

8

HABITATGE

8.1.

INTRODUCCIÓ

El 2022, l'activitat del mercat de l'habitatge va continuar despuntant fins a assolir noves xifres màximes, per sobre de les registrades el 2021, ja considerat un any d'activitat excel·lent. El resultat va ser un any de rècord en què tots els indicadors van créixer, superant els nivells de 2008-2010, considerats els anys del boom immobiliari. Amb tot, durant el tercer i quart trimestre, alguns indicadors es varen començar a desaccelerar i podrien avançar un refredament de l'activitat de cara a 2023.

Així i tot, aquest dinamisme va tenir una altra lectura: el 2022 es va agreujar, encara més, l'accés a l'habitatge, no només per part de col·lectius vulnerables, sinó que es va fer extensible a la resta de la població resident en general. Tal és la situació d'emergència actual que des de fa mesos forma part del debat diari. Aconseguir un habitatge digne s'ha convertit en un objectiu públic i s'obre un nou debat amb mesures per millorar aquesta situació, com permetre canvis d'usos, limitar els preus dels lloguers i els increments anuals, fraccionar immobles grans per pal·liar l'escassetat d'habitatge i ajustar-se a les necessitats reals d'ús.

8.2.

PREUS

8.2.1. PREU DE L'HABITATGE

Una de les primeres conclusions és que el preu de l'habitatge va continuar creixent i va assolir un nou rècord. Així es desprèn de l'índex de preus de l'habitatge (IPV) general calculat per l'Institut Nacional d'Estadística (INE) sobre la base dels preus de compra de 2015.

Segons l'estadística oficial, el 2022 l'IPV de les Illes Balears es va situar en els 157,0 punts, amb la qual cosa es va convertir en l'índex més alt des del 2008, quan es va iniciar la sèrie. En comparació amb el 2021, el preu es va incrementar un 9,2% i encadena augments per novè any consecutiu. De fet, això significa que si es compara amb aquell punt d'inflexió (2013), que va ser el més baix (93,6 punts) de la sèrie com a resultat de la crisi bancària i immobiliària del 2008, llavors l'IPV es va encarrir un 67,8%. I si es prengué com a referència el del 2008, un any de gran activitat immobiliària quan l'índex va marcar un rècord, llavors el valor actual el va superar en un 14,2% (vegeu el [quadre III-8.1](#)).

Si aquestes xifres es tradueixen en valors absoluts, això significa que un comprador que el 2015 hagués pagat 100.000 euros

per un habitatge (any base), el 2008 el mateix li hauria costat 137.500 euros; el 2013, 93.600 euros, i el 2022, 157.000 euros, el preu més alt enregistrat.

L'any 2022 van conviure un conjunt de factors determinants per afavorir l'encariment dels preus, com ara la guerra a Ucraïna, que va provocar un gran impacte en l'encariment dels materials de construcció (com la fusta, l'acer i el ciment) i en els subministraments. Això, sumat als darrers col·lapses mundials de manca de materials a causa de la covid, va fer que els preus de 2022 seguissin la senda alcista fins a registrar rècords de preus. De fet, una de les conseqüències de tanta ebullició econòmica va tenir conseqüències en els preus (IPC), que durant el primer semestre van créixer mes a mes fins a assolir la inflació més alta de la darrera dècada. Els preus de l'habitatge també s'incrementaren. Com a resultat, els bancs centrals dels Estats Units i de la Unió Europea van anar elevat els tipus d'interès per contenir aquests preus. Tot i això, l'encariment de les quotes va tenir un impacte limitat en els preus dels habitatges el 2022.

Pel que fa al ritme de creixement, com s'ha comentat, durant els darrers nou anys els preus de l'habitatge (tant nou com de segona mà) creixen de manera sostinguda any rere any. I, a més, l'encariment és més accentuat a les Illes Balears (67,8 % acumulat) que a Espanya (47,2 % acumulat). De fet, no només creixen més de pressa els preus a les Balears que a Espanya, sinó que s'accentua a partir del 2019. No obstant això, cal destacar que durant el segon semestre del 2022, els preus van créixer més lentament, fet que podria anticipar un estancament per al 2023 (vegeu el [gràfic III-8.1](#)).

Per tipus d'habitatge, els preus, tant dels nous com dels de segona mà, han continuat creixent. Si es pren com a referència el 2021, l'increment en els habitatges nous va ser d'un 9,8 % fins a arribar a un IPV de 168,0 punts, que és preu més alt de la història per a aquest segment de mercat. El mateix va ocórrer entre els de segona mà, que es van incrementar un 9,1 %, fins a assolir un IPV de 156,5 punts, un nou màxim, molt per sobre del preu màxim del 2008 (146,0 punts).

Si la comparativa es fa respecte al 2013, llavors el preu actual de l'habitatge nou s'ha encarat un 84,2 %, mentre que el de la de segona mà, un 66,5 %. En aquest sentit, aquest encariment continuat del preu ha arribat a un punt en què afecta l'activitat d'altres sectors com el turisme, el transport, l'agricultura i l'Administració pública (com sanitat, seguretat, justícia...), ja que suposa una dificultat extra per atraure personal de fora de les Illes per cobrir llocs de feina vacants davant la falta d'habitatge a preus assequibles.

La comparació respecte als preus del conjunt d'Espanya posa en relleu l'excepcionalitat del mercat balear: un any més, l'habitatge a Espanya (mesurat en conjunt) va ser més barat. Va registrar un IPV de 141,7 punts, similar al del 2008, la qual cosa suposa 15,3 punts menys que el balear.

8.2.2. PREU DEL SÒL

El preu del sòl també va continuar encarint-se. I ho va fer d'una manera sostinguda des del 2011 fins a assolir un nou màxim,

superant el registrat el 2021. Així, de les estadístiques del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, es pot comprovar com el 2022¹ el preu del sòl per metre quadrat a les Illes Balears va ser el més car de tot el país. Va assolir els 337 €/m², 38 euros més costós que el 2021 i 178 euros més que car que la mitjana espanyola.

A Espanya, el preu del sòl es va quedar a menys de la meitat (159 €/m²), després d'incrementar-se un 5,0%. És a dir, de mitjana els compradors pagaven 178 €/m² menys per un sòl de la Península que per un de l'arxipèlag balear. De les estadístiques, s'observa com el preu del sòl registrat per al conjunt d'Espanya es va mantenir estable en la darrera dècada: entorn dels 150 euros. Així mateix, a les Illes va encarir fins a superar els nivells d'anys previs a la crisi immobiliària de 2009 (297 €).

Aquesta tendència és preocupant per a les Illes Balears, perquè condiona el preu final de l'habitatge i no afavoreix que es mitiguin els problemes d'accessibilitat a l'habitatge entre la població resident. L'encariment del sòl no només es deu a les limitacions geogràfiques i legals d'aquest, sinó també a la seva elevada demanda, que fa que any rere any sigui més car comprar un solar urbà. De les estadístiques del preu del sòl, es dedueix que el mercat de l'habitatge balear va continuar sent un actiu refugi més atapeït que altres opcions similars.

I en comparació amb altres comunitats autònomes, el preu del sòl balear és, amb

diferència, el més car de tots. El 2022 va superar Madrid, que solia tenir els preus més cars de tot Espanya. En aquest darrer any, el sòl costava 274 euros el metre quadrat, un 7,3% més barat que el 2021. I també al País Basc, amb un preu mitjà de 229 euros, després d'incrementar-se un 2,0% respecte al 2021, i a les Canàries, amb un preu del sòl de 225 euros el metre quadrat, quan es va incrementar un 18,9%.

8.2.3. PREU DE LLOGUER

Paral·lelament, el mercat del lloguer també va viure el dinamisme del mercat immobiliari de compravenda: els preus de lloguer es varen disparar i la falta d'estoc de pisos no va ajudar. Segons es desprèn de l'*Informe sobre l'evolució dels preus del lloguer d'habitatge*, publicat per Idealista, llogar un habitatge a les Illes Balears va costar més que el 2021² i va ser un dels més cars d'Espanya.

Concretament, a les Illes Balears un habitatge costava, de mitjana i segons preu de l'ofert, 12,9 euros el metre quadrat. Aquest preu fou el tercer més car d'Espanya, després de Catalunya (15,6 €/m²) i Madrid (14,9 €/m²). I en el costat oposat, les comunitats més econòmiques van ser Múrcia (7 euros/m²), Castella-la Manxa (6,1 euros/m²) i Extremadura (5,8 euros/m²). En conjunt, el lloguer a Espanya es va situar en els 11,4 euros/m².

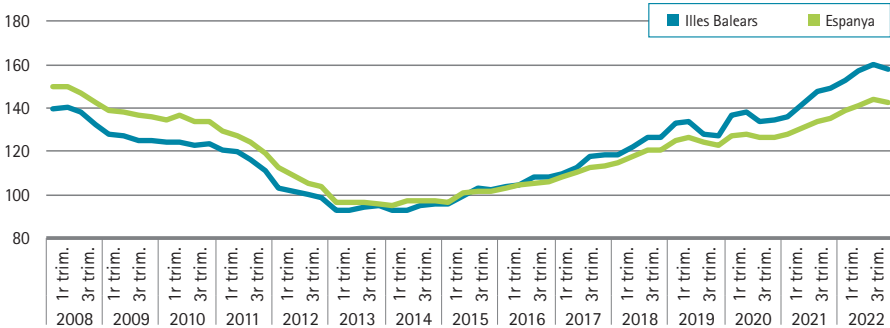
1. Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (2022). Estadístiques de preus de sòl urbà [4 de maig de 2023].

