

Comparativa de precios máximos de la vivienda protegida en las CCAA

El Módulo Básico Estatal

El Módulo Básico Estatal (MBE) vigente es el que se determinó en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Este módulo no ha sufrido modificación desde entonces y su valor se sitúa en **758 euros por metro cuadrado de superficie útil** (833,8 euros por m² útil para Canarias).

Esta cuantía sirve como referencia para determinar el precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas en todas las Comunidades Autónomas (excepto País Vasco y Navarra que tienen competencia exclusiva en materia de vivienda), y a este módulo se aplica un coeficiente atendiendo al tipo de vivienda (especial, general y concertado) y otro dependiendo del Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS) al que pertenece la vivienda.

La Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, declara los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009. La modificación o declaración de nuevos ámbitos se realiza a través del Ministerio de Vivienda a propuesta de las Comunidades Autónomas. Por su parte, las Comunidades Autónomas tienen su propia normativa reguladora y pueden ajustar los coeficientes a su propia realidad, pudiendo incrementar el precio máximo general de la vivienda.

$$PMV = MBE \times TIPO VP \times ATPMS$$

El País Vasco y Navarra

El País Vasco tiene competencias plenas y exclusivas en materia de vivienda en virtud del artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía (Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía). De igual manera, el artículo 44 de la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto reconoce con el carácter de exclusiva la competencia de la Comunidad Foral de Navarra en materia de vivienda.

En el caso del País Vasco, los precios máximos de la vivienda protegida están determinados mediante la Orden de 3 de noviembre de 2010, sin haber sufrido ninguna modificación posterior. Por su parte, la Comunidad Foral de Navarra, actualiza anualmente mediante Orden Foral los módulos de las viviendas protegidas. Los módulos y precios máximos de compra para 2020 están regulados por la Orden Foral 17/2019, de 25 de octubre.

Comparativa precios máximos viviendas protegidas por CCAA

En la siguiente tabla se muestran los precios máximos de venta de las viviendas protegidas en las diferentes CCAA para los distintos tipos de vivienda protegida y atendiendo a los diferentes ámbitos geográficos.

Se utilizan los siguientes coeficientes en función del tipo de vivienda: VPO R. Especial (x1,5), VPO R. General (x1,6) y VPO R. Concertado (x1,8).

