

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL DE GOVERN

11055

Acord del Consell de Govern de 17 de novembre de 2023 pel qual s'aprova l'actualització dels preus màxims de venda i lloguer d'habitatge protegit establerts en l'apartat tercer de la disposició transitòria tercera de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, així com la determinació dels preus màxims de venda i lloguer dels habitatges de preu limitat, creats mitjançant el Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge

La disposició transitòria tercera de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, estableix en l'apartat primer que mentre no es desplegui reglamentàriament la normativa específica autonòmica en matèria de preus màxims de venda i renda en funció de la superfície útil total de l'habitatge protegit, i en matèria de límits màxims d'ingressos de la unitat de convivència que permeti l'accés a l'habitatge protegit, són aplicables els preus màxims de venda i renda i els límits màxims d'ingressos familiars que estableix el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012.

El passat 20 de juny de 2022, mitjançant un acord del Consell de Govern, es va aprovar l'actualització dels preus màxims de venda i lloguer d'habitatge protegit, d'acord amb el que preveu l'apartat tercer de la disposició transitòria tercera de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears (BOIB núm. 86, de 2 de juliol de 2022).

A partir d'aquesta actualització, els preus màxims d'habitatge protegit es varen establir de la manera següent:

— Habitatges protegits i habitatges de preu taxat anteriors al 2 de juliol de 2022

Preus màxims d'habitatge protegit en venda, en €/m² útil

	Règim especial	Règim general	Preu concertat
Municipi A	1.819,20	1.940,48	3.001,68
Municipi B	1.478,10	1.576,64	2.183,04
Municipi C	1.307,55	1.394,72	1.773,72

Taula 1

Preus màxims d'habitatge protegit de lloguer mensual, en €/m² útil

	Règim especial	Règim general	Preu concertat
Municipi A	7,58	8,09	12,51
Municipi B	6,16	6,57	9,10
Municipi C	5,45	5,81	7,39

Taula 2

Preus màxims d'habitatge de preu taxat, en €/m² construït

	Venda	Lloguer mensual
RES municipi A	1.819,20	7,58

Taula 3

— Habitatges protegits i habitatges de preu taxat posteriors al 2 de juliol de 2022

Preus màxims d'habitatge protegit en venda, en €/m² útil

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

Taula 4

Preus màxims d'habitatge protegit de lloguer mensual, en €/m² útil

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

Taula 5

Preus màxims d'habitatge de preu taxat en venda, en €/m² construït

	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
RES municipi A	2.540,97	2.446,06	2.237,62	2.047,95

Taula 6

Preus màxims d'habitatge de preu taxat de lloguer mensual, en €/m² construït

	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
RES municipi A	9,53	9,17	8,39	7,68

Taula 7

La Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, estableix la possibilitat d'actualització dels preus màxims d'habitatge protegit sobre la base dels costos efectius de construcció d'habitatge protegit en la comunitat autònoma. D'acord amb aquesta disposició, i per encàrrec del director general d'Habitatge i Arquitectura, el cap del Servei Tècnic d'Habitatge ha emès un informe tècnic que determina i justifica l'increment de preus sobre la base dels costos efectius de construcció d'habitatge protegit en l'àmbit de les Illes Balears, des de la darrera actualització publicada.

En l'informe d'actualització de preus màxims en venda i lloguer s'han tingut en compte les dades estadístiques de l'índex de preus al consum, l'índex de preus oficials de la construcció, els costos de construcció d'habitatge d'organismes oficials i l'índex de preus d'habitatge, i s'ha usat per a cadascun d'ells la sèrie temporal corresponent entre juny de 2022 i l'última dada disponible de 2023.

A partir de les dades disponibles, es dedueix que l'increment de costos de la construcció en les Illes Balears és superior al creixement experimentat en tot el país, atès que el fenomen de la insularitat suposa un increment dels costos per l'efecte del cost de transport. En la mateixa línia, la inflació interanual en les Illes Balears és superior en 1 punt a l'estatal, i les dades de preus d'habitatge i mòduls de costos de construcció d'organismes oficials tenen taxes positives de creixement en l'últim any.

