

6

HABITATGE

6.1.

INTRODUCCIÓ

L'habitatge és una de les principals problemàtiques socials a Espanya en general, i a les Illes Balears en particular, on el preu de l'habitatge se situa molt per sobre de la mitjana espanyola. En el baròmetre de juny de 2024 del CIS, els problemes que més diuen les persones enquestades que els afecten personalment són, en primer lloc, la crisi econòmica i els problemes econòmics (26 %); en segon lloc, la sanitat (23,1 %) i, per primer cop, l'habitatge, en tercer lloc (17,1 %). Quant als problemes principals que existeixen a Espanya, assenyalen, en primer lloc, els problemes polítics en general (23 %); en segon lloc, l'habitatge (21,2 %) i, en tercer lloc, l'atur (19,6 %)¹.

La falta d'habitatge digne i accessible no és només un problema econòmic, sinó un element central que impedeix l'exercici de drets fonamentals i limita la capacitat de la població per desenvolupar projectes de vida. La tardança en l'emancipació del jove, la pobresa, el desarrelament i l'estrès vital en són algunes de les conseqüències.

1. Vegeu: Centre d'Investigacions Sociològiques (2024). Baròmetre. Disponible a: <https://www.cis.es/catalogo-estudios/resultados-definidos/barometros>.

En aquest apartat s'aborden els preus de l'habitatge, tant pel que fa a compravenda com al lloguer, el nombre i l'import de les transaccions, les hipoteques constituïdes i l'esforç per accedir a un habitatge. També s'incorporen dades sobre règim de tinença d'habitatge, persones sense llar, desnonaments i ocupacions.

6.2.

PREUS

6.2.1. PREU DE L'HABITATGE

L'índex de preus de l'habitatge és el coeficient principal per mesurar l'evolució dels preus de compravenda d'habitatges de preu lliure, tant de nous com de segona mà, al llarg del temps, alhora que permet comparar l'evolució entre comunitats autònomes.

L'any 2024, l'IPH a les Illes Balears va assolir la xifra de 174,3 punts, l'índex més alt des de l'inici de la sèrie, el 2008, la qual cosa implica un increment del 6,6 % respecte de l'any anterior. L'IPH dels habitatges nous supera, per primer cop, els 200 punts, i augmenta un 11,5 %, que significa que un habitatge nou és el doble de car el 2024 que el 2015. Tot i que la variació de l'índex general a Espanya és més ele-

vat, del 8,4 %, l'IPH espanyol és un 9,1 % inferior al balear (vegeu el [quadre III-6.1](#)).

L'any 2023, les Balears van registrar l'índex més alt de tot Espanya, per davant de la Comunitat de Madrid. L'any 2024 les Balears estan en segon lloc (vegeu el [gràfic III-6.1](#)).

L'índex de preus de l'habitatge encadena pujades des de l'any 2013, i des de l'any 2011 l'IPH balear és superior al de la mitjana espanyola, a una distància quasi constant un 10 % superior (vegeu el [gràfic III-6.2](#)). Des de l'any 2015, el preu de l'habitatge a les Illes Balears ha augmentat en un 74,3 %, mentre que a Espanya la pujada ha estat del 59,7 %.

6.2.2. PREU DEL SÒL

El preu del sòl a les Illes Balears ha passat dels 320,9 €/m² el 2023 als 350,3 €/m² el 2024, cosa que implica una variació del 9,2 %. Les Balears són la comunitat autònoma amb el preu del sòl més car, però, a més, també és l'única que supera els 300 €/m² (vegeu el [gràfic III-6.3](#)). El 2022 va superar Madrid, que solia tenir els preus més cars de tot Espanya. Ara bé, en termes relatius, les pujades més pronunciades les protagonitzen les comunitats autònomes situades al nord d'Espanya degut als preus més assequibles i les temperatures no tan càlides. Així, en només un any el preu del sòl ha augmentat en un 48,3 % a la Rioja o un 23,2 % a Astúries.

Si s'analitza l'evolució dels darrers anys, després de la crisi immobiliària de 2009 el preu del sòl en el conjunt d'Espanya s'ha mantengut més o menys estable al voltant

dels 150 €/m², mentre que a les Balears l'evolució ha estat ascendent i es troba en nivells previs al 2009 (vegeu el [gràfic III-6.4](#)). Aquesta tendència condiciona el preu de l'habitatge i no afavoreix que se'n mitiguin els problemes d'accessibilitat entre la població resident.

El nombre de transaccions de sòl el 2024 va ser de 560, inferior a les 693 de 2023 i les 849 de 2022.

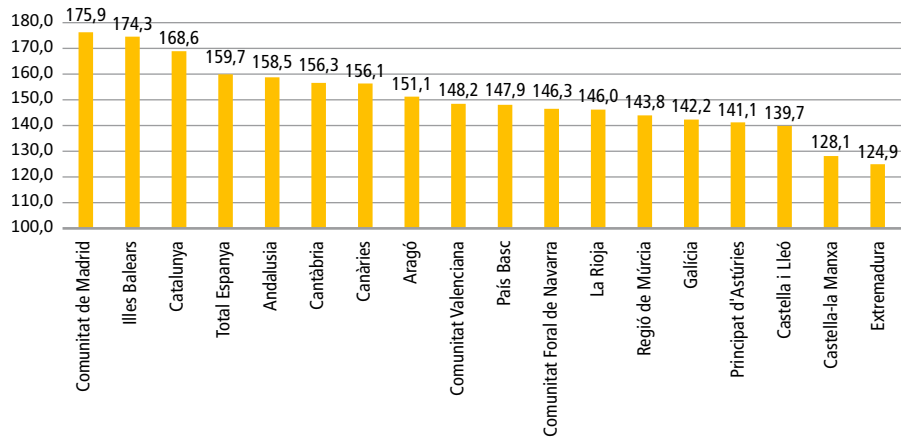
6.2.3. PREU DEL LLOGUER

El mercat del lloguer d'habitatge a les Illes Balears ha adquirit en els darrers anys una rellevància creixent i particular dins del conjunt espanyol. Des de l'any 2004, les persones que viuen de lloguer han passat del 25,2 % a les Illes Balears al 30,0 % el 2024 (vegeu el [quadre III-6.2](#)), i és la comunitat autònoma amb més percentatge de gent vivint de lloguer (vegeu el [quadre III-6.3](#)). Aquesta realitat reflecteix un canvi profund en el model de tinença de l'habitatge, especialment intens en territoris amb forta presència turística i pressió demogràfica. Aquest augment del règim de lloguer s'ha vist impulsat per diversos factors. En primer lloc, l'arribada massiva de població nouvinguda, tant de l'Estat com de l'estranger, ha fet créixer la demanda residencial. A principis de 2024, la població amb nacionalitat estrangera representava el 13,4 % del total balear, amb un augment d'1,4 milions a escala estatal respecte al 2007. Entre aquesta població, els nivells de residència en règim de lloguer són molt superiors als de la població autòctona. A més, els joves residents a les Illes mostren una clara preferència o necessitat de recórrer al lloguer, a causa de

