



Reimaginem l'habitatge a Eivissa

*Solucions per a la comunitat local
mitjançant la col·laboració
intersectorial*



Setembre 2025

Resum executiu

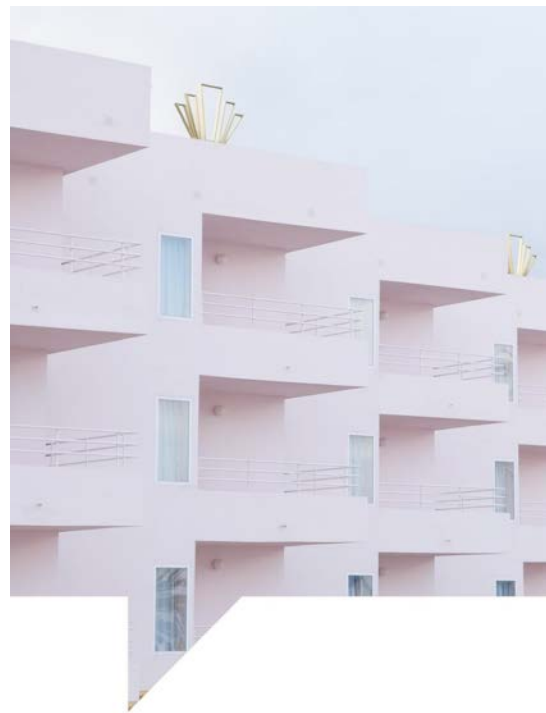
Part 1. El desafiament:

Com es viu la crisi i què ens ha portat fins aquí

Impactes de la crisi

La crisi de l'habitatge a Eivissa ha esdevingut un dels desafiaments socials i econòmics més urgents de l'illa.

- **Inseguretat i exclusió:** Molts residents viuen a habitatges sobreocupats o informals o en assentaments sense serveis bàsics. Els joves retarden la seva emancipació, part del personal de temporada dorm a furgonetes i gairebé la meitat de les persones enquestades declara estrès habitacional constant.
- **Manca d'assequibilitat:** Els lloguers són entre els més alts d'Espanya. Set de cada deu residents destinen més del 30 % dels seus ingressos a l'habitatge, mentre que la propietat continua fora de l'abast de la majoria de joves i treballadors essencials.
- **Desocupació i escassetat:** Al voltant de 18.000 habitatges estan buits o infrautilitzats, sovint com a segones residències o actius especulatius, mentre que les empreses i els serveis públics tenen dificultats per contractar i retenir personal per manca d'habitatge.



- **Desplaçament:** Famílies i treballadors estan abandonant l'illa, fet que provoca pèrdua de continuïtat a les escoles, hospitals i negocis locals a mesura que augmenta la rotació i es perden competències.
- **Fragmentació:** La pressió immobiliària erosiona la cohesió social, debilita els vincles locals i trenca la continuïtat intergeneracional. Tenir habitatge en propietat (des de fa temps central per a la seguretat familiar) esdevé cada cop més inassolible.

Factors que impulsen la crisi

Darrere d'aquests impactes hi ha factors estructurals que sostenen l'escassetat i l'exclusió.

- **Suboferta:** Espanya manté un dels parcs d'habitatge protegit més baixos d'Europa: només un 1,5 % correspon a lloguer social i menys d'un 2,5 % al conjunt d'habitatge protegit.
- **Especulació:** A Eivissa, més del 80 % de les compres les fan no residents, fet que fomenta la desocupació, les segones residències i l'augment de la desigualtat. La normativa de la UE limita la capacitat local per restringir aquesta inversió; les mesures viables s'han de centrar en l'ús (no en la propietat).
- **Estacionalitat:** El turisme impulsa els lloguers de curta durada i genera demanda laboral estacional sense una oferta habitacional adequada. S'estima que 7.000 allotjaments turístics a Eivissa operen sense llicència.
- **Incertesa:** La por a impagaments, a ocupacions irregulars i als llargs processos judicials dissuadeix els propietaris d'oferir lloguers a llarg termini, cosa que reforça l'escassetat.
- **Punts febles:** Governança fragmentada, dèficit de dades sobre habitatges desocupats i informals i manca d'alineació de la planificació amb la capacitat de càrrega social i ecològica de l'illa.

