

# 6

## HABITATGE

### 6.1.

#### INTRODUCCIÓ

L'habitatge constitueix 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. 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 les persones per desenvolupar projectes de vida autònoms. La tardança en l'emancipació del jovent, la pobresa, el desarrelament i l'estrès vital en són algunes de les conseqüències més visibles.

La rellevància social d'aquesta qüestió no ha fet més que créixer. Si el baròmetre del CIS de juny de 2024 situava l'habitatge en tercera posició entre els problemes que afecten personalment la ciutadania (17,1%), els baròmetres de gener, febrer i març de 2026 l'han consolidat com el principal problema del país. En el baròmetre de març de 2026, el 43,5% de les persones enquestades el va citar com el problema més greu d'Espanya, batent rècords de preocupació, per davant de la crisi econòmica (22,5%) i la qualitat de l'ocupació (18,3%). A escala personal, l'habitatge se situa com la segona preocupació més citada (27,8%), per darrere

de la crisi econòmica. Cal assenyalar que aquesta tendència afecta de manera especialment intensa la població jove: entre les persones de 18 a 34 anys<sup>1</sup>, l'habitatge és, ja, el principal problema tant a escala col·lectiva com personal, cosa que connecta directament amb les dificultats d'emancipació i l'impacte sobre els projectes de vida. Així les coses, l'habitatge ha deixat de ser un dret assolible per a una part creixent de la població de les Illes Balears amb conseqüències que van molt més enllà de l'economia i que afecten el teixit social, la convivència i els projectes de vida de generacions senceres.

En aquest capítol s'aborden els preus de l'habitatge, tant pel que fa a la compra-venda com al lloguer, el nombre i l'import de les transaccions, les hipoteques constituïdes i l'esforç econòmic necessari per accedir a un habitatge. A més a més, s'incorporen dades sobre règim de tinença, persones sense llar, desnonaments i ocupacions.

1. Centre d'Investigacions Sociològiques (2026). Baròmetre de març de 2026. Disponible a: <https://www.cis.es/catalogo-estudios/resultados-definidos/barometros>.

## 6.2.

### PREUS

#### 6.2.1. PREU DE L'HABITATGE

L'índex de preus de l'habitatge (IPH) 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 2025, l'IPH a les Illes Balears va assolir la xifra de 195,1 punts, l'índex més alt des de l'inici de la sèrie el 2008, la qual cosa implica un increment del 12,0% respecte de l'any anterior. L'IPH dels habitatges nous supera els 232 punts i augmenta un 13,4%, cosa que significa que un habitatge nou és un 132% més car el 2025 que el 2015. D'altra banda, la variació de l'índex general a Espanya és del 12,7%, i l'IPH espanyol és un 8,5% inferior al balear (vegeu el [quadre III-6.1](#)).

Quant a la posició comparada, l'any 2024 les Balears van registrar el segon índex més alt de tot Espanya, per darrere de la Comunitat de Madrid, posició que es manté el 2025 (vegeu el [gràfic III-6.1](#)). Cal assenyalar que l'IPH encadena pujades des de l'any 2013 i que, des del 2011, l'IPH balear és superior al de la mitjana espanyola, a una distància que s'ha mantingut quasi constant al voltant d'un 10% per sobre (vegeu el [gràfic III-6.2](#)). Des de l'any 2015, el preu de l'habitatge a les Illes Balears ha augmentat un 95,1%, mentre que a Espanya la pujada ha estat del 79,9%, una diferència de quasi 15 punts percentuals

que posa de manifest l'acceleració diferencial del mercat immobiliari balear respecte al conjunt de l'Estat.

#### 6.2.2. PREU DEL SÒL

El preu del sòl a les Illes Balears ha passat dels 363,6 €/m<sup>2</sup> el 2024 als 401,3 €/m<sup>2</sup> el 2025, cosa que implica una variació del 10,3%. Les Balears són la comunitat autònoma amb el preu del sòl més elevat de tot Espanya i, a més, l'única que supera els 400 €/m<sup>2</sup>, amb una distància considerable respecte a la segona comunitat, la Comunitat de Madrid (360,0 €/m<sup>2</sup>) (vegeu el [gràfic III-6.3](#)). Cal recordar que el 2022 les Balears van superar Madrid, que fins aleshores solia registrar els preus més cars de l'Estat. D'altra banda, en termes relatius, les pujades més pronunciades les protagonitzen comunitats autònomes amb preus de partida més moderats: en només un any el preu del sòl ha augmentat un 23,3% a Aragó o un 17,4% a la Comunitat de Madrid.

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 mantingut relativament estable al voltant dels 150 €/m<sup>2</sup>, mentre que a les Balears l'evolució ha estat clarament ascendent i es troba en nivells molt superiors als previs al 2009 (vegeu el [gràfic III-6.4](#)). Aquesta tendència condiona estructuralment el preu de l'habitatge i no afavoreix que se'n mitiguin els problemes d'accessibilitat entre la població resident. Pel que fa al nombre de transaccions de sòl, el 2025 va ser de 462, inferior a les 560 de 2024 i les 693 de 2023, cosa que confirma una tendència de contracció sostinguda de l'activitat.

**QUADRE III-6.1. ÍNDEX DE PREUS DE L'HABITATGE (IPH) A LES ILLES BALEARS I ESPANYA PER TIPUS D'HABITATGE (2008-2025) (BASE 2015)**

	Índex					
	Illes Balears			Espanya		
	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
2010	123,7	115,7	127,4	134,7	127,0	140,7
2011	117,0	112,2	118,4	124,8	120,5	127,4
2012	100,8	97,4	101,7	107,7	105,7	108,5
2013	93,6	91,2	94,0	96,3	94,7	96,6
2014	94,0	92,7	94,1	96,6	95,5	96,7
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	106,2	104,5	106,4	104,7	106,5	104,4
2017	114,6	112,1	115,0	111,1	112,8	110,9
2018	123,2	119,4	123,6	118,6	120,0	118,4
2019	130,6	128,8	130,9	124,6	128,8	124,0
2020	135,9	142,4	135,5	127,2	137,2	125,7
2021	143,8	152,9	143,4	131,9	143,5	130,2
2022	157,0	168,0	156,5	141,7	154,9	139,8
2023	163,4	183,6	161,8	147,3	167,3	144,2
2024	174,3	204,7	171,3	159,7	185,5	155,7
2025	195,1	232,1	191,6	179,9	206,4	175,8