2. Idealista (2023). Evolució del preu de l'habitatge de lloguer a Espanya [18 d'abril de 2023].

QUADRE III-8.1. ÍNDEX DE PREUS DE L'HABITATGE (IPH) A LES ILLES BALEARS I A ESPANYA PER TIPUS D'HABITATGE (2008-2022) (BASE 2015)														
Índex												% del pes Illes Balears/Espanya		
% de variació														
Illes Balears			Espanya			Espanya			Espanya			Illes Balears		
General	Nou	Segona mà	General	Nou	Segona mà	General	Nou	Segona mà	General	Nou	Segona mà	General	Nou	Segona mà
2008	137,5	122,6	146,0	147,3	136,1	156,5						93,3%	90,1%	93,3%
2009	126,3	119,0	129,3	137,5	130,5	142,4	-8,2	-2,9	-11,5	-6,7	-4,1	91,8%	91,2%	90,8%
2010	123,7	115,7	127,4	134,7	127,0	140,7	-2,0	-2,8	-1,5	-2,0	-2,7	91,8%	91,1%	90,6%
2011	117,0	112,2	118,4	124,8	120,5	127,4	-5,5	-3,0	-7,1	-7,4	-5,2	93,7%	93,1%	92,9%
2012	100,8	97,4	101,7	107,7	105,7	108,5	-13,8	-13,2	-14,1	-13,7	-12,3	93,6%	92,2%	93,8%
2013	93,6	91,2	94,0	96,3	94,7	96,6	-7,2	-6,4	-7,6	-10,6	-10,4	97,2%	96,3%	97,3%
2014	94,0	92,7	94,1	96,6	95,5	96,7	0,4	1,7	0,0	0,3	0,9	97,3%	97,1%	97,2%
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	6,4	7,8	6,3	3,6	4,7	100,0%	100,0%	100,0%
2016	106,2	104,5	106,4	104,7	106,5	104,4	6,2	4,5	6,4	4,7	6,5	101,4%	98,1%	101,9%
2017	114,6	112,1	115,0	111,1	112,8	110,9	8,0	7,2	8,1	6,2	5,9	103,1%	99,3%	103,7%
2018	123,2	119,4	123,6	118,6	120,0	118,4	7,5	6,6	7,5	6,7	6,4	103,9%	99,5%	104,4%
2019	130,6	128,8	130,9	124,6	128,8	124,0	6,0	7,8	5,9	5,1	7,3	104,8%	100,0%	105,6%
2020	135,9	142,4	135,5	127,2	137,2	125,7	4,1	10,6	3,5	2,1	6,5	106,8%	103,8%	107,8%
2021	143,8	152,9	143,4	131,9	143,5	130,2	5,8	7,4	5,8	3,7	4,6	109,0%	106,6%	110,1%
2022	157,0	168,0	156,5	141,7	154,9	139,8	9,2	9,8	9,1	7,4	7,9	110,8%	108,4%	112,0%

Font: INE (2022) Índex de preus d'habitatge, a 4 de maig de 2023

Gràfic III-8.1.
Evolució de l'IPH general a Espanya i a les Illes Balears (2008-2022)



I no només això, sinó que el preu dels lloguers va augmentar en totes les comunitats autònomes. A les Illes Balears, el preu es va encarir un 6,6 % respecte al 2021, i al conjunt d'Espanya, un 8,4 %. En general, un dels motius d'aquest increment, segons les mateixes fonts, va ser la falta d'oferta disponible, ja que no es reposen pisos en la mateixa magnitud que la demanda. Tampoc va ajudar l'increment de l'euríbor, que va fer que el lloguer fos l'opció elegida per molts de compradors desmotivats per la pujada del cost de les hipoteques.

8.3.

TRANSACCIONS

8.3.1. NOMBRE DE TRANSACCIONS

El 2022, el dinamisme de la compra es va observar en les estadístiques del Ministeri de Foment³. Aquestes reflecteixen com el

3. Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (2022). Transaccions immobiliàries (compravenda) [10 d'abril de 2023].

nombre de transaccions dels habitatges de les Illes Balears va augmentar per sisè any consecutiu fins a assolir una xifra similar a la del 2008, una de les més altes de la sèrie. Es van signar 19.006 operacions, un 7,6 % més que el 2021. De fet, es considera una de les dades més altes des del 2007 (21.800) i similar a les del 2017 (18.390). El fet és que no es varen notar les pujades de tipus d'interès.

Gairebé totes les operacions van correspondre a habitatges lliures (un 99 %), mentre que l'1 % restant van ser habitatges de protecció oficial (VPO). Així, l'any 2022 es van signar 18.738 operacions immobiliàries. En comparació amb el 2021 (17.490) aquest nombre va augmentar un 7,1 % i es va situar en nivells de 2017 (18.263) i de 2007 (21.379).

I per tipus d'habitatge, el 89 % va correspondre als de segona mà (16.950). Això va suposar un creixement del 5,7 % respecte a l'any anterior. El moviment de 2022 va ser similar al de 2017 (16.947 transaccions), ja considerat un any de gran activitat.

Cal ressaltar que aquest volum es va poder assolir gràcies a l'alta demanda dels mercats espanyol (va representar dos terços de la quota de mercat) i estranger (va representar un terç). No obstant això, el 2022 l'estranger es va refredar (-2,3 %) respecte al 2021 i, malgrat això, la palanca exterior va continuar sent la més pronunciada entre totes les comunitats autònomes i va impulsar activament l'activitat del sector.

El mercat espanyol va signar 12.164 operacions de compravenda, un 13,9% més que el 2021 (10.676). És a dir, 1.488 operacions més que fa un any. I, de l'altra, el mercat estranger, ja fossin residents o no a Espanya, va signar 6.842 transaccions, 162 menys que el 2021 (7.004). Malgrat el descens, crida l'atenció com amb aquest volum d'operacions es va continuar sent la comunitat autònoma amb més pes de compravendes d'habitatges per part d'estrangers: un 36 % del total. A més, aquest percentatge va duplicar la mitjana nacional (17,1 %). Sens dubte, una palanca que va contribuir amb més efecte a l'augment del mercat de l'habitatge a les Illes que en altres comunitats i que al conjunt d'Espanya.

La situació a Espanya també va millorar, ja que va tancar l'any amb 717.558 transaccions, un 6,4 % més que el 2021. Aquest volum va ser semblant al de 2007-2008. La gran majoria van ser transaccions d'habitatges lliures (693.030), amb la qual cosa es va registrar un creixement del 6,5 % respecte al 2018. I d'aquestes, el 94 % va correspondre a operacions sobre habitatges de segona mà (649.833), que es van incrementar un 7,9 % respecte a 2021. A diferència de les Balears, a Espanya el mercat estranger va representar el 17,6 %.

Els estrangers van signar 122.364 transaccions, un 18,1 % més que el 2021 (103.652 transaccions). I per províncies, a més de les Balears, les persones estrangeres van continuar triant altres zones costaneres per invertir en un habitatge com ara Alacant (43,0 %), Santa Cruz de Tenerife (37,8 %) i Màlaga (33,8 %).

8.3.2. IMPORT DE LES TRANSACCIONS

Una altra variable que va explicar l'elevada activitat del sector immobiliari va ser l'import de les transaccions de les compravendes. El 2022 es va assolir un nou màxim: es van signar transaccions per valor de 7.544 milions d'euros. Ni en els millors anys immobiliaris des de l'inici de la sèrie, el 2004, s'havia arribat a aquest import. El més proper van ser 5.197 milions d'euros l'any 2006. Els compradors tenien clar que els habitatges eren un actiu segur i esperaven aconseguir preus de venda més elevats, com es demostra que any rere any les estadístiques milloren. En un any, el valor de les transaccions immobiliàries d'habitatges lliures es va incrementar un 14,3 % més que el 2021.

En el panorama nacional es varen signar transaccions per valor de 126.469 milions d'euros, una xifra molt elevada sense arribar a la de 2006 (158.682 milions d'euros). Va créixer un 10,3 % respecte al 2021.

A conseqüència dels dos indicadors anteriors (nombre i import de les transaccions), el valor mitjà per transacció el 2022 va arribar a un nou màxim: 402.700 euros per habitatge. Si bé el 2021 ja havia assolit un sostre amb 372.300 euros, el 2022 va continuar augmentant (un 8,2 %). És a dir,

encadena pujades des del 2016, quan el valor mitjà de la transacció era de 225.000 euros. En només set anys, l'habitatge mitjà ha pujat 177.700 euros.

I en comparació amb el preu mitjà a Espanya (182.400 €), la diferència es va fer més evident. Per un habitatge a les Illes Balears es pagaven 229.300 euros més que per un a Espanya. A l'Estat, el preu mitjà va créixer un 3,7 % més respecte al 2021.

Malgrat l'augment desorbitat del negoci de l'habitatge, sembla que el model es va esgotant i avança un refredament de l'activitat, ja que els ritmes de creixement són menors que el 2021. De fet, durant els dos últims trimestres de l'any, el volum d'operacions es va reduir.

8.4.

HIPOTEQUES CONSTITUÏDES

Una altra de les conclusions d'aquesta memòria és que el 2022 es van signar més crèdit hipotecari i més operacions que el 2021.

Segons l'INE⁴, el nombre d'hipoteques immobiliàries constituïdes corresponents a finques urbanes va créixer un 25,6 % en import i un 19,6 % en operacions. Es van concedir crèdits per valor de 3.799,9 milions d'euros (fet que representa una quota del 4 % del total nacional). I en nombre d'operacions, es van signar 14.910 préstecs (un 2,5 % del total nacional).

4. Institut Nacional d'Estadística. (2022). *Estadística d'hipoteques* [10 d'abril de 2023].

El comportament a Espanya també va ser positiu, però més moderat que a Illes Balears, ja que l'import de les hipoteques (93.741,1 milions d'euros) va augmentar un 9,6 %, i el nombre (596.400 operacions), un 16,7 %.

També és interessant conèixer quin percentatge de les transaccions es va finançar amb crèdit. En aquest sentit, analitzant les dades anteriors, es va calcular que un 83 % de les operacions de compravenda va necessitar el banc per finançar el seu habitatge, mentre que la resta es va pagar al comptat. És un comportament semblant al del 2020 (79 %).

Les hipoteques sobre finques rústiques van arribar a 272,1 milions d'euros, i van correspondre a 554 operacions. Això suposa un 25,8 % més que el 2021 en import i un 0,5 % més en operacions (vegeu el [quadre III-8.2](#)).

8.5.

TIPUS D'INTERÈS

L'any 2022 va ser un any de canvi. Segons el Banc d'Espanya⁵, l'euríbor a dotze mesos va passar de ser negatiu el març (-0,237 %) a positiu el desembre (3,026 %). I el tipus d'interès hipotecari a més de tres anys per a l'adquisició d'habitatges lliures calculat pel conjunt d'entitats financeres va tancar el 2022 de mitjana en un 2,058 %. Aquest increment molt ràpid va començar per generar en un 1,485 % i va acabar per desembre en un 3,116 %.

5. Banc d'Espanya (2022). Tipus d'interès i tipus de canvi [18 d'abril de 2023].

QUADRE III-8.2. HIPOTEQUES CONSTITUÏDES SOBRE FINQUES RÚSTIQUES I URBANES (2011-2022)

	Illes Balears						Espanya					
	Total		Finques urbanes		Finques rústiques		Total		Finques urbanes		Finques rústiques	
	Operacions	Import	Operacions	Import	Operacions	Import	Operacions	Import	Operacions	Import	Operacions	Import
2011	19.325	2.420.050	18.078	2.159.315	1.247	260.735	651.759	77.957.706	619.966	72.853.875	31.793	5.103.831
2012	14.963	1.795.346	13.875	1.616.320	1.088	179.026	456.765	51.743.707	430.376	47.504.287	26.389	4.239.420
2013	10.207	1.365.968	9.509	1.190.816	698	175.152	326.978	37.484.012	308.333	34.650.868	18.645	2.833.144
2014	9.786	1.489.345	9.026	1.317.682	760	171.663	315.535	41.097.804	297.799	38.493.328	17.736	2.604.476
2015	12.748	2.181.378	12.004	2.007.941	744	173.437	371.981	48.936.163	353.302	46.106.848	18.679	2.829.315
2016	13.907	2.459.346	13.116	2.228.319	791	231.027	400.873	53.610.362	384.128	50.844.699	16.745	2.765.663
2017	14.743	2.854.902	13.894	2.618.110	849	236.792	432.952	61.264.688	416.288	58.691.937	16.664	2.572.751
2018	14.766	3.346.916	14.086	3.134.199	680	212.717	481.848	69.483.231	465.508	67.126.426	16.340	2.356.805
2019	13.812	3.053.905	13.188	2.839.249	624	214.656	497.720	73.716.908	482.747	71.140.581	14.973	2.576.327
2020	14.899	3.028.760	14.394	2.865.798	505	162.962	466.580	70.054.869	454.566	68.032.455	12.014	2.022.414
2021	13.013	3.241.659	12.462	3.025.296	551	216.363	558.210	82.541.078	544.920	80.300.783	13.290	2.240.295
2022	15.464	4.072.095	14.910	3.799.971	554	272.124	608.567	95.852.928	596.973	93.741.154	11.594	2.111.774

Font: Institut Nacional d'Estadística

La raó d'aquestes pujades continuades és en la inflació, que el 2022 va assolir nivells històrics. Tot i això, com ja s'ha comentat a la memòria, el mercat immobiliari va continuar sent una bona opció per a l'inversor i va contribuir a dinamitzar la demanda. Així, s'observa com, a pesar de les escalades de l'euríbor, no s'ha reduït la compra d'habitatges a les Balears ni la constitució de noves hipoteques. S'esperen pujades de tipus mentre no hi hagi una clara contenció de la inflació.