Part 2: Solucions col·laboratives:

Estratègies, experiències i aprenentatges

El paper del sector privat

Les empreses no substitueixen el govern, però poden tenir un paper complementari clau. Hi ha tres vies d'acció empresarial:

- **A través del propi model de negoci:** Pagar salaris dignes, facilitar allotjament per al personal (sense desplaçar residents), rehabilitar edificis en desús, adoptar mètodes modulars i cooperar entre empreses per ampliar l'oferta i, alhora, reduir la rotació de la força laboral.
- **A través de la filantropia i capital social:** Donacions de fons, sòl o coneixement per donar suport a ONG i municipis i impulsar projectes pilot amb models innovadors d'habitatge.
- **A través de la incidència política i les col·laboracions:** Les empreses poden compartir dades de la seva força laboral, destacar els desafiaments del personal i impulsar reformes del marc legal (per exemple, rehabilitacions amb canvi d'ús, llicències flexibles i de doble ús) que amplii l'oferta d'habitatges assequibles.

El paper del sector públic

Les autoritats públiques tenen el control de la legislació, els impostos i la planificació.

- **Transformar l'habitatge informal i precari:** Garantir l'empadronament, l'accés a l'aigua i al sanejament i l'atenció sanitària a residents en habitatges precaris. Oferir habitatges de transició i vies de reubicació gradual.

- **Mobilitzar i renovar el parc edificat existent:** Ampliar programes d'intermediació com Lloguer Segur, vincular les ajudes a la rehabilitació amb garanties d'assequibilitat i reinvertir els impostos sobre habitatges buits i segones residències en habitatge assequible.
- **Construir habitatges només de manera estratègica:** Utilitzar habitatges modulars o temporals en sòl públic. Prioritzar l'activació d'habitatges buits i la rehabilitació amb canvi d'ús abans d'expandir. Reforçar la capacitat de l'IBAVI i dels municipis per al desenvolupament d'estratègies a llarg termini.
- **Prioritzar i preservar habitatges per a residents:** Implementar habitatges amb restriccions a l'escriptura, incentius fiscals i habitatge dotacional per protegir els habitatges de treballadors essencials i residents locals, alineant-se amb les eines compatibles amb la UE.

El paper de la gestió comunitària de l'habitatge

Els models col·lectius ancoren l'assequibilitat i la gestió comunitària a llarg termini.

- **Ampliar l'accés amb cooperatives d'habitatge:** Els membres comparteixen la propietat col·lectiva amb drets d'ús a llarg termini, cosa que redueix els costos entre un 30 i un 40 %. L'èxit depèn de l'accés al sòl, sovint mitjançant concessions a llarg termini.
- **Crear *Community Land Trusts* (CLT) per a la custòdia comunitària del sòl i habitatge assequible:** Separar la propietat del sòl de la de l'habitatge per garantir l'assequibilitat permanent, amb límits de revenda i una governança compartida entre residents, comunitat local i representants públics.
- **Construir un ecosistema de suport per a l'habitatge comunitari:** Els projectes amb èxit requereixen suport intermediari, experiència tècnica i continuïtat més enllà dels cicles polítics, aspectes que actualment manquen a Eivissa.
- **Dissenyar habitatges per al benestar comunitari:** L'habitatge liderat per la comunitat genera beneficis socials en reduir la solitud, enfortir els vincles intergeneracionals i millorar la salut mitjançant el disseny

ecològic i els espais compartits.

Part 3. De les idees a l'acció:

Quins passos es poden fer ara i a llarg termini



Estratègies pràctiques per abordar la crisi de l'habitatge

Aquest capítol tradueix l'anàlisi a l'acció i integra solucions per als tres eixos, amb mesures a curt termini (0-2 anys) i a mitjà-llarg termini (2-5 anys).

- **Estratègies pràctiques per al sector privat:** Salaries dignes, co-livings per a personal de temporada, rehabilitació amb canvi d'ús, construcció en altura sobre edificis existents, finances ètiques i capital pacient, construcció modular, llicències de doble ús i projectes pilot sense ànim de lucre.
- **Estratègies pràctiques per al sector públic:** Respostes basades en drets davant la informalitat, activació de vacants amb garanties i rehabilitacions, ús temporal d'immobles públics, mecanismes d'assequibilitat permanent i habitatges amb restriccions a l'escriptura.
- **Estratègies pràctiques per a la gestió comunitària de l'habitatge:** Projectes pilot de cooperatives i CLT, sensibilització, creació d'entitats

intermediàries, protecció de la governança comunitària i incorporació del benestar en el disseny.