	% de variació					
	Illes Balears			Espanya		
	General	Nou	2a mà	General	Nou	2a mà
2008						
2009	-8,2	-2,9	-11,5	-6,7	-4,1	-9,0
2010	-2,0	-2,8	-1,5	-2,0	-2,7	-1,2
2011	-5,5	-3,0	-7,1	-7,4	-5,2	-9,4
2012	-13,8	-13,2	-14,1	-13,7	-12,3	-14,8
2013	-7,2	-6,4	-7,6	-10,6	-10,4	-10,9
2014	0,4	1,7	0,0	0,3	0,9	0,1
2015	6,4	7,8	6,3	3,6	4,7	3,4
2016	6,2	4,5	6,4	4,7	6,5	4,4

continua

	% de variació					
	Illes Balears			Espanya		
	General	Nou	2a mà	General	Nou	2a mà
2017	8,0	7,2	8,1	6,2	5,9	6,3
2018	7,5	6,6	7,5	6,7	6,4	6,7
2019	6,0	7,8	5,9	5,1	7,3	4,8
2020	4,1	10,6	3,5	2,1	6,5	1,4
2021	5,8	7,4	5,8	3,7	4,6	3,6
2022	9,2	9,8	9,1	7,4	7,9	7,3
2023	4,1	9,3	3,4	4,0	8,0	3,2
2024	6,6	11,5	5,9	8,4	10,9	8,0
2025	12,0	13,4	11,8	12,7	11,3	12,9

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

### 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, i les Illes Balears en són la comunitat més vulnerable, ja que és, en proporció, on més persones en viuen (vegeu el [quadre III-6.2](#)).

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, i pren com a base l'any 2015. Les darreres dades disponibles corresponen al 2023, any en què les Balears registren l'índex de preus del lloguer més alt de tot Espanya (123,9 punts), liderant els preus des del 2016 (vegeu el [quadre III-6.3](#)). Des de l'any 2015, i segons aquesta estadística, els preus del lloguer

han augmentat un 23,9% a les Balears, mentre que a Espanya l'increment ha estat del 18,7%. La variació entre el 2022 i el 2023 en el cas de l'arxipèlag és del 3,2%, la segona pujada més intensa després de La Rioja, que acumula en un sol any un augment del 8,4% (vegeu el [gràfic III-6.5](#)).

No obstant això, l'estadística experimental de l'INE, en basar-se en el model 100 de declaració de l'IRPF, pot subestimar els preus reals del mercat, atès que només recull els imports declarats per les persones amb dret a deducció. Tot i que no són dades oficials, i que de manera contrària a l'estadística de l'INE, es poden estar sobreestimant els preus de mercat, les dades del portal immobiliari Idealista mostren que el preu mitjà de lloguer per metre quadrat al desembre de 2025 se situa en 19,1 €/m<sup>2</sup> a les Illes Balears, enfront dels 14,7 €/m<sup>2</sup> de la mitjana espanyola, cosa que representa una diferència del 23%. Això vol dir que un pis de 70 m<sup>2</sup> s'oferia a 1.127 € el desembre de 2023 i

a 1.337 € el desembre de 2025. Des del desembre de 2015 fins al desembre de 2025, el preu mitjà per metre quadrat ha passat a les Balears dels 8,2 €/m<sup>2</sup> als 19,1 €/m<sup>2</sup>, la qual cosa representa un augment del 133%, mentre que Espanya ha passat dels 7,4 €/m<sup>2</sup> als 14,7 €/m<sup>2</sup>, amb un augment del 98,6%. La diferència entre

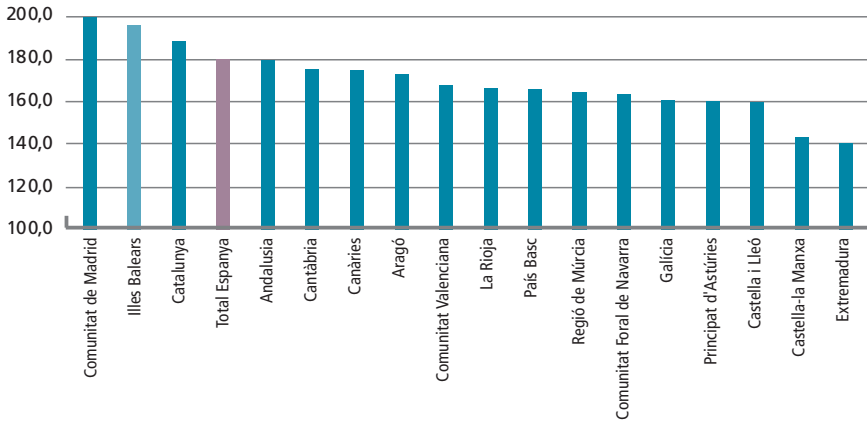
el preu a les Balears i la mitjana de l'Estad s'ha anat eixamplant progressivament al llarg de tot el període, amb una acceleració molt marcada a partir del 2016, tot i que des del pic del 2024 —quan la diferència va arribar al 34% el juliol— la bretxa s'ha anat moderant lleugerament (vegeu el [gràfic III-6.6](#)).