CCAA	ZONAS	PRECIO MAXIMO			NORMATIVA
		VPO Régimen Especial	VPO Régimen General	VPO Régimen Concertado/ Tasado	
Andalucía	Grupo C	1.307,55	1.394,72	1.569,06	Decreto 141/2016
	Resto municipio	1.137,00	1.212,80	1.364,40	
Aragón	Área I. Grupo B	1.030,68	1.334,08	1.637,28	Decreto 60/2009
	Área I. Grupo C	1.030,68	1.212,80	1.569,06	
	Área I. General I	1.030,68	1.212,80	1.364,40	
	Área II. General II	985,20	1.174,66	1.364,40	
Asturias	Grupo B	1.270,00	1.570,00	1.770,00	Decreto 120/2005
	Grupo C	1.225,00	1.394,72	1.570,00	
	Grupo Básico	1.100,00	1.212,80	1.364,40	
Canarias		1.083,94	1.334,08	1.500,84	Decreto 1/2004
Cantabria	Santander	1.307,55	1.394,72	1.773,72	Decreto 31/2004
	Resto municipios	1.137,00	1.212,80	1.364,00	
Castilla-La Mancha	Ámbito Grupo B	1.368,94	1.564,51	1.760,07 1.877,41	Orden 29/07/2008
	Ámbito Grupo C	1.220,38	1.394,72	1.569,06 1.673,66	
	Área Geográfica 1	1.061,20	1.212,80	1.364,40 1.455,36	
	Área Geográfica 2	909,60	1.061,20	1.212,80 1.273,44	
Castilla y León	1B	1.478,10	1.576,64	1.773,72	Orden FOM/85/2010
	1C	1.311,34	1.394,72	1.569,06	
	2	1.061,20	1.212,80	1.364,40	
	3	1.061,20	1.212,80	1.288,60	
	4	985,40	1.061,20	1.137,00	
Cataluña	Zona A	1.705,50	1.940,48	2.728,80 / 3.001,68	Decreto 75/2014
	Zona B	1.478,10	1.576,64	2.183,04	
	Zona C	1.307,55	1.394,72	1.773,72	
	Zona D	1.137,00	1.212,80	1.364,40	
Extremadura	Zona A	1.013,18	1.125,76	--	Orden 29/02/2019
	Zona B	906,74	1.007,48	--	
Galicia	Zona 1	1.137,00	1.212,80	1.364,40	Decreto 253/2007
	Zona 2	985,40	1.099,10	1.250,70	
	Precio superior	1.307,55	1.394,72	1.773,72	
Balears	Zona A	1.819,20	1.940,48	3.001,70	Decreto 245/1999 Ley 5/2018
	Zona B	1.478,10	1.576,64	2.183,04	
	Zona C	1.307,55	1.394,72	1.773,70	
La Rioja	Provincia	1.137,00	1.212,80	1.364,4	Precios máximos VPO
	Calahorra, Lardero y Villamediana	1.250,70	1.334,08	1.705,5	
	Logroño	1.307,55	1.394,72	1.773,72	
Madrid	Zona A	1.819,20	1.940,48	2.425,60	Orden 116/2008
	Zona B	1.478,10	1.576,64	1.970,80	
	Zona C	1.307,55	1.394,72	1.743,40	
	Zona D	1.137,00	1.212,8	1.516,00	
Murcia	Ámbito territorial B	1.478,10	1.576,64	2.183,04	Orden 2532/2019 VPO Murcia
	Ámbito territorial C	1.311,34	1.394,72	1.773,72	
	Área Singular	1.137,00	1.212,80	1.364,40	
	Área 1ª	1.114,26	1.174,90	1.326,50	
	Área 2ª	1.046,04	1.099,10	1.250,70	
Valencia	Valencia	1.705,50	1.819,20	2.319,48	VPO Valencia
	Alicante/Castellón	1.591,80	1.697,92	2.183,04	
	Zona B	1.478,10	1.576,64	1.910,16	
	Zona C1	1.303,76	1.394,72	1.705,50	
	Zona C2	1.303,76	1.394,72	1.637,28	
	Zona A	1.137,00	1.212,80	1.364,40	
Navarra		1.645,88		1.899,09	Ley Foral 10/2010 Orden 17/10/2019 VPO Navarra

Fuente: Elaboración propia

Los ámbitos territoriales de precio máximo superior (ATPMS) son agrupaciones de municipios en los que debido a sus especiales dificultades de acceso a la vivienda, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas se incrementen por encima de los precios máximos establecidos con carácter general.

Las Comunidades Autónomas podrán incrementar el precio máximo general de la vivienda según los porcentajes recogidos en la siguiente tabla.

GRUPO	VPO Régimen General o Especial	VPO Régimen Concertado
ATPMS del Grupo A	Hasta el 60%	Hasta el 120%
ATPMS del Grupo B	Hasta el 30%	Hasta el 60%
ATPMS del Grupo C	Hasta el 15%	Hasta el 30%

Fuente: Elaboración propia

En cuanto a Euskadi, los precios máximos de la vivienda protegida varían en función de si las viviendas son edificadas en derecho de superficie o en plena propiedad. Además, el sistema de cálculo implica la utilización de una escala en la que a los primeros 45 m² se les aplica un coeficiente 1,15, entre 45 y 60 m² el coeficiente es 1,1, entre 60 y 75 m² es 1, y la superficie que excede los 75 m² se multiplica por 0,8.

En la tabla adjunta se ha incluido el precio por m² resultante de una vivienda tipo de 80 m² a efectos de realizar una comparativa con el resto de Comunidades Autónomas.

