

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO DE GOBIERNO

1817

Acuerdo del Consejo de Gobierno de 20 de febrero de 2026 por el que se aprueba la actualización de los precios máximos de venta y alquiler de vivienda protegida, establecidos 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, así como de las viviendas de precio tasado y de las viviendas de precio limitado

La disposición transitoria tercera de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, establece en su tercer apartado que, mientras no se desarrolle reglamentariamente la normativa específica autonómica en materia de precios máximos de venta y alquiler de las viviendas protegidas, por acuerdo del Consejo de Gobierno se aprobará anualmente la actualización de los precios máximos de venta y alquiler establecidos en el apartado 1 de la misma disposición transitoria, de acuerdo a la evolución desde la última aprobación, llevada a cabo el pasado 21 de febrero de 2025 (BOIB n.º 24, de 22 de febrero de 2025), del índice de precios al consumo o de los costes efectivos de la construcción, la que sea superior.

De acuerdo con esta disposición, el arquitecto jefe de la Sección de Vivienda de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura ha emitido un informe técnico justificativo de incremento de precios máximos de venta y alquiler de viviendas protegidas, de viviendas de precio tasado y de viviendas de precio limitado, que determina y justifica el incremento de precios según los costes efectivos de construcción de vivienda protegida en el ámbito de las Illes Balears, desde la última actualización publicada.

En el informe técnico de actualización de precios máximos se han tenido en cuenta los datos estadísticos publicados el último año del índice de precios al consumo y el índice de costes de la construcción. Señala el informe que la tasa de variación entre diciembre de 2024 y diciembre de 2025 del índice de precios al consumo en el periodo indicado ha sido del 2,9 %, mientras que la tasa de variación del índice de costes de la construcción ha sido del 1,39 %.

De acuerdo con la disposición transitoria tercera de precios máximos de venta y renta y límites máximos de ingresos por vivienda protegida de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, que especifica que se actualizarán los precios máximos de venta y alquiler de las viviendas protegidas según la mayor evolución del índice de precios al consumo (IPC) o el índice de costes de la construcción (ICC) y resultando de los datos analizados una variación del IPC en el periodo analizado mayor que la del ICC, se establece en un 2,9 % la tasa de actualización de los precios máximos unitarios de venta y alquiler de vivienda protegida, de viviendas protegidas en régimen de alquiler y alojamientos dotacionales para el establecimiento del derecho de superficie a 75 años, de vivienda de precio tasado en reservas estratégicas de suelo (RES) creadas por la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, así como de las viviendas de precio limitado previstas en la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Por todo ello, el Consejo de Gobierno, a propuesta del consejero de Vivienda, Territorio y Movilidad, en la sesión de 20 de febrero de 2026, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

Primero. Aprobar la actualización en un 2,9 %, por la variación del índice de precios al consumo en las Illes Balears entre diciembre de 2024 y diciembre de 2025, de los precios máximos de venta y alquiler de vivienda protegida, de vivienda de precio tasado y de vivienda de precio limitado a que se refiere 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 que se detallan en el anexo.

Segundo. Aprobar los criterios de aplicación de los precios máximos que se detallan en el anexo.

Tercero. Establecer la aplicación de este Acuerdo con efectos desde el 1 de enero de 2026.

Cuarto. Publicar este Acuerdo en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Interposición de recursos

Contra este Acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrá interponer un recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, en el plazo de un mes desde el día siguiente al de la publicación, de acuerdo con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el artículo 57 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

También se podrá interponer directamente un recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de la publicación, conforme a los artículos 10.1 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Palma, en la fecha de la firma electrónica (20 de febrero de 2026)

La secretaria del Consejo de Gobierno

Antònia Maria Estarellas Torrens

La presidenta

Margarita Prohens Rigo

ANEXO

Precios máximos actualizados de vivienda protegida, de vivienda de precio tasado y de vivienda de precio limitado

1. Vivienda protegida

— Expedientes sin precios máximos vinculados a la calificación energética

Precios máximos de vivienda protegida de compraventa, en €/m² útil

<i>Cuadro 1</i>	<i>Régimen especial</i>	<i>Régimen general</i>	<i>Precio concertado</i>
Municipio A	1.973,74	2.105,32	3.256,67
Municipio B	1.603,67	1.710,58	2.368,49
Municipio C	1.418,63	1.513,20	1.924,39

Precios máximos de vivienda protegida de alquiler mensual, en €/m² útil

<i>Cuadro 2</i>	<i>Régimen especial</i>	<i>Régimen general</i>	<i>Precio concertado</i>
Municipio A	8,22	8,78	13,57
Municipio B	6,68	7,13	9,87
Municipio C	5,92	6,31	8,02

— Expedientes con precios máximos vinculados a la calificación energética

Precios máximos de vivienda protegida de compraventa, en €/m² útil

<i>Cuadro 3</i>	<i>Régimen general</i>			
	<i>Etiqueta energética A</i>	<i>Etiqueta energética B</i>	<i>Etiqueta energética C-D</i>	<i>Etiqueta energética E</i>
Municipio A	2.918,67	2.815,69	2.589,55	2.383,76
Municipio B	2.433,13	2.330,16	2.104,02	1.898,23
Municipio C	2.190,37	2.087,39	1.861,24	1.655,47