QUADRE III-6.1. ÍNDEX DE PREUS DE L'HABITATGE (IPH) A LES ILLES BALEARS I ESPANYA PER TIPUS D'HABITATGE (2008-2024) (BASE 2015)													
	Índex						% de variació						
	Illes Balears			Espanya			Illes Balears			Espanya			
	General	Nou	2a mà	General	Nou	2a mà	General	Nou	2a mà	General	Nou	2a mà	
2008	137,5	122,6	146,0	147,3	136,1	156,5							
2009	126,3	119,0	129,3	137,5	130,5	142,4	-8,2	-2,9	-11,5	-6,7	-4,1	-9,0	
2010	123,7	115,7	127,4	134,7	127,0	140,7	-2,0	-2,8	-1,5	-2,0	-2,7	-1,2	
2011	117,0	112,2	118,4	124,8	120,5	127,4	-5,5	-3,0	-7,1	-7,4	-5,2	-9,4	
2012	100,8	97,4	101,7	107,7	105,7	108,5	-13,8	-13,2	-14,1	-13,7	-12,3	-14,8	
2013	93,6	91,2	94,0	96,3	94,7	96,6	-7,2	-6,4	-7,6	-10,6	-10,4	-10,9	
2014	94,0	92,7	94,1	96,6	95,5	96,7	0,4	1,7	0,0	0,3	0,9	0,1	
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	6,4	7,8	6,3	3,6	4,7	3,4	
2016	106,2	104,5	106,4	104,7	106,5	104,4	6,2	4,5	6,4	4,7	6,5	4,4	
2017	114,6	112,1	115,0	111,1	112,8	110,9	8,0	7,2	8,1	6,2	5,9	6,3	
2018	123,2	119,4	123,6	118,6	120,0	118,4	7,5	6,6	7,5	6,7	6,4	6,7	
2019	130,6	128,8	130,9	124,6	128,8	124,0	6,0	7,8	5,9	5,1	7,3	4,8	
2020	135,9	142,4	135,5	127,2	137,2	125,7	4,1	10,6	3,5	2,1	6,5	1,4	
2021	143,8	152,9	143,4	131,9	143,5	130,2	5,8	7,4	5,8	3,7	4,6	3,6	
2022	157,0	168,0	156,5	141,7	154,9	139,8	9,2	9,8	9,1	7,4	7,9	7,3	
2023	163,4	183,6	161,8	147,3	167,3	144,2	4,1	9,3	3,4	4,0	8,0	3,2	
2024	174,3	204,7	171,3	159,7	185,5	155,7	6,6	11,5	5,9	8,4	10,9	8,0	

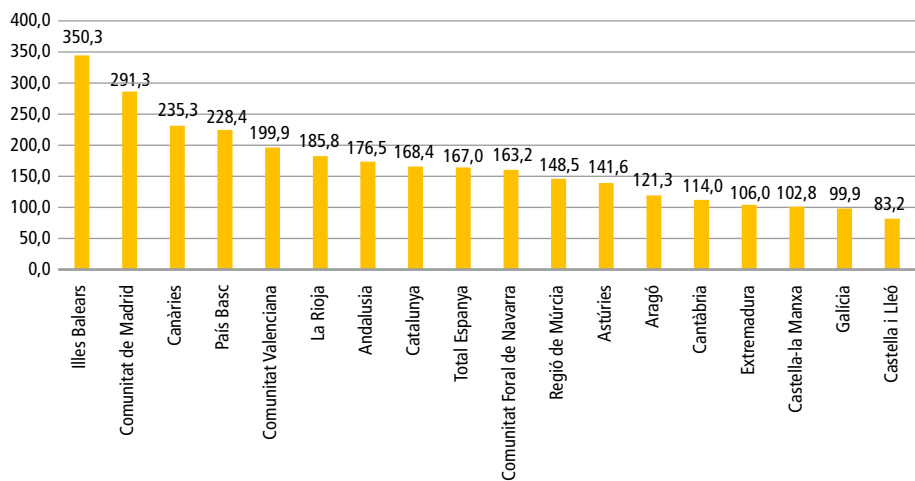
Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'INE (2025), índex de preus de l'habitatge.

Gràfic III-6.1.
Índex de preus de l'habitatge per comunitat autònoma (2024)



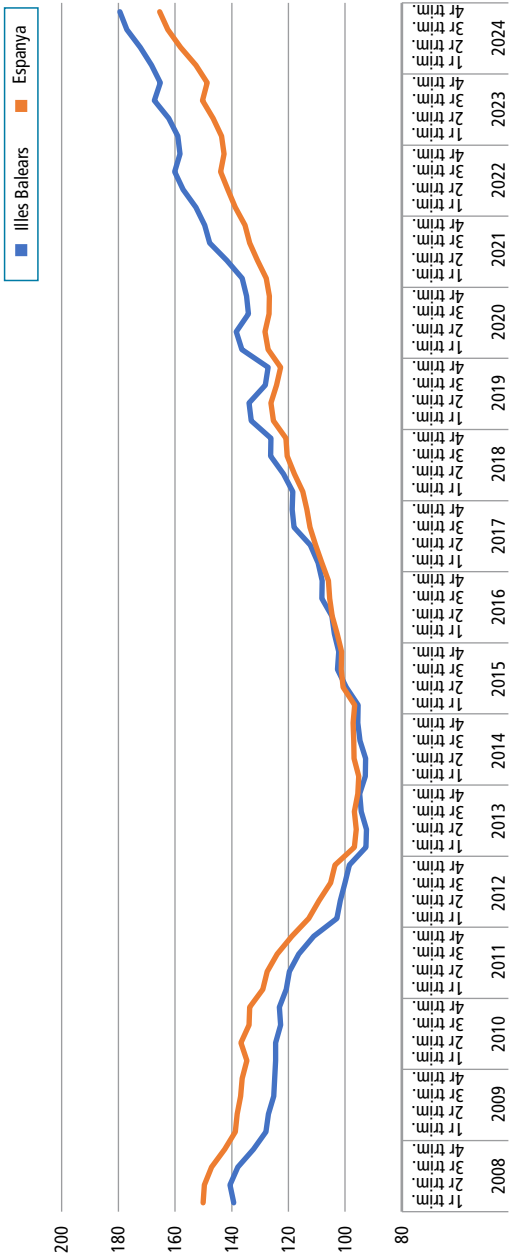
Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'INE (2025), índex de preus de l'habitatge.

Gràfic III-6.3.
Preu mitjà del metre quadrat de sòl urbà per comunitats autònomes (2024)



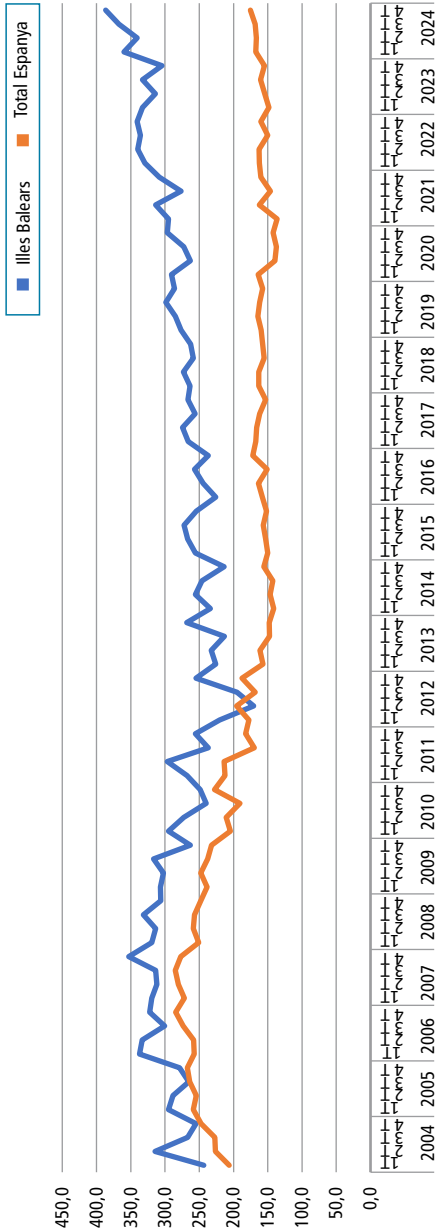
Font: elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (2025), Estadística de preus de sòl urbà.