CCAA	Tipo de vivienda	PRECIO MAXIMO				NORMATIVA
		Precio base		Vivienda 80 m2		
		Derecho de Superficie	Plena Propiedad	Derecho de Superficie	Plena Propiedad	
Euskadi*	VPO Especial					Orden 3/11/2010
	Promoción pública	734,13	807,54			
	Promoción privada	975,90	1.073,49			
	VPO General					
	Anexo I	1.481,19	1.629,31	1.615,42	1.776,97	
	Anexo II	1.433,08	1.576,40	1.562,95	1.719,26	
	Resto municipios	1.294,57	1.424,03	1.411,89	1.553,08	
	VPO Tasada					
	Anexo I	2.468,63	2.715,49	2.692,35	2.961,58	
	Anexo II	2.388,47	2.627,32	2.604,93	2.865,42	
	Resto municipios	2.156,01	2.371,61	2.351,40	2.586,54	

*VPO General y Tasadas:

- primeros 45 m²: Precio base x 1,15
- 45-60 m²: Precio base x 1,1
- 60-75 m²: Precio base
- 75-90 m²: Precio base x 0,8

Anejos:

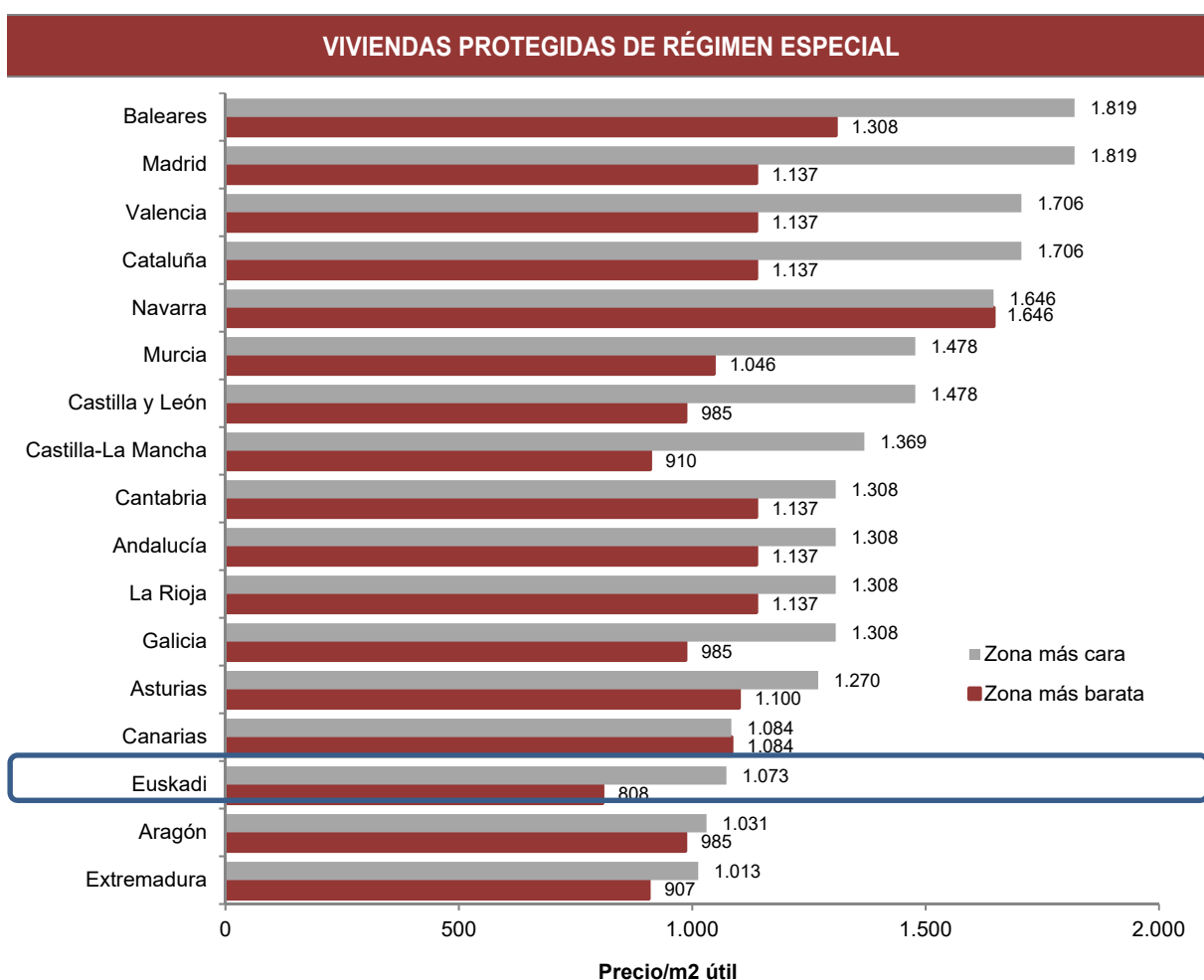
- VPO Especial: 0,46 x Precio Base
- VPO General: 0,4 x Precio Base
- Vivienda Tasada: 0,28 x Precio Base

