, con más de un 21% del total, seguida de Cádiz (14%). Por el contrario, las provincias que han llevado a cabo un menor número de actuaciones en base al Plan han sido Huelva (7,5%) y Granada (9%).

Si vemos como han ido desarrollando las actuaciones previstas en el Plan las provincias andaluzas podemos observar como:

- **Almería** ocupa la primera posición en el conjunto de actuaciones de alquiler (12.540), destacando, especialmente, en el número de ayudas a propietarios concedidas (1.307). A su vez, también ocupa esta posición de privilegio en otras actuaciones puntuales como adecuación funcional de viviendas (5.692), rehabilitación RENOVE (548) y adquisición de suelo (318).
- **Cádiz** es la primera de las provincias andaluzas en tres actuaciones concretas: viviendas de nueva construcción para el alquiler (2.970), rehabilitación autonómica (4.621) y actuaciones autonómicas de suelo (3.350).
- En lo que a la **provincia cordobesa** se refiere, se sitúa como la provincia andaluza donde en mayor medida se han desarrollado las actuaciones de fomento de adquisición de vivienda desde el alquiler (8) y la de rehabilitación individual de viviendas (96). En ambos casos se trata de actuaciones con un bajo nivel de desarrollo en el conjunto de Andalucía.
- **Granada** ha destacado como la provincia donde más actuaciones se han llevado a cabo para erradicar la infravivienda (364), prácticamente un 44% del total de las emprendidas en toda Andalucía (835).
- Por su parte, **Huelva** es la única provincia andaluza que no destaca en la realización de ninguna de las actuaciones emprendidas en el Plan. A su vez, como ya vimos anteriormente, de forma agregada también resulta ser la provincia donde menor número de actuaciones se han llevado a cabo.
- **Jaén** ocupa una posición de privilegio en el desarrollo de adquisición de viviendas existentes para su venta protegida (615) y, especialmente, en materia de rehabilitación de viviendas del Patrimonio Público Residencial (10.319) donde han supuesto más de un tercio de las llevadas a cabo en toda Andalucía.
- En cuanto a **Málaga**, dos son también las actuaciones en las que ha logrado el mayor nivel de desarrollo de toda Andalucía: subvenciones para el fomento del alquiler a través de las Agencias de Fomento del Alquiler (AFA) (4.938) y las ayudas a inquilinos para el fomento del alquiler (5.306).

- Por último, **Sevilla** ha sido, sin duda, la principal protagonista de este Plan, siendo la provincia donde más actuaciones se han llevado a cabo en tres de los cuatro grandes apartados: venta (16.675), rehabilitación (24.556) y suelo (3.576). A su vez, también es donde en mayor medida se han desarrollado tres de las actuaciones concretas: construcción de nuevas viviendas para su venta (16.075), rehabilitación de edificios (3.891) y rehabilitación singular (7.222).

3. CALIFICACIONES DEFINITIVAS

El seguimiento de la ejecución del PCVSA ha de llevarse a cabo utilizando, como indicador fundamental, las calificaciones provisionales, dado que así lo establece el propio Plan. A pesar de ello, desde nuestro Sindicato siempre hemos aboga por la necesidad de conocer los datos de **calificaciones definitivas** ya que éstos, en mayor medida, nos sirven para conocer en que medida se están satisfaciendo las necesidades de vivienda de los trabajadores andaluces, al tiempo que conocer la cantidad de viviendas protegidas que realmente se terminan y que han contribuido a crear empleo en el sector de la construcción residencial.

PROVINCIA	ALQUILER	VENTA	TOTAL
ALMERÍA	1.126	1.694	2.820
CÁDIZ	2.092	4.025	6.117
CÓRDOBA	608	2.900	3.508
GRANADA	1.377	3.400	4.777
HUELVA	522	2.236	2.758
JAÉN	366	1.437	1.803
MÁLAGA	1.355	4.526	5.881
SEVILLA	2.676	14.051	16.727
ANDALUCÍA	10.122	34.269	44.391

Tabla 3: Calificaciones definitivas en Andalucía y por provincias. Periodo 2008- noviembre 2012

Como se puede observar en la **Tabla 3**, a lo largo del periodo de vigencia del PCVSA se han calificado, de forma definitiva, un total de 44.391 viviendas, muy por debajo de las 53.930 calificaciones provisionales otorgadas. Es preciso aclarar también que, durante los primeros años de vigencia del Plan se concedieron calificaciones definitivas a viviendas calificadas provisionalmente en el anterior Plan, por lo que la comparación de cifras, aunque nos sirve para analizar la situación real, no es totalmente exacta desde el punto de vista metodológico.