Gràfic III-6.2.
Evolució de l'IPH general a Espanya i les Illes Balears (2008-2024)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE (2025), Índex de preus de l'habitatge

Gràfic III-6.4.
Evolució per trimestres del preu mitjà del metre quadrat de sòl urbà per comunitats autònomes, en euros/m² (2004-2024)



Font: Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (2025), Estadística de preus de sòl urbà.

QUADRE III-6.2. LLARS PER RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE (EN %), A LES ILLES BALEARS I ESPANYA (2004-2024)				
	Propietat		Lloguer	
	Illes Balears	Espanya	Illes Balears	Espanya
2004	71,6	79,5	25,2	13,9
2005	65,9	80,5	25,2	13,0
2006	66,1	79,5	23,8	13,5
2007	61,9	80,1	27,9	13,6
2008	62,1	79,6	29,0	14,2
2009	67,3	79,3	25,2	14,6
2010	69,4	79,4	22,5	14,5
2011	70,4	79,6	22,7	14,9
2012	65,9	79,2	25,7	14,5
2013	65,8	77,7	27,5	15,4
2014	64,8	78,0	30,9	14,9
2015	64,4	77,3	30,6	15,6
2016	66,9	77,1	25,5	16,3
2017	68,2	76,7	26,7	16,9
2018	65,9	76,1	28,3	17,5
2019	59,3	75,9	35,5	18,1
2020	65,0	75,2	31,7	18,0
2021	63,7	75,8	31,7	18,0
2022	63,1	75,9	31,5	18,1
2023	62,6	75,1	30,9	18,7
2024	63,6	73,6	30,0	20,4

Font: INE (2024), Enquesta de condicions de vida.

les dificultats d'accés al crèdit i als preus elevats de compra.

L'INE inclou, entre les estadístiques experimentals, l'índex de preus d'habitatge de lloguer, que té com a objectiu principal mesurar l'evolució del preu de l'habitatge llogat com a residència habitual. Com a font d'informació utilitza la base de dades de l'AEAT procedent del model 100 de les declaracions de l'IRPF. Aquest índex, com el de preus de l'habitatge, pren com a base l'any 2015.

Com en els casos anteriors, les Balears, amb dades del 2023, que són les darreres disponibles, registren l'índex de preus de l'habitatge de lloguer més alt (vegeu el quadre III-6.4). Això significa que és el territori que té el preu més alt i lidera els preus des del 2016. Des de l'any 2015, per tant, els preus de l'habitatge de lloguer, segons l'estadística experimental, han augmentat un 23,9 % a les Balears, mentre que a Espanya han augmentat un 18,7 %. La variació entre l'any 2022 i 2023 en el cas de l'arxipèlag és del 3,2 %, la sego-

QUADRE III-6.3. LLARS (EN %) QUE VIUEN EN HABITATGES DE LLOGUER, PER COMUNITATS AUTÒNOMES (2024)	
	2024
Illes Balears	30,0
Catalunya	27,9
Comunitat de Madrid	27,1
Canàries	27,0
Melilla	26,4
Ceuta	25,9
Total Espanya	20,4
Comunitat Valenciana	18,6
Principat d'Astúries	17,5
Aragó	17,0
Regió de Múrcia	16,8
Comunitat Foral de Navarra	16,8
País Basc	16,0
Galícia	15,9
Castella-la Manxa	15,8
Andalusia	15,2
Cantàbria	15,2
Extremadura	15,2
La Rioja	14,1
Castella i Lleó	13,6

Font: INE (2024), Enquesta de condicions de vida.

na pujada més intensa després de la Rioja, que acumula en només un any una pujada del 8,4 %.

Si s’analitza l’evolució percentual de l’índex en el conjunt d’Espanya i les Illes Balears, s’observa com l’increment a l’arxipèlag sempre ha estat molt més intens que a l’Estat, amb una caiguda en el context de la pandèmia per després tornar a augmentar intensament. Això no obstant, la pujada del 2023 (3,2 %) és menys intensa que la del 2022 (3,7 %) (vegeu el [gràfic III-6.5](#)).

No obstant això, com s’ha dit, l’estadística experimental de l’INE utilitza com a font

d’informació el model 100 de declaració de l’IRPF. Es pot pensar que només anoten els imports pagats del lloguer en les declaracions les persones que tenen dret a deducció, de manera que la major part dels imports de lloguer queden fora de l’estadística. I és que tot i que no són dades oficials, un dels portals immobiliaris amb més presència a Espanya, Idealista, calcula que des del desembre de 2023 al desembre de 2024 els preus del lloguer a les Balears han augmentat en un 9 %. El preu mitjà de lloguer per metre quadrat el 2024 va ser de 17,9 € (un 23 % superior a la mitjana espanyola), i va superar els 19 els mesos d’estiu. Això vol dir que un

QUADRE III-6.4. ÍNDEX DE PREU DE L'HABITATGE DE LLOGUER, PER COMUNITATS AUTÒNOMES (2022 I 2023)			
	2022	2023	Var. %
Illes Balears	120,0	123,9	3,2 %
Comunitat Valenciana	118,7	123,0	3,6 %
Catalunya	116,8	119,9	2,6 %
Canàries	116,3	119,5	2,8 %
Castella-la Manxa	115,7	118,8	2,6 %
Total Espanya	115,7	118,7	2,6 %
Andalusia	115,6	118,5	2,6 %
Comunitat de Madrid	115,3	118,2	2,5 %
Regió de Múrcia	114,9	117,7	2,4 %
Aragó	113,6	116,2	2,3 %
La Rioja	107,0	116,0	8,4 %
Cantàbria	112,4	115,1	2,4 %
Galícia	111,7	114,3	2,4 %
Extremadura	111,7	114,1	2,1 %
Castella i Lleó	111,0	113,2	2,0 %
Astúries	109,9	111,9	1,8 %

Font: INE (2025), Estadística experimental. Índex de preus de l'habitatge de lloguer.
Nota: per tractar-se d'una explotació de fonts tributàries, l'àmbit geogràfic el constitueix el territori fiscal comú (és a dir, tot el territori nacional excepte la Comunitat Foral de Navarra i el País Basc)

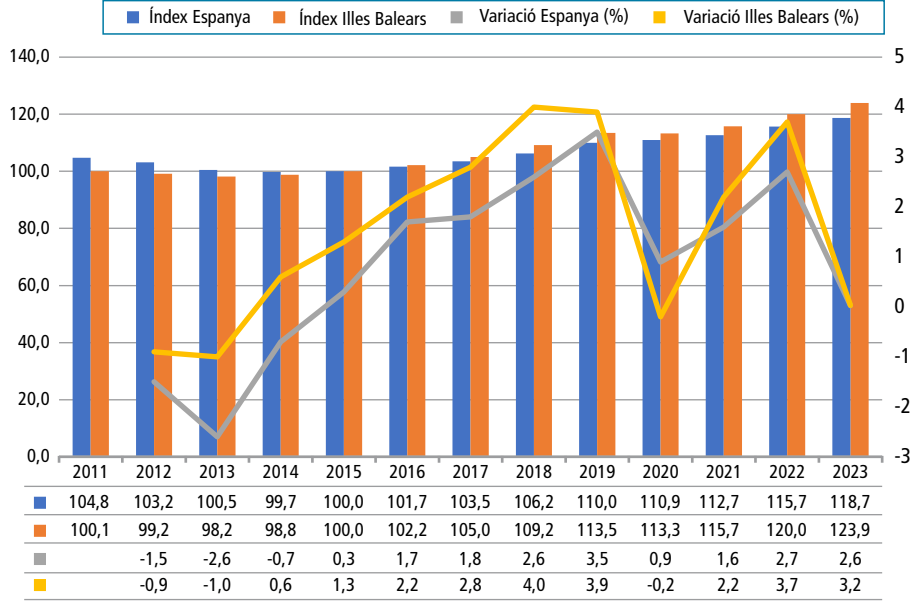
pis de 70 m2 s'oferia a 1.127 € el 2023 i a 1.232 € el 2024. Amb les dades dels preus del lloguer del portal Idealista, el preu mitjà per metre quadrat ha passat a les Balears dels 8,2 €/m2 el desembre de 2015 als 17,6 €/m2 el desembre de 2024, la qual cosa representa un augment del 114,6 %, més del doble, mentre que Espanya ha passat dels 7,4 €/m2 als 13,5 €/m2, amb un augment del 82,4 %. La diferència entre el preu a les Balears i la mitjana de l'Estat el 2024 és del 27,5 % (vegeu el [gràfic III-6.6](#)).