Fuente: elaboración propia

a. Vivienda Protegida de Régimen Especial

El análisis comparativo de la vivienda protegida de régimen especial permite comprobar que el precio de las viviendas en Euskadi es sensiblemente más bajo al de otras Comunidades Autónomas. En el ranking de precios únicamente Aragón y Extremadura se encuentran por debajo. Así, el promedio más alto corresponde a Baleares y Madrid donde el precio máximo de venta en la zona más cara se cifra en 1.819 € por metro cuadrado útil frente a los 1.073 €/m² útil de Euskadi, esto es, un 69% superior. Cabe destacar que en estas Comunidades Autónomas, incluso en la zona más barata, el precio máximo de venta supera el valor máximo de Euskadi. En Baleares el precio máximo en las zonas más baratas se sitúa en 1.308 €/m² frente a 1.073 €/m² útil las viviendas de promoción privada y 808 €/m² las de promoción pública en Euskadi.

Gráfico 1 Comparativa de los precios máximos de las Viviendas Protegidas de Régimen Especial por Comunidades Autónomas*



*Se comparan los precios máximos de venta en las zonas más caras y en las más baratas.

En el caso de Euskadi el precio de la zona más barata corresponde a las viviendas de promoción pública y el de la zona más cara a las de promoción privada

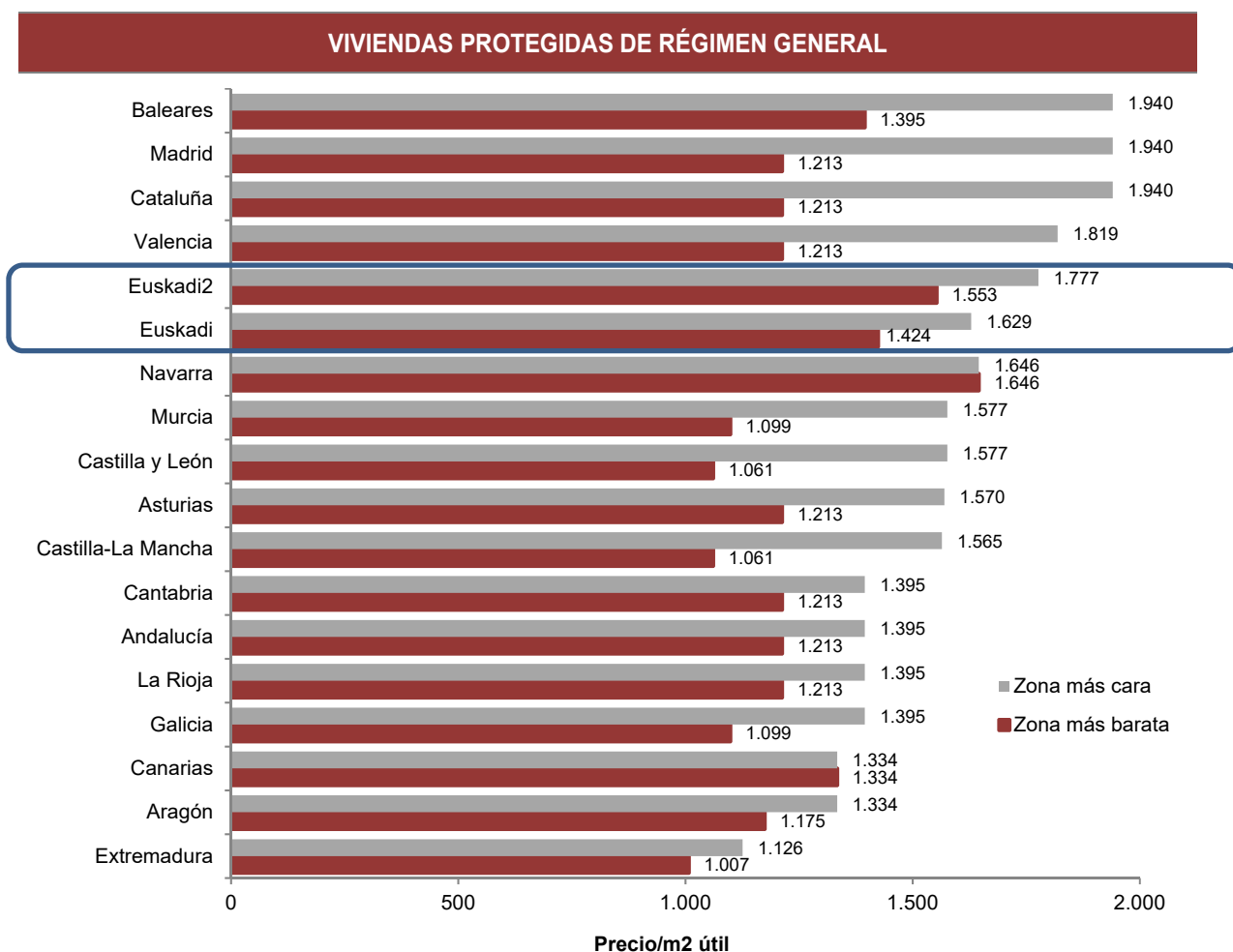
Fuente: Elaboración propia

b. Vivienda Protegida de Régimen General

En el caso de las viviendas protegidas de Régimen General, Euskadi se sitúa, en términos comparativos, en una posición más alta en el ranking de precios máximos. Como ya se ha apuntado, el sistema de cálculo en Euskadi utiliza una escala por tramos de superficie. En el siguiente gráfico se han incluido los precios base, y los calculados para una vivienda de 80 m².

Atendiendo a estos últimos, el precio máximo de venta en Euskadi se sitúa en 1.777 € por metro cuadrado útil para las viviendas en plena propiedad en las zonas más caras y 1.553 €/m² útil en las zonas más baratas. El valor más alto corresponde a las comunidades de Baleares, Madrid y Cataluña (1.940 € por metro cuadrado útil), lo que representa un 9,2% superior al valor más alto de Euskadi.

Gráfico 2 Comparativa de los precios máximos de las Viviendas Protegidas de Régimen General por Comunidades Autónomas



En el caso de Euskadi se incluye el precio por m² básico (Euskadi) y el calculado para una vivienda de 80 m² para una vivienda en plena propiedad (Euskadi2)

