

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO DE GOBIERNO

5636

Acuerdo por el que se aprueba la actualización de los precios máximos de venta y alquiler de vivienda protegida de acuerdo con lo previsto en el apartado tercero de la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears

Mercedes Garrido Rodríguez, secretaria del Consejo de Gobierno,

CERTIFICO:

Que el Consejo de Gobierno, a propuesta del consejero de Movilidad y Vivienda, en la sesión de día 20 de junio de 2022 adoptó el Acuerdo siguiente:

Acuerdo por el cual se aprueba la actualización de los precios máximos de venta y alquiler de vivienda protegida de acuerdo con el que prevé el apartado tercero de la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Islas Baleares

La disposición transitoria tercera de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, establece en su apartado primero que, mientras no se desarrolle reglamentariamente la normativa específica autonómica en materia de precios máximos de venta y renta en función de la superficie útil total de la vivienda protegida, y en materia de límites máximos de ingresos de la unidad de convivencia que permita el acceso a la vivienda protegida, serán aplicables los precios máximos de venta y renta y los límites máximos de ingresos familiares establecidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Desde la aprobación de este Real Decreto, los precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial en las Illes Balears no han sufrido ninguna variación.

Actualmente, los precios máximos vigentes de vivienda protegida para la venta y el alquiler en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears son los siguientes:

- Precios máximos de venta, en €/m² útil

	<i>Régimen especial</i>	<i>Régimen general</i>	<i>Precio concertado</i>
Municipio A	1.819,20	1.940,48	3.001,68
Municipio B	1.478,10	1.576,64	2.183,04
Municipio C	1.307,55	1.394,72	1.773,72

- Precios máximos de alquileres para viviendas protegidas existentes (5 %), en €/m² útil

	<i>Régimen especial</i>	<i>Régimen general</i>	<i>Precio concertado</i>
Municipio A	7,58	8,09	12,51
Municipio B	6,16	6,57	9,10
Municipio C	5,45	5,81	7,39

- Precios máximos de alquiler para viviendas protegidas nuevas (5,5 %), en €/m² útil

	<i>Régimen especial</i>	<i>Régimen general</i>	<i>Precio concertado</i>
Municipio A	8,34	8,89	13,76
Municipio B	6,77	7,23	10,01
Municipio C	5,99	6,39	8,13

Las viviendas de precio tasado de las reservas estratégicas de suelo (R.E.S) creadas al amparo de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, tienen un precio máximo de venta de 1.819,20€/m² construido, correspondiente al precio de régimen especial de vivienda protegida, y un precio máximo anual de alquiler del 5 % del precio máximo de venta correspondiente al régimen especial (7,58€/m² construido), según establece la disposición adicional 4ª del

Decreto Ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. Todas la R.E.S. se encuentran en municipios categoría A (Palma, Calvià y Son Servera).

Desde la entrada en vigor de los precios máximos actuales, en enero de 2008, hasta diciembre de 2021, la tasa de variación nacional del índice de precios al consumo ha sido del 23,4 %, mientras que en las Illes Balears ha alcanzado el 24,1 %. Simultáneamente, el índice de precios de la construcción se ha incrementado durante el mismo periodo un 22,33 % para el sector residencial y un 26,81 % para la construcción en general, marcando dicho índice una clara tendencia alcista desde el año 2020.

En los últimos catorce años se han calificado un promedio de 148 de viviendas protegidas anuales en las Illes Balears, mientras que el promedio de viviendas libres ha sido de más de 2.400 al año. Esta gran diferencia de magnitudes se explica por la falta de incentivos a la construcción de este tipo de viviendas, en parte debido a la ausencia de ayudas públicas que compensen la pérdida de beneficio empresarial que supone llevar a cabo la inversión en vivienda protegida, como por la congelación de los precios máximos de venta y el incremento de los costes de construcción.

Según el *Boletín Económico de la Construcción*, cuando se establecieron los actuales precios máximos en 2008, el coste unitario de construcción de vivienda protegida era de 867 €/m² y de 812 €/m² para vivienda de renta social, mientras que el coste de construcción de vivienda libre era de 1.112 €/m². En 2022, para este mismo tipo de viviendas, los costes unitarios son 1.071 €/m² para la vivienda protegida, 1.047€/m² para las viviendas de renta social y 1.408 €/m² para la vivienda libre, siendo los incrementos porcentuales en los costes de construcción durante este periodo 2008-2022 del 23,5 %, del 28,9 % y del 26,5 % respectivamente para cada una de las modalidades de vivienda.

Simultáneamente, en el mismo periodo, el diferencial entre el precio de venta de la vivienda libre y la vivienda protegida ha subido un 15,5 % según el Instituto Nacional de Estadística, siendo las Illes Balears la comunidad autónoma con mayor nivel diferencial entre precio libre y precio protegido de todo el Estado.

La disposición final decimotercera del Decreto Ley 4/2022, de 30 de marzo, por el que se adoptan medidas extraordinarias y urgentes para paliar la crisis económica y social producida por los efectos de la guerra de Ucrania, modifica la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, añadiendo un tercer apartado a la disposición adicional tercera de la Ley 5/2018, estableciendo la posibilidad de actualización de los precios máximos de vivienda protegida sobre la base de los costes efectivos de construcción de vivienda protegida en el ámbito de les Illes Balears mediante un acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno.