D'altra banda, Palma ha estat una de les capitals amb un augment més pronunciat del preu del lloguer: entre 2015 i 2022, els preus mitjans per metre quadrat van créixer entre un 40 % i un 45 %, de ma-

nera que supera àmpliament la inflació acumulada del període (16 %). Municipis com Eivissa i Calvià també registren increments superiors al 40 %, en consonància amb altres ciutats del litoral mediterrani o insular. Aquestes pujades són especialment preocupants perquè reflecteixen no només l'augment de la demanda, sinó també una rigidesa de l'oferta, incapaç d'absorbir aquest creixement. A això, s'hi afegeix la competència dels usos alternatius de l'habitatge, com el lloguer turístic o de temporada, que redueixen el parc destinat a lloguer residencial².

2. Khametshin, D., López, D., Pérez, I. (2024). El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo. Banc d'Espanya. Documentos ocasionales. Núm. 2432.

Gràfic III-6.5.
Variació (en %) de l'índex de preus de l'habitatge de lloguer a les Illes Balears i Espanya (2011-2023)



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'INE (2025), Estadística experimental. Índex de preus de l'habitatge de lloguer.

6.3.

TRANSACCIONS

6.3.1. NOMBRE DE TRANSACCIONS

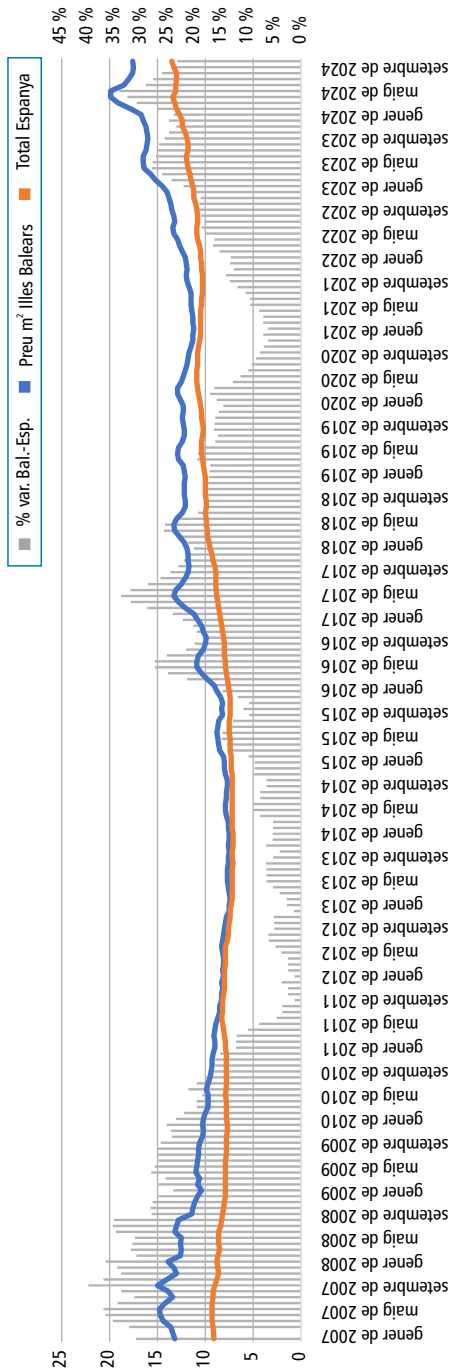
L'any 2024 el nombre de transaccions de compravenda d'habitatges va ser de 15.485, que són 290 més que l'any anterior, cosa que representa un augment de l'1,9 % i s'acosta a les xifres de 2019 (vegeu el [gràfic III-6.7](#)).

El 99,4 % de les transaccions corresponen a habitatges lliures (99,1 % el 2023): 91,3 % d'habitatges lliures de segona mà i 8,2

% d'habitatges lliures nous; i només el 0,6 % de les transaccions són d'habitatges protegits (0,5 % de segona mà i 0,02 %, només 3, d'habitatges protegits nous). Les transaccions d'habitatges protegits han disminuït en un 60 %, dels 140 el 2023 a 88 el 2024 (vegeu el [gràfic III-6.8](#)).

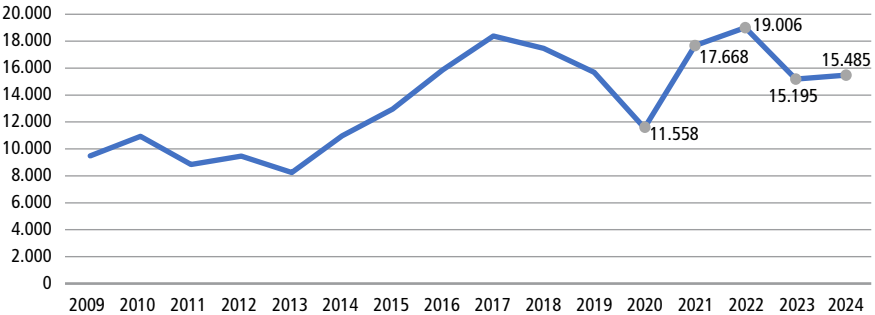
Pel que fa al lloc de residència i nacionalitat dels compradors, les Illes Balears tenen la taxa més elevada de transaccions fetes per no residents a Espanya, del 26 % el 2024 (25 % el 2023). Es tracta, per tant, de segones residències, tot i que aquesta xifra pot augmentar amb persones d'altres comunitats autònomes o residents (vegeu el [quadre III-6.5](#)).

Gràfic III-6.6.
Evolució del preu del m2 de lloguer a les Illes Balears i Espanya i variació en % entre les Balears i Espanya (2007-2024)



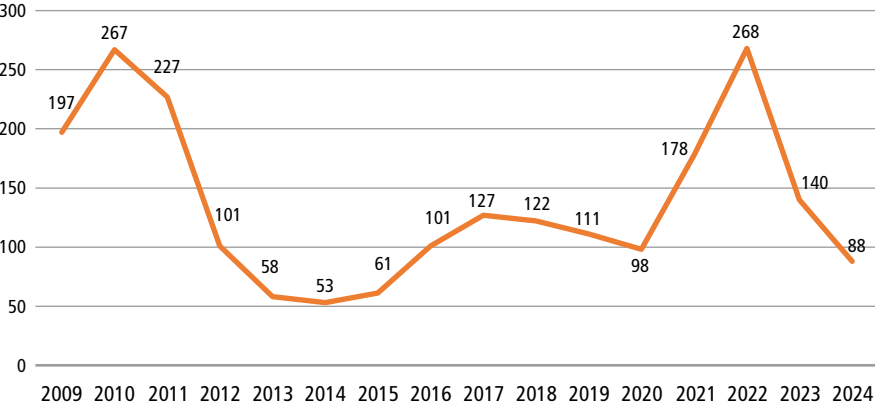
Font: elaboració pròpia a partir de l'informe de preus de lloguer d'Idealista.