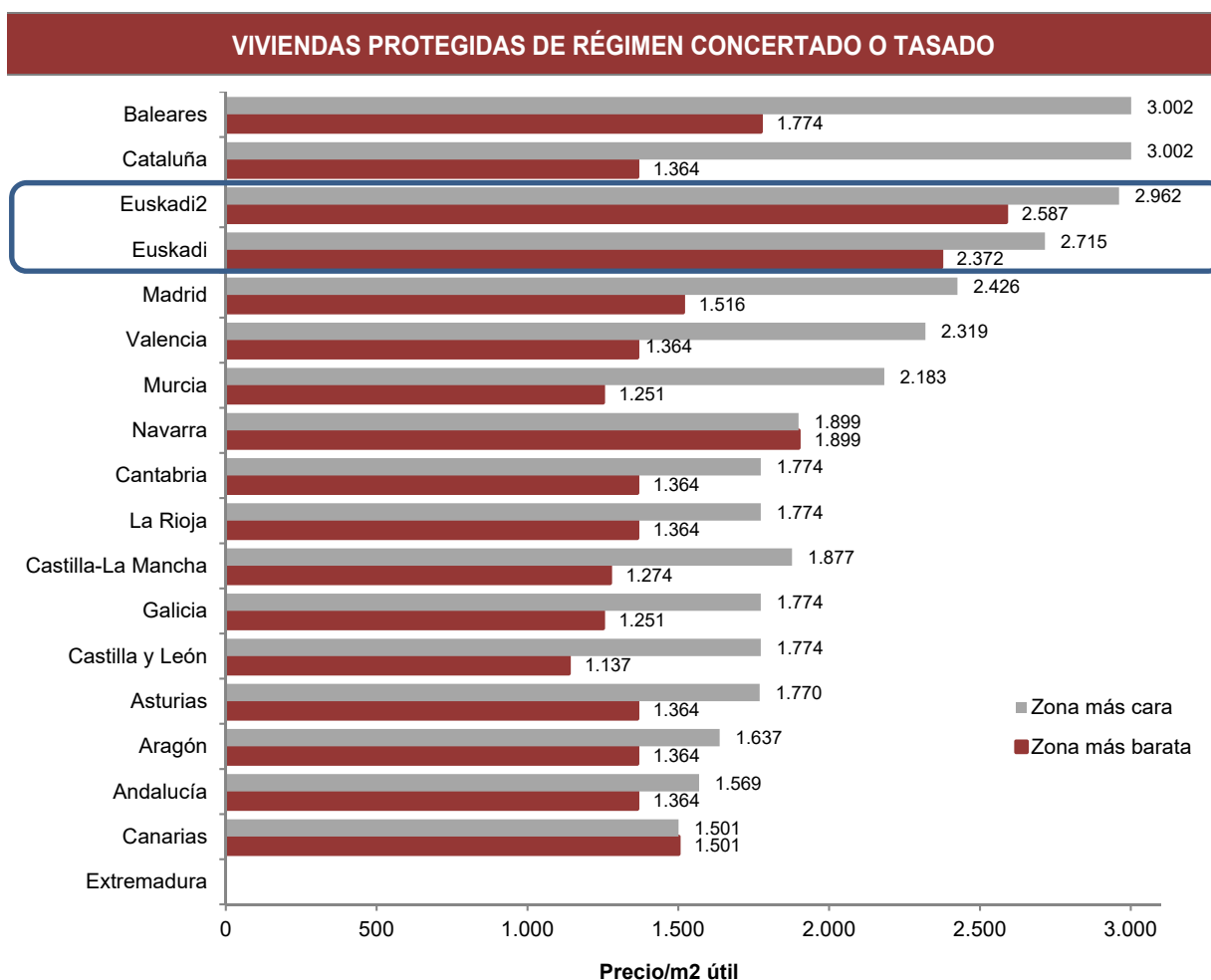
Fuente: Elaboración propia

c. Vivienda Tasada o de Régimen Concertado

En lo que respecta a las viviendas tasadas o de régimen concertado, el precio máximo de las viviendas en Euskadi (2.962 €/m²) es junto con Baleares y Cataluña (3.002 €/m²) de los más altos del Estado.