Precios máximos de vivienda protegida de alquiler mensual, en €/m² útil

<i>Cuadro 4</i>	<i>Régimen general</i>			
	<i>Etiqueta energética A</i>	<i>Etiqueta energética B</i>	<i>Etiqueta energética C-D</i>	<i>Etiqueta energética E</i>
Municipio A	10,95	10,56	9,71	8,93
Municipio B	9,13	8,74	7,89	7,12
Municipio C	8,21	7,83	6,98	6,22





Precios máximos de vivienda protegida en derecho de superficie de alquiler mensual, en €/m² útil

	<i>Régimen general</i>			
<i>Cuadro 5</i>	<i>Etiqueta energética A</i>	<i>Etiqueta energética B</i>	<i>Etiqueta energética C-D</i>	<i>Etiqueta energética E</i>
Municipio A	14,23	13,73	12,62	11,62
Municipio B	11,86	11,36	10,26	9,25
Municipio C	10,68	10,18	9,07	8,07

2. Viviendas de precio tasado

— Expedientes sin precios máximos vinculados a la calificación energética

Precios máximos de viviendas de precio tasado, en €/m² construido

<i>Cuadro 6</i>	<i>Compraventa</i>	<i>Alquiler mensual</i>
RES Municipio A	1.973,74	8,22

— Expedientes con precios máximos vinculados a la calificación energética

Precios máximos de viviendas de precio tasado de compraventa, en €/m² construido

<i>Cuadro 7</i>	<i>Etiqueta energética A</i>	<i>Etiqueta energética B</i>	<i>Etiqueta energética C-D</i>	<i>Etiqueta energética E</i>
RES Municipio A	2.756,82	2.653,85	2.427,71	2.221,93

Precios máximos de viviendas de precio tasado de alquiler mensual, en €/m² construido

<i>Cuadro 8</i>	<i>Etiqueta energética A</i>	<i>Etiqueta energética B</i>	<i>Etiqueta energética C-D</i>	<i>Etiqueta energética E</i>
RES Municipio A	10,34	9,96	9,11	8,32

3. Viviendas de precio limitado

Precios máximos de vivienda de precio limitado tipo 1 de compraventa, en €/m² útil

<i>Cuadro 9</i>	<i>Etiqueta energética A</i>	<i>Etiqueta energética B</i>	<i>Etiqueta energética C-D</i>	<i>Etiqueta energética E</i>
Municipio A	3.210,54	3.097,26	2.848,51	2.622,14
Municipio B	2.676,44	2.563,18	2.314,42	2.088,05
Municipio C	2.409,41	2.296,13	2.047,36	1.821,02

Precios máximos de vivienda de precio limitado tipo 1 de alquiler mensual, en €/m² útil

<i>Cuadro 10</i>	<i>Etiqueta energética A</i>	<i>Etiqueta energética B</i>	<i>Etiqueta energética C-D</i>	<i>Etiqueta energética E</i>
Municipio A	12,04	11,61	10,68	9,83
Municipio B	10,04	9,61	8,68	7,83
Municipio C	9,04	8,61	7,68	6,83

Precios máximos de vivienda de precio limitado tipo 2 de compraventa, en €/m² útil

<i>Cuadro 11</i>	<i>Etiqueta energética A</i>	<i>Etiqueta energética B</i>	<i>Etiqueta energética C-D</i>	<i>Etiqueta energética E</i>
Municipio A	3.794,27	3.660,40	3.366,42	3.098,89
Municipio B	3.163,07	3.029,2	2.735,23	2.467,70
Municipio C	2.847,48	2.713,61	2.419,61	2.152,11



Precios máximos de vivienda de precio limitado tipo 2 de alquiler mensual, en €/m² útil

Cuadro 12	Etiqueta energética A	Etiqueta energética B	Etiqueta energética C-D	Etiqueta energética E
Municipio A	14,23	13,73	12,62	11,62
Municipio B	11,86	11,36	10,26	9,25
Municipio C	10,68	10,18	9,07	8,07

El valor del suelo de las viviendas de precio limitado se obtiene multiplicando el precio máximo unitario de suelo de los siguientes cuadros según sea procedente, por la superficie para edificar de las nuevas viviendas de precio limitado en metros cuadrados útiles.

