

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL DE GOVERN

1801

Acord del Consell de Govern de 21 de febrer de 2025 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 dels habitatges de preu taxat i dels habitatges de preu limitat

La disposició transitòria tercera de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, estableix en l'apartat tercer que mentre no es desenvolupi reglamentàriament la normativa específica autonòmica en matèria de preus màxims de venda i lloguer dels habitatges protegits, mitjançant un acord del Consell de Govern s'ha d'aprovar anualment l'actualització dels preus màxims de venda i lloguer establerts en l'apartat 1 de la mateixa disposició transitòria sobre la base de l'evolució des de la darrera aprovació, duta a terme el passat 18 de novembre de 2023 (BOIB núm. 157, de 18 de novembre de 2023), de l'índex de preus de consum o dels costos efectius de la construcció, la que sigui superior.

D'acord amb aquesta disposició, l'arquitecte cap de la Secció d'Habitatge de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura ha emès un informe tècnic justificatiu d'increment de preus màxims de venda i lloguer d'habitatges protegits, d'habitatges de preu taxat i d'habitatges de preu limitat, 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 tècnic d'actualització de preus màxims s'han tingut en compte les dades estadístiques de l'índex de preus al consum, l'índex de costos de la construcció i els costos de construcció d'habitatge publicats pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB), i s'ha usat per a cadascun d'ells la sèrie temporal corresponent entre novembre de 2023 i l'última dada disponible de 2024. Assenyala l'informe que la taxa de variació de l'índex de preus al consum en el període indicat ha estat del 3,37 %, mentre que la taxa de variació de l'índex de costos de la construcció de novembre ha estat del -0,09 %. Atès que aquest últim índex fa referència al global del territori nacional, a pesar que el mòdul de costos de la construcció del COAIB indica una variació percentual superior al 25 %, es conclou que no és representatiu per al territori de les Illes Balears en el període indicat, per la qual cosa es proposa l'actualització de preus màxims de venda i lloguer 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, així com dels habitatges de preu limitat prevists en la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge, de conformitat amb l'IPC, en un 3,37 % per a l'any 2025.

La signatura recent de protocols per a cessió de sòl entre l'IBAVI i els ajuntaments d'Andratx, Eivissa, Santanyí i Felanitx per a l'establiment del dret de superfície a 75 anys per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer i allotjaments dotacionals en catorze solars de titularitat municipal, en el marc del programa anomenat «Construir per llogar» (*build to rent*), ha motivat l'encàrrec d'un informe de viabilitat financera de les promocions per a construcció d'habitatge protegit en els solars esmentats, sobre la base dels paràmetres edificatoris urbanístics de cada solar, els costos de construcció actuals de les Illes Balears i els preus màxims d'habitatge protegit vigents. Les conclusions de l'informe de l'estudi de viabilitat assenyalen una rendibilitat financera mitjana d'aquestes promocions del 4,55 %, per sota de la rendibilitat òptima d'entre el 6 % i el 8 %. Per arribar a aquestes rendibilitats òptimes, en l'estudi de viabilitat s'ha calculat que l'increment mitjà de preus màxims que hauria de fer-se hauria de ser com a mínim del 38 % sobre els preus màxims vigents.

L'informe tècnic proposa, després d'haver analitzat els preus de mercat de lloguer d'habitatge habitual en els municipis afectats pel programa «Construir per llogar» (*build to rent*), que per fer que les promocions d'habitatge protegit en lloguer sobre terrenys subjectes a dret de superfície a 75 anys entrin en els marges de rendibilitat, elevar els preus màxims del lloguer protegit un 30 %, i equiparar-los als preus de lloguer dels habitatges de preu limitat tipus 2, igual que han fet ja altres comunitats autònomes com Extremadura o el País Basc, que disposen d'una categoria específica de preus màxims en promocions «Construir per llogar» (*build to rent*) i subjectes a dret de superfície amb nivells de preus per sobre dels preus protegits convencionals.

D'aquesta manera, des del punt de vista de la demanda, es justifica assimilar el preu de lloguer protegit en dret de superfície al preu màxim d'habitatge de preu limitat tipus 2, atès que aquest preu continua sent inferior al preu de mercat de lloguer d'habitatge habitual, i es mou en una forquilla entre un 17 % i un 61 % inferior al preu de mercat segons el municipi, per la qual cosa queda garantit que aquests habitatges seran a preus assequibles per als futurs beneficiaris; i del costat de l'oferta es facilita aconseguir la viabilitat financera necessària de les promocions de lloguer protegit en dret de superfície perquè puguin materialitzar-se.