8.6.

POBLACIÓ I ACCESSIBILITAT A L'HABITATGE

Com a darrer punt, s'estudia l'accessibilitat a l'habitatge de la població resident analitzant com a variable la renda mitjana per persona. Des de fa anys, però sobretot en aquest darrer, la dificultat creixent d'accedir a l'habitatge ha derivat en una emergència social. De fet, fa anys que s'analitza l'escalada de preus de l'habitatge i del sòl, que situa les Balears com la comunitat autònoma més cara d'Espanya. Així mateix, s'estudien les conseqüències de la incansable demanda tant nacional com estrangera (que també és la que té més presència a les Balears) per comprar un habitatge; l'escassa oferta disponible que provoca tensions en els preus, i un parc de lloguer insuficient amb uns preus inaccessibles per una gran part de la població. També es valora la moderada renda per llar i persona, que no arriba a aconseguir el ritme de creixement dels habitatges. Per tot això, s'està arribant a

una situació de l'habitatge extrema a les Balears que afecta tota la població i tots els sectors.

Concretament, el 2021 (darrera dada disponible) va cridar l'atenció el comportament oposat entre el preu de l'habitatge i la renda per persona. Les dades de l'Enquesta de Condicions de Vida⁶ de l'INE publicaren que la renda mitjana per persona es va reduir un 10,2 %, mentre que l'habitatge es va encarir un 5,8 % (i un 9,2 % el 2022). Així, la renda mitjana dels residents a les Illes Balears, que va ser de 16.867 euros per persona, va baixar dos llocs respecte al 2020 i es va allunyar de la mitjana nacional (18.103 €). A prop es varen situar la Comunitat Valenciana (16.474 €), Galícia (16.785 €) i les Illes Canàries (15.294 €). Les Balears es van posicionar la novena del rànquing autonòmic.

El resultat va ser que l'esforç per adquirir un habitatge (mesurat en anys de salari anual) va continuar augmentant i superant amb ampli marge la resta de comunitats autònomes. Es van necessitar 22,1 anys de salari anual íntegre per aconseguir comprar un habitatge a les Illes (davant els 16,9 anys del 2020), mentre que la mitjana a Espanya va ser la meitat. Es va calcular en 9,7 anys (pels 9,2 anys del 2020) (vegeu el [quadre III-8.3](#)).

6. INE (2021). Enquesta de Condicions de Vida [10 d'abril de 2023].

QUADRE III-8.3. ESFORÇ PER ACCEDIR A L'HABITATGE LLIBRE PER COMUNITATS AUTÒNOMES (2016-2022)

	2016					2017				
	Valor mitjà de les transaccions	Renda per llar	Esforç d'accés amb renda íntegra per llar	Renda per unitat de consum	Esforç d'accés amb renda íntegra per persona	Valor mitjà de les transaccions	Renda per llar	Esforç d'accés amb renda íntegra per llar	Renda per unitat de consum	Esforç d'accés amb renda íntegra per persona
Espanya	139.331,5	26.730	5,2	15.842	8,8	144.848,1	27.558	5,3	16.390	8,8
Andalusia	124.070,6	21.966	5,6	12.560	9,9	127.126,4	23.699	5,4	13.709	9,3
Aragó	103.991,0	28.019	3,7	17.116	6,1	103.460,5	29.098	3,6	17.756	5,8
Astúries	104.466,2	27.020	3,9	17.241	6,1	104.902,2	27.454	3,8	17.547	6,0
Illes Balears	224.893,2	30.859	7,3	17.894	12,6	232.015,1	32.163	7,2	18.312	12,7
Illes Canàries	122.509,2	22.450	5,5	12.993	9,4	129.114,8	22.790	5,7	13.161	9,8
Cantàbria	128.318,0	25.787	5,0	15.484	8,3	132.742,0	27.024	4,9	16.199	8,2
Castella i Lleó	95.774,0	25.255	3,8	15.645	6,1	97.265,5	26.113	3,7	16.300	6,0
Castella-la Manxa	86.631,2	22.473	3,9	13.106	6,6	85.126,5	23.159	3,7	13.604	6,3
Catalunya	161.892,9	31.339	5,2	18.828	8,6	169.906,5	31.411	5,4	18.957	9,0
Com. Valenciana	107.828,9	22.744	4,7	13.589	7,9	108.056,4	24.034	4,5	14.365	7,5
Extremadura	74.860,5	21.671	3,5	12.775	5,9	74.954,7	20.395	3,7	12.006	6,2
Galícia	108.095,5	25.980	4,2	15.428	7,0	109.296,4	26.533	4,1	15.880	6,9
Com. de Madrid	193.609,3	31.370	6,2	18.709	10,3	212.733,4	32.451	6,6	19.314	11,0
Reg. de Múrcia	94.936,2	22.425	4,2	12.635	7,5	93.303,3	23.574	4,0	13.324	7,0
Navarra	137.889,1	33.167	4,2	19.697	7,0	145.564,5	33.431	4,4	20.022	7,3
País Basc	202.901,5	34.054	6,0	21.058	9,6	200.293,3	34.203	5,9	21.198	9,4
La Rioja	101.214,0	27.599	3,7	16.933	6,0	98.358,9	28.775	3,4	17.801	5,5

continua

	2018					2019				
	Valor mitjà de les transaccions	Renda per llar	Esforç d'accés amb renda íntegra per llar	Renda per unitat de consum	Esforç d'accés amb renda íntegra per persona	Valor mitjà de les transaccions	Renda per llar	Esforç d'accés amb renda íntegra per llar	Renda per unitat de consum	Esforç d'accés amb renda íntegra per persona
Espanya	150.038,6	28.417	5,3	16.937	8,9	158.185,7	29.132	5,4	17.287	9,2
Andalusia	129.570,8	24.091	5,4	13.977	9,3	139.242,5	23.826	5,8	13.755	10,1
Aragó	108.996,6	28.886	3,8	17.672	6,2	115.440,2	29.672	3,9	18.067	6,4
Astúries	106.241,0	27.069	3,9	17.343	6,1	104.482,1	27.897	3,7	17.868	5,8
Illes Balears	233.304,3	34.007	6,9	19.554	11,9	266.003,9	32.179	8,3	18.420	14,4
Illes Canàries	140.857,0	23.048	6,1	13.546	10,4	140.794,1	24.565	5,7	14.247	9,9
Cantàbria	131.037,1	26.888	4,9	16.400	8,0	130.331,0	29.144	4,5	17.742	7,3
Castella i Lleó	98.817,1	27.665	3,6	17.264	5,7	101.797,5	27.679	3,7	17.233	5,9
Castella-la Manxa	88.062,3	24.401	3,6	14.305	6,2	91.135,8	24.853	3,7	14.505	6,3
Catalunya	177.902,5	32.763	5,4	19.791	9,0	186.427,0	33.321	5,6	20.049	9,3
Com. Valenciana	113.993,6	25.207	4,5	15.038	7,6	119.587,1	26.176	4,6	15.582	7,7
Extremadura	78.863,2	21.006	3,8	12.376	6,4	83.778,4	21.611	3,9	12.816	6,5
Galícia	113.014,1	27.658	4,1	16.758	6,7	120.413,2	27.541	4,4	16.621	7,2
Com. de Madrid	231.711,9	33.055	7,0	19.648	11,8	252.375,7	35.587	7,1	21.030	12,0
Regió de Múrcia	96.698,7	24.801	3,9	14.041	6,9	99.586,3	24.448	4,1	13.637	7,3
Navarra	155.322,1	33.556	4,6	20.094	7,7	155.643,9	34.612	4,5	20.697	7,5
País Basc	203.042,8	35.049	5,8	21.760	9,3	213.998,2	36.399	5,9	22.480	9,5
La Rioja	111.856,9	28.549	3,9	17.490	6,4	118.502,1	30.162	3,9	18.661	6,4

continua

	2020						2021							
	Valor mitjà de les transaccions	Renda per llar 2020	Esforç d'accés amb renda íntegra per llar	Renda per unitat de consum 2020	Esforç d'accés amb renda íntegra per persona	Renda disponible (30%)	Anys	Valor mitjà de les transaccions	Renda per llar 2021	Esforç d'accés amb renda íntegra per llar	Renda per unitat de consum 2021	Esforç d'accés amb renda íntegra per persona	Renda disponible (30%)	Anys
Espanya	166.173	30.690	5,4	18.116	9,2	5.435	31	175.869	30.552	5,8	18.103	9,7	5.431	32
Andalusia	146.145	25.909	5,6	14.958	9,8	4.487	33	162.240	25.601	6,3	14.769	11,0	4.431	37
Aragó	126.150	31.529	4,0	19.150	6,6	5.745	22	122.567	32.067	3,8	19.381	6,3	5.814	21
Astúries	113.893	28.284	4,0	18.028	6,3	5.408	21	114.894	28.369	4,0	17.968	6,4	5.390	21
Illes Balears	317.267	33.115	9,6	18.787	16,9	5.636	56	372.321	29.368	12,7	16.867	22,1	5.060	74
Illes Canàries	152.886	25.855	5,9	14.990	10,2	4.497	34	161.947	26.392	6,1	15.294	10,6	4.588	35
Cantàbria	137.384	30.309	4,5	18.578	7,4	5.573	25	144.083	30.447	4,7	18.659	7,7	5.598	26
Castella i Lleó	106.311	29.125	3,7	18.284	5,8	5.485	19	109.166	28.890	3,8	18.181	6,0	5.454	20
Castella-la Manxa	94.695	26.722	3,5	15.802	6,0	4.741	20	94.871	26.060	3,6	15.350	6,2	4.605	21
Catalunya	198.076	35.030	5,7	20.872	9,5	6.262	32	206.367	34.982	5,9	20.927	9,9	6.278	33
Com. Valenciana	125.547	27.948	4,5	16.518	7,6	4.955	25	132.142	27.603	4,8	16.474	8,0	4.942	27
Extremadura	87.380	22.250	3,9	13.297	6,6	3.989	22	93.792	22.947	4,1	13.908	6,7	4.172	22
Galícia	121.105	27.862	4,3	16.757	7,2	5.027	24	122.648	27.698	4,4	16.785	7,3	5.036	24
Com. de Madrid	265.161	37.051	7,2	21.429	12,4	6.429	41	279.180	37.687	7,4	21.990	12,7	6.597	42
Regió de Múrcia	98.892	26.925	3,7	14.921	6,6	4.476	22	101.694	27.027	3,8	14.988	6,8	4.496	23
Navarra	159.056	37.728	4,2	22.391	7,1	6.717	24	171.009	38.086	4,5	22.786	7,5	6.836	25
País Basc	224.848	37.598	6,0	23.174	9,7	6.952	32	227.428	36.887	6,2	22.658	10,0	6.797	33
La Rioja	112.548	32.096	3,5	19.698	5,7	5.909	19	112.693	30.598	3,7	18.758	6,0	5.627	20