Conclusió:

Reimaginem el futur de l'habitatge a Eivissa



La crisi d'habitatge a Eivissa està erosionant la dignitat, la identitat i les oportunitats. No obstant això, hi ha solucions. Si Eivissa activa el parc infrautilitzat, alinea les pràctiques empresarials amb les necessitats de la comunitat, permet que les institucions públiques actuïn de manera estratègica i dona suport a models de gestió comunitària de l'habitatge, podrà recuperar l'assequibilitat i la resiliència. L'èxit exigeix acció coordinada, institucions sòlides i prioritzar la població resident en les decisions. Amb ambició i col·laboració, l'habitatge podrà ser no només un refugi, sinó la base d'un futur més just, saludable i sostenible.

Informe elaborat per (Ma) Laboratori de Transformació Sostenible i Business Fights Poverty, amb el suport de la Unió Europea a través del programa Next Generation UE i el Govern Balear dins del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència. Les opinions expressades en aquest estudi són dels autors i no reflecteixen necessàriament les dels qui hi donen suport.

Contingut

PART 1: EL DESAFIAMENT. COM ES VIU LA CRISI I QUÈ ENS HA PORTAT FINS AQUÍ. 9

1. Introducció 10

1.1 Enfocament i propòsit de l'informe 10

1.2 Metodologia i enfocament 11

2. Els impactes de la crisi 11

2.1 Inseguretat i exclusió: Efectes de la precarietat habitacional en la dignitat i els drets 12

2.2 Manca d'asequibilitat: efectes de l'augment dels preus de l'habitatge sobre salaris i ingressos 13

2.3 Desocupació i escassetat: un desajust estructural a la disponibilitat de l'habitatge 15

2.4 Desplaçament: impacte de l'escassetat de vivenda a la sortida de residents i persones treballadores de l'illa 17

2.5 Fragmentació: impacte de les pressions habitacionals a la cohesió social i cultural 18

3. Factors que impulsen la crisi 19

3.1 Suboferta: el dèficit crònic d'habitatge assequible permanent 20

3.2 Especulació: finançarització i inversió especulativa com a motor de la manca d'asequibilitat 22

3.3 Estacionalitat: pressió turística sobre l'habitatge disponible 23

3.4 Incertesa: inseguretat jurídica i desconfiança institucional 24

3.5 Punts cecs: manca de dades i fallades de governança 25

PART 2. SOLUCIONS COL·LABORATIVES. ESTRATÈGIES, EXPERIÈNCIES I APRENTATGES. 28

4. El paper de les empreses 29

4.1 Tres vies d'acció empresarial 29

4.2 A través del propi model de negoci 30

4.3 A través de la filantropia i capital social 39

4.4 A través de la incidència política i les col·laboracions 41

4.5 10 Criteris per alinear l'acció empresarial amb les necessitats de les habitacions

a Eivissa	45
5. El paper del sector públic	46
5.1 Abordar l'habitatge informal i precària	47
5.2 Mobilització i modernització de l'estoc existent	49
5.3 Construir habitatges estratègicament	54
5.4 Preservació d'habitatges per als residents	57
5.5 Principis rectors per a Eivissa	61
6. El paper de les Iniciatives Comunitàries	63
6.1 Desenvolupament de cooperatives d'habitatge	63
6.2 Establiment de Community Land Trusts (CLT)	66
6.3 Construir l'ecosistema propici	69
6.4 Enfortiment de l'habitatge i el benestar comunitari	72
6.5 Principis rectors per a Eivissa	74
PART 3: DE LES IDEES A L'ACCIÓ - UN FULL DE RUTA PER A EIVISSA	76
7. Estratègies pràctiques per abordar la crisi de l'habitatge	77
7.1 Accions impulsades per sector privat	77
7.2 Accions impulsades per sector públic	81
7.3 Accions impulsades per iniciatives comunitàries	85
8. Conclusió: Construint una llar per al futur d'Eivissa	87
Annex 1: Glossari	89
Annex 2: Recursos	92
A. Guies i recursos de polítiques	92
B. Mesures de suport a l'habitatge per a residents d'Eivissa	93
Annex 3: Elements clau del marc jurídic	96
Annex 4: Agraïments	100
Referències	103

Part 1: El desafiament.