Gràfic III-6.7.
Nombre de transaccions immobiliàries d'habitatges a les Illes Balears (2009-2024)



Font: elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (2025), transaccions immobiliàries de compravenda.

Gràfic III-6.8.
Transaccions d'habitatges de protecció oficial (2009-2024)



Font: elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (2025), transaccions immobiliàries de compravenda.

QUADRE III-6.5. TRANSACCIONS SEGONS EL LLOC DE RESIDÈNCIA I NACIONALITAT, PER COMUNITATS AUTÒNOMES (2024)									
2024									
	Residents a Espanya			No residents a Espanya			No consta		
	Total	Espanyols	Estrangers	Total	Espanyols	Estrangers			
Illes Balears	73,9 %	61,6 %	12,3 %	26,0 %	0,6 %	25,4 %	0,0 %		
Comunitat Valenciana	79,4 %	64,0 %	15,3 %	20,6 %	0,7 %	19,9 %	0,0 %		
Canàries	81,1 %	66,9 %	14,1 %	18,9 %	0,4 %	18,4 %	0,0 %		
Regió de Múrcia	83,7 %	71,7 %	12,0 %	16,2 %	0,5 %	15,7 %	0,1 %		
Andalusia	89,7 %	81,9 %	7,7 %	10,3 %	0,5 %	9,7 %	0,1 %		
Total Espanya	91,5 %	81,3 %	10,1 %	8,4 %	0,6 %	7,8 %	0,1 %		
Catalunya	94,8 %	81,4 %	13,3 %	5,1 %	0,5 %	4,6 %	0,1 %		
Galícia	97,6 %	93,1 %	4,4 %	2,4 %	1,2 %	1,1 %	0,1 %		
Principat d'Astúries	97,7 %	90,1 %	7,5 %	2,3 %	1,0 %	1,2 %	0,0 %		
Comunitat de Madrid	98,0 %	89,1 %	8,8 %	1,9 %	0,5 %	1,4 %	0,1 %		
Cantàbria	98,1 %	93,5 %	4,4 %	1,8 %	1,0 %	0,9 %	0,0 %		
Ceuta i Melilla	98,9 %	94,2 %	4,7 %	1,0 %	0,3 %	0,7 %	0,1 %		
País Basc	99,1 %	94,1 %	4,9 %	0,9 %	0,4 %	0,4 %	0,0 %		
Aragó	99,2 %	88,9 %	10,2 %	0,7 %	0,4 %	0,3 %	0,1 %		
Castella i Lleó	99,3 %	97,7 %	6,3 %	0,7 %	0,4 %	0,3 %	0,0 %		
Comunitat Foral de Navarra	99,3 %	89,9 %	9,3 %	0,7 %	0,3 %	0,3 %	0,0 %		
La Rioja	99,4 %	88,1 %	11,2 %	0,6 %	0,2 %	0,4 %	0,0 %		
Extremadura	99,5 %	95,6 %	3,7 %	0,4 %	0,2 %	0,2 %	0,1 %		
Castella-la Manxa	99,7 %	90,0 %	9,5 %	0,3 %	0,1 %	0,2 %	0,0 %		

Font: elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (2025), transaccions immobiliàries de compravenda.

6.3.2. IMPORT DE LES TRANSACCIONS

L'any 2022 el valor mitjà de les transaccions de compravenda d'habitatges a les Illes Balears va assolir la xifra rècord de 402.700 euros per habitatge. L'any 2023, per diversos factors com els tipus d'interès alts, va caure un 6 %, fins als 377.973 euros. L'any 2024, el valor mitjà de les transaccions d'habitatge lliure ha escalat fins als 431.740 €, el valor més alt de totes les comunitats autònomes i la pujada més accentuada (+14,2 %). El valor mitjà de les transaccions a Espanya va ser de 193.719 €, de manera que les transaccions a les Balears són, de mitjana, 2,2 vegades més cares que la mitjana espanyola (vegeu el quadre III-6.6).

El preu de l'habitatge a les Illes Balears en relació amb Espanya ha estat històricament més car, però la diferència l'any 2008 era del 28 %, lluny del 123 % del 2024. Si s'analitza la tendència des de llavors, s'observa com és a partir del 2013 i, especialment del 2018, que les corbes prenen formes diferents i, en el cas de les Balears, es dispara (vegeu el gràfic III-6.9).

6.4.

HIPOTEQUES CONSTITUÏDES

L'any 2024 es van signar 13.428 operacions hipotecàries a les Illes Balears, un 7 % més que l'any 2023 (any en què, amb els tipus d'interès disparats, van disminuir en un 19,1 %). L'import total de les operacions va ser de 4.715.008 milers d'euros,

un 12,2 % més que l'any anterior (vegeu el quadre III-6.7).

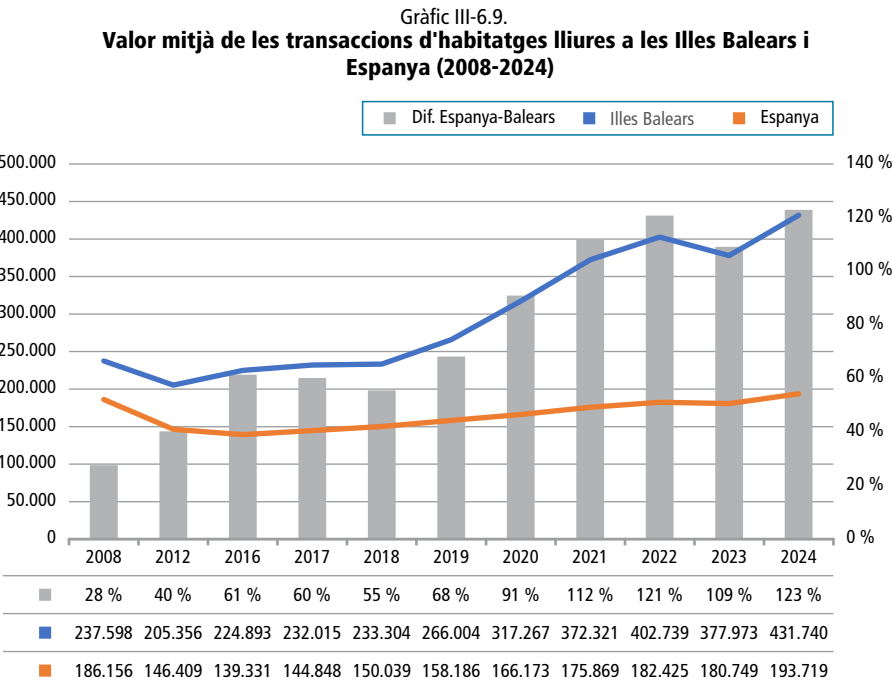
L'any 2024 el preu mitjà de les transaccions de compravenda d'habitatges a les Illes Balears va ser de 431.740,475 euros, mentre que la renda mitjana per llar es va situar en els 23.689 euros. Si es posen en relació les dues variables, calculant quants anys són necessaris per pagar un habitatge si s'hi dedica un 30 % dels ingressos, això resulta que l'esforç de les llars de les Illes Balears és de 60,8 anys, el més elevat de totes les comunitats autònomes, mentre que la mitjana a l'Estat és de 29,7 anys, menys de la meitat (vegeu el gràfic III-6.10)³.