continua

		2022					
	Valor mitjà de les transaccions	Renda per llar 2021	Esforç d'accés amb renda íntegra per llar	Renda per unitat de consum 2021	Esforç d'accés amb renda íntegra per persona	Renda disponible (30%)	Anys
Espanya	182.425	30.552	6,0	18.103	10,1	5.431	34
Andalusia	170.539	25.601	6,7	14.769	11,5	4.431	38
Aragó	127.804	32.067	4,0	19.381	6,6	5.814	22
Astúries	116.601	28.369	4,1	17.968	6,5	5.390	22
Illes Balears	402.739	29.368	13,7	16.867	23,9	5.060	80
Illes Canàries	174.582	26.392	6,6	15.294	11,4	4.588	38
Cantàbria	153.117	30.447	5,0	18.659	8,2	5.598	27
Castella i Lleó	108.983	28.890	3,8	18.181	6,0	5.454	20
Castella-la Manxa	94.796	26.060	3,6	15.350	6,2	4.605	21
Catalunya	211.178	34.982	6,0	20.927	10,1	6.278	34
Com. Valenciana	140.117	27.603	5,1	16.474	8,5	4.942	28
Extremadura	83.321	22.947	3,6	13.908	6,0	4.172	20
Galícia	125.634	27.698	4,5	16.785	7,5	5.036	25
Com. de Madrid	297.794	37.687	7,9	21.990	13,5	6.597	45
Regió de Múrcia	108.860	27.027	4,0	14.988	7,3	4.496	24
Navarra	173.585	38.086	4,6	22.786	7,6	6.836	25
País Basc	232.831	36.887	6,3	22.658	10,3	6.797	34
La Rioja	115.500	30.598	3,8	18.758	6,2	5.627	21

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Ministeri de Foment i l'INE

Com és normal, aquests esforços empitjorarien si només es pogués dedicar una part de la renda a l'habitatge, que és el més habitual. Si es dediqués el 30% de la renda (ja que el 70% restant cobriria les despeses de subsistència i manteniment, segons l'INE), llavors l'esforç seria de 74 anys a les Illes Balears. Això suposaria 42 anys més que per al conjunt d'Espanya (32 anys). Una conclusió inimaginable que sembla no tocar fi any rere any.

Si s'analitzés la renda de la llar, llavors l'esforç va ser de 12,7 anys si es dediqués el 100% de la renda de tots els integrants a pagar l'habitatge. Aquest esforç va contrastar amb els 5,8 anys de mitjana nacional. Un altre any més, la llar balear es va tornar a situar com la més inaccessible de la resta d'Espanya i per davant de comunitats tan importants com Madrid (7,4 anys), el País Basc (6,2), les Canàries (6,1) i Andalusia (6,3 anys).

Per tipologia d'habitatge, aquesta situació es va agreujar, encara més per al nou. En aquest cas, l'esforç va ser de 34,8 anys, molt superior al dedicat en el conjunt d'Espanya, que es va estimar en 14,1 anys. La situació per als de segona mà no va ser diferent: l'esforç va ser de 20,9 anys, molt superior als 9,2 anys a Espanya (vegeu el [quadre III-8.4](#) i el [quadre III-8.5](#)).

En qualsevol cas, en totes les tipologies analitzades l'esforç de les Illes Balears per adquirir un habitatge, sigui nou o de segona mà, és el més alt d'Espanya (vegeu el [quadre III-8.6](#)).

A les Illes Balears, l'esforç va arribar a nivells ridículs si es considera que una

persona dedica el 30% de la renda al pagament de l'habitatge. Això va donar com a resultat que un balear necessitaria dedicar 116 anys de la seva vida a pagar un habitatge nou de 587.041 euros i 70 anys si l'habitatge fos de segona mà i costés de mitjana 352.821 euros. Unes xifres desproporcionades per a la població, d'aquí que sigui una de les prioritats que cal abordar en aquests propers anys.

Per tant, i per acabar, tots aquests indicadors ajuden a entendre com l'accés a l'habitatge per a un gran percentatge de la població és un problema important i urgent, agreujat per l'escalada de preus de compra, una menor actualització de les rendes i una incidència de la inflació generalitzada.

QUADRE III-8.4. ESFORÇ PER ACCEDIR A L'HABITATGE NOU PER COMUNITATS AUTÒNOMES (2016-2022)

	2016				2017					
	Valor mitjà de les transaccions	Renda per llar	Esforç d'accés amb renda íntegra per llar	Renda per unitat de consum	Esforç d'accés amb renda íntegra per persona	Valor mitjà de les transaccions	Renda per llar	Esforç d'accés amb renda íntegra per llar	Renda per unitat de consum	Esforç d'accés amb renda íntegra per persona
Espanya	177.689,1	26.730	6,6	15.842	11,2	189.716,5	27.558	6,9	16.390	11,6
Andalusia	139.655,9	21.966	6,4	12.560	11,1	171.633,4	23.699	7,2	13.709	12,5
Aragó	144.340,0	28.019	5,2	17.116	8,4	146.819,1	29.098	5,0	17.756	8,3
Astúries	148.776,8	27.020	5,5	17.241	8,6	135.532,4	27.454	4,9	17.547	7,7
Illes Balears	247.508,1	30.859	8,0	17.894	13,8	267.038,8	32.163	8,3	18.312	14,6
Illes Canàries	149.984,6	22.450	6,7	12.993	11,5	173.174,6	22.790	7,6	13.161	13,2
Cantàbria	118.752,8	25.787	4,6	15.484	7,7	137.739,5	27.024	5,1	16.199	8,5
Castella i Lleó	135.738,3	25.255	5,4	15.645	8,7	142.460,6	26.113	5,5	16.300	8,7
Castella-la Manxa	106.974,1	22.473	4,8	13.106	8,2	104.406,7	23.159	4,5	13.604	7,7
Catalunya	215.433,9	31.339	6,9	18.828	11,4	222.353,0	31.411	7,1	18.957	11,7
Com. Valenciana	161.198,1	22.744	7,1	13.589	11,9	164.898,0	24.034	6,9	14.365	11,5
Extremadura	83.480,0	21.671	3,9	12.775	6,5	85.841,4	20.395	4,2	12.006	7,1
Galícia	117.609,4	25.980	4,5	15.428	7,6	120.244,0	26.533	4,5	15.880	7,6
Com. de Madrid	246.938,3	31.370	7,9	18.709	13,2	262.843,3	32.451	8,1	19.314	13,6
Reg. de Múrcia	120.084,0	22.425	5,4	12.635	9,5	127.887,0	23.574	5,4	13.324	9,6
Navarra	195.336,2	33.167	5,9	19.697	9,9	192.918,5	33.431	5,8	20.022	9,6
País Basc	272.831,6	34.054	8,0	21.058	13,0	256.242,7	34.203	7,5	21.198	12,1
La Rioja	105.375,2	27.599	3,8	16.933	6,2	116.861,6	28.775	4,1	17.801	6,6

continua

	2018				2019				
	Valor mitjà de les transaccions	Renda per llar	Esforç d'accés amb renda íntegra per llar	Renda per unitat de consum	Esforç d'accés amb renda íntegra per persona	Renda per llar 2019	Esforç d'accés amb renda íntegra per llar	Renda per unitat de consum	Esforç d'accés amb renda íntegra per persona
Espanya	207.420,4	28.417	7,3	16.937	12,2	234.645,9	8,1	17.287	13,6
Andalusia	173.440,9	24.091	7,2	13.977	12,4	217.192,8	9,1	13.755	15,8
Aragó	175.992,0	28.886	6,1	17.672	10,0	187.424,8	6,3	18.067	10,4
Astúries	152.187,5	27.069	5,6	17.343	8,8	142.385,4	5,1	17.868	8,0
Illes Balears	281.371,6	34.007	8,3	19.554	14,4	387.963,1	12,1	18.420	21,1
Illes Canàries	195.199,8	23.048	8,5	13.546	14,4	162.374,4	6,6	14.247	11,4
Cantàbria	144.076,3	26.888	5,4	16.400	8,8	142.198,3	4,9	17.742	8,0
Castella i Lleó	143.823,0	27.665	5,2	17.264	8,3	158.035,6	5,7	17.233	9,2
Castella-la Manxa	123.118,8	24.401	5,0	14.305	8,6	126.536,6	5,1	14.505	8,7
Catalunya	249.973,3	32.763	7,6	19.791	12,6	276.354,3	8,3	20.049	13,8
Com. Valenciana	183.324,8	25.207	7,3	15.038	12,2	201.271,5	7,7	15.582	12,9
Extremadura	107.916,8	21.006	5,1	12.376	8,7	128.136,4	5,9	12.816	10,0
Galícia	133.136,9	27.658	4,8	16.758	17,1	184.990,4	11,7	16.621	19,4
Com. de Madrid	287.208,0	33.055	8,7	19.648	7,8	321.969,8	4,4	21.030	7,5
Reg. de Múrcia	153.020,1	24.801	6,2	14.041	14,5	157.981,5	8,5	13.637	15,3
Navarra	204.260,0	33.556	6,1	20.094	12,7	208.210,5	8,1	20.697	13,5
País Basc	255.334,0	35.049	7,3	21.760	6,9	280.353,1	4,5	22.480	7,4
La Rioja	150.280,7	28.549	5,3	17.490	0,0	165.328,9	0,0	18.661	0,0