**QUADRE III-6.2. LLARS PER RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE (EN %), PER COMUNITATS AUTÒNOMES (2025)**

	Propietat	Propietat sense hipoteca	Propietat amb hipoteca	Lloguer a preu de mercat	Lloguer inferior a preu de mercat	Cessió
Ceuta	61,3	38,4	22,8	19,5	11,0	8,2
Melilla	63,4	41,6	21,8	18,4	12,9	5,3
Canàries	66,8	47,5	19,3	16,9	6,7	9,7
<b>Illes Balears</b>	<b>67,1</b>	<b>42,1</b>	<b>25,0</b>	<b>21,3</b>	<b>3,4</b>	<b>8,3</b>
Catalunya	67,1	40,9	26,2	23,2	4,8	4,9
Comunitat de Madrid	69,1	44,0	25,1	22,6	4,3	4,0
Castella-la Manxa	73,0	50,3	22,7	13,4	4,2	9,4
Galícia	73,2	55,8	17,3	14,6	2,2	10,0
<b>Total Espanya</b>	<b>73,3</b>	<b>48,9</b>	<b>24,4</b>	<b>16,7</b>	<b>3,5</b>	<b>6,5</b>
Comunitat Valenciana	73,9	49,6	24,3	17,4	2,4	6,4
Regió de Múrcia	73,9	48,3	25,6	17,5	1,6	7,0
Extremadura	76,2	56,3	19,9	13,5	2,3	8,0
Principat d'Astúries	76,9	56,2	20,6	13,1	3,1	7,0
Andalusia	77,5	50,8	26,7	11,9	2,9	7,7
Aragó	78,3	54,5	23,8	14,8	1,9	5,0
País Basc	78,7	52,2	26,5	11,7	5,0	4,6
Comunitat Foral de Navarra	80,6	54,7	26,0	8,8	4,6	6,0
La Rioja	80,7	55,6	25,1	12,5	1,2	5,6
Cantàbria	80,9	54,4	26,5	12,4	1,6	5,1
Castella i Lleó	81,2	58,4	22,8	11,2	1,8	5,9

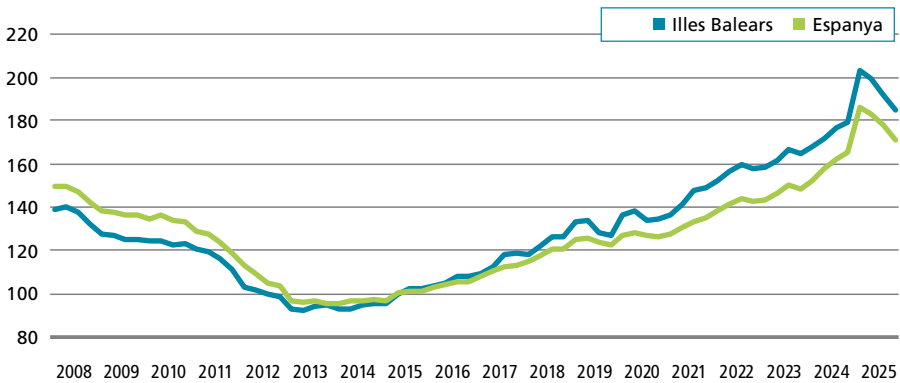
Font: INE (2025), Enquesta de condicions de vida.

Gràfic III-6.1.  
Índex de preus de l'habitatge per comunitat autònoma (2025)



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

Gràfic III-6.2.  
Evolució de l'IPH general a Espanya i les Illes Balears (2008-2025)



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

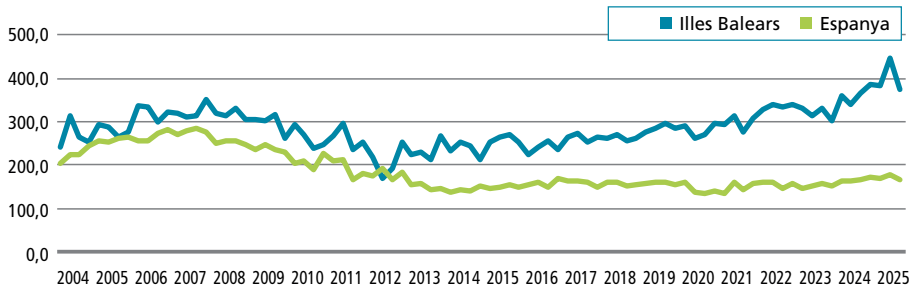
Gràfic III-6.3.  
Preu mitjà del metre quadrat de sòl urbà per comunitats autònomes (2025\*)



Font: elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (2025), Estadística de preus de sòl urbà.  
\* mitjana dels tres primers trimestres

Gràfic III-6.4.

**Evolució per trimestres del preu mitjà del metre quadrat de sòl urbà per a les Illes Balears i Espanya, en euros/m2 (2004-2025)**



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

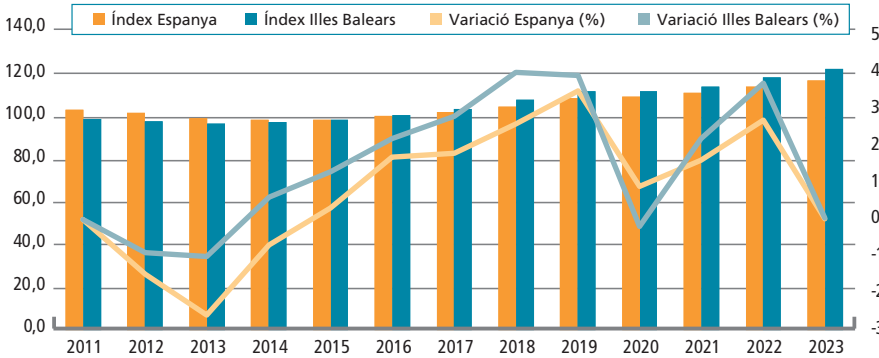
**QUADRE III-6.3. ÍNDEX DE PREU DE L'HABITATGE DE LLOGUER, PER COMUNITATS AUTÒNOMES (2022 I 2023)**

	2022	2023	Var. %
<b>Illes Balears</b>	<b>120,0</b>	<b>123,9</b>	<b>3,2 %</b>
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 %
<b>Total Espanya</b>	<b>115,7</b>	<b>118,7</b>	<b>2,6 %</b>
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)

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.

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%, superant 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 la qual s'afegeix la competència dels usos alternatius de l'habitatge —com el lloguer turístic o de temporada— que redueixen el parc destinat al lloguer residencial<sup>2</sup>.