L'actualització de preus màxims d'habitatge protegit duit a terme l'any 2022 suposà un creixement d'aquests preus del 23%, per l'augment dels costos de construcció d'habitatge protegit entre gener de 2008 i juny de 2022. Atès que en els últims 14 anys el creixement mitjà anual dels costos de construcció ha estat de l'1,63%, vist que la inflació en les Illes Balears supera en un punt la mitjana estatal, fet que provoca major tensió a l'alça dels preus en la nostra comunitat autònoma, i atès que el creixement de l'índex de preus de construcció estatal se situa en l'1,14% i que la resta d'indicadors analitzats tenen taxes positives de creixement interanual, el creixement dels preus de construcció



d'habitatge protegit en les Illes Balears entre 2022 i 2023 s'estableix en un 2 %, a l'efecte d'actualització dels preus màxims d'habitatge protegit i d'habitatge de preu taxat en reserves estratègiques de sòl (RES) creades per la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

L'aprovació recent del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, i la creació de la figura de l'habitatge de preu limitat, que vincula el preu màxim al dels habitatges protegits mitjançant l'aplicació de coeficients multiplicadors, fa necessària la determinació dels preus d'aquests habitatges de preu limitat en aquest Acord.

Per tot això, el Consell de Govern, a proposta de la consellera d'Habitatge, Territori i Mobilitat, en la sessió de 17 de novembre de 2023, adoptà entre d'altres l'Acord següent:

Primer. Aprovar l'actualització dels preus màxims de venda i lloguer d'habitatge protegit a la qual es refereix l'apartat tercer de la disposició transitòria tercera de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i que es detallen en l'annex 1.

Segon. Aprovar els preus màxims de venda i lloguer dels habitatges de preu limitat i del seu sòl, creats a partir de la publicació del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, i que es detallen en l'annex 2.

Tercer. Aprovar els criteris d'aplicació dels preus màxims de venda i lloguer que es detallen en l'annex 3.

Quart. Publicar aquest Acord en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Interposició de recursos

Contra aquest Acord, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar un recurs potestatiu de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes des de l'endemà de la publicació, d'acord amb els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i l'article 57 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

També es pot interposar directament un recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos des de l'endemà de la publicació, d'acord amb els articles 10.1 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, 17 de novembre de 2023

El secretari del Consell de Govern

(per suplència d'acord amb l'article 3.2 del Decret 8/2023, de 10 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears)

Antoni Costa Costa

ANNEX 1

Preus màxims actualitzats d'habitatge protegit i habitatge de preu taxat

— Habitatges protegits i habitatges de preu taxat anteriors al 2 de juliol de 2022

Preus màxims d'habitatge protegit en venda, en €/m² útil

	Règim especial	Règim general	Preu concertat
Municipi A	1.855,58	1.979,29	3.061,71
Municipi B	1.507,66	1.608,17	2.226,70
Municipi C	1.333,70	1.422,61	1.809,19

Taula 8

Preus màxims d'habitatge protegit de lloguer mensual, en €/m² útil



	Règim especial	Règim general	Preu concertat
Municipi A	7,73	8,25	12,76
Municipi B	6,28	6,70	9,28
Municipi C	5,56	5,93	7,54

Taula 9

Preus màxims d'habitatge de preu taxat, en €/m² construït

	Venda	Lloguer mensual
RES municipi A	1.855,58	7,73

Taula 10

— Habitatges protegits i habitatges de preu taxat de nova construcció

Preus màxims d'habitatge protegit en venda, en €/m² útil

	Règim general			
	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
Municipi A	2.743,94	2.647,13	2.434,53	2.241,06
Municipi B	2.287,47	2.190,66	1.978,06	1.784,59
Municipi C	2.059,24	1.962,43	1.749,82	1.556,36

Taula 11

Preus màxims d'habitatge protegit de lloguer mensual, en €/m² útil

	Règim general			
	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
Municipi A	10,29	9,93	9,13	8,40
Municipi B	8,58	8,21	7,42	6,69
Municipi C	7,72	7,36	6,56	5,84

Taula 12

Preus màxims d'habitatge de preu taxat en venda, en €/m² construït

	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
RES municipi A	2.591,79	2.494,98	2.282,37	2.088,91

Taula 13

Preus màxims d'habitatge de preu taxat de lloguer mensual, en €/m² construït

	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
RES municipi A	9,72	9,36	8,56	7,83

Taula 14

ANNEX 2**Preus màxims d'habitatges de preu limitat del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge**Preus màxims d'habitatge de preu limitat tipus 1 en venda, en €/m² útil (coeficient 1,1)

	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
Municipi A	3.018,33	2.911,84	2.677,98	2.465,17
Municipi B	2.516,22	2.409,73	2.175,87	1.963,05
Municipi C	2.265,16	2.158,67	1.924,80	1.712,00

Taula 15

Preus màxims d'habitatge de preu limitat tipus 2 en venda, en €/m² útil (coeficient 1,3)

	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
Municipi A	3.567,12	3.441,27	3.164,89	2.913,38
Municipi B	2.973,71	2.847,86	2.571,48	2.319,97
Municipi C	2.677,01	2.551,16	2.274,77	2.023,27

Taula 16

Preus màxims d'habitatge de preu limitat tipus 1 de lloguer mensual, en €/m² útil (coeficient 1,1)