*Com es viu la crisi i
què ens ha portat fins
aquí.*

***Per què l'habitatge a Eivissa ha esdevingut un
problema tan urgent i com hem arribat fins aquí?***

Aquesta primera part explora les realitats que es viuen a la crisi, com la sobreocupació dels habitatges, la inseguretat, la manca d'assequibilitat, el desplaçament i el deteriorament de la cohesió social, juntament amb les forces estructurals que la sustenten. L'augment dels preus i l'escassetat d'oferta estan desplaçant joves i persones treballadores, soscavant els serveis essencials i pressionant les empreses. Darrere d'aquests símptomes, s'hi amaguen factors sistèmics: l'escassetat crònica d'habitatge protegit, la inversió especulativa, l'estacionalitat del turisme, la inseguretat jurídica i la governança fragmentada. Tot plegat explica per què el sistema d'habitatge d'Eivissa ja no respon a les necessitats dels seus residents i perquè només una resposta decisiva, amb visió a llarg termini, pot protegir el futur de l'illa.

1. Introducció

L'accés a l'habitatge a Eivissa ha esdevingut un dels reptes més urgents i complexos de l'illa. L'augment dels preus, l'escassetat d'habitatges disponibles per a tot l'any i la inseguretat creixent afecten residents, comerços i serveis públics, al mateix temps que deterioren el teixit social de l'illa. Per a molts, la crisi es viu a través de la sobreocupació dels habitatges, el desplaçament o el retard a l'emancipació. Per a les empreses i els qui contracten, dificulta la contractació i la retenció. Les reformes recents en matèria de lloguers de vacances suposen un avenç, però es requereixen mesures més àmplies: des de la mobilització d'habitatges buits i l'adaptació d'espais no residencials, fins a l'enfortiment dels models comunitaris i la incorporació de l'assequibilitat com a principi central.¹

1.1 Propòsit i abast de l'informe

Aquest informe situa la crisi d'habitatge d'Eivissa en el context local i nacional i explora on es poden obrir noves oportunitats. En lloc de proposar un model únic, es presenten punts de referència i idees per orientar decisions que es puguin adaptar al context local. És important assenyalar que els exemples no s'analitzen totalment, sinó com a pràctiques concretes amb elements transferibles rellevants per a aquest estudi. L'èmfasi es posa en estratègies pràctiques que complementin les mesures ja en marxa, amb una atenció especial al paper que poden exercir les empreses juntament amb les institucions públiques i la societat civil. L'informe també subratlla la importància de protegir l'assequibilitat, garantir la inclusió social i equilibrar les necessitats d'habitatge amb els límits ecològics de l'illa, tot reconeixent que l'habitatge és un factor essencial de pertinença i estabilitat.

¹ Segons la Llei d'Habitatge de l'Estat d'Espanya de 2023 i la Llei d'Habitatge de les Illes Balears, els habitatges buits i desocupats tenen significats jurídics diferents, basats principalment en la durada i l'ús. Consulteu el glossari per conèixer les definicions completes i les seves implicacions.

1.2 Metodologia

Les troballes es basen en més de 20 entrevistes amb actors clau de l'àmbit acadèmic, les associacions empresarials, les institucions públiques i el tercer sector a nivell local, balear, nacional i europeu. S'ha dut a terme més de 200 hores de recerca, que inclouen la revisió de més de 50 casos, una enquesta en què van participar més de 1000 residents amb almenys un any vivint a l'illa^{2,3} i entrevistes amb famílies que vivien en tres assentaments informals. A més, un fòrum de debat internacional en línia⁴ va reunir 16 participants de més de deu països, tot generant aportacions sobre solucions d'habitatge innovadores. En conjunt, aquesta metodologia ofereix una perspectiva sòlida i comparativa i permet que les recomanacions reflecteixin tant els reptes específics d'Eivissa com els aprenentatges obtinguts en altres contextos.

2. Impactes de la crisi

En els darrers anys, la situació de l'habitatge a Eivissa s'ha agreujat. A la inseguretat i sobreocupació dels habitatges, se suma l'encariment dels preus, que creixen per sobre dels salaris, juntament amb la manca de llars disponibles tot l'any i una desocupació cada cop més estesa. Per a les persones residents, això es tradueix en endarrerir l'emancipació, veure's obligades a marxar de l'illa o experimentar la ruptura de la continuïtat familiar. Per a les empreses i els serveis públics, suposa un obstacle afegit a l'hora de contractar i mantenir personal. Més enllà de l'assequibilitat, la crisi fa minvar la identitat i la cohesió social de la comunitat. Aquesta secció aborda cinc aspectes clau: inseguretat, manca d'assequibilitat, desocupació, desplaçament i fragmentació.