continua

	2020						2021							
	Valor mitjà de les transaccions	Renda per llar 2020	Esforç d'accés amb renda da integra per llar	Renda per unitat de consum 2020	Esforç d'accés amb renda integra per persona	Renda disponible (30%)	Anys	Valor mitjà de les transaccions	Renda per llar 2021	Esforç d'accés amb renda integra per llar	Renda per unitat de consum 2021	Esforç d'accés amb renda integra per persona	Renda disponible (30%)	Anys
Espanya	248.359	30.690	8,1	18.116	13,7	5.435	46	255.473	30.552	8,4	18.103	14,1	5.431	47
Andalusia	226.164	25.909	8,7	14.958	15,1	4.487	50	238.364	25.601	9,3	14.769	16,1	4.431	54
Aragó	217.414	31.529	6,9	19.150	11,4	5.745	38	220.426	32.067	6,9	19.381	11,4	5.814	38
Astúries	167.989	28.284	5,9	18.028	9,3	5.408	31	176.517	28.369	6,2	17.968	9,8	5.390	33
Illes Balears	483.540	33.115	14,6	18.787	25,7	5.636	86	587.041	29.368	20,0	16.867	34,8	5.060	116
Illes Canàries	184.742	25.855	7,1	14.990	12,3	4.497	41	199.952	26.392	7,6	15.294	13,1	4.588	44
Cantàbria	170.599	30.309	5,6	18.578	9,2	5.573	31	160.586	30.447	5,3	18.659	8,6	5.598	29
Castella i Lleó	176.980	29.125	6,1	18.284	9,7	5.485	32	208.434	28.890	7,2	18.181	11,5	5.454	38
Castella-la Manxa	141.332	26.722	5,3	15.802	8,9	4.741	30	138.544	26.060	5,3	15.350	9,0	4.605	30
Catalunya	289.822	35.030	8,3	20.872	13,9	6.262	46	282.319	34.982	8,1	20.927	13,5	6.278	45
Com. Valenciana	204.684	27.948	7,3	16.518	12,4	4.955	41	208.568	27.603	7,6	16.474	12,7	4.942	42
Extremadura	105.425	22.250	4,7	13.297	7,9	3.989	26	115.275	22.947	5,0	13.908	8,3	4.172	28
Galícia	172.038	27.862	6,2	16.757	10,3	5.027	34	170.249	27.698	6,1	16.785	10,1	5.036	34
Com. de Madrid	324.645	37.051	8,8	21.429	15,1	6.429	50	347.630	37.687	9,2	21.990	15,8	6.597	53
Reg. de Múrcia	146.782	26.925	5,5	14.921	9,8	4.476	33	156.235	27.027	5,8	14.988	10,4	4.496	35
Navarra	224.672	37.728	6,0	22.391	10,0	6.717	33	228.671	38.086	6,0	22.786	10,0	6.836	33
País Basc	303.163	37.598	8,1	23.174	13,1	6.952	44	296.062	36.887	8,0	22.658	13,1	6.797	44
La Rioja	127.508	32.096	4,0	19.698	6,5	5.909	22	163.809	30.598	5,4	18.758	8,7	5.627	29

continua

	2022						
	Valor mitjà de les transaccions	Renda per llar 2021	Esfors d'accés amb renda íntegra per llar	Renda per unitat de consum 2021	Esfors d'accés amb renda íntegra per persona	Renda disponible (30%)	Anys
Espanya	260.787	30.552	8,5	18.103	14,4	5.431	48
Andalusia	236.770	25.601	9,2	14.769	16,0	4.431	53
Aragó	225.029	32.067	7,0	19.381	11,6	5.814	39
Astúries	175.113	28.369	6,2	17.968	9,7	5.390	32
Illes Balears	517.446	29.368	17,6	16.867	30,7	5.060	102
Illes Canàries	218.383	26.392	8,3	15.294	14,3	4.588	48
Cantàbria	184.036	30.447	6,0	18.659	9,9	5.598	33
Castella i Lleó	173.038	28.890	6,0	18.181	9,5	5.454	32
Castella-la Manxa	127.954	26.060	4,9	15.350	8,3	4.605	28
Catalunya	288.413	34.982	8,2	20.927	13,8	6.278	46
Com. Valenciana	225.317	27.603	8,2	16.474	13,7	4.942	46
Extremadura	112.120	22.947	4,9	13.908	8,1	4.172	27
Galícia	178.352	27.698	6,4	16.785	10,6	5.036	35
Com. de Madrid	385.594	37.687	10,2	21.990	17,5	6.597	58
Reg. de Múrcia	173.014	27.027	6,4	14.988	11,5	4.496	38
Navarra	236.041	38.086	6,2	22.786	10,4	6.836	35
País Basc	279.561	36.887	7,6	22.658	12,3	6.797	41
La Rioja	186.024	30.598	6,1	18.758	9,9	5.627	33

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Ministeri de Foment i l'INE

QUADRE III-8.5. ESFORÇ PER ACCEDIR A L'HABITATGE DE SEGONA MÀ PER COMUNITATS AUTÒNOMES (2016-2022)

	2016					2017				
	Valor mitjà de les transaccions d'habitatge lliure	Renda per llar	Esforç d'accés amb renda íntegra per llar	Renda per unitat de consum	Esforç d'accés amb renda íntegra per persona	Valor mitjà de les transaccions d'habitatge lliure	Renda per llar	Esforç d'accés amb renda íntegra per llar	Renda per unitat de consum	Esforç d'accés amb renda íntegra per persona
Espanya	135.401,3	26.730	5,1	15.842	8,5	140.497,9	27.558	5,1	16.390	8,6
Andalusia	122.685,3	21.966	5,6	12.560	9,8	123.593,7	23.699	5,2	13.709	9,0
Aragó	98.113,0	28.019	3,5	17.116	5,7	97.879,6	29.098	3,4	17.756	5,5
Astúries	100.532,9	27.020	3,7	17.241	5,8	101.626,8	27.454	3,7	17.547	5,8
Illes Balears	222.716,7	30.859	7,2	17.894	12,4	228.956,0	32.163	7,1	18.312	12,5
Illes Canàries	120.472,1	22.450	5,4	12.993	9,3	126.333,8	22.790	5,5	13.161	9,6
Cantàbria	129.724,3	25.787	5,0	15.484	8,4	132.037,9	27.024	4,9	16.199	8,2
Castella i Lleó	92.480,2	25.255	3,7	15.645	5,9	93.997,0	26.113	3,6	16.300	5,8
Castella-la Manxa	83.591,7	22.473	3,7	13.106	6,4	81.946,5	23.159	3,5	13.604	6,0
Catalunya	158.079,7	31.339	5,0	18.828	8,4	166.137,7	31.411	5,3	18.957	8,8
Com. Valenciana	101.801,0	22.744	4,5	13.589	7,5	102.102,7	24.034	4,2	14.365	7,1
Extremadura	74.418,3	21.671	3,4	12.775	5,8	74.474,1	20.395	3,7	12.006	6,2
Galícia	106.485,8	25.980	4,1	15.428	6,9	107.928,4	26.533	4,1	15.880	6,8
Com. de Madrid	187.840,1	31.370	6,0	18.709	10,0	206.987,3	32.451	6,4	19.314	10,7
Reg. de Múrcia	92.093,3	22.425	4,1	12.635	7,3	89.759,7	23.574	3,8	13.324	6,7
Navarra	125.434,3	33.167	3,8	19.697	6,4	133.402,3	33.431	4,0	20.022	6,7
País Basc	173.673,4	34.054	5,1	21.058	8,2	192.887,4	34.203	5,6	21.198	9,1
La Rioja	122.385,3	27.599	4,4	16.933	7,2	96.392,1	28.775	3,3	17.801	5,4

continua

	2018					2019				
	Valor mitjà de les transaccions d'habitatge lliure	Renda per llar	Esfors d'accés amb renda íntegra per llar	Renda per unitat de consum	Esfors d'accés amb renda íntegra per persona	Valor mitjà de les transaccions d'habitatge lliure	Renda per llar	Esfors d'accés amb renda íntegra per llar	Renda per unitat de consum	Esfors d'accés amb renda íntegra per persona
Espanya	144.165,5	28.417	5,1	16.937	8,5	150.321,4	33.794	4,4	17.287	8,7
Andalusia	125.244,9	24.091	5,2	13.977	9,0	131.654,6	28.331	4,6	13.755	9,6
Aragó	99.328,3	28.886	3,4	17.672	5,6	105.432,7	34.013	3,1	18.067	5,8
Astúries	101.852,5	27.069	3,8	17.343	5,9	101.892,5	32.434	3,1	17.868	5,7
Illes Balears	229.875,9	34.007	6,8	19.554	11,8	254.741,1	36.511	7,0	18.420	13,8
Illes Canàries	137.270,4	23.048	6,0	13.546	10,1	139.322,3	29.254	4,8	14.247	9,8
Cantàbria	129.118,9	26.888	4,8	16.400	7,9	128.882,7	34.027	3,8	17.742	7,3
Castella i Lleó	95.643,5	27.665	3,5	17.264	5,5	97.548,9	31.956	3,1	17.233	5,7
Castella-la Manxa	84.375,8	24.401	3,5	14.305	5,9	87.647,8	28.904	3,0	14.505	6,0
Catalunya	171.909,0	32.763	5,2	19.791	8,7	179.303,5	37.865	4,7	20.049	8,9
Com. Valenciana	107.527,0	25.207	4,3	15.038	7,2	110.992,2	30.683	3,6	15.582	7,1
Extremadura	77.529,1	21.006	3,7	12.376	6,3	82.011,1	25.666	3,2	12.816	6,4
Galícia	110.769,2	27.658	4,0	16.758	6,6	113.713,8	32.208	3,5	16.621	6,8
Com. de Madrid	224.292,6	33.055	6,8	19.648	11,4	242.562,6	40.953	5,9	21.030	11,5
Reg. de Múrcia	91.284,0	24.801	3,7	14.041	6,5	94.316,6	29.039	3,2	13.637	6,9
Navarra	141.570,1	33.556	4,2	20.094	7,0	143.695,8	39.204	3,7	20.697	6,9
País Basc	195.634,6	35.049	5,6	21.760	9,0	203.636,4	41.986	4,9	22.480	9,1
La Rioja	107.063,6	28.549	3,8	17.490	6,1	114.086,4	34.545	3,3	18.661	6,1