Además, si se toman en consideración los precios máximos de venta en las zonas más baratas, el promedio en Euskadi es significativamente más elevado al del resto de Comunidades Autónomas, incluidas las más caras. En concreto, el precio máximo de venta de las viviendas tasadas en las zonas más baratas de Euskadi se cifra en 2.587 € por metro cuadrado útil, valor que se sitúa en los 1.774 € por m² útil en Baleares, 1.516 € en Madrid y 1.364 €/m² en Cataluña.

Gráfico 3 Comparativa de los precios máximos de las Viviendas Protegidas de Régimen Concertado o Tasado por Comunidades Autónomas



Extremadura no tiene vivienda protegida de Régimen Concertado

En el caso de Euskadi se incluye el precio por m² básico y el calculado para una vivienda de 80 m².

Fuente: Elaboración propia

Rentas máximas de las viviendas protegidas por CCAA

Las rentas máximas de las viviendas protegidas se calculan aplicando un porcentaje sobre el precio máximo de venta. En algunas Comunidades Autónomas el porcentaje varía en función de la duración del alquiler protegido (10 o 25 años). En el caso de Euskadi, el sistema de cálculo de las rentas de alquiler es más complejo puesto que se aplican diferentes porcentajes en función de los ingresos de las personas adjudicatarias. A efectos comparativos, en la siguiente tabla se ha incluido la renta que correspondería a unos ingresos de 12.000 € brutos anuales, el promedio de las personas demandantes de una vivienda protegida en régimen de alquiler.

