

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO DE GOBIERNO

9981

Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de noviembre de 2022 para establecer los ingresos máximos que permitan acceder a una vivienda protegida a las personas beneficiarias, en el marco de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears

El acceso a la vivienda se ha convertido en un problema generalizado en las Illes Balears, donde cada vez los jóvenes y las familias tienen más dificultades tanto para alquilar como para comprar una. A los elevados precios de la vivienda se suma la subida de los tipos de interés y las elevadas tasas de inflación originadas por el COVID y la posterior guerra de Ucrania, hechos que han generado un efecto de doble rebote perjudicial para el sector de la construcción que dificulta cada vez más el acceso a la vivienda de los ciudadanos.

Por un lado, la irrupción de más demanda de viviendas por los cambios sociales experimentados, al haber más necesidades de viviendas reducidas por unidades familiares cada vez más pequeñas, junto al efecto de la emigración, unida a la carencia de oferta ha llevado el mercado y los precios a niveles comparables a los de la burbuja inmobiliaria de 2008.

Por otro, la escalada de la inflación el último año hasta el 10 % está disminuyendo el poder adquisitivo de las familias. Una cosa y la otra dejan a los hogares con menos margen de ahorro y retrasan el objetivo de poder adquirir una vivienda en propiedad.

En las Illes Balears, entre 2015 y 2022, el IPC se ha incrementado un 12 %, mientras que el mismo índice referido a vivienda y consumos energéticos lo ha hecho en un 23 %. Además, los salarios se han incrementado de media durante el mismo periodo menos de un 10 %. Este incremento de la cesta de la compra y de los costes asociados a la construcción de vivienda han hecho que las Illes Balears sean la comunidad más cara para comprar una vivienda. En agosto de 2022 el precio de la vivienda en venta en las Illes Balears cerró con un incremento anual del 3,4 % y situó el precio medio unitario en 3.163 euros/m², con un valor medio del inmueble de 360.803 €.

La disposición transitoria tercera de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, establece en su apartado primero que mientras no se desarrolle reglamentariamente la normativa específica autonómica en materia de precios máximos de venta y renta en función de la superficie útil total de la vivienda protegida, y en materia de límites máximos de ingresos de la unidad de convivencia que permita el acceso a la vivienda protegida, serán aplicables los precios máximos de venta y renta y los límites máximos de ingresos familiares establecidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Desde la aprobación de este Real Decreto, el nivel de ingresos máximos de las unidades de convivencia establecido en 4,5 veces el IPREM para acceder a una vivienda protegida de régimen general no ha sufrido ninguna variación.

En fecha 2 de julio de 2022, se publicó en el BOIB n.º 86 el Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se aprueba la actualización de los precios máximos de venta y alquiler de vivienda protegida de acuerdo con lo previsto 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, con el objeto de conseguir un parque de vivienda protegida más energéticamente eficiente y sostenible, vinculando los precios máximos de vivienda protegida a la calificación energética de las viviendas y edificios, y repercutiendo los mayores gastos de construcción que comporta la construcción de viviendas altamente eficientes a los precios máximos de venta, para así incentivar la construcción de viviendas protegidas energéticamente eficientes.

Con esta medida se da el incentivo a los promotores privados para construir más vivienda protegida al hacer más viables económicamente las nuevas promociones de viviendas protegidas por reflejarse en los precios de venta el incremento de los costes de construcción. La actualización de los precios máximos supone una subida del 23 % respecto de los precios máximos del año 2008 por el incremento experimentado por los costes de construcción.

El indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) es el índice empleado en España como referencia para conceder ayudas, subvenciones, subsidio de paro o acceso a vivienda protegida para el cálculo de ingresos máximos. En las Illes Balears, y de acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, los ingresos familiares máximos de adquirentes e inquilinos no podrán superar 4,5 veces el IPREM para viviendas calificadas en régimen general. Este nivel de ingresos ha sufrido un incremento porcentual del 12 % entre 2008 y 2022, pasando el IPREM anual de catorce pagas de 7.236,60 € a 8.106,28 €.