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

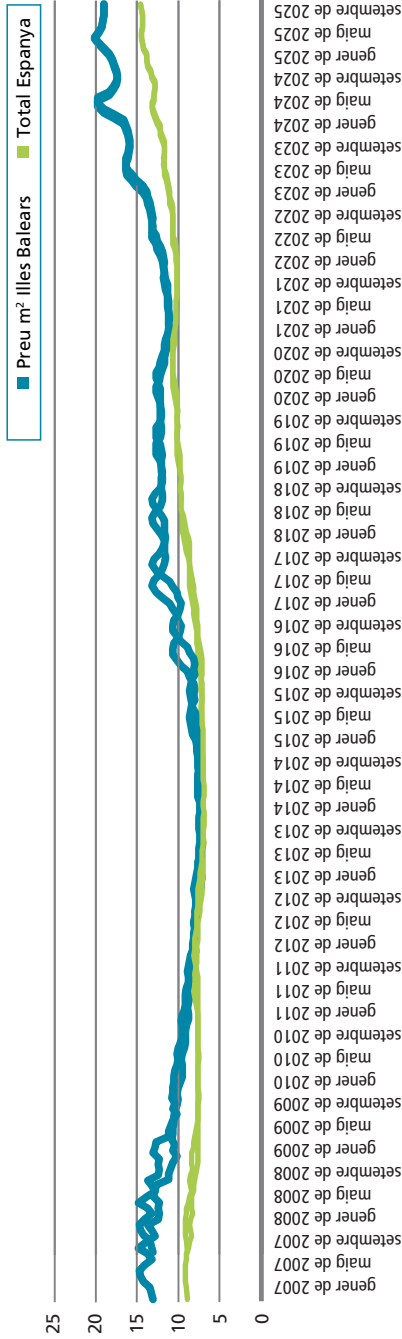
## 6.3.

### TRANSACCIONS

#### 6.3.1. NOMBRE DE TRANSACCIONS

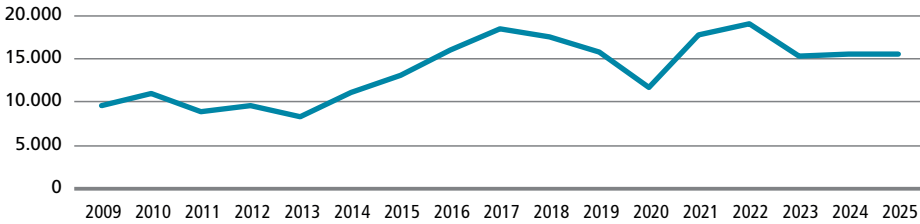
L'any 2025 el nombre de transaccions de compravenda d'habitatges va ser de 15.471, pràcticament idèntic al de 2024 (15.485), cosa que representa un descens mínim del 0,1% i consolida l'estabilització del mercat en els nivells de 2019 (15.692), després del pic històric de 2022, quan es van registrar 19.006 transaccions (vegeu el [gràfic III-6.7](#)). D'altra banda, les transaccions d'habitatges protegits han augmentat en un 67%, dels 88 el 2024 als 147 el 2025, tot i que continuen representant una proporció molt reduïda del total (vegeu el [gràfic III-6.8](#)). Aquesta xifra és especialment significativa si es posa en relació amb la magnitud del problema d'accessibilitat a l'habitatge a l'arxipèlag, ja que posa de manifest la insuficiència del parc d'habitatge protegit per fer front a la demanda resident.

Gràfic III-6.6.  
**Evolució del preu del m<sup>2</sup> de lloguer a les Illes Balears i Espanya i variació en % entre les Balears i Espanya (2007-2025)**



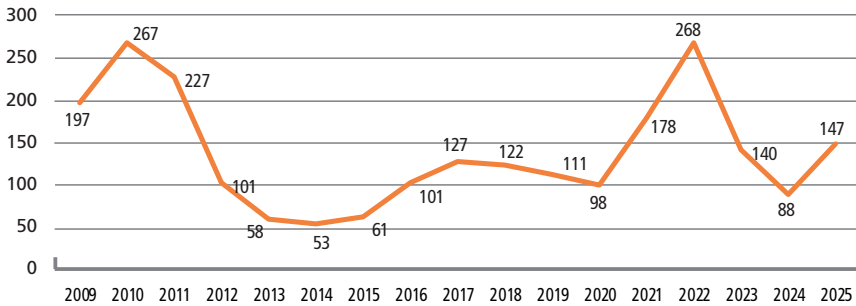
Font: elaboració pròpia a partir de l'informe de preus de lloguer d'idealista.

Gràfic III-6.7.  
Nombre de transaccions immobiliàries de compravenda d'habitatges a les Illes Balears (2009-2025)



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

Gràfic III-6.8.  
Transaccions d'habitatges de protecció oficial (2009-2025)



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

Pel que fa al lloc de residència i nacionalitat dels compradors, les Illes Balears presenten la taxa més elevada de transaccions fetes per no residents a Espanya, del 23,0% el 2025, igual que l'any anterior i molt per davant de la Comunitat Valenciana (18,6%) i Canàries (17,4%) (vegeu el quadre III-6.4). D'aquest 23,0%, el 22,4% correspon a compradors estrangers no residents, cosa que il·lustra fins a quin punt la demanda internacional —fonamentalment de segones residències— pressiona sobre un mercat ja d'entrada restringit. En contrast, a Espanya en conjunt, els no residents representen només el 7,4% de les

transaccions. A més a més, entre els residents a les Balears, l'11,6% de les transaccions les realitzen estrangers residents, la segona taxa més alta de l'Estat per darrere de Canàries (13,1%), fet que reflecteix el pes demogràfic de la població estrangera resident a l'arxipèlag.

