

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### CONSELL DE GOVERN

9981

*Acord del Consell de Govern de 21 de novembre de 2022 per establir els ingressos màxims que permetin accedir a un habitatge protegit a les persones beneficiàries, en el marc de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears*

L'accés a l'habitatge s'ha convertit en un problema generalitzat a les Illes Balears, on cada cop els joves i les famílies tenen més dificultats tant per llogar com per comprar-ne un. Als elevats preus de l'habitatge se suma la pujada dels tipus d'interès i les elevades taxes d'inflació originades per la COVID i la posterior guerra d'Ucraïna, fets que han generat un efecte de doble rebot perjudicial per al sector de la construcció que dificulta cada cop més l'accés a l'habitatge dels ciutadans.

D'una banda, la irrupció de més demanda d'habitatges pels canvis socials experimentats, en haver-hi més necessitats d'habitatges reduïts per unitats familiars cada cop més petites, juntament amb l'efecte de l'emigració, unida a la manca d'oferta ha portat el mercat i els preus a nivells comparables als de la bombolla immobiliària del 2008.

De l'altra, l'escalada de la inflació el darrer any fins al 10 % està minvant el poder adquisitiu de les famílies. Una cosa i l'altra deixen les llars amb menys marge d'estalvi i retarden l'objectiu de poder adquirir un habitatge en propietat.

A les Illes Balears, entre el 2015 i el 2022, l'IPC s'ha incrementat un 12 %, mentre que el mateix índex referit a habitatge i consums energètics ho ha fet en un 23 %. A més, els salaris s'han incrementat de mitjana durant el mateix període menys d'un 10 %. Aquest increment de la cistella de la compra i dels costos associats a la construcció d'habitatge han fet que les Illes Balears siguin la comunitat més cara per comprar un habitatge. L'agost de 2022 el preu de l'habitatge en venda a les Illes Balears va tancar amb un increment anual del 3,4 % i va situar el preu mitjà unitari en 3.163 euros/m<sup>2</sup>, amb un valor mitjà de l'immoble de 360.803 €.

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 desenvolupi 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. Des de l'aprovació d'aquest Reial decret, el nivell d'ingressos màxims de les unitats de convivència establert en 4,5 vegades l'IPREM per accedir a un habitatge protegit de règim general no ha patit cap variació.

En data 2 de juliol de 2022, es va publicar en el BOIB núm. 86 l'Acord del Consell de Govern pel qual s'aprova 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, amb l'objecte d'aconseguir un parc d'habitatge protegit més energèticament eficient i sostenible, que vinculi els preus màxims d'habitatge protegit a la qualificació energètica dels habitatges i edificis, i repercuteixi les majors despeses de construcció que comporta la construcció d'habitatges altament eficients als preus màxims de venda, per així incentivar la construcció d'habitatges protegits energèticament eficients.

Amb aquesta mesura es dona l'incentiu als promotors privats per construir més habitatge protegit en fer més viables econòmicament les noves promocions d'habitatges protegits per reflectir-se en els preus de venda l'increment dels costos de construcció. L'actualització dels preus màxims suposa una pujada del 23 % respecte dels preus màxims de l'any 2008 per l'increment experimentat pels costos de construcció.

L'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM) és l'índex emprat a Espanya com a referència per concedir ajuts, subvencions, subsidi d'atur o accés a habitatge protegit per al càlcul d'ingressos màxims. A les Illes Balears, i d'acord amb la disposició transitòria tercera de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, els ingressos familiars màxims d'adquirents i llogaters no poden superar 4,5 vegades l'IPREM per a habitatges qualificats en règim general. Aquest nivell d'ingressos ha patit un increment percentual del 12 % entre el 2008 i el 2022, en què l'IPREM anual ha passat de catorze pagues de 7.236,60 € a 8.106,28 €.

El Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge, estableix en la disposició addicional sisena, sobre el règim únic per als habitatges de protecció oficial de nova construcció, que a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei i mentre no es desplegui la normativa pròpia en matèria d'habitatge protegit, només es pot atorgar la qualificació d'habitatge protegit en règim general, llevat que per via de conveni urbanístic o planejament vigent anterior a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei es determini expressament un altre règim.