	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
Municipi A	11,32	10,92	10,04	9,24
Municipi B	9,44	9,04	8,16	7,36
Municipi C	8,49	8,10	7,22	6,42

Taula 17

Preus màxims d'habitatge de preu limitat tipus 2 de lloguer mensual, en €/m² útil (coeficient 1,3)

	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
Municipi A	13,38	12,90	11,87	10,93
Municipi B	11,15	10,68	9,64	8,70
Municipi C	10,04	9,57	8,53	7,59

Taula 18

Preus màxims de sòl dels habitatges de preu limitat del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatgePreus màxims unitaris de sòl d'habitatge de preu limitat tipus 1, en €/m² útil de sòl (30% del mòdul d'HPL-tipus 1)

	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
Municipi A	905,50	873,55	803,39	739,55
Municipi B	754,87	722,92	652,76	588,92
Municipi C	679,55	647,60	577,44	513,60

Taula 19

Preus màxims unitaris de sòl d'habitatge de preu limitat tipus 2, en €/m² útil de sòl (10% del mòdul d'HPL-tipus 2)

	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
Municipi A	356,71	344,13	316,49	291,34
Municipi B	297,37	284,79	257,15	232,00
Municipi C	267,70	255,12	227,48	202,33

Taula 20

El valor del sòl s'obté multiplicant el preu màxim unitari de sòl de les taules 19 i 20, segons correspongui, per la superfície total edificable dels nous habitatges HPL convertida a metres quadrats útils.

Per fer la conversió de la superfície total edificable dels nous habitatges HPL a superfície útil s'han d'aplicar els mateixos factors de conversió indicats en la Instrucció 2/2018, de 18 de juny, de la directora de l'Agència Tributària de les Illes Balears, per la qual s'estableixen els criteris que els òrgans competents de l'Agència Tributària de les Illes Balears han de considerar per comprovar el valor real dels béns immobles i llocs d'amarratge de ports esportius situats en el territori de les Illes Balears, en l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i en l'impost sobre successions i donacions, obtinguts a partir d'estudis estadístics fets en habitatges protegits de la conselleria competent en matèria d'habitatge i del visat del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB):

Superfície total edificable (1) = superfície construïda (2) × 1,15.

Superfície construïda (2) = superfície útil (3) × 1,18.

Superfície comptabilitzable en aparcaments comunitaris = superfície de la plaça d'aparcament × 1,60.

(1) Superfície total edificable que inclou la part proporcional d'elements comuns

(2) Superfície construïda de l'habitatge

(3) Superfície útil de l'habitatge HPL

ANNEX 3

Criteris d'aplicació dels preus màxims de venda i lloguer

a) El preu màxim unitari dels annexos vinculats a l'habitatge és el 60 % del preu màxim unitari de l'habitatge al qual estan vinculats, en totes les categories.

b) Per als nous habitatges protegits que es qualifiquin provisionalment a partir de l'entrada en vigor d'aquest Acord, així com per als nous habitatges de preu taxat, són aplicables els preus màxims actualitzats en venda i lloguer de les taules 11 a 14, segons correspongui.

c) Per als habitatges de preu limitat i el preu de transmissió de sòl són aplicables els preus màxims en venda i lloguer de les taules 15 a 20, segons correspongui.

d) Per als habitatges protegits amb qualificació definitiva anterior al 2 de juliol de 2022, així com per als habitatges de preu taxat existents, s'actualitzen els preus màxims en venda i lloguer, tant en la primera transmissió com en posteriors, d'acord amb les taules 8 a 10, segons correspongui.

e) Els habitatges protegits i els habitatges de preu taxat subjectes als preus màxims revisats en la publicació del BOIB núm. 86, de 2 de juliol de 2022, no veuen actualitzats els preus, i es mantenen tant en la primera transmissió com en les posteriors els preus màxims de les taules 4 a 7, segons correspongui.

f) Els habitatges protegits qualificats provisionalment, així com els habitatges de preu taxat sense adjudicar, que no revisin els preus màxims amb l'actualització de 2 de juliol de 2022, poden sol·licitar acollir-se als preus màxims actualitzats de les taules 11 a 14, segons correspongui, sempre que no s'hagin formalitzat contractes amb els beneficiaris.

g) Els beneficiaris d'un habitatge protegit de règim general o de preu taxat que hagin fet o hagin de fer obres en l'habitatge o edifici que suposin la millora de lletra del certificat energètic, i acreditin aquesta millora amb la consecució de l'etiqueta C, D o superior en el certificat energètic posterior a la realització de les obres, poden acollir-se als preus màxims de les taules 11 a 14, segons correspongui.