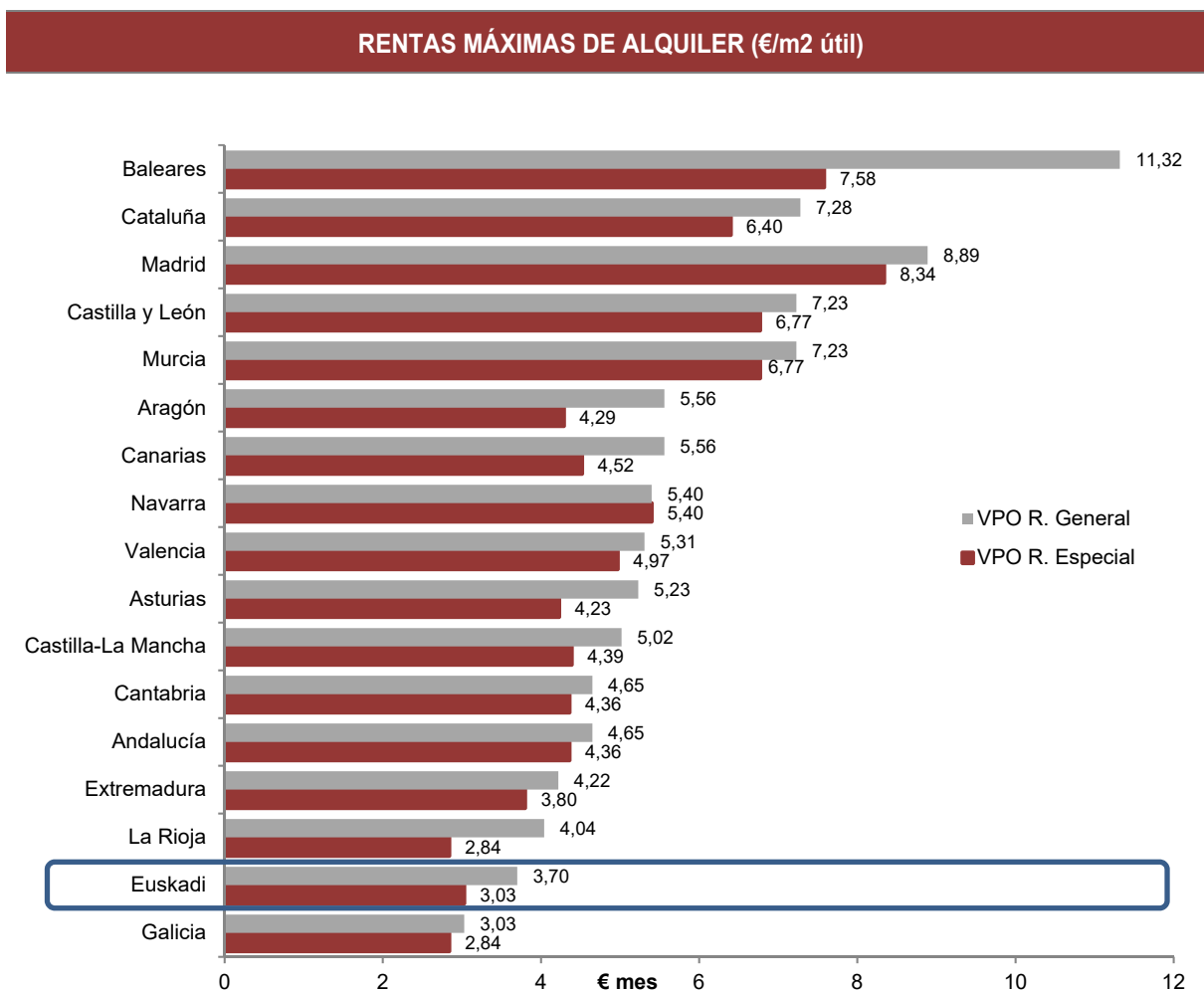
CCAA	Duración del alquiler	RENTA MÁXIMA			
		VPO R. Especial		VPO R. General	
		% s/ precio máximo	€/m2 mes	% s/ precio máximo	€/m2 mes
Andalucía		4,00%	4,36	4,00%	4,65
Aragón	10 años	5,00%	4,29	5,00%	5,56
	25 años	4,00%	3,44	4,00%	4,45
Asturias		4,00%	4,23	4,00%	5,23
Canarias		5,00%	4,52	5,00%	5,56
Cantabria		4,00%	4,36	4,00%	4,65
Castilla- La Mancha	10 años	3,85%	4,39	3,85%	5,02
	25 años	2,45%	2,79	2,45%	3,19
Castilla y León	10 años	5,50%	6,77	5,50%	7,23
	25 años	3,50%	4,31	3,50%	4,60
Cataluña		4,50%	6,40	4,50%	7,28
Extremadura		4,50%	3,80	4,50%	4,22
Galicia		3,00%	2,84	3,00%	3,03
Baleares		5,00%	7,58	7,00%	11,32
La Rioja		3,00%	2,84	4,00%	4,04
Madrid	10 años	5,50%	8,34	5,50%	8,89
	25 años	4,00%	6,06	4,00%	6,47
Murcia		5,50%	6,77	5,50%	7,23
Valencia		3,50%	4,97	3,50%	5,31
Navarra		4,00%	5,40	4,00%	5,40
Euskadi*		4,50%	3,03	2,50%	3,70

*En Euskadi la renta máxima depende de los ingresos de las personas adjudicatarias, del tipo de promoción (pública o privada) y de si es una promoción en plena propiedad o en derecho de superficie. Se han tomado los % aplicados en el caso de unos ingresos de 12.000 € brutos anuales (ingresos medios de la población demandante de vivienda en régimen de alquiler en Etxebide), y viviendas de promoción pública en derecho de superficie.

Fuente: Elaboración propia

Como puede comprobarse en el siguiente gráfico, Euskadi (3,70 €/m² útil para la VPO de régimen general y 3,03 €/m² útil) junto con Galicia, presentan las rentas más bajas, situándose muy por debajo de Comunidades como Baleares, Cataluña o Madrid (8,89 y 8,34 €/m² útil respectivamente).

Gráfico 4 Comparativa de las rentas máximas de alquiler protegido por Comunidades Autónomas



*En el caso de Euskadi se incluye la renta para unos ingresos de 12.000 € brutos anuales

Fuente: Elaboración propia