

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL DE GOVERN

5636

Acord 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

Mercedes Garrido Rodríguez, secretària del Consell de Govern,

CERTIFIC:

Que el Consell de Govern, a proposta del conseller de Mobilitat i Habitatge, en la sessió de dia 20 de juny de 2022 adoptà l'Acord següent:

Acord 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

La disposició transitòria tercera de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, estableix a 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 establerts en 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, els preus màxims de venda dels habitatges de protecció oficial a les Illes Balears no han experimentat cap variació.

Actualment, els preus màxims vigents d'habitatge protegit per a la venda i el lloguer en l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears són els següents:

- Preus màxims de venda, en €/m² útil

	<i>Règimen especial</i>	<i>Règimen general</i>	<i>Preu concertat</i>
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

- Preus màxims de lloguers per a habitatges protegits existents (5 %), en €/m² útil

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

- Preus màxims de lloguer per a habitatges protegits nous (5,5 %), en €/m² útil

	<i>Règimen especial</i>	<i>Règimen general</i>	<i>Preu concertat</i>
Municipi A	8,34	8,89	13,76
Municipi B	6,77	7,23	10,01
Municipi C	5,99	6,39	8,13

Els habitatges de preu taxat de les reserves estratègiques de sòl (RES) creades a l'empara de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, tenen un preu màxim de venda de 1.819,20 €/m² construït, que correspon al preu de règim especial d'habitatge protegit; i un preu màxim anual de lloguer del 5 % del preu màxim de venda corresponent al règim especial (7,58 €/m² construït), segons estableix la disposició addicional 4a del Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge. Totes les RES es troben en municipis categoria A (Palma, Calvià i Son Servera).



Des de l'entrada en vigor dels preus màxims actuals, el gener de 2008, fins al desembre de 2021, la taxa de variació nacional de l'índex de preus al consum ha estat del 23,4 %, mentre que a les Illes Balears ha arribat al 24,1 %. Simultàniament, l'índex de preus de la construcció s'ha incrementat durant el mateix període un 22,33 % per al sector residencial i un 26,81 % per a la construcció en general, per la qual cosa l'índex esmentat ha marcat una clara tendència alcista des de l'any 2020.

En els últims catorze anys s'ha qualificat una mitjana de 148 habitatges protegits anuals a les Illes Balears, mentre que la mitjana d'habitatges lliures ha estat de més de 2.400 a l'any. Aquesta gran diferència de magnituds s'explica per la falta d'incentius a la construcció d'aquest tipus d'habitatges, degut a l'absència d'ajudes públiques que compensen la pèrdua de benefici empresarial que suposa dur a terme la inversió en habitatge protegit, i també a la congelació dels preus màxims de venda i l'increment dels costos de construcció.

Segons el Butlletí Econòmic de la Construcció, quan s'establiren els preus màxims actuals el 2008, el cost unitari de construcció d'habitatge protegit era de 867 €/m² i 812 €/m² per a habitatge de renda social, mentre que el cost de construcció d'habitatge lliure era de 1.112 €/m². El 2022, per a aquest mateix tipus d'habitatges, els costos unitaris són 1.071 €/m² per a habitatge protegit, 1.047 €/m² per a habitatges de renda social i 1.408 €/m² per a habitatge lliure, i els increments percentuals en els costos de construcció durant aquest període 2008-2022 són del 23,5 %, del 28,9 % i del 26,5 %, respectivament, per a cadascuna de les modalitats d'habitatge.

Simultàniament, en el mateix període, el diferencial entre el preu de venda de l'habitatge lliure i l'habitatge protegit ha augmentat un 15,5 %, segons l'Institut Nacional d'Estadística, motiu pel qual les Illes Balears són la comunitat autònoma amb major nivell diferencial entre preu lliure i preu protegit de tot l'Estat.

La disposició final tretzena del Decret Llei 4/2022, de 30 de març, pel qual s'adopten mesures extraordinàries i urgents per pal·liar la crisi econòmica i social produïda pels efectes de la guerra a Ucraïna, modifica la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge a les Illes Balears, i afegeix un tercer apartat a la disposició addicional tercera de la Llei 5/2018, que estableix la possibilitat d'actualització dels preus màxims d'habitatge protegit sobre la base dels costos efectius de construcció d'habitatge protegit en l'àmbit de les Illes Balears mitjançant un acord adoptat pel Consell de Govern.