### 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 402.739 euros per habitatge. L'any 2023, en part

per la pujada dels tipus d'interès derivats de la crisi de la guerra d'Ucraïna, va caure un 6%, fins als 377.973 euros. L'any 2024, el valor mitjà de les transaccions d'habitatge lliure va escalar fins als 431.806 euros, el valor més alt de totes les comunitats autònomes fins aleshores i un 14,2% superior al de l'any anterior. L'any 2025, la tendència alcista ha continuat i el valor mitjà ha assolit

els 457.025 euros, un 5,8% adicional respecte al 2024, consolidant les Balears com la comunitat autònoma amb les transaccions més cares de tot l'Estat. El valor mitjà de les transaccions a Espanya va ser de 210.630 euros el 2025, de manera que les transaccions a les Balears són, de mitjana, 2,2 vegades més cares que la mitjana espanyola (vegeu el [quadre III-6.5](#)).

**QUADRE III-6.4. TRANSACCIONS SEGONS EL LLOC DE RESIDÈNCIA I NACIONALITAT, PER COMUNITATS AUTÒNOMES (2025)**

	Residents a Espanya			No residents a Espanya		
	Total	Espanyols	Estrangers	Total	Espanyols	Estrangers
<b>Illes Balears</b>	<b>76,9 %</b>	<b>65,3 %</b>	<b>11,6 %</b>	<b>23,0 %</b>	<b>0,5 %</b>	<b>22,4 %</b>
Comunitat Valenciana	81,3 %	66,4 %	14,9 %	18,6 %	0,7 %	17,9 %
Canàries	82,5 %	69,3 %	13,1 %	17,4 %	0,4 %	16,9 %
Regió de Múrcia	85,6 %	73,9 %	11,7 %	14,4 %	0,5 %	13,9 %
Andalusia	90,8 %	83,0 %	7,8 %	9,1 %	0,5 %	8,6 %
<b>Total Espanya</b>	<b>92,6 %</b>	<b>82,5 %</b>	<b>10,0 %</b>	<b>7,4 %</b>	<b>0,5 %</b>	<b>6,8 %</b>
Catalunya	95,7 %	82,3 %	13,3 %	4,2 %	0,5 %	3,7 %
Galícia	98,1 %	93,0 %	5,1 %	1,8 %	0,9 %	0,9 %
Principat d'Astúries	98,0 %	89,4 %	8,6 %	2,0 %	0,9 %	1,1 %
Comunitat de Madrid	98,3 %	89,8 %	8,5 %	1,6 %	0,6 %	1,0 %
Cantàbria	98,4 %	93,7 %	4,7 %	1,5 %	0,9 %	0,6 %
Ceuta i Melilla	99,3 %	94,6 %	4,7 %	0,5 %	0,2 %	0,3 %
País Basc	99,2 %	94,5 %	4,7 %	0,8 %	0,4 %	0,4 %
Aragó	99,2 %	89,0 %	10,2 %	0,7 %	0,4 %	0,4 %
Castella i Lleó	99,3 %	92,7 %	6,5 %	0,7 %	0,4 %	0,3 %
Comunitat Foral de Navarra	99,5 %	90,5 %	8,9 %	0,4 %	0,2 %	0,2 %
La Rioja	99,3 %	88,0 %	11,2 %	0,6 %	0,2 %	0,4 %
Extremadura	99,3 %	95,3 %	3,9 %	0,6 %	0,2 %	0,4 %
Castella-la Manxa	99,6 %	89,3 %	10,2 %	0,4 %	0,2 %	0,2 %

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

**QUADRE III-6.5. VALOR MITJÀ DE LES TRANSACCIONS D'HABITATGE LLIURE, PER COMUNITATS AUTÒNOMES (2008-2025)**

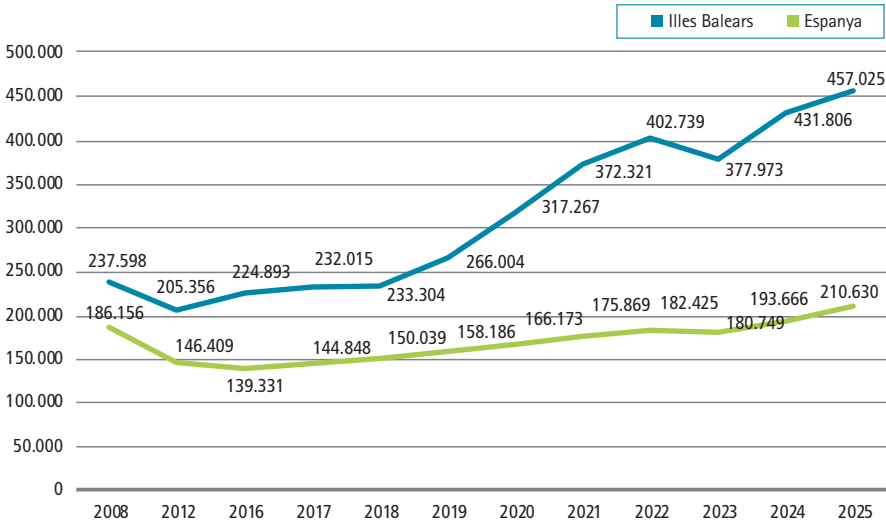
	2008	2012	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Illes Balears</b>	<b>237.598</b>	<b>205.356</b>	<b>224.893</b>	<b>232.015</b>	<b>233.304</b>	<b>266.004</b>	<b>317.267</b>
Com. de Madrid	268.775	200.297	193.609	212.733	231.712	252.376	265.161
País Basc	269.917	227.286	202.902	200.293	203.043	213.998	224.848
Catalunya	236.776	171.986	161.893	169.907	177.902	186.427	198.076
Illes Canàries	162.984	126.830	122.509	129.115	140.857	140.794	152.886
<b>Espanya</b>	<b>186.156</b>	<b>146.409</b>	<b>139.331</b>	<b>144.848</b>	<b>150.039</b>	<b>158.186</b>	<b>166.173</b>
Navarra	200.447	165.966	137.889	145.565	155.322	155.644	159.056
Andalusia	167.922	132.247	124.071	127.126	129.571	139.243	146.145
Cantàbria	183.207	150.568	128.318	132.742	131.037	130.331	137.384
Com. Valenciana	172.905	119.283	107.829	108.056	113.994	119.587	125.547
Galícia	138.514	123.250	108.095	109.296	113.014	120.413	121.105
Aragó	176.527	131.490	103.991	103.460	108.997	115.440	126.150
Astúries	150.865	130.778	104.466	104.902	106.241	104.482	113.893
La Rioja	179.252	128.002	101.214	98.359	111.857	118.502	112.548
Reg. de Múrcia	157.116	114.808	94.936	93.303	96.699	99.586	98.892
Castella i Lleó	150.546	123.538	95.774	97.266	98.817	101.797	106.311
Castella-la Manxa	156.086	108.859	86.631	85.127	88.062	91.136	94.695
Extremadura	111.918	102.058	74.861	74.955	78.863	83.778	87.380