El Decreto Ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, establece en su disposición adicional sexta, sobre el régimen único para las viviendas de protección oficial de nueva construcción, que a partir de la entrada en vigor de este Decreto Ley y





mientras no se desarrolle la normativa propia en materia de vivienda protegida, solo se podrá otorgar la calificación de vivienda protegida en régimen general, salvo que por vía de convenio urbanístico o planeamiento vigente anterior a la entrada en vigor de este Decreto Ley se determine expresamente otro régimen.

De este modo, mientras no se proceda a un desarrollo reglamentario no se podrá calificar vivienda protegida en régimen especial ni concertado. Al eliminarse el régimen concertado para nuevas promociones, por el que se establecía un nivel máximo de ingresos de las personas beneficiarias de 6,5 veces el IPREM, un sector de la población ha quedado excluido para acceder a una vivienda protegida.

En fecha 8 de noviembre, se publicó en el BOIB n.º 144 el Decreto Ley 9/2022, de 7 de noviembre, de medidas urgentes para compensar la inflación en las Illes Balears. En este Decreto Ley se faculta al Consejo de Gobierno para concretar mediante un acuerdo los ingresos máximos de las personas beneficiarias que quieran acceder a una vivienda protegida, así como para aprobar un programa de fianzas para impulsar la compra de vivienda.

Estas dos medidas tomadas de intervención pública en el mercado de la vivienda, el incremento de los precios máximos de venta y alquiler de las viviendas protegidas y un programa de fianzas para favorecer el acceso a la vivienda en propiedad, van encaminadas a potenciar y fomentar la construcción de viviendas protegidas de promoción privada.

Falta un tercer elemento de impulso que es el que se pretende con este Acuerdo, que consiste en el aumento de la demanda incrementando los ingresos máximos de las personas beneficiarias que pueden optar a una vivienda protegida, de tal forma que esta subida de los ingresos máximos para poder acceder a una vivienda protegida dará respuesta al incremento de los precios máximos de venta y a la subida de los precios por la inflación.

Por otro lado, la subida que ha experimentado el IPREM por el paso de los años de un 12 % desde el año 2008 no es suficiente para absorber el coste del incremento de la vida en el mismo periodo de más del 24 %.

Ante la situación expuesta de dificultad severa de acceso al crédito para conseguir una vivienda en propiedad, por la dificultad de conseguir el ahorro necesario para acceder a una por los elevados precios de las viviendas, por la elevada inflación y el estancamiento salarial, se justifica la actuación pública encaminada a intervenir en el sector de la vivienda impulsando medidas que faciliten el acceso a la misma para las familias.

Por todo lo expuesto anteriormente, y visto el artículo 64 bis de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, se hace necesario aumentar el nivel de ingresos máximos de las familias para acceder a una vivienda, de acuerdo con la medida de incrementar los precios máximos de venta aprobada por el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 20 de junio de 2022, que facilitará la construcción de más viviendas protegidas a corto plazo, en consonancia con el incremento del coste de la vida y con la eliminación del régimen concertado a nuevas promociones de vivienda protegida que excluye a un sector de la población que por su renta no podría acceder a una vivienda protegida de nueva construcción.

Por todo ello, el Consejo de Gobierno a propuesta del consejero de Movilidad y Vivienda, en la sesión del día 21 de noviembre de 2022 adoptó, entre otros, el Acuerdo siguiente:

Primero. Establecer los ingresos máximos de las personas beneficiarias que permitan acceder a una vivienda protegida en 6,5 veces el IPREM.

Segundo. Determinar que el nivel de ingresos de 6,5 veces el IPREM de los beneficiarios para acceder a una vivienda protegida se aplicará a partir de la aprobación de este Acuerdo, tanto en primeras como en posteriores transmisiones para las viviendas protegidas calificadas en cualquier régimen.

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

Cuarto. Contra este Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano dictante, en el plazo de un mes a contar desde su 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, o, alternativamente, 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 a contar desde su publicación, conforme a los artículos 10.1 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

Palma, 21 de noviembre de 2022

La secretaria del Consejo de Gobierno

(por suplencia de acuerdo con el artículo 5.2 del Decreto 8/2021, de 13 de febrero, de la presidenta de las Illes Balears)

Rosario Sánchez Grau