² Business Fights Poverty i (Ma) Laboratori de Transformació Sostenible. (2025). *Habitatge i qualitat de vida a Eivissa. Enquesta a més de 1.000 persones residents a l'illa.* ([Disponible a l'enllaç](#)).

³ Més de la meitat de les persones enquestades (58 %) van néixer a Eivissa o fa més de 20 anys que resideixen a l'illa.

⁴ Business Fights Poverty. (2024, 13 de juny). *ow can we balance tourism growth with housing affordability for local communities?* ([Disponible a l'enllaç](#)).

2.1 *Inseguretat i exclusió: Efectes de la precarietat habitacional en la dignitat i els drets*

«Visc amb els meus pares. Les meves úniques opcions són quedar-me o anar-me'n a viure fora de l'illa on vaig néixer».⁵

Resident a Eivissa, 26-35 anys

La inseguretat habitacional a Eivissa va més enllà de l'augment de preus.⁶ Moltes persones residents es veuen obligades a viure en habitatges sobreocupats, informals o compartits per necessitat. Entre les situacions més habituals, hi ha les de persones treballadores temporals que dormen a furgonetes, famílies que conviuen en pisos petits i joves que ajornen la seva emancipació fins ben entrada l'edat adulta.⁷ Menys d'un de cada cinc menors de 35 anys ha aconseguit independitzar-se a les Illes Balears.⁸ A la nostra enquesta, el 97 % de les persones menors de 45 anys va afirmar no poder triar lliurement el seu habitatge actual. Entre els que tenen entre 18 i 25 anys, el 72 % encara viu amb la seva família o en depèn. Per a algunes persones, emancipar-se vol dir marxar de l'illa del tot. Tot i que falten dades sistemàtiques sobre aquesta tendència, els testimonis reflecteixen una forma silenciosa però creixent de desplaçament que transforma el teixit generacional i social de l'illa.

«El cost de la vida m'està obligant a decidir entre la hipoteca i el menjar».⁹

Resident a Eivissa, 46-60 anys

La inseguretat també afecta la salut. Un estudi del 2024 realitzat per la UAB i

⁵ Business Fights Poverty i (Ma) Laboratori de Transformació Sostenible. (2025). *Habitatge i qualitat de vida a Eivissa. Enquesta a més de 1.000 persones residents a l'illa*. ([Disponible a l'enllaç](#)).

⁶ Segons els resultats de l'enquesta, el principal motiu pel qual els residents han hagut de canviar d'habitatge en els darrers anys es deu a l'augment dels preus del lloguer (42 %), motius personals (29 %), manca de renovació de contracte (19 %) i manca de contractes formals i condicions precàries (13 %).

⁷ A finals del 2023, només el 18 % dels joves de les Illes Balears s'havien emancipat en un context de creixent atur juvenil i el segon cost de l'habitatge més alt d'Espanya (lloguer mitjà: 1.288 €; preu de compra: 295.770 €, equivalent a 23,5 anys de salari). Consell de la Joventut d'Espanya (2023). *Observatori d'emancipació: Principals resultats autonòmics, 2n semestre 2023*. ([Disponible a l'enllaç](#)).

⁸ *Ibid.*, Consell de la Joventut d'Espanya. (2023).

⁹ Business Fights Poverty i (Ma) Laboratori de Transformació Sostenible. (2025). *Habitatge i qualitat de vida a Eivissa. Enquesta a més de 1.000 persones residents a l'illa*. ([Disponible a l'enllaç](#)).

la UPF per a l'Observatori Social de La Caixa va revelar que la percepció de precarietat és el factor que prediu millor una pitjor salut mental entre la joventut espanyola (per sobre dels ingressos o el tipus d'ocupació).¹⁰ Gairebé la meitat de les persones joves que van participar a la nostra enquesta (44 %) va declarar patir estrès constant relacionat amb l'habitatge, un percentatge que arriba al 57 % entre els que viuen en condicions inestables o informals.