Històricament, l'esforç per accedir a un habitatge de compravenda a les Illes Balears en relació amb la renda ha estat més intens que a la resta d'Espanya. Si es compara l'evolució en anys, s'observa com la diferència en anys per accedir a un habitatge entre les Balears i Espanya s'ha incrementat, de manera especial l'any 2020. Cal tenir en compte que aquell any la renda per llar a les Balears va caure un 10,2 % i el preu de l'habitatge es va incrementar en un 19,3 %, mentre que a Espanya la renda només va caure un 0,1 % i l'habitatge va augmentar un 5 %. En només un any, del 2019 al 2020, la diferència d'esforç per accedir a un habitatge entre les Illes Balears i Espanya es va incrementar des dels 18 als 32 anys (vegeu el gràfic III-5.11).

3. El conjunt de la sèrie històrica per comunitats autònomes es pot consultar al web <https://memoriace-sib.es>, en l'apartat d'accés a les dades.

QUADRE III-6.6. VALOR MITJÀ DE LES TRANSACCIONS D'HABITATGE LLUIRE, PER COMUNITATS AUTÒNOMES (2008-2024)												
	2008	2012	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	var. 24-23
Illes Balears	237.598	205.356	224.893	232.015	233.304	266.004	317.267	372.321	402.739	377.973	431.740	14,2 %
Com. de Madrid	268.775	200.297	193.609	212.733	231.712	252.376	265.161	279.180	297.794	301.791	326.134	8,1 %
País Basc	269.917	227.286	202.902	200.293	203.043	213.998	224.848	227.428	232.831	233.126	244.446	4,9 %
Catalunya	236.776	171.986	161.893	169.907	177.902	186.427	198.076	206.367	211.178	210.672	221.591	5,2 %
Espanya	186.156	146.409	139.331	144.848	150.039	158.186	166.173	175.869	182.425	180.749	193.719	7,2 %
Illes Canàries	162.984	126.830	122.509	129.115	140.857	140.794	152.886	161.947	174.582	176.441	189.301	7,3 %
Navarra	200.447	165.966	137.889	145.565	155.322	155.644	159.056	171.009	173.585	183.305	186.606	1,8 %
Andalusia	167.922	132.247	124.071	127.126	129.571	139.243	146.145	162.240	170.539	172.725	184.709	6,9 %
Cantàbria	183.207	150.568	128.318	132.742	131.037	130.331	137.384	144.083	153.117	148.378	169.325	14,1 %
Com. Valenciana	172.905	119.283	107.829	108.056	113.994	119.587	125.547	132.142	140.117	144.554	157.200	8,7 %
Galícia	138.514	123.250	108.095	109.296	113.014	120.413	121.105	122.648	125.634	126.425	136.275	7,8 %
Aragó	176.527	131.490	103.991	103.460	108.997	115.440	126.150	122.567	127.804	124.541	133.335	7,1 %
Astúries	150.865	130.778	104.466	104.902	106.241	104.482	113.893	114.894	116.601	116.796	123.351	5,6 %
La Rioja	179.252	128.002	101.214	98.359	111.857	118.502	112.548	112.693	115.500	114.944	123.349	7,3 %
Reg. de Múrcia	157.116	114.808	94.936	93.303	96.699	99.586	98.892	101.694	108.860	108.945	116.105	6,6 %
Castella i Lleó	150.546	123.538	95.774	97.266	98.817	101.797	106.311	109.166	108.983	106.622	110.811	3,9 %
Castella-la Manxa	156.086	108.859	86.631	85.127	88.062	91.136	94.695	94.871	94.796	95.676	100.139	4,7 %
Extremadura	111.918	102.058	74.861	74.955	78.863	83.778	87.380	93.792	83.321	84.353	86.105	2,1 %

Font: elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (2025), transaccions immobiliàries de compravenda.



Font: elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (2025), transaccions immobiliàries de compravenda.

6.5.

SOBREESFORÇ EN EL PAGAMENT DE L'HABITATGE

L'elevat cost de l'habitatge a les Balears fa que moltes famílies dediquin un sobre-esforç en el pagament del lloguer o la hipoteca. L'Enquesta de condicions de vida inclou, entre les seves dades, la proporció de famílies que dediquen més del 40 % dels seus ingressos en el pagament d'un habitatge. La xifra, en el cas de l'arxipèlag, assoleix el 14,5 % de les Ilars, i lidera, un

cop més, el rànquing de les comunitats autònomes (vegeu el [gràfic III-5.12](#)).

A més, si s'analitza la tendència al llarg dels anys, s'observa que hi ha hagut períodes en què el sobre-esforç per pagar un habitatge ha arribat a una de cada cinc llars, i que històricament la dada balear ha estat molt per sobre de la mitjana espanyola (vegeu el [gràfic III-5.13](#)).

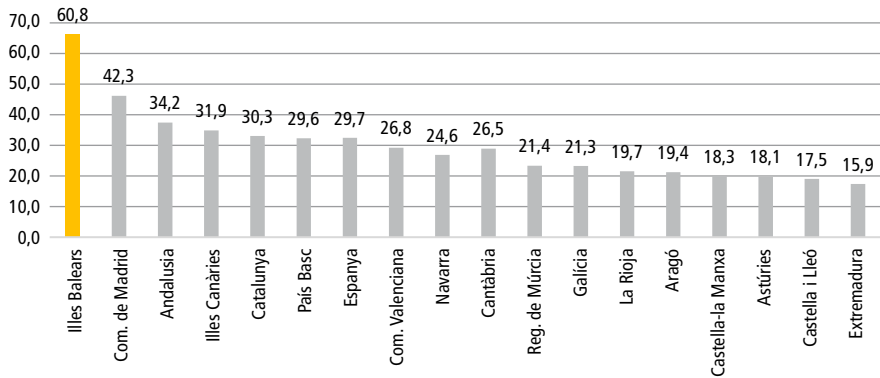
Les dades evidencien que el règim de lloguer es concentra en col·lectius amb més vulnerabilitat social i econòmica, i que el sobre-esforç afecta sobretot aquells que

Quadre III-6.7. Hipoteques constituïdes sobre finques rústiques i urbanes (2011-2024)											
	Illes Balears						Espanya				
	Operacions	Import (en milers d'€)	Import mitjà (en €)	Var. anual operacions (%)	Var. anual import mitjà (%)	Operacions	Import (en milers d'€)	Import mitjà (en €)	Var. anual operacions (%)	Var. anual import (%)	
2011	19.325	2.420.050	125.229			651.759	77.957.705	119.611			
2012	14.963	1.795.346	119.986	-22,6 %	-4,2 %	456.765	51.743.706	113.283	-29,9 %	-5,3 %	
2013	10.207	1.365.968	133.827	-31,8 %	11,5 %	326.978	37.484.012	114.638	-28,4 %	1,2 %	
2014	9.786	1.489.345	152.191	-4,1 %	13,7 %	315.535	41.097.804	130.248	-3,5 %	13,6 %	
2015	12.748	2.181.378	171.115	30,3 %	12,4 %	371.981	48.936.163	131.556	17,9 %	1,0 %	
2016	13.907	2.459.346	176.842	9,1 %	3,3 %	400.873	53.610.362	133.734	7,8 %	1,7 %	
2017	14.743	2.854.902	193.645	6,0 %	9,5 %	432.952	61.264.688	141.505	8,0 %	5,8 %	
2018	14.766	3.346.916	226.664	0,2 %	17,1 %	481.848	69.483.231	144.202	11,3 %	1,9 %	
2019	13.812	3.053.905	221.105	-6,5 %	-2,5 %	497.720	73.716.908	148.109	3,3 %	2,7 %	
2020	14.899	3.028.760	203.286	7,9 %	-8,1 %	466.580	70.054.869	150.145	-6,3 %	1,4 %	
2021	13.013	3.241.659	249.109	-12,7 %	22,5 %	558.210	82.541.078	147.867	19,6 %	-1,5 %	
2022	15.571	4.091.085	262.737	19,7 %	5,5 %	608.656	96.350.118	158.300	9,0 %	7,1 %	
2023	12.545	3.925.514	312.915	-19,4 %	19,1 %	496.528	82.288.187	165.727	-18,4 %	4,7 %	
2024	13.428	4.715.008	351.133	7,0 %	12,2 %	544.721	91.352.652	167.705	9,7 %	1,2 %	

Font: INE (2025), Estadística d'hipoteques.