continua

	2020						2021							
	Valor mitjà de les transaccions d'habitatge lliure	Renda per llar 2020	Esforç d'accés amb renda integrada per llar	Renda per unitat de consum 2020	Esforç d'accés amb renda integrada per persona	Renda disponible (30%)	Anys	Valor mitjà de les transaccions d'habitatge lliure	Renda per llar 2021	Esforç d'accés amb renda integrada per llar	Renda per unitat de consum 2021	Esforç d'accés amb renda integrada per persona	Renda disponible (30%)	Anys
Espanya	155.193	30.690	5,1	18.116	8,6	5.435	29	166.868	30.552	5,5	18.103	9,2	5.431	31
Andalusia	135.034	25.909	5,2	14.958	9,0	4.487	30	152.440	25.601	6,0	14.769	10,3	4.431	34
Aragó	112.809	31.529	3,6	19.150	5,9	5.745	20	113.302	32.067	3,5	19.381	5,8	5.814	19
Astúries	105.515	28.284	3,7	18.028	5,9	5.408	20	109.565	28.369	3,9	17.968	6,1	5.390	20
Illes Balears	297.158	33.115	9,0	18.787	15,8	5.636	53	352.821	29.368	12,0	16.867	20,9	5.060	70
Illes Canàries	150.399	25.855	5,8	14.990	10,0	4.497	33	159.334	26.392	6,0	15.294	10,4	4.588	35
Cantàbria	133.148	30.309	4,4	18.578	7,2	5.573	24	142.156	30.447	4,7	18.659	7,6	5.598	25
Castella i Lleó	100.262	29.125	3,4	18.284	5,5	5.485	18	100.721	28.890	3,5	18.181	5,5	5.454	18
Castella-la Manxa	89.206	26.722	3,3	15.802	5,6	4.741	19	91.011	26.060	3,5	15.350	5,9	4.605	20
Catalunya	188.445	35.030	5,4	20.872	9,0	6.262	30	199.498	34.982	5,7	20.927	9,5	6.278	32
Com. Valenciana	115.664	27.948	4,1	16.518	7,0	4.955	23	123.205	27.603	4,5	16.474	7,5	4.942	25
Extremadura	86.280	22.250	3,9	13.297	6,5	3.989	22	93.136	22.947	4,1	13.908	6,7	4.172	22
Galícia	115.635	27.862	4,2	16.757	6,9	5.027	23	117.627	27.698	4,2	16.785	7,0	5.036	23
Com. de Madrid	252.644	37.051	6,8	21.429	11,8	6.429	39	268.380	37.687	7,1	21.990	12,2	6.597	41
Reg. de Múrcia	93.992	26.925	3,5	14.921	6,3	4.476	21	97.481	27.027	3,6	14.988	6,5	4.496	22
Navarra	144.374	37.728	3,8	22.391	6,4	6.717	21	155.753	38.086	4,1	22.786	6,8	6.836	23
País Basc	208.977	37.598	5,6	23.174	9,0	6.952	30	218.544	36.887	5,9	22.658	9,6	6.797	32
La Rioja	111.663	32.096	3,5	19.698	5,7	5.909	19	107.611	30.598	3,5	18.758	5,7	5.627	19

continua

	2022						
	Valor mitjà de les transaccions d'habitatge lliure	Renda per llar 2021	Esforz d'accés amb renda íntegra per llar	Renda per unitat de consum 2021	Esforz d'accés amb renda íntegra per persona	Renda disponible (30%)	Anys
Espanya	174.625	30.552	5,7	18.103	9,6	5.431	32
Andalusia	163.381	25.601	6,4	14.769	11,1	4.431	37
Aragó	116.156	32.067	3,6	19.381	6,0	5.814	20
Astúries	111.740	28.369	3,9	17.968	6,2	5.390	21
Illes Balears	389.933	29.368	13,3	16.867	23,1	5.060	77
Illes Canàries	171.457	26.392	6,5	15.294	11,2	4.588	37
Cantàbria	150.100	30.447	4,9	18.659	8,0	5.598	27
Castella i Lleó	102.980	28.890	3,6	18.181	5,7	5.454	19
Castella-la Manxa	92.295	26.060	3,5	15.350	6,0	4.605	20
Catalunya	204.853	34.982	5,9	20.927	9,8	6.278	33
Com. Valenciana	131.817	27.603	4,8	16.474	8,0	4.942	27
Extremadura	82.345	22.947	3,6	13.908	5,9	4.172	20
Galícia	121.398	27.698	4,4	16.785	7,2	5.036	24
Com. de Madrid	287.367	37.687	7,6	21.990	13,1	6.597	44
Reg. de Múrcia	104.176	27.027	3,9	14.988	7,0	4.496	23
Navarra	158.254	38.086	4,2	22.786	6,9	6.836	23
País Basc	225.284	36.887	6,1	22.658	9,9	6.797	33
La Rioja	108.623	30.598	3,6	18.758	5,8	5.627	19

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri de Foment. Darrera dada oficial actualitzada.

QUADRE III-8.6. ESFORÇ (NOMBRE D'ANYS) PER ACCEDIR A L'HABITATGE A LES ILLES BALEARS I A ESPANYA PER TIPUS D'HABITATGE (2021)

	Esforç per accedir a habitatge lliure		Esforç per accedir a habitatge nou		Esforç per accedir a habitatge de segona mà	
	Amb renda integrada per llar	Amb renda integrada per persona	Amb renda integrada per llar	Amb renda integrada per persona	Amb renda integrada per llar	Amb renda integrada per persona
Illes Balears	12,7	22,1	20,0	34,8	12,0	20,9
Com. de Madrid	7,4	12,7	9,2	15,8	7,1	12,2
Andalusia	6,3	11,0	9,3	16,1	6,0	10,3
País Basc	6,2	10,0	8,0	13,1	5,9	9,6
Illes Canàries	6,1	10,6	7,6	13,1	6,0	10,4
Catalunya	5,9	9,9	8,1	13,5	5,7	9,5
Espanya	5,8	9,7	8,4	14,1	5,5	9,2
Com. Valenciana	4,8	8,0	7,6	12,7	4,5	7,5
Cantàbria	4,7	7,7	5,3	8,6	4,7	7,6
Navarra	4,5	7,5	6,0	10,0	4,1	6,8
Galícia	4,4	7,3	6,1	10,1	4,2	7,0
Extremadura	4,1	6,7	5,0	8,3	4,1	6,7
Astúries	4,0	6,4	6,2	9,8	3,9	6,1
Aragó	3,8	6,3	6,9	11,4	3,5	5,8
Castella i Lleó	3,8	6,0	7,2	11,5	3,5	5,5
Reg. de Múrcia	3,8	6,8	5,8	10,4	3,6	6,5
La Rioja	3,7	6,0	5,4	8,7	3,5	5,7
Castella-la Manxa	3,6	6,2	5,3	9,0	3,5	5,9

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri de Foment. Darrera dada oficial actualitzada.

REQUADRE III-2.

UNA APROXIMACIÓ A LA QÜESTIÓ DE L'HABITATGE A EIVISSA EN XIFRES

SÒNIA VIVES-MIRÓ

*Investigadora postdoctoral en geografia
crítica urbana, Departament de
Geografia, UIB*

Les Illes Balears, quinze anys després de l'esclat de la bombolla immobiliària, continuen immerses en una profunda crisi d'habitatge. Aquesta crisi va emergir amb aquell esclat de 2008 i s'ha intensificat a conseqüència de les polítiques implementades des d'aleshores per fer-hi front, atès que s'han desplegat noves estratègies de captura de renda urbana a través de l'habitatge.

Fonamentalment, aquests mecanismes són el rescat de part del sistema bancari i l'obertura a noves formes de financerització de l'habitatge dirigides al lloguer, com ara les SOCIMI o les plataformes de lloguer turístic¹. Aquestes noves estratègies van lligades als processos d'intensificació de la turisticització urbana i d'una nova onada de revaloració immobiliària, especialment palesa després del rescat de l'economia espanyola de 2012. En paral·lel, i directament relacionat amb aquestes novetats, s'ha produït una transformació en l'estructura dels mercats immobiliaris que indica una ten-

dència a l'alça del lloguer davant de la tinença en propietat.

En aquest escenari de crisi urbana, mentre els agents immobiliaris i fons d'inversió incrementen els seus beneficis financers, milers de persones estan sent desplaçades de les seves llars. D'aquesta manera, les classes treballadores, subalternes i les dones són doblement colpejades i es visibilitza el conflicte urbà de la lluita pel dret a l'habitatge i a la ciutat. A més, tot comptant amb un ampli reconeixement social i polític, es posa de nou la qüestió de l'habitatge al centre del debat polític, acadèmic i social.

Del conjunt de les Balears, Eivissa és l'illa on aquest conflicte es presenta amb més intensitat. Vila, el 2019, era la ciutat més cara d'Espanya per comprar un habitatge². L'increment dels preus dels lloguers ha provocat una mitjana de 250 desnonaments per impagament del lloguer a l'any entre el 2013 i el 2017³, i alguns dels exemples més mediàtics són el lloguer de balcons per 400 euros i de tendes de campanya als patis de casa per 500 euros.

2. Vegeu, per exemple: «Ibiza, la ciudad más cara de España para comprar vivienda». *El Periódico de Ibiza*, 1 d'octubre de 2019. Disponible a: www.periodicodeibiza.es/pitiusas/ibiza/2019/10/01/1110095/ibiza-ciudad-mas-cara-espana-para-comprar-vivienda.html.

3. Vives-Miró, S.; Rullan, O. (2020). «La urbanización de la pobreza: de la acumulación originaria a la crisis habitacional en Ibiza». *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, núm. 87, pàg. 1-44.

1. Vives-Miró, S.; Salamanca, O.R.; Pérez, J.M.G. (2018). *Geografías de la desposesión d'habitatge a través de la crisi: els desnonaments marca Palma*. Icaria.

La relació entre el salari i el lloguer és cada cop més dispar. A més, provoca que els treballadors eivissencs hagin esdevingut «treballadors pobres» i que els que venien de fora a treballar hi renunciïn, tot dificultant l'arribada de bons professionals com metges i professors.

Sens dubte, es pot convenir que hi ha consens social sobre la urgència d'afrontar aquesta problemàtica. Tot plegat fa que aquesta situació de l'habitatge a Eivissa l'any 2019 s'hagi considerat com el principal problema de l'illa en el diagnòstic per la revisió del Pla Territorial Insular. De fet, el Parlament de les Illes Balears, el 4 de setembre de 2017, ja havia aprovat el decret d'emergència d'habitatge per a Eivissa.

Reflexionar en profunditat sobre la qüestió de l'habitatge implica tenir en compte tots els elements i actors que intervenen tant en els processos de producció (d'habitatge i de rendes immobiliàries) com en els de consum de l'habitatge i les relacions socials i espacials que es generen per mor de la seva interacció. En aquest text, que per falta d'espai no es pot entrar en l'anàlisi de les causes que han conduït a l'actual emergència residencial eivissenca, es posa el focus en la situació actual dels habitatges i en les desigualtats socials que es produeixen entre els propietaris d'habitatges i els no propietaris a la ciutat d'Eivissa.

Les dades d'aquest text s'han aconseguit fonamentalment de l'estudi del Padró municipal d'habitants i del Cens d'habitatge i de les desigualtats socioespacials del municipi d'Eivissa del 2022 elaborat

a instància de l'Ajuntament d'Eivissa per part de la Universitat de les Illes Balears⁴.

El text està estructurat en tres apartats. En primer lloc, es pretén respondre aquestes preguntes que expliquen la situació actual del parc d'habitatges: quins usos tenen els habitatges? En quin règim de tinença estan? Quin preu tenen? En segon lloc, s'analitzen les desigualtats socials produïdes per la crisi d'habitatge mitjançant una mirada des dels rendites immobiliàries fins als sense-sostre. I, en tercer lloc, s'apunten algunes de les reflexions que es deriven de l'anàlisi.

1.