Els assentaments informals mostren una exclusió encara més profunda. Les visites realitzades i les entrevistes van confirmar que hi ha persones residents que viuen a tendes de campanya, caravanes o estructures improvisades en terrenys no destinats a ús residencial. Sense accés a sanejament, aigua ni electricitat, moltes segueixen privades de drets bàsics. La legislació espanyola reconeix el dret a l'empadronament. Tot i això, diverses persones residents van afirmar haver pagat fins a 400 € per poder empadronar-se de manera irregular.

Les condicions varien considerablement entre els diferents assentaments: algunes famílies van descriure la vida com a "més lliure" i menys restrictiva que en lloguers abusius, mentre que altres van considerar inacceptable criar els seus fills en aquests entorns. Aquestes diferències posen en relleu la complexitat de l'exclusió i la necessitat de respostes adaptades. Abordar la inseguretat i l'exclusió requereix polítiques que garanteixin els drets bàsics, redueixin els riscos per a la salut i ofereixin vies estables per accedir a un habitatge digne i adequat per a la residència a llarg termini.

2.2 *Manca d'assequibilitat: efectes de l'augment dels preus de l'habitatge sobre salaris i ingressos*

Els preus de l'habitatge a Eivissa han crescut per sobre dels salaris durant l'última dècada, cosa que ha incrementat la pressió sobre els pressupostos familiars. Segons la nostra enquesta, 7 de cada 10 persones residents destinen més del 30 % dels ingressos a l'habitatge.¹¹ Una persona jove

¹⁰ Maestripietri, L., et al. (2024). *La sensación de precariedad afecta a la salud mental de los jóvenes*. El Observatorio Social de la Fundación "la Caixa". ([Disponible a l'enllaç](#)).

¹¹ A nivell nacional, la situació és igualment preocupant. Espanya registra la taxa de sobrecàrrega del lloguer més alta d'Europa, amb un 42,1 % dels llogaters destinant més del 40 % dels ingressos al pagament de la renda. Aquestes xifres evidencien una bretxa sistèmica d'assequibilitat, especialment aguda a territoris com Eivissa. Eurostat. (2023). Housing in Europe – Statistics Visualised: Housing cost overburden rate.. ([Disponible a l'enllaç](#)).

necessitaria gastar el 102,3 % del salari per poder llogar un habitatge pel seu compte.¹²

A finals de 2024, les Illes Balears registraven les rendes de lloguer més altes d'Espanya, amb rendes mitjanes de llarga durada que oscil·laven entre 17,6–18,4 €/m², molt per sobre de la mitjana nacional, situada al voltant de 13,5 €/m². Només aquest any, els lloguers a les Balears van augmentar gairebé un 10 %¹³, **o sigui es va superar** àmpliament la mitjana nacional.

Un estudi del sindicat CCOO i Fundació Intercoopera (2025) estima que a Eivissa un salari digne requereix uns ingressos bruts mensuals de 2.996 €, davant els 2.260 € de la mitjana balear.¹⁴

«El mercat laboral a Eivissa està molt actiu, hi ha molta ocupació, fins i tot amb sous que en altres llocs permetrien viure bé. Però aquí no, perquè el problema no és la feina, és que no hi ha habitatge disponible. És una paradoxa molt dura».

Thomas Ubrich, FOESSA

Tenir un habitatge en propietat segueix sent una aspiració. Dos terços de les persones enquestades van afirmar que preferirien ser propietàries abans que llogar. Les dades nacionals confirmen aquesta tendència: el 58 % de la joventut assenyala els preus inassequibles com el principal obstacle per comprar, mentre que el 53 % apunta a la manca d'estalvis suficients.¹⁵

A la pràctica, el mercat està canviant. La proporció d'habitatges de lloguer al municipi d'Eivissa ha passat del 26 % al 41 % en les darreres tres dècades, cosa que reflecteix una pèrdua d'accés a la propietat.

La distribució de la propietat també es torna més desigual. Des del 2006, el nombre de persones propietàries d'un sol habitatge a Espanya ha disminuït un 53 %, mentre que la possessió de múltiples immobles ha crescut de

¹² Consejo de la Juventud de España. (2024). *Observatorio de Emancipación: 1º semestre 2024..* ([Disponible a l'enllaç](#)).

¹³ Cadenaser. (2025, 2 de gener). *os alquileres en Baleares cierran el año creciendo casi un 10%..* ([Disponible a l'enllaç](#)).

¹⁴ Comissions Obreres. (2025, enero 16). *A les Illes Balears es necessita un salari de prop de 2.300 euros per viure.* ([Accessible a l'enllaç](#)).