Gràfic III-6.10.

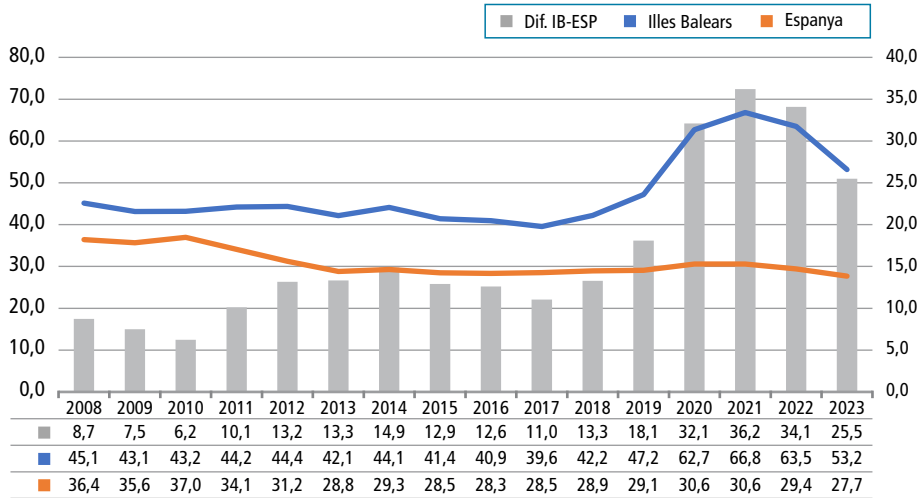
Esforç de les llars, en anys, per accedir a un habitatge de compravenda si es destina el 30 % de la renda, per comunitats autònomes (2024)



Font: elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (2024), transaccions immobiliàries de compravenda, i INE (2024), Enquesta de condicions de vida.

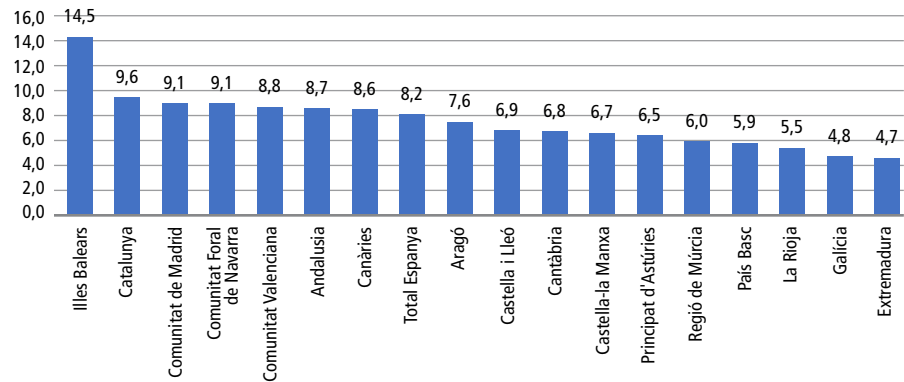
Gràfic III-6.11.

Esforç de les llars, en anys, per accedir a un habitatge de compravenda si es destina el 30 % de la renda, per a les Illes Balears i Espanya, i diferència entre tots dos (2008-2024)



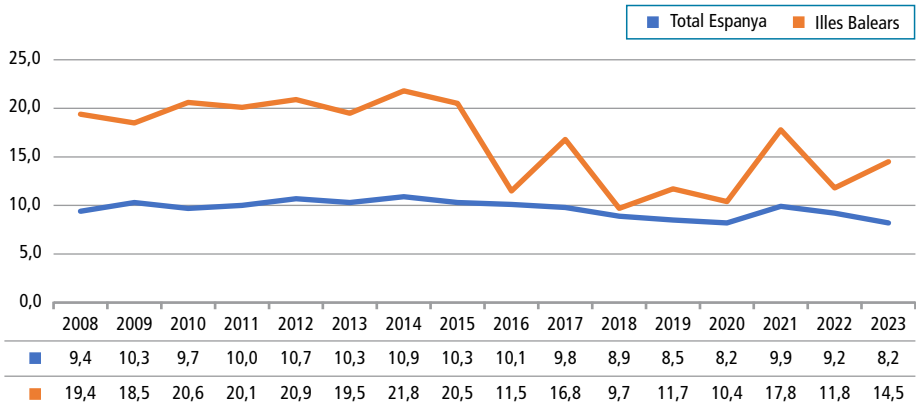
Font: elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (2024), transaccions immobiliàries de compravenda, i INE (2024), Enquesta de condicions de vida.

Gràfic III-6.12.
Població amb despesa elevada en habitatge, per comunitats autònomes (2023)



Font: INE (2024), Enquesta de condicions de vida.

Gràfic III-6.13 .
Evolució de la població amb despesa elevada en habitatge a les Illes Balears i Espanya (2008-2023)



Font: INE (2024), Enquesta de condicions de vida.

acumulen factors de risc: joves, famílies monoparentals, migrants i persones amb feines inestables.

El 56,6 % de les llars joves viuen en règim de lloguer i un 35,2 % pateix una situació de sobre esforç residencial. Això indica que una gran part dels i les joves no tenen accés a la propietat i, a més, destinen una part molt elevada dels seus ingressos a pagar el lloguer. Aquesta situació pot tenir conseqüències greus sobre l'emancipació, l'estabilitat econòmica i les perspectives de futur d'aquest col·lectiu⁴.

Amb un 38,1 % vivint de lloguer i un 41,3 % en situació de sobre esforç, les famílies monoparentals (majoritàriament encapçalades per dones) són un dels grups amb una càrrega econòmica més elevada en relació amb l'habitatge. El sobre esforç gairebé arriba a la meitat d'aquestes llars, fet que reflecteix una alta vulnerabilitat estructural, sovint vinculada a la precarietat laboral i la manca de xarxa de suport⁵.

El 61,3 % de les llars de migrants europeus viuen de lloguer, amb un 37,8 % en situació de sobre esforç. Tot i que tenen un percentatge d'accés al lloguer molt alt, les dades apunten a dificultats significatives per sostenir econòmicament aquests habitatges, possiblement per la temporalitat o inestabilitat laboral associada a aquest col·lectiu.

Els migrants de fora de la UE són el grup amb les xifres més alarmants: un 71,6 % viu de lloguer i un 42,5 % pateix sobre esforç. Són les llars amb més probabilitat de viure en règim de lloguer i amb més càrrega econòmica associada.

Pel que fa a les persones amb treballs temporals, el 45,7 % viu de lloguer, i exactament el mateix percentatge es troba en situació de sobre esforç (45,7 %). Aquesta correlació directa reflecteix clarament que la temporalitat laboral incideix negativament en l'estabilitat residencial.

6.6.

EXCLUSIÓ RESIDENCIAL: PERSONES SENSE LLAR, DESNONAMENTS I OCUPACIONS

Per segon any a la memòria del CES, s'incorporen dades sobre persones sense sostre i desnonaments i, per primer cop, d'ocupacions, per oferir una visió més completa de les formes més severes d'exclusió residencial. Tant la federació d'entitats nacionals que treballen amb les persones sense llar a Europa (FEANTSA) com l'Observatori Europeu del Sensellarisme (EOH) conceptualitzen l'exclusió residencial com un continuïum de situacions d'exclusió d'un habitatge adequat. Cal tenir en compte que la tipologia ETHOS considera exclusió residencial les persones sense sostre, les que no tenen habitatge i es troben, per exemple, en refugis o allotjaments temporals, o habitatges insegurs, entre els quals s'inclou viure en un habitatge sense títol legal o amb una ordre de

4. Carbó, S. (coord.) (2024). *Mercado inmobiliario y política de la vivienda en España*. Funcas. Estudios de la Fundación. Serie Economía y Sociedad.