LA SITUACIÓ DEL PARC D'HABITATGES: ÚS, RÈGIM DE TINENÇA I PREU

La situació del parc actual d'habitatges de la ciutat es pot entendre fent-hi una aproximació a través de tres eixos: usos, règim de tinença i preus dels habitatges.

4. El projecte porta per títol *Servei d'assistència tècnica i consultoria per l'actualització del padró municipal d'habitants i del cens d'habitatge. (Emissió de dades, cartografies i informes de situació de l'habitatge en el TM Eivissa)* i la Universitat de les Illes Balears l'ha lliurat a l'Ajuntament el 20 de març de 2023. Ajuntament d'Eivissa - Fundació Universitat Empresa de les Illes Balears (FUEIB). 2022-2023. Investigadora responsable: Sònia Vives-Miró.

Aquest estudi també ha estat possible gràcies al projecte Gentrificacions financeritzades i desigualtats urbanes postpandèmia (PDR2020/82), finançat pel Govern de les Illes Balears.

QUADRE III R-2.1. EVOLUCIÓ DEL L'ÚS DE L'HABITATGE A TRAVÉS DELS CENSOS DE POBLACIÓ I HABITATGE, 1991-2022, AL MUNICIPI D'EIVISSA

Cens	% de residència habitual	% de segona residència	% de buits
1991	64,2	14,4	21,3
2011	85,3	6,3	8,4
2022	84,5	5,3	6,4

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE i de l'Estudi de la situació de l'habitatge i les desigualtats socials al municipi d'Eivissa 2022

Pel que fa a l'ús de l'habitatge, actualment la major part dels habitatges del municipi (84,5 %) són residència principal o habitual. Hi ha 824 habitatges que funcionen com a segones residències, xifra que representa el 5,3 % del total del parc. Prop del 5 % del parc d'habitatges del municipi estan buits (998 habitatges). I els altres 300 habitatges són de lloguer turístic (tot i ser un ús que no està permès). Els habitatges de temporada, entesos com els que allotgen treballadors i famílies que habiten el municipi per un període de temps inferior a l'any, representen l'1,85 % del total del parc.

No obstant això, si s'analitza l'evolució de l'ús de l'habitatge a través dels anteriors censos de població i habitatge de l'INE del municipi d'Eivissa, s'observa que l'ús de l'habitatge principal des de la dècada dels noranta (64 % del total del parc, 1991) no ha deixat d'augmentar fins a consolidar-se entorn del 85 % del total del parc (2022). En canvi, durant els darrers trenta anys, les segones residències i els habitatges buits han anat a la baixa, més els buits (del 21 % el 1991 al 8 % el 2011, i al 6 % el 2022) que les segones residències (del 14 % del parc el 1991 al 6 % el 2011, i el 5 % el 2022) (vegeu el [quadre III R-2.1](#)).

Pel que fa al règim de tinença, actualment el més comú és el de propietat (44 %), tot i que el règim de lloguer el segueix de prop (41 %) i està clarament en augment. Els habitatges hipotecats representen un 10 % del total, i els cedits, tan sols un 1 %.

Si es comparen les xifres del règim de tinença actual en relació amb dècades anteriors, s'observa que mentre el règim de tinença en propietat va a la baixa, el lloguer està creixent, i passa de representar el 26,4 % el 1991 al 41,3 % del total dels habitatges. És a dir, s'ha duplicat. Llevat de la propietat, la hipoteca i el lloguer, la resta de formes de tinença continuen tenint un caràcter minoritari, prou estable en la cessió i lleugerament a la baixa en altres tinences (vegeu el [quadre III R-2.2](#)).

Pel que fa al preu de l'habitatge a la ciutat més cara d'Espanya (2019), es pot afirmar que el preu mitjà del lloguer està per sobre del preu mitjà de les hipotèques (2022). Així, el preu de la hipoteca se situa en 674,06 €/mes, mentre que el lloguer, a 956,54 €/mes. Igualment, les xifres per €/m²/mes mostren la mateixa relació: 11,72 €/m²/mes en l'habitatge de lloguer i de 6,62 €/m²/mes per als hipotecats.

QUADRE IIIR-2.2. EVOLUCIÓ DEL RÈGIM DE TINENÇA A TRAVÉS DELS CENSOS DE POBLACIÓ I HABITATGE AL MUNICIPI D'EIVISSA (1991-2022)

Règim de tinença	% de propietat (hipoteca i pagada)	% de lloguer	% de cessió	% altres
1991	68,5	26,4	3,0	2,1
2011	58,3	35,3	2,8	3,6
2022	54,9	41,3	2,6	1,2

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE i de l'Estudi de la situació de l'habitatge i les desigualtats socials al municipi d'Eivissa 2022

El **quadre IIIR-2.3** mostra la despesa que implica l'habitatge en funció de l'interval monetari i el percentatge d'habitatges que assumeixen aquesta despesa al municipi d'Eivissa. D'aquesta manera, una aproximació als percentatges d'habitatges segons l'interval de cost deixa veure que la majoria de les hipoteques (el 54 %) se situen en l'interval 300-700 €/mes, mentre que la majoria dels lloguers (el 36 %) ho fan al de 700-1.000 €/mes, i la resta (el 26 %), al de 1.000-1.300 €/mes. En canvi, el règim de lloguer és molt més comú que l'hipotecari.

2.

DESIGUALTATS SOCIALS A TRAVÉS DE L'HABITATGE: PROPIETARIS I NO PROPIETARIS

En un escenari com el que s'ha descrit, de crisi social i alhora urbana i amb un mercat immobiliari caracteritzat per una profunda i creixent revaloració, la propietat o no de l'habitatge esdevé un element clau en la producció de desigualtats urbanes. En altres paraules, en un context de financerització de l'economia

i dels entorns construïts, la propietat de l'habitatge condiona molt la posició social de les persones. Per això, en aquest apartat s'expliquen les desigualtats socials generades a través de l'habitatge exposant-ne la relació amb la propietat.

2.1. ELS PROPIETARIS D'HABITATGE

La ciutat d'Eivissa compta amb 23.752 habitatges. D'aquests, un 62 % són propietat de titulars que tenen un sol habitatge, un 18 % de propietaris que són petits tenidors (entre dos i quatre habitatges), un 8,6 % de mitjans tenidors (de sis a nou habitatges) i un 10 % són grans tenidors (més de deu). El **quadre IIIR-2.4** mostra el percentatge d'habitatges que té cada tipus de tenidor.

Això, d'altra banda, significa que el 80 % dels propietaris d'habitatge de la ciutat d'Eivissa són unipropietaris i tenen el 62 % dels habitatges (14.257). El 0,5 % dels titulars són grans propietaris (>10) i tenen el 10 % dels habitatges (2.343). Per tant, es podria dir que la propietat immobiliària no està concentrada completament, tot i que com més quantitat de propietats, més concentració. Mal-

grat això, aquestes dades sí que mostren dos extrems ben diferenciats, per una banda, el 80 % dels titulars que, com a unipropietaris, ostenten el 62 % del parc i, a l'altre extrem, els grans tenidors de Vila, en què 116 propietaris (0,54 %) posseeixen 2.344 habitatges (10,35 %).

No obstant això, les dades de la concentració de la propietat immobiliària difereixen si classificam els propietaris en funció de si són persones físiques o jurídiques. En aquest sentit, el 85 %

dels habitatges del municipi d'Eivissa estan en mans de persones físiques (particulars) i representen el 94 % dels propietaris, enfront del 13 % d'habitatges, que pertanyen a persones jurídiques (societats privades, empreses, institucions, organitzacions públiques, ONG...) i representen el 4,5 % dels propietaris. Només el 0,7 % dels habitatges són propietat d'institucions públiques, que representen un 10 % del total de propietaris (vegeu el [quadre IIIIR-2.5](#)).

QUADRE IIIIR-2.3. PREUS MITJANS DE LES HIPOTEQUES I ELS LLOGUERS, PER INTERVALS (2022)

Interval	% d'hipotecats	% de lloguer
Menys o igual a 300 €	5,6	0,2
De 301 a 700 €	53,9	10,7
De 701 a 1.000 €	29,6	37,0
De 1.001 a 1.300 €	7,3	26,4
De 1.301 a 1.600 €	2,2	14,4
De 1.601 a 1.900 €	1,2	5,1
De 1.901 a 2.200 €		3,1
De 2.201 a 3.000 €	0,1	2,7
De 3.001 a 4.000 €		0,4
De 4.001 a 5.000 €		
De 5.001 a 6.000 €		0,1

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Estudi de la situació de l'habitatge i les desigualtats socials al municipi d'Eivissa 2022

QUADRE IIIIR-2.4. PERCENTATGE DE TIPUS DE TENIDORS PER PERCENTATGE D'HABITATGES EN PROPRIETAT (2022)

	Unipropietari (1)	Petit tenidor (2-4)	Mitjà tenidor (5-9)	Gran tenidor (+10)
% de propietaris	80,6	17,2	1,6	0,5
% d'habitatges	63,0	18,1	8,6	10,4

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Estudi de la situació de l'habitatge i les desigualtats socials al municipi d'Eivissa 2022

QUADRE IIIR-2.5. PROPIETARIS SEGONS LA FORMA JURÍDICA DEL TENIDOR

Tipologia	% de propietaris	% d'habitatges
Institucions públiques	0,1	0,7
Persones físiques	93,8	85,0
Persones jurídiques	4,5	12,9
Total	100,0	100,0

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Estudi de la situació de l'habitatge i les desigualtats socials al municipi d'Eivissa 2022

QUADRE IIIR-2.6. HABITATGES REGISTRATS A NOM DE PERSONES JURÍDIQUES EN FUNCIÓ DEL TIPUS DE TENIDOR

	Unipropietari	Petit tenidor (2-4)	Mitjà tenidor (5-9)	Gran tenidor (+10)	TOTAL
% de propietaris	64,9	23,7	6,5	5,0	100,0
% d'habitatges	23,6	21,2	15,6	49,8	100,0

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Estudi de la situació de l'habitatge i les desigualtats socials al municipi d'Eivissa 2022

D'aquests propietaris que són empreses (el 4,5 % del total de propietaris) i que tenen el 13 % del parc d'habitatges de la ciutat (2.908 habitatges), cal apuntar que s'identifica una forta concentració immobiliària a mesura que s'incrementa el nombre d'habitatges en propietat. És a dir, com més gran és el tenidor, més concentració hi ha (vegeu la taula 5). En aquest sentit, el 64 % de les empreses titulars són unipropietàries i tenen el 23,6 % dels habitatges. Llavors, el 23 % de les empreses titulars són petits propietaris i tenen el 21,6 % dels habitatges. Finalment, el 6,5 % de les empreses titulars són mitjans propietaris i tenen el 15,6 % dels habitatges. I allò que destaca és que el 5 % de les empreses titulars (48) són grans tenidores i tenen el 50 % (1.448) dels habitatges (vegeu el [quadre IIIR-2.6](#)).