	2021	2022	2023	2024	2025	var. 24-23
<b>Illes Balears</b>	<b>372.321</b>	<b>402.739</b>	<b>377.973</b>	<b>431.806</b>	<b>457.025</b>	<b>5,8 %</b>
Com. de Madrid	279.180	297.794	301.791	326.139	375.752	15,2 %
País Basc	227.428	232.831	233.126	244.518	266.621	9,0 %
Catalunya	206.367	211.178	210.672	221.581	239.472	8,1 %
Illes Canàries	161.947	174.582	176.441	189.299	211.708	11,8 %
<b>Espanya</b>	<b>175.869</b>	<b>182.425</b>	<b>180.749</b>	<b>193.666</b>	<b>210.630</b>	<b>8,8 %</b>
Navarra	171.009	173.585	183.305	186.524	201.279	7,9 %
Andalusia	162.240	170.539	172.725	184.688	197.143	6,7 %
Cantàbria	144.083	153.117	148.378	169.289	196.917	16,3 %
Com. Valenciana	132.142	140.117	144.554	157.147	172.345	9,7 %
Galícia	122.648	125.634	126.425	136.259	147.675	8,4 %
Aragó	122.567	127.804	124.541	133.312	144.754	8,6 %
Astúries	114.894	116.601	116.796	123.352	135.777	10,1 %
La Rioja	112.693	115.500	114.944	123.297	135.339	9,8 %
Reg. de Múrcia	101.694	108.860	108.945	116.116	133.291	14,8 %
Castella i Lleó	109.166	108.983	106.622	110.791	123.223	11,2 %
Castella-la Manxa	94.871	94.796	95.676	100.128	112.374	12,2 %
Extremadura	93.792	83.321	84.353	86.085	95.497	10,9 %

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

Gràfic III-6.9.

**Valor mitjà de les transaccions d'habitatges lliures a les Illes Balears i Espanya (2008-2025)**



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

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 117% del 2025. 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 divergents i, en el cas de les Balears, es disparen de manera accelerada, trencant definitivament amb l'evolució de la mitjana estatal (vegeu el [gràfic III-6.9](#)).

registrat un increment del 7,0% respecte al 2023 —any en què, amb els tipus d'interès disparats, les operacions havien disminuït un 19,1%. L'import total de les operacions va ser de 5.234 milions d'euros, un 11,0% més que l'any anterior, i l'import mitjà se situa en 341.923 euros (vegeu el [quadre III-6.6](#)).

## 6.4.

### HIPOTEQUES CONSTITUÏDES

L'any 2025 es van signar 15.308 operacions hipotecàries a les Illes Balears, un 14,0% més que l'any 2024, que ja havia

## 6.5.

### SOBREESFORÇ EN EL PAGAMENT DE L'HABITATGE

L'any 2025 el preu mitjà de les transaccions de compravenda d'habitatges a les Illes Balears va ser de 457.025 euros, mentre que la renda mitjana per unitat de consum es va situar en els 24.811 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, l'esforç de les llars de les Illes Balears és de 61,4 anys, el més elevat de totes les comunitats autònomes, mentre que la mitjana a l'Estat és de 30,6 anys, menys de la meitat (vegeu el [gràfic III-6.11](#))<sup>3</sup>.

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 s'analitza l'evolució en anys, s'observa com la diferència entre les Balears i Espanya s'ha incrementat de manera sostinguda, amb un salt especialment acusat 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 dels 18 als 32 anys, una bretxa que des d'aleshores no ha fet més que eixamplar-se (vegeu el [gràfic III-6.11](#)).

Així, 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. Les darreres dades disponibles, corresponents al 2023, mostren que la

xifra, en el cas de l'arxipèlag, assoleix el 14,5% de les llars, i lidera, un cop més, el rànquing de les comunitats autònomes, per davant de Catalunya (9,6%) i la Comunitat de Madrid (9,1%) (vegeu el [gràfic III-6.12](#)).

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-6.13](#)).

Un estudi de Funcas de 2024, assenyalava 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 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 del jovent.<sup>4</sup>

D'altra banda, 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.

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

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

El sobreesforç 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 suport<sup>5</sup>.

Pel que fa a la població migrant, el 61,3% de les llars de migrants europeus viuen de lloguer, amb un 37,8% en situació de sobreesforç. Són però els migrants de fora de la UE el grup amb les xifres més alarmants: un 71,6% viu de lloguer i un 42,5% pateix sobreesforç, és a dir, són les llars amb més probabilitat de viure en règim de lloguer i amb més càrrega econòmica associada.

## 6.6.

### EXCLUSIÓ RESIDENCIAL: PERSONES SENSE LLAR, DESNONAMENTS I OCUPACIONS

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 en refugis o allotjaments temporals, les que viuen en habitatges insegurs —entre els quals s'inclou viure sense títol legal o amb una ordre de desnonament— i les que ocupen habitatges inadequats, com xaboles o ha-

bitatges massificats. No obstant això, és difícil disposar de dades sobre totes aquestes formes d'exclusió residencial, a causa de l'absència d'estadístiques oficials amb aquesta mirada, de manera que les xifres oficials subestimen la problemàtica<sup>6</sup>.

L'INE va elaborar els anys 2005, 2012 i 2022 l'Enquesta a persones sense llar, que ofereix 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 més 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 0,44 per cada 1.000 habitants, la mateixa proporció que l'any 2012 (vegeu el [quadre III-6.7](#)).