Finalment, es proposa per simplificar i facilitar l'aplicació dels nous preus màxims que els habitatges existents de preu taxat i protegits de règim especial, general, concertat o altres règims assimilables, vegin actualitzats els seus preus màxims un 3,37 %, sent el seu preu màxim



anual de lloguer el 5 % del preu màxim de venda, i que els nous habitatges de preu taxat, de preu limitat i habitatges protegits de règim general amb preus màxims vinculats a la qualificació energètica vegin actualitzats els seus preus màxims un 3,37 %, sent el preu màxim anual de lloguer el 4,5 % del preu màxim de venda.

Finalment, i com ja es preveia en els anteriors acords de fixació de preus màxims, de 20 de juny de 2022 i de 17 de novembre de 2023 (BOIB núm. 86, de 2 de juliol de 2022, i BOIB núm. 157, de 18 de novembre de 2023, respectivament), els propietaris d'habitatges protegits que facin obres de millora energètica poden acollir-se als preus màxims actualitzats de 2025.

Per tot això, el Consell de Govern, a proposta del conseller d'Habitatge, Territori i Mobilitat, en la sessió de 21 de febrer de 2025, adoptà entre d'altres l'Acord següent:

Primer. Aprovar l'actualització en un 3,37 %, per la variació de l'índex de preus de consum a les Illes Balears entre novembre de 2023 i desembre de 2024, dels preus màxims de venda i lloguer d'habitatge protegit, d'habitatge de preu taxat i d'habitatge de preu limitat a què 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.

Segon. Aprovar la creació de la categoria de preus màxims de lloguer d'habitatges protegits en dret de superfície que es detallen en l'annex.

Tercer. Aprovar els criteris d'aplicació dels preus màxims que es detallen en l'annex.

Quart. Establir l'aplicació d'aquest acord amb efectes des de l'1 de gener de 2025.

Cinquè. 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, conforme als articles 10.1 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, en les dates de les signatures electròniques (21 de febrer de 2025)

La secretària del Consell de Govern
Antònia Maria Estarellas Torrens

La presidenta
Margarita Prohens Rigo





ANNEX

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

1. Habitatge protegit

— Expedients sense preus màxims vinculats a la qualificació energètica

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

Quadre 1	Règim especial	Règim general	Preu concertat
Municipi A	1.918,11	2.045,99	3.164,89
Municipi B	1.558,47	1.662,37	2.301,74
Municipi C	1.378,65	1.470,55	1.870,16

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

Quadre 2	Règim especial	Règim general	Preu concertat
Municipi A	7,99	8,53	13,19
Municipi B	6,49	6,93	9,59
Municipi C	5,75	6,13	7,79

— Expedients amb preus màxims vinculats a la qualificació energètica

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

Quadre 3	Règim general			
	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
Municipi A	2.836,41	2.736,34	2.516,57	2.316,58
Municipi B	2.364,56	2.264,49	2.044,72	1.844,73
Municipi C	2.128,64	2.028,56	1.808,79	1.608,81

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

Quadre 4	Règim general			
	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
Municipi A	10,64	10,26	9,44	8,68
Municipi B	8,87	8,49	7,67	6,92
Municipi C	7,98	7,61	6,78	6,04

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

Quadre 5	Règim general			
	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
Municipi A	13,83	13,34	12,27	11,29
Municipi B	11,53	11,04	9,97	8,99
Municipi C	10,38	9,89	8,82	7,84





2. Habitatges de preu taxat

— Expedients sense preus màxims vinculats a la qualificació energètica

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

Quadre 6	Compravenda	Lloguer mensual
RES Municipi A	1.918,11	7,99

— Expedients amb preus màxims vinculats a la qualificació energètica

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

Quadre 7	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
RES Municipi A	2.679,13	2.579,06	2.359,29	2.159,31

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

Quadre 8	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
RES Municipi A	10,05	9,68	8,85	8,09

3. Habitatges de preu limitat

Preus màxims d'habitatge de preu limitat tipus 1 de compravenda, en €/m² útil

Quadre 9	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
Municipi A	3.120,05	3.009,97	2.768,23	2.548,24
Municipi B	2.601,02	2.490,94	2.249,19	2.029,20
Municipi C	2.341,50	2.231,42	1.989,67	1.769,69

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

Quadre 10	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
Municipi A	11,70	11,29	10,38	9,56
Municipi B	9,75	9,34	8,43	7,61
Municipi C	8,78	8,37	7,46	6,64

Preus màxims d'habitatge de preu limitat tipus 2 de compravenda, en €/m² útil

Quadre 11	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
Municipi A	3.687,33	3.557,24	3.271,54	3.011,55
Municipi B	3.073,93	2.943,84	2.658,14	2.398,15
Municipi C	2.767,23	2.637,13	2.351,43	2.091,45

Preus màxims d'habitatge de preu limitat tipus 2 de lloguer mensual, en €/m² útil

Quadre 12	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
Municipi A	13,83	13,34	12,27	11,29
Municipi B	11,53	11,04	9,97	8,99
Municipi C	10,38	9,89	8,82	7,84

El valor del sol dels habitatges de preu limitat s'obté multiplicant el preu màxim unitari de sol dels quadres següents segons sigui procedent,

per la superfície per edificar dels nous habitatges de preu limitat en metres quadrats útils.