Según el informe del arquitecto jefe del Servicio Técnico de Vivienda de día 8 de junio de 2022, y que se acompaña al siguiente Acuerdo, la conclusión es que atendiendo a los parámetros expuestos en el mismo, puede establecerse una horquilla de incremento de precios máximos de vivienda protegida en la Illes Balears entre un mínimo del 15,5 % encaminado a compensar el diferencial surgido en estos últimos catorce años entre el precio libre y el precio protegido, y el 28,9 % del incremento de coste de construcción de la vivienda social durante el mismo periodo. Dado que el bajo nivel de construcción de vivienda protegida es consecuencia principalmente del incremento de los costes de construcción y de la congelación de los precios máximos de venta desde 2008, y que las Illes Balears es la comunidad autónoma con mayor diferencial entre el precio de venta de vivienda libre y protegida, el incremento del precio máximo debe favorecer la construcción de más vivienda protegida y, al mismo tiempo, reducir el diferencial de precios de venta de la vivienda protegida con la vivienda libre.

Visto que el incremento del IPC en los últimos catorce años ha sido superior al incremento del IPREM en 12 puntos, el aumento de precio de la vivienda protegida no debería ser una variable que influyera negativamente en una caída de la demanda, recomendándose una subida porcentual del 23 % del precio máximo de vivienda protegida, cercana al incremento de los costes de construcción (22,33 %) extraídos de los índices del Instituto Nacional de Estadística y del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, así como de la revista especializada *Boletín Económico de la Construcción* (23,53 %), al ser este el criterio de actualización establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2018.

Los precios máximos anuales por metro cuadrado de alquiler protegido se calculan aplicando un porcentaje sobre el precio máximo de venta. Actualmente, este porcentaje es el 5,5 % para vivienda protegida y el 5 % para vivienda de precio tasado. Se dispone la actualización al 4,5 % para ambas modalidades, siendo este porcentaje la media de la horquilla de los alquileres de vivienda protegida en todo el Estado, resultando así alquileres por debajo de los precios de mercado.

Con el objetivo de conseguir un parque de vivienda protegida más energéticamente eficiente y sostenible, que implique un menor consumo de energía para sus habitantes y se reduzcan las emisiones de gases a la atmósfera, se vinculan los precios máximos de vivienda protegida a la calificación energética de las viviendas y edificios, repercutiendo los mayores gastos de construcción que conlleva la construcción de viviendas altamente eficientes a los precios máximos de venta, incentivando así la construcción de vivienda protegida energéticamente eficiente.

Por todo ello, examinado el informe emitido por el arquitecto jefe del Servicio Técnico de Vivienda que justifica el incremento de los precios sobre la base de los precios de construcción de les Illes Balears, el Consejo de Gobierno adopta el Acuerdo siguiente:



Aprobar la actualización de los precios máximos de venta y alquiler referida en el apartado tercero de la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y los criterios de aplicación que se detallan a continuación:

a) El precio máximo de venta por m² en las viviendas protegidas y viviendas de precio tasado

- Vivienda protegida de régimen general (en €/m² útil)

Venta	Etiqueta energética A	Etiqueta energética B	Etiqueta energética C-D	Etiqueta energética E
Municipio A	2.690,14	2.595,23	2.386,79	2.197,12
Municipio B	2.242,62	2.147,71	1.939,27	1.749,60
Municipio C	2.018,86	1.923,95	1.715,51	1.525,84

- Vivienda de precio tasado

	Etiqueta energética A	Etiqueta energética B	Etiqueta energética C-D	Etiqueta energética E
R.E.S. (en €/m ² construido)	2.540,97	2.446,06	2.237,62	2.047,95

b) El precio máximo de alquiler por m² en las viviendas protegidas y viviendas de precio tasado

- Vivienda protegida de régimen general (en €/m² útil)

	Etiqueta energética A	Etiqueta energética B	Etiqueta energética C-D	Etiqueta energética E
Municipio A	10,09	9,73	8,95	8,24
Municipio B	8,41	8,05	7,27	6,56
Municipio C	7,57	7,21	6,43	5,72

- Vivienda de precio tasado

	Etiqueta energética A	Etiqueta energética B	Etiqueta energética C-D	Etiqueta energética E
R.E.S. (en €/m ² construido)	9,53	9,17	8,39	7,68

La aplicación de los precios máximos de venta y alquiler, actualizados por el presente acuerdo, se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes criterios:

- Los precios máximos actualizados para la venta y el alquiler se aplicarán a las viviendas de precio tasado de nueva construcción así como a las viviendas protegidas calificadas provisionalmente a partir de la fecha en que se publique el presente Acuerdo.
- Las viviendas y los edificios protegidos con calificación definitiva, en cualquiera de sus regímenes, así como las viviendas de precio tasado ya finalizadas, no se verán afectados por esta actualización de precios, manteniéndose vigentes los precios máximos para segundas transmisiones anteriores al presente Acuerdo.
- Para aquellas viviendas de precio tasado finalizadas y para las viviendas protegidas con calificación definitiva en régimen general que hayan realizado obras de mejora y consigan mejorar su eficiencia energética, acreditándose dicha mejora con la consecución de la etiqueta C-D o superior en el certificado energético posterior a la realización de las obras, les serán de aplicación los precios máximos actualizados por el presente Acuerdo.
- Las viviendas de precio tasado sin adjudicar y las viviendas protegidas con calificación provisional anterior a la publicación del presente Acuerdo podrán acogerse a los precios máximos actualizados siempre que no se hayan formalizado contratos con los futuros compradores o arrendatarios.

I, para que conste i tenga los efectos que correspondan, expido este certificado con el visto bueno de la presidenta.

Palma, 20 de junio de 2022

(Mercedes Garrido Rodríguez)

Visto bueno
La presidenta
(Francina Armengol i Socías)