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 que hi ha estadístiques, en el punt més àlgid del fenomen que va afectar moltíssimes famílies, 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-6.14](#)). Del total d'execucions hipotecàries el 2024 (378), un 52% fa referència a habitatges en finques urbanes, un 40%

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](https://osib.uib.cat/digitalAssets/739/739946_habitatge-i-exclusia-residencial-a-les-illes-balears_osib.pdf).

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

a altres finques urbanes, un 7% a finques rústiques i un 1% a solars urbans.

Per últim, el problema del preu de l'habitatge ha produït un augment sostingut de

les ocupacions, que han passat de 407 el 2023 a 514 el 2024, cosa que representa 0,77 casos per cada 1.000 habitatges, la xifra més elevada de la sèrie disponible (vegeu el [quadre III-6.9](#)).

**QUADRE III-6.6. HIPOTEQUES CONSTITUÏDES SOBRE FINQUES RÚSTIQUES I URBANES (2011-2025)**

Illes Balears					
	Operacions	Import (en milers d'€)	Import mitjà (en €)	Var. anual operacions (%)	Var. anual import mitjà (%)
2011	19.325	2.420.050	125.229		
2012	14.963	1.795.346	119.986	-22,6 %	-4,2 %
2013	10.207	1.365.968	133.827	-31,8 %	11,5 %
2014	9.786	1.489.345	152.191	-4,1 %	13,7 %
2015	12.748	2.181.378	171.115	30,3 %	12,4 %
2016	13.907	2.459.346	176.842	9,1 %	3,3 %
2017	14.743	2.854.902	193.645	6,0 %	9,5 %
2018	14.766	3.346.916	226.664	0,2 %	17,1 %
2019	13.812	3.053.905	221.105	-6,5 %	-2,5 %
2020	14.899	3.028.760	203.286	7,9 %	-8,1 %
2021	13.013	3.241.659	249.109	-12,7 %	22,5 %
2022	15.571	4.091.085	262.737	19,7 %	5,5 %
2023	12.545	3.925.514	312.915	-19,4 %	19,1 %
2024	13.428	4.715.008	351.133	7,0 %	12,2 %
2025	15.308	5.234.160	341.923	14,0 %	-2,6 %

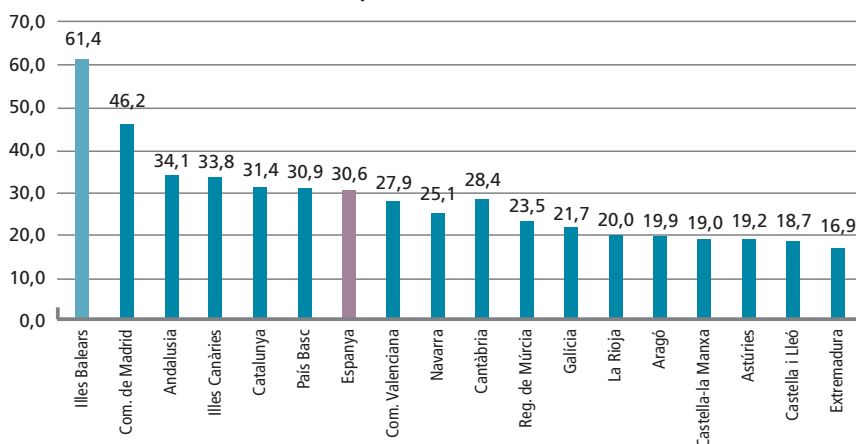
Espanya					
	Operacions	Import (en milers d'€)	Import mitjà (en €)	Var. anual operacions (%)	Var. anual import (%)
2011	651.759	77.957.705	119.611		
2012	456.765	51.743.706	113.283	-29,9 %	-5,3 %
2013	326.978	37.484.012	114.638	-28,4 %	1,2 %
2014	315.535	41.097.804	130.248	-3,5 %	13,6 %
2015	371.981	48.936.163	131.556	17,9 %	1,0 %

continua

	Espanya				
	Operacions	Import (en milers d'€)	Import mitjà (en €)	Var. anual operacions (%)	Var. anual import (%)
2016	400.873	53.610.362	133.734	7,8 %	1,7 %
2017	432.952	61.264.688	141.505	8,0 %	5,8 %
2018	481.848	69.483.231	144.202	11,3 %	1,9 %
2019	497.720	73.716.908	148.109	3,3 %	2,7 %
2020	466.580	70.054.869	150.145	-6,3 %	1,4 %
2021	558.210	82.541.078	147.867	19,6 %	-1,5 %
2022	608.656	96.350.118	158.300	9,0 %	7,1 %
2023	496.528	82.288.187	165.727	-18,4 %	4,7 %
2024	544.721	91.352.652	167.705	9,7 %	1,2 %
2025	643.870	117.145.597	181.940	18,2 %	8,5 %

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

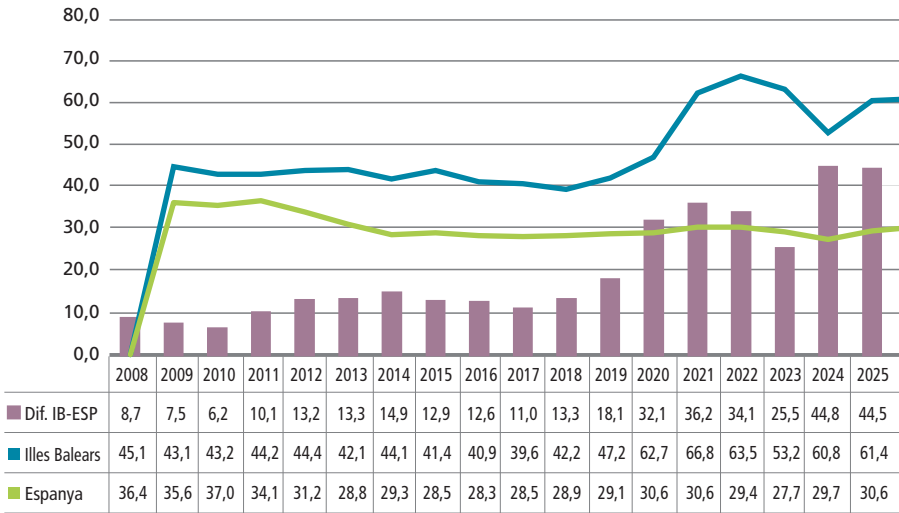
Gràfic III-6.10.  
**Esforç de les llars, en anys, per accedir a un habitatge de compravenda si es destina el 30 % de la renda, per comunitats autònomes (2025)**



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (2025), preu mitjà de les transaccions immobiliàries de compravenda i l'INE (2025), Enquesta de condicions de vida.