Dels propietaris que són persones físiques, se n'ha analitzat el perfil social (gènere, nacionalitat i residència) en funció del tipus de tenidor que són. La nacionalitat espanyola és la característica dominant del perfil de tots els tipus de tenidors. Com més nombre de propietats, més percentatge d'espanyols, tot i que on hi ha més presència estrangera és a la unipropietat. Pel que fa al gènere, augmenta el percentatge de dones així com augmenta el nombre de propietats (vegeu el [quadre IIIR-2.7](#)).

Si bé aquests són els trets socials dels propietaris dels habitatges, també s'ha de destacar que en una altra posició de més privilegi respecte al context de financerització s'hi situen els que capturen les rendes immobiliàries a través del lloguer de les seves propietats. L'Es-

tudi de la situació de l'habitatge i les desigualtats socials al municipi d'Eivissa 2022 analitza la xifra del total del capital que mobilitzen aquests lloguers. Es tracta de 7,3 milions d'euros al mes durant la temporada alta, que es reparteixen (no a parts iguals) entre els propietaris que lloguen els seus habitatges.

En aquest sentit, a la ciutat d'Eivissa hi ha 7.041 titulars d'habitatges de lloguer. Un 42 % dels habitatges de lloguer pertanyen a particulars residents, un 41 % a particulars espanyols, un 11,50 % a societats privades i un 4,50 % a particulars estrangers. Només el 8,3 % dels residents de Vila són persones rendistes.

Tot això converteix la població rendista en un actor fonamental per comprendre com és la situació de l'habitatge al municipi: el perfil de les persones rendistes, les rendes que obtenen, alguns dels motius que els empenyen a emprar els seus

habitatges secundaris o principals per extreure'n rendes, la tinença dels seus habitatges secundaris llogats i l'elecció del tipus de lloguer.

2.2. ELS NO PROPIETARIS D'HABITATGES

Com s'ha exposat abans, el fet de ser o no propietari és un factor determinant a l'hora d'estudiar les desigualtats socials. Per això, una vegada fet el retrat dels propietaris es vol presentar la realitat social i actual de les persones residents al municipi d'Eivissa que no són propietàries d'habitatge.

El grup social de no propietaris és el 64,9 % dels residents al municipi d'Eivissa. Aquest grup, de la mateixa manera que els propietaris, no constitueix un grup homogeni. D'aquest 64,9 %, la diferència més gran és que hi ha persones que assumeixen un cost per tenir l'habitatge principal i n'hi ha que no.

QUADRE IIIIR-2.7. PERFIL DELS TITULARS (PERSONES FÍSQUES). RESIDÈNCIA, NACIONALITAT I GÈNERE SEGONS EL TIPUS DE TENIDOR (2022)

	Unipropietari	Petit tenidor (2-5)	Mitjà tenidor (5-9)	Gran tenidor (>10)
Residents	60,8	66,2	70,0	70,0
No residents	39,2	33,8	30,0	30,0
Espanyols	85,4	89,6	98,3	98,3
Estrangers	11,7	7,9	1,7	1,7
Homes	50,1	49,2	43,3	43,3
Dones	49,9	50,8	56,7	56,7

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Estudi de la situació de l'habitatge i les desigualtats socials al municipi d'Eivissa 2022

QUADRE IIIR-2.8. PERCENTATGE DE RESIDENTS EN FUNCIÓ DEL QUE DESTINEN DEL SALARI A L'ACCÉS A L'HABITATGE (2022)

% de salari que destinen a pagar lloguer	% de residents de la ciutat d'Eivissa
>30	19,50%
>50	10,50%
>75	5%
100	2%
>100	2,50%

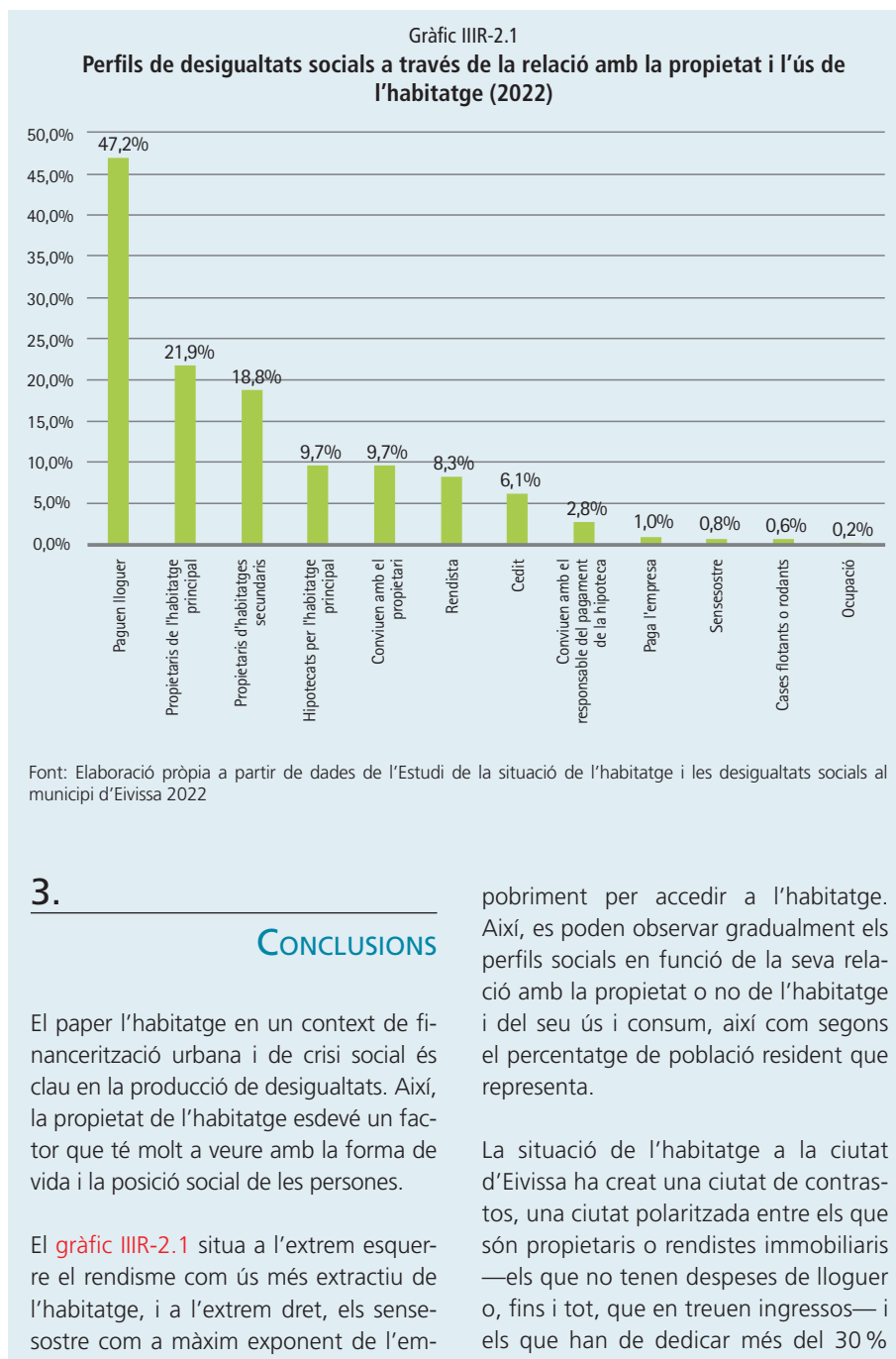
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Estudi de la situació de l'habitatge i les desigualtats socials al municipi d'Eivissa 2022

Dels residents que assumeixen un cost pel seu habitatge principal, el lloguer és el règim de tenença més comú, amb un 47,2 % (amb només un 0,3 % emparat pel lloguer social). Així, l'esforç econòmic i l'empobriment d'aquests residents pel pagament del seu habitatge també és molt heterogeni. No obstant això, el 40 % dels residents destinen més del 30 % dels seus ingressos a pagar el lloguer. Dins d'aquests, hi ha varietats en l'esforç econòmic que assumeixen. Així, el 19,5 % de la població llogatera destina més del 30 % dels ingressos a l'habitatge principal. El 10,5 % dels residents destina més del 50 % dels ingressos a l'habitatge principal. El 5 % destina més del 75 % dels ingressos a l'habitatge principal. El 2 % dels residents, el 100 % dels ingressos a l'habitatge principal. I el 2,5 % dels residents destina més del 100 % dels ingressos a l'habitatge principal (vegeu el **quadre IIIR-2.8**).

Sent així i com que és reconegut per la Unió Europea que les persones que des-

tinen més del 30 % dels seus ingressos per accedir a l'habitatge pateixen una situació d'empobriment, queda clar que aquest col·lectiu de no propietaris són víctimes d'aquest escenari en diferents graus d'intensitat.

D'altra banda, els residents que no assumeixen un cost per viure en habitatges de lloguer es classifiquen entre els que conviuen amb la persona que n'és la propietària (9,7 %), o amb la responsable del pagament de la hipoteca (2,8 %), els que viuen en un l'habitatge cedit, els que tenen el lloguer pagat per un familiar (6,1 %), els que els paga el lloguer una empresa (1 %) i els que ocupen (0,2 %). A més, hi ha una part dels residents que no viuen a un habitatge com a tal. Aquests representen l'1,4 %; dels quals un 0,6 % s'allotja en cases flotants o rodants i un 0,8 % està en situació de sensesostre o fa ús d'establiments d'acollida.



3.

CONCLUSIONS

El paper l'habitatge en un context de financerització urbana i de crisi social és clau en la producció de desigualtats. Així, la propietat de l'habitatge esdevé un factor que té molt a veure amb la forma de vida i la posició social de les persones.

El [gràfic IIIR-2.1](#) situa a l'extrem esquerre el rendisme com ús més extractiu de l'habitatge, i a l'extrem dret, els sense-sostre com a màxim exponent de l'em-

pobriment per accedir a l'habitatge. Així, es poden observar gradualment els perfils socials en funció de la seva relació amb la propietat o no de l'habitatge i del seu ús i consum, així com segons el percentatge de població resident que representa.

La situació de l'habitatge a la ciutat d'Eivissa ha creat una ciutat de contrastos, una ciutat polaritzada entre els que són propietaris o rendistes immobiliaris —els que no tenen despeses de lloguer o, fins i tot, que en treuen ingressos— i els que han de dedicar més del 30 %

dels seus ingressos a pagar el lloguer, han de viure en un infrahabitatge o són sensesostres. En aquest sentit, els que tenen rendes són el 8%, mentre que els que paguen més del 30% són el 40% dels residents.

Si bé les desigualtats socials que mostra la ciutat entre les persones està profundament polaritzada, Eivissa també és

una ciutat que presenta geografies desiguals entre barris, per diferents tipus de processos urbans. Sembla clar que hi ha una ciutat gentrificada, molt lligada amb l'activitat turística: el passeig Marítim, la Marina, Dalt Vila. En canvi, ses Figueretes representa l'epicentre cap a on s'estén la gentrificació de la ciutat i el barri on es percep una bretxa de renda més gran.