5. EAPN (2024). *El estado de la pobreza. Seguimiento de los indicadores de la Agenda UE 2030*. 2015-2022. Vivienda y pobreza.

desnonament i habitatge inadequat, com xaboles o habitatges massificats. No obstant això, és difícil disposar de dades sobre totes aquestes formes d'exclusió residencial, a causa que no hi ha estadístiques oficials⁶.

L'INE va elaborar els anys 2005, 2012 i 2022 l'Enquesta a persones sense llar, les quals ofereixen informació sobre les condicions de vida de les persones sense llar de 18 anys o més que han estat usuàries dels centres assistencials d'allotjament i restauració ubicats en municipis de 20.000 habitants. Segons aquesta font, l'any 2022 hi havia a les Balears 535 persones sense llar que van fer ús de centres assistencials, la qual cosa equival al 0,044 % de la població, la mateixa proporció que l'any 2012 (vegeu el **quadre III-6.8**).

L'any 2014, i arran dels desnonaments que es van produir amb la crisi immobiliària del 2008, el Poder Judicial va començar a publicar les estadístiques sobre execucions hipotecàries. Des de llavors, les dades mostren un descens marcat del nombre d'execucions, amb certs repunts a les Balears els anys 2022 i 2024 (vegeu el **gràfic III-5.14**). Del total d'execucions hipotecàries el 2024 (378), un 52 % fa referència a habitatges en finques urbanes; un 40 %, a altres finques urbanes, un 7 %, a finques rústiques, i un 1 %, a solars urbans.

En referència a l'estudi dels desnonaments a la ciutat de Palma, cal destacar un article centrat en aquesta problemàtica que va ser guardonat amb el premi Luz Marina García Herrera al millor article publicat entre els anys 2022 i 2023⁷. Entre els seus resultats, s'assenyala que les execucions hipotecàries van caure després de 2015, i van passar de 400 anuals a prop de 50 a finals del període. Paral·lelament, es va produir una bombolla de lloguers que va portar, entre 2013 i 2020, a una mitjana de 800 desnonaments per lloguer anuals, que va representar el 77 % dels desnonaments. Pel que fa a la distribució geogràfica, els desnonaments per lloguer es concentren actualment als barris de classe molt baixa, especialment Son Gotleu, Pere Garau i zones de l'eix oriental. Les execucions hipotecàries es concentren també a zones empobrides, amb presència important de migració del sud global (Amèrica Llatina, Àfrica, Àsia...).

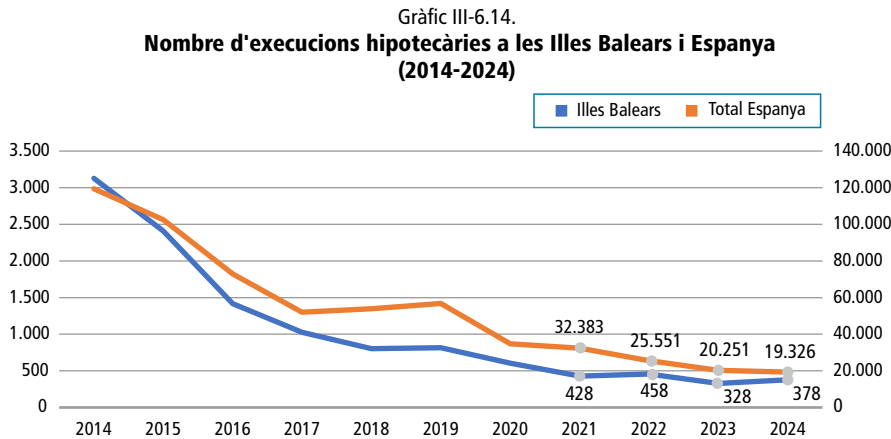
El problema del preu a l'habitatge també ha produït un augment de les ocupacions que han passat de 232 el 2023 a 345 el 2024, cosa que representa 0,52 casos per cada 1.000 habitatges (vegeu el **quadre III-6.9**).

6. Per a una anàlisi exhaustiva de l'exclusió residencial a les Illes Balears, vegeu: Nadal, I. i Abril, D. (coord.). *Habitatge i exclusió residencial a les Illes Balears. Polítiques mercantilitzadores, vulnerabilitat, respostes i resistències*. Observatori Social de les Illes Balears (OSIB), Universitat de les Illes Balears. Disponible a: https://osib.uib.cat/digitalAssets/739/739946_habitatge-i-exclusia-residencial-a-les-illes-balears_osib.pdf.

7. Vives Miró, S., Rulan, O., Artigues, A., Navarro Zurriaga, V. (2023). *Gentrificaciones financiarizadas, gentrificaciones de quinta oleada. Relaciones desahucios-clase en Palma (Mallorca-Islas Baleares)*. Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Vol. 27, núm. 2.

QUADRE III-6.8. PERSONES SENSE LLAR A LES ILLES BALEARS I ESPANYA (2005, 2012 I 2022)						
	2005			2012		
	Persones sense llar	Població	Persones sense llar cada 1.000 habitants	Persones sense llar	Població	Persones sense llar cada 1.000 habitants
Illes Balears	511	970.288	0,53	486	1.105.131	0,44
Espanya	21.900	44.009.969	0,50	22.938	46.712.650	0,49
continua						
	2022					
	Persones sense llar	Població	Persones sense llar cada 1.000 habitants			
Illes Balears	535	1.209.906	0,44			
Espanya	28.552	48.085.361	0,59			

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'INE (2005, 2012 i 2022), Enquesta a les persones sense llar i xifres del padró.



Font: Poder Judicial (2025), Estadística d'execucions hipotecàries.

Quadre III-6.9. Fets esclarits per violació de domicili / usurpació d'immobles, i fets per cada 1.000 habitatges a les Illes Balears i Espanya (2010-2024)						
	Espanya	Parc d'habitatges	Fets per cada 1.000 habitatges	Illes Balears	Parc d'habitatges	Fets per cada 1.000 habitatges
2010	1.793	25.106.251	0,07	29	585.687	0,05
2011	2.553	25.249.053	0,10	50	587.234	0,09
2012	3.842	25.625.078	0,15	77	602.777	0,13
2013	5.294	25.679.195	0,21	115	604.401	0,19
2014	6.743	25.725.524	0,26	134	605.655	0,22
2015	6.973	25.770.646	0,27	120	607.161	0,20
2016	7.063	26.136.183	0,27	120	625.245	0,19
2017	7.627	26.175.034	0,29	144	627.116	0,23
2018	8.707	26.220.373	0,33	139	628.885	0,22
2019	10.239	26.269.974	0,39	147	632.115	0,23
2020	10.988	26.623.708	0,41	188	652.123	0,29
2021	12.558	26.719.905	0,47	293	655.054	0,45
2022	12.271	26.811.833	0,46	257	658.589	0,39
2023	11.426	26.902.443	0,42	232	661.447	0,35
2024*	12.263	26.902.443	0,46	345	661.447	0,52

Font: elaboració pròpia a partir de l'Estimació del parc d'habitatges (2023), del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible i de Violació de domicili i usurpació d'immobles (2024) del Ministeri d'Interior.

Nota: a falta de l'estimació del parc d'habitatges de 2024, es computa la dada de 2023.