En cuanto al **análisis provincial**, una vez más Sevilla y Cádiz destacan como las provincias donde más calificaciones definitivas se han otorgado a las viviendas protegidas destinadas tanto al alquiler como a la venta. En sentido contrario, Jaén es la provincia andaluza donde menos calificaciones definitivas se han concedido en ambas modalidades.

4. CONCLUSIONES

De todo lo hasta aquí expuesto podemos destacar una serie de conclusiones finales y de valoraciones sindicales:

- El **periodo de vigencia** del Plan Concertado de Vivienda y Suelo (2008-2012) ha finalizado por lo que, dada la importancia de la materia, es fundamental trabajar ya en la elaboración de un nuevo plan para, de esta forma, continuar desarrollando el Pacto Andaluz por la Vivienda.
- Durante los cinco años de vigencia, se han llevado a cabo un total de **264.129 actuaciones**, lo que supone un **81,3% de los objetivos** incluidos en el Plan. No obstante, por medidas, la ejecución ha sido bastante desigual al encontrar líneas de actuación con muy elevados porcentajes de ejecución (ayudas a inquilinos para el fomento del alquiler 449%) y otras con un desarrollo completamente nulo (ayudas a la gestión pública urbanística y actuaciones singulares en materia de suelo 0%).
- Especialmente preocupantes son los datos de ejecución relativos a las **viviendas de nueva construcción** para venta y alquiler. A nivel andaluz, el Plan sólo ha supuesto la construcción de apenas **54.000 viviendas protegidas** de las 132.000 previstas en el Plan, lo que apenas supone un valor de **ejecución del 41%**. Debemos recordar que esta medida, además de dar solución a las necesidades de vivienda de los andaluces, resultaba fundamental para utilizarla de motor que reactivara el sector de la construcción residencial y ayudara a volver a generar empleo en el mismo.

- Sevilla (21%) y Cádiz (14%) sobresalen como las **provincias** que mayor número de actuaciones han llevado a cabo. En sentido contrario, Huelva (7,5%) y Jaén (9%) destacan como las que menos.
- En cuanto a las **calificaciones definitivas**, las que realmente muestran las viviendas protegidas finalizadas, en Andalucía se han otorgado, durante la vigencia del PCVS, un total de **44.400**, 10.100 en régimen de venta y 34.300 para el régimen de alquiler. Sevilla y Cádiz vuelven a destacar también en este apartado como las dos provincias andaluzas con mayor número de calificaciones definitivas concedidas.
- En definitiva, no podemos valorar de forma positiva la ejecución del Plan ya que, en algunas de sus actuaciones más importantes, se han alcanzado niveles de ejecución muy por debajo de lo deseado. El cambio de tendencia de la economía internacional y el estallido de la burbuja inmobiliaria, junto con las dificultades impuestas por las Entidades Financieras y su escaso nivel de compromiso con la ejecución del Plan, son los principales responsables de la **escasa repercusión del Plan** a la hora de lograr sus dos objetivos fundamentales: dar satisfacción a las necesidades de viviendas de los andaluces y volver a generar actividad económica y empleo en el sector de la construcción residencial.
- Desde **UGT Andalucía** apostamos por llevar a cabo un cierre ordenado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo, prestando una especial atención a los motivos causantes de la escasa ejecución del mismo, exigiendo responsabilidades a cada uno en función de su grado de culpa y utilizando este trabajo de evaluación final para la elaboración de un nuevo plan que venga a convertirse en el principal instrumento de planificación de la política regional de vivienda protegida sirviendo, a su vez, para lograr avanzar en los dos grandes objetivos citados en el punto anterior.
- Nuestro Sindicato continúa apostando por desarrollar parte de nuestra acción sindical diaria en colaborar, de forma concertada, con el diseño de la política de vivienda, como organismo corresponsable de la misma, tal como emanaba de la firma del Pacto Andaluz por la Vivienda. Nos comprometemos, por tanto, a seguir luchando por que los **derechos e intereses de los trabajadores andaluces**, en esta materia, sean el objetivo fundamental de todas las actuaciones que se lleven a cabo.