Gràfic III-6.11.

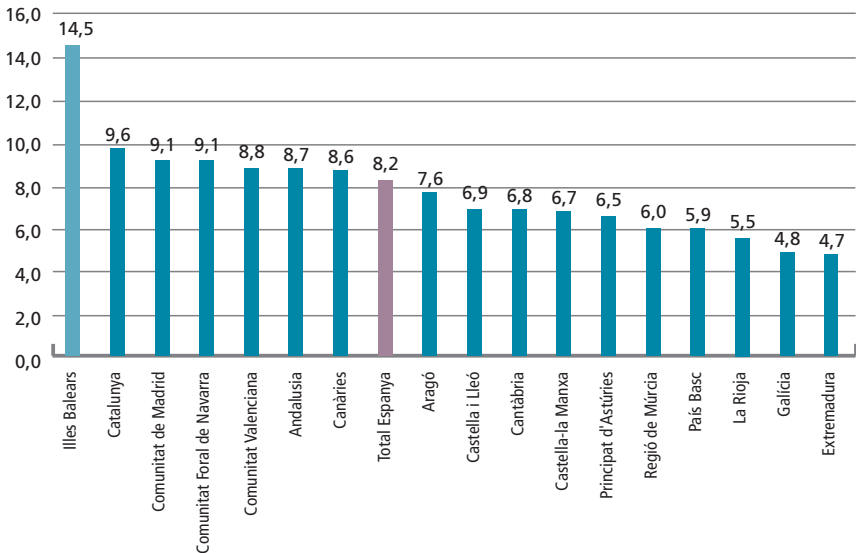
**Esforç de les llars, en anys, per accedir a un habitatge de compravenda si es destina el 30 % de la renda, per a les Illes Balears i Espanya, i diferència entre tots dos (2008-2025)**



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

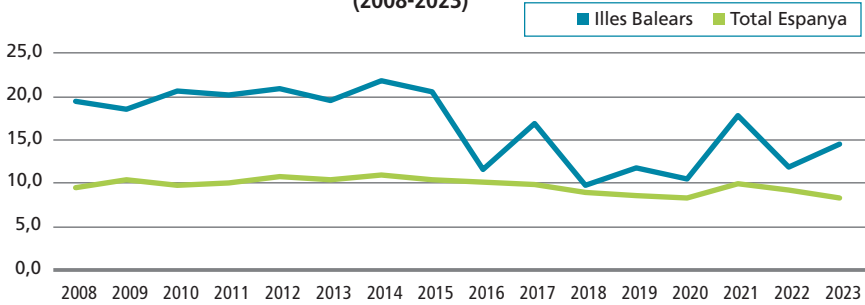
Gràfic III-6.12.

**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.

QUADRE III-6.7. PERSONES SENSE LLAR A LES ILLES BALEARS I ESPANYA (2005, 2012 I 2022)

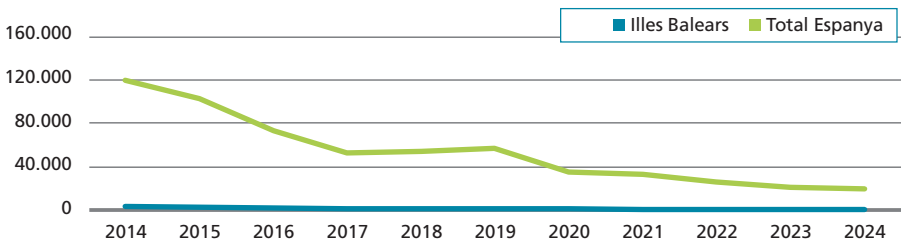
	2005			2012		
	Persones sense llar	Població	Persones sense llar cada 1.000 habitants	Persones sense llar	Població	Persones sense llar cada 1.000 habitants
Illes Balears	511	970.288	0,53	486	1.105.131	0,44
Espanya	21.900	44.009.969	0,50	22.938	46.712.650	0,49

	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.

Gràfic III-6.14.  
Nombre d'execucions hipotecàries a les Illes Balears i Espanya (2014-2024)



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

**QUADRE III-6.8. FETS CONEGUTS 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	2.702	25.106.251	0,11	50	585.687	0,09
2011	3.849	25.249.053	0,15	95	587.234	0,16
2012	6.233	25.625.078	0,24	128	602.777	0,21
2013	7.739	25.679.195	0,30	193	604.401	0,32
2014	10.084	25.725.524	0,39	239	605.655	0,39
2015	10.376	25.770.646	0,40	221	607.161	0,36
2016	9.998	26.136.183	0,38	233	625.245	0,37
2017	10.619	26.175.034	0,41	251	627.116	0,40
2018	12.214	26.220.373	0,47	264	628.885	0,42
2019	14.621	26.269.974	0,56	285	632.115	0,45
2020	14.792	26.623.708	0,56	325	652.123	0,50
2021	17.274	26.719.905	0,65	509	655.054	0,78
2022	16.765	26.811.833	0,63	417	658.589	0,63
2023	15.289	26.902.443	0,57	407	661.447	0,62
<b>2024</b>	<b>16.426</b>	<b>27.004.765</b>	<b>0,61</b>	<b>514</b>	<b>664.670</b>	<b>0,77</b>

Font: elaboració pròpia a partir de l'Estimació del parc d'habitatges (2025), del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible i de Violació de domicili i usurpació d'immobles (2025) del Ministeri d'Interior.

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