Per a la conversió necessària de la superfície total edificable dels habitatges de preu limitat 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 a la comprovació del valor real dels béns immobles i llocs d'amarrament de ports esportius situats en territori de la Comunitat Autònoma, 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 de protecció oficial de la conselleria competent en matèria d'habitatge i de visat del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears:

- Superfície total edificable (1) = superfície construïda (2) $\times$ 1,15
- Superfície construïda (2) = superfície útil (3) $\times$ 1,18
- Superfície comptabilitzable en aparcaments comunitaris = superfície de la plaça d'aparcament $\times$ 1,60
- (1) Superfície total edificable que inclou la part proporcional d'elements comuns.
- (2) Superfície construïda de l'habitatge de preu limitat.
- (3) Superfície útil de l'habitatge de preu limitat.

Preus màxims unitaris de sòl d'habitatge de preu limitat tipus 1, en €/m² útil de sòl (30% del mòdul de VPL tipus-1)

<i>Quadre 13</i>	<i>Etiqueta energètica A</i>	<i>Etiqueta energètica B</i>	<i>Etiqueta energètica C-D</i>	<i>Etiqueta energètica E</i>
Municipi A	936,02	902,99	830,47	764,47
Municipi B	780,31	747,28	674,76	608,76
Municipi C	702,45	669,43	596,90	530,91

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

<i>Quadre 14</i>	<i>Etiqueta energètica A</i>	<i>Etiqueta energètica B</i>	<i>Etiqueta energètica C-D</i>	<i>Etiqueta energètica E</i>
Municipi A	368,73	355,72	327,15	301,16
Municipi B	307,39	294,38	265,81	239,82
Municipi C	276,72	263,71	235,14	209,15

4. Criteris d'aplicació dels preus màxims de venda i lloguer

a) Per a qualsevol de les modalitats d'ús i accés a l'habitatge, el preu màxim unitari dels annexos vinculats a l'habitatge en tots els règims és el 60 % del preu màxim unitari de l'habitatge al qual estiguin vinculats, en €/m² de superfície útil si estan vinculats a habitatge protegit i habitatge de preu limitat, i en €/m² de superfície construïda si estan vinculats a habitatge de preu taxat.

b) Els preus màxims en segones transmissions dels expedients, tant d'habitatges protegits amb qualificació definitiva anterior al 2 de juliol de 2022 com d'habitatges de preu taxat amb llicència d'obres anterior a 2 de juliol de 2022, els preus màxims del qual no es vinculen a la qualificació energètica, s'estableixen en els quadres 1, 2 i 6 respectivament.

c) Els preus màxims dels expedients, tant d'habitatges protegits com d'habitatges de preu taxat, els preus màxims dels quals es vinculen a la qualificació energètica, s'estableixen en els quadres 3, 4, 7 i 8, respectivament. A aquest efecte, els preus indicats són aplicable a les noves sol·licituds de qualificació provisional, a les qualificacions provisionals posteriors al 2 de juliol de 2022 els promotors dels qual sol·licitin la revisió de preus, a les segones transmissions dels habitatges protegits amb qualificació definitiva posterior al 2 de juliol de 2022 i als habitatges de preu taxat amb llicència d'obres posterior al 2 de juliol de 2022.

d) Els preus màxims dels habitatges protegits en lloguer situats en terrenys subjectes a dret de superfície s'estableixen en el quadre 5.

e) Els preus màxims dels habitatges de preu limitat i sòl vinculat s'estableixen en els quadres 9 a 14.

f) Els preus màxims de l'annex d'aquest acord no afecten els contractes privats ja formalitzats de compravenda, lloguer o lloguer amb opció a compra d'habitatges protegits, de preu taxat i de preu limitat, excepte acord entre les parts.

g) Els propietaris d'habitatges protegits de règim general, de preu taxat o de preu limitat, o bé els usuaris d'aquests amb l'autorització dels propietaris, que facin obres en l'habitatge o edifici que suposin la millora de lletra en el certificat energètic, i s'acrediti 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 actualitzats de 2025 vinculats a la qualificació energètica, si s'aporta en la sol·licitud de certificat de preu màxim la documentació justificativa de les obres realitzades i els certificats energètics anterior i posterior a aquestes, inscrits degudament en el Registre de certificats d'eficiència energètica d'edificis de Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic.

<https://intranet.caib.es/eboibfront/eboibfront/pdf/ca/2025/24/1183665>