D'aquesta manera, mentre no es faci un desplegament reglamentari no es pot qualificar habitatge protegit en règim especial ni concertat. En eliminar-se el règim concertat per a noves promocions, pel qual s'establia un nivell màxim d'ingressos de les persones beneficiàries de 6,5 vegades l'IPREM, un sector de la població ha quedat exclòs per accedir a un habitatge protegit.

En data 8 de novembre, es va publicar en el BOIB núm. 144 el Decret llei 9/2022, de 7 de novembre, de mesures urgents per compensar la inflació en les Illes Balears. En aquest Decret llei es faculta al Consell de Govern per concretar mitjançant un acord els ingressos màxims de les persones beneficiàries que vulguin accedir a un habitatge protegit, així com per aprovar un programa de fiances per impulsar la compra d'habitatge.

Aquestes dues mesures preses d'intervenció pública en el mercat de l'habitatge, l'increment dels preus màxims de venda i arrendament dels habitatges protegits i un programa de fiances per afavorir l'accés a l'habitatge en propietat, van encaminades a potenciar i fomentar la construcció d'habitatges protegits de promoció privada.

Manca un tercer element d'impuls que és el que es pretén amb aquest Acord, que consisteix a augmentar la demanda amb l'increment dels ingressos màxims de les persones beneficiàries que poden optar a un habitatge protegit, de tal forma que aquesta pujada dels ingressos màxims per poder accedir a un habitatge protegit donarà resposta a l'increment dels preus màxims de venda i a la pujada dels preus per la inflació.

D'altra banda, la pujada que ha experimentat l'IPREM pel pas dels anys d'un 12 % des de l'any 2008 no és suficient per absorbir el cost de l'increment de la vida en el mateix període de més del 24 %.

Davant la situació exposada de dificultat severa d'accés al crèdit per aconseguir un habitatge en propietat, per la dificultat d'aconseguir l'estalvi necessari per accedir-hi pels elevats preus dels habitatges, per l'elevada inflació i l'estancament salarial, es justifica l'actuació pública encaminada a intervenir en el sector de l'habitatge per impulsar mesures que facilitin l'accés a aquest per a les famílies.

Per tot l'exposat anteriorment, i vist l'article 64 bis de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, es fa necessari augmentar el nivell d'ingressos màxims de les famílies per accedir a un habitatge, d'acord amb la mesura d'incrementar els preus màxims de venda aprovada mitjançant l'Acord del Consell de Govern de 20 de juny de 2022, que facilitarà la construcció de més habitatges protegits en curt termini, en consonància amb l'increment del cost de la vida i amb l'eliminació del règim concertat a noves promocions d'habitatge protegit que exclou un sector de la població que per la seva renda no podria accedir a un habitatge protegit de nova construcció.

Per tot això, el Consell de Govern, a proposta del conseller de Mobilitat i Habitatge, en la sessió de dia 21 de novembre de 2022 adoptà, entre d'altres, l'Acord següent:

**Primer.** Establir els ingressos màxims de les persones beneficiàries que permetin accedir a un habitatge protegit en 6,5 vegades l'IPREM.

**Segon.** Determinar que el nivell d'ingressos de 6,5 vegades l'IPREM dels beneficiaris per accedir a un habitatge protegit s'ha d'aplicar a partir de l'aprovació d'aquest Acord, tant en primeres com en posteriors transmissions per als habitatges protegits qualificats en qualsevol règim.

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

**Quart.** Contra aquest Acord, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar un recurs potestatiu de reposició davant el mateix òrgan que el dicta, en el termini d'un mes comptador des que es publiqui, 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, o, alternativament, un recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos comptadors des que es publiqui, de conformitat amb els articles 10.1 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa .

Palma, 21 de novembre de 2022

**La secretària del Consell de Govern**

(per suplència d'acord amb l'article 5.2 del Decret 8/2021, de 13 de febrer, de la presidenta de les Illes Balears)

Rosario Sánchez Grau