Para la conversión necesaria de la superficie total edificable de las viviendas de precio limitado a superficie útil, se aplicarán los mismos factores de conversión indicados en la Instrucción 2/2018, de 18 de junio, de la directora de la Agencia Tributaria de las Illes Balears, por la que se establecen los criterios que los órganos competentes de la Agencia Tributaria de las Illes Balears tienen que considerar para la comprobación del valor real de los bienes inmuebles y puestos de amarre de puertos deportivos situados en territorio de la Comunidad Autónoma, en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y en el impuesto sobre sucesiones y donaciones, obtenidos a partir de estudios estadísticos realizados en viviendas de protección oficial de la consejería competente en materia de vivienda y de visado del Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears:

Superficie total edificable (1) = superficie construida (2) × 1,15

Superficie construida (2) = superficie útil (3) × 1,18

Superficie contabilizable en aparcamientos comunitarios = superficie de la plaza de aparcamiento × 1,60

(1) Superficie total edificable que incluye la parte proporcional de elementos comunes.

(2) Superficie construida de la vivienda de precio limitado.

(3) Superficie útil de la vivienda de precio limitado.

Precios máximos unitarios de suelo de vivienda de precio limitado tipo 1, en €/m² útil de suelo (30 % del módulo de VPL tipo-1)

Cuadro 13	Etiqueta energética A	Etiqueta energética B	Etiqueta energética C-D	Etiqueta energética E
Municipio A	963,16	929,18	854,55	786,64
Municipio B	802,93	768,95	694,33	626,42
Municipio C	722,82	688,84	614,21	546,31

Precios máximos unitarios de suelo de vivienda de precio limitado tipo 2, en €/m² útil de suelo (10 % del módulo de VPL tipo 2)

Cuadro 14	Etiqueta energética A	Etiqueta energética B	Etiqueta energética C-D	Etiqueta energética E
Municipio A	379,43	366,04	336,64	309,89
Municipio B	316,31	302,92	273,52	246,77
Municipio C	284,75	271,36	241,96	215,21

4. Criterios de aplicación de los precios máximos de venta y alquiler

a) Para cualquiera de las modalidades de uso y acceso a la vivienda, el precio máximo unitario de los anexos vinculados a la vivienda en todos los regímenes es el 60 % del precio máximo unitario de la vivienda a la que estén vinculados, en €/m² de superficie útil si están vinculados a vivienda protegida y vivienda de precio limitado, y en €/m² de superficie construida si están vinculados a vivienda de precio tasado.

b) Los precios máximos en segundas transmisiones de los expedientes, tanto de viviendas protegidas con calificación definitiva anterior al 2 de julio de 2022 como de viviendas de precio tasado con licencia de obras anterior a 2 de julio de 2022, cuyos precios máximos no se vinculan a la calificación energética, se establecen en los cuadros 1, 2 y 6, respectivamente.

c) Los precios máximos de los expedientes, tanto de viviendas protegidas como de viviendas de precio tasado, cuyos precios máximos se vinculan a la calificación energética, se establecen en los cuadros 3, 4, 7 y 8, respectivamente. A estos efectos, los precios indicados serán aplicables a las nuevas solicitudes de calificación provisional, a las calificaciones provisionales posteriores al 2 de julio de 2022, cuyos promotores soliciten la revisión de precios, a las segundas transmisiones de las viviendas protegidas con calificación definitiva posterior al 2 de julio de 2022 y a las viviendas de precio tasado con licencia de obras posterior al 2 de julio de 2022.





- d) Los precios máximos de las viviendas protegidas en alquiler situadas en terrenos sujetos a derecho de superficie se establecen en el cuadro 5.
- e) Los precios máximos de las viviendas de precio limitado y suelo vinculado se establecen en los cuadros 9 a 14.
- f) Los precios máximos del anexo 1 de este Acuerdo no afectan a los contratos privados ya formalizados de compraventa, alquiler o alquiler con opción a compra de viviendas protegidas, de precio tasado y de precio limitado, formalizado antes de la publicación oficial del acuerdo del Consejo de Gobierno, excepto acuerdo entre las partes.
- g) Los propietarios de viviendas protegidas de régimen general, de precio tasado o de precio limitado, o bien sus usuarios con la autorización de los propietarios, que realicen obras en la vivienda o edificio que supongan la mejora de letra en el certificado energético, y se acredite esta mejora con la consecución de la etiqueta C, D o superior en el certificado energético posterior a la realización de las obras, podrán acogerse a los precios máximos actualizados de 2026 vinculados a la calificación energética, si se aporta a la solicitud de certificado de precio máximo la documentación justificativa de las obras realizadas y los certificados energéticos anterior y posterior las mismas, inscritas debidamente en el Registro de certificados de eficiencia energética de edificios de la Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático.
- h) Los precios máximos no serán de aplicación a los locales de negocio situados en edificios calificados de protección oficial o sometidos a algún tipo de protección pública, los cuales son de precio libre.
- i) Las viviendas protegidas existentes calificadas en régimen de arrendamiento y que no hayan pasado a venta, deberán mantener el porcentaje sobre el precio de venta que figure en la calificación definitiva si el mismo fuera superior al 5 %.
- j) La aplicación de estos precios máximos tendrá efectos retroactivos al 1 de enero de 2026.
- k) Todas las actividades de protección oficial existentes no calificadas en régimen especial o concertado se asimilarán al régimen general a los efectos de aplicación de los precios máximos.