Segons l'informe de l'arquitecte cap del Servei Tècnic d'Habitatge emès el dia 8 de juny de 2022, que s'adjunta a aquest Acord, la conclusió és que, atès els paràmetres que s'hi exposen, es pot establir una forquilla d'increment de preus màxims d'habitatge protegit a les Illes Balears entre un mínim del 15,5 % encaminat a compensar el diferencial sorgit els últims catorze anys entre el preu lliure i el preu protegit, i el 28,9 % de l'increment de cost de construcció de l'habitatge social durant el mateix període. Atès que el baix nivell de construcció d'habitatge protegit és conseqüència, principalment, de l'increment dels costos de construcció i de la congelació dels preus màxims de venda des de 2008, i que les Illes Balears són la comunitat autònoma amb major diferencial entre el preu de venda d'habitatge lliure i protegit, l'increment del preu màxim ha d'afavorir la construcció de més habitatge protegit i, al mateix temps, reduir el diferencial de preus de venda de l'habitatge protegit amb l'habitatge lliure.

Atès que l'increment de l'IPC en els últims catorze anys ha estat superior a l'increment de l'IPREM en 12 punts, l'augment de preu de l'habitatge protegit no hauria de ser una variable que influeixi negativament en una caiguda de la demanda, i es recomana un augment percentual del 23 % del preu màxim d'habitatge protegit, proper a l'increment dels costos de construcció (22,33 %), extrets dels índexs de l'Institut Nacional d'Estadística i del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, i també de la revista especialitzada Butlletí Econòmic de la Construcció (23,53 %), per ser aquest el criteri d'actualització establert en la disposició transitòria tercera de la Llei 5/2018.

Els preus màxims anuals per metre quadrat de lloguer protegit es calculen aplicant un percentatge sobre el preu màxim de venda. Actualment, aquest percentatge és el 5,5 % per habitatge protegit i el 5 % per habitatge de preu taxat. Es disposa l'actualització al 4,5 % per a ambdues modalitats, essent aquest percentatge la mitjana de la forquilla dels lloguers d'habitatge protegit en tot l'Estat, i així en resulten lloguers per davall dels preus de mercat.

Amb l'objectiu d'aconseguir un parc d'habitatge protegit més energèticament eficient i sostenible, que impliqui un menor consum d'energia per als habitants d'aquest i redueixi les emissions de gasos a l'atmosfera, es vinculen els preus màxims d'habitatge protegit a la qualificació energètica dels habitatges i edificis, i es repercuteixen les majors despeses de construcció que comporta la construcció d'habitatges altament eficients als preus màxims de venda, i, d'aquesta manera, s'incentiva la construcció d'habitatge protegit energèticament eficient.

Per tot això, examinat l'informe emès per l'arquitecte cap del Servei Tècnic d'Habitatge que justifica l'increment dels preus sobre la base dels preus de construcció de les Illes Balears, el Consell de Govern adopta l'Acord següent:

Aprovar l'actualització dels preus màxims de venda i lloguer referida a 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 els criteris d'aplicació que es detallen a continuació:

a) El preu màxim de venda per m² en els habitatges protegits i habitatges de preu taxat

- Habitatge protegit de règim general (en €/m² útil)

Venda	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

- Habitatge de preu taxat

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

b) El preu màxim de lloguer per m² als habitatges protegits i habitatges de preu taxat

- Habitatge protegit de règim general (en €/m² útil)

	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

- Habitatge de preu taxat

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

L'aplicació dels preus màxims de venda i lloguer, actualitzats pel present acord, s'ha de dur a terme d'acord amb els criteris següents:

- Els preus màxims actualitzats per a la venda i el lloguer s'han d'aplicar als habitatges de preu taxat de nova construcció així com als habitatges protegits qualificats provisionalment a partir de la data en què es publiqui aquest Acord.
- Els edificis i habitatges protegits amb qualificació definitiva, en qualsevol dels seus règims, així com els habitatges de preu taxat ja finalitzats, no es veuen afectats per aquesta actualització de preus i es mantenen vigents els preus màxims per a segones transmissions anteriors a aquest Acord.
- Per a aquells habitatges de preu taxat finalitzats i per als habitatges protegits amb qualificació definitiva en règim general que hagin fet obres de millora i aconseguixin millorar l'eficiència energètica, i acreditin la millora amb la consecució de l'etiqueta C-D o superior en el certificat energètic posterior a la realització de les obres, els són d'aplicació els preus màxims actualitzats per aquest Acord.
- Els habitatges de preu taxat sense adjudicar i els habitatges protegits amb qualificació provisional anterior a la publicació d'aquest Acord poden acollir-se als preus màxims actualitzats sempre que no s'hagin formalitzat contractes amb els futurs compradors o arrendataris.

I, perquè consti i tenguin els efectes que corresponguin, expedisc aquest certificat amb el vistiplau de la presidenta.

Palma, 20 de juny de 2022

(Mercedes Garrido Rodríguez)

Vist i plau

La presidenta

(Francina Armengol i Socias)