¹⁵ Fotocasa Research. (2024). *Eos jóvenes y el mercado de la vivienda en España: principales obstáculos para comprar..* ([Disponible a l'enllaç](#)).

manera significativa.¹⁶ Al municipi d'Eivissa, els grans tenidors controlen una part notable del parc: 2.493 habitatges (al voltant del 10,3 % del total) pertanyen a persones propietàries amb més de 10 immobles.¹⁷ Aquests patrons apunten a una concentració creixent de l'accés a l'habitatge i de la riquesa tant a nivell nacional com local. Revertir aquestes tendències exigirà abordar la bretxa creixent entre salaris i preus de l'habitatge, garantint que tant la propietat com el lloguer segueixin estant a l'abast de la població resident.

2.3 *Desocupació i escassetat: un desajust estructural a la disponibilitat de l'habitatge*

«Des de fa quatre anys, el problema principal és la manca de treballadors, causada per l'escassetat d'habitatge de lloguer. Moltes empreses han hagut de llogar habitatge per a la seva plantilla perquè si no, no poden contractar. Altres s'han vist obligades a reduir la seva activitat en funció del personal disponible. Hi ha restaurants que fins i tot han hagut de reduir els horaris d'obertura o tancar alguns dies per manca de personal».

Maria Àngels Marí Puig, PIMEEF

Tot i la intensa demanda, molts habitatges a Eivissa continuen estant fora de l'abast. Al voltant del 16,2 % dels habitatges a les Illes Balears estan buits, xifra que puja a aproximadament el 20 % a Eivissa.¹⁸ Les estimacions oficials a l'illa suggereixen que pot haver més de 18.000 habitatges buits o infrautilitzats¹⁹, encara que moltes són segones residències, propietats heretades o estan pendents de renovació. Només al municipi d'Eivissa, 998 habitatges estan buits i 300 figuren registrats com a ús turístic. A zones com La Marina, Dalt Vila i Figueretes, menys de la meitat dels habitatges estan declarats com a

¹⁶ El nombre de persones propietàries de 2 a 5 habitatges ha passat del 31 % al 42 %, i els que en tenen més de 10 s'han duplicat. elDiario.és. (2024, 24 de novembre). *1 mapa de los grandes tenedores de más de 10 viviendas, municipio a municipio*. ([Disponible a l'enllaç](#)).

¹⁷ Això inclou 1.389 habitatges en mans de propietaris amb entre 10 i 25 immobles, dels quals 777 en tenen entre 25 i 100, i 337 corresponents a titulars amb més de 100 propietats. Ref: La Voz de Ibiza. (2023, 8 de setembre). *Los dueños de Ibiza y Formentera: cuántos tienen más de 10, 25 y 100 propiedades*. Datos procedentes del Catastro Inmobiliario.. ([Disponible a l'enllaç](#)).

¹⁸ De l'entrevista amb Mario Manjón Rosado, Provivienda, el 4 de juny de 2025.

¹⁹ De l'entrevista amb Gustavo Gómez Bello, Caridades Diocesanas Ibiza, el 13 de febrer de 2025.

residència principal.²⁰ Algunes propietats es troben en litigis d'herència o en uns limbes legals, mentre que altres es conserven com a segones residències o es retenen deliberadament fora del mercat.

Aquesta paradoxa mostra que la construcció de més habitatges per si sola no resoldrà la crisi si no s'aborden la desocupació, l'especulació i la desconfiança al sistema de lloguer. La manca d'habitatges assequibles disponibles durant tot l'any ha esdevingut una limitació estructural per a l'economia d'Eivissa. Els salaris del sector públic, fixats a nivell estatal, rendeixen menys aquí que en altres llocs, cosa que [dificulta contractar i retenir](#) personal essencial en educació, sanitat, cossos de seguretat i serveis d'emergència. En alguns casos, professionals essencials no han pogut [romandre als seus llocs de treball](#), especialment en temporada alta. Tot i que alguns col·lectius, com el professorat, perceben un complement d'insularitat de fins a 410 €/mes, aquest no s'estén a tot el personal essencial, com ara la policia. Per contextualitzar-ho, el salari mitjà al sector públic és d'uns [2.000 €](#) per a un docent, i de [2.130 €](#) per a un agent de policia. Mentrestant, els lloguers de llarga durada a Eivissa [parteixen](#) d'uns 1.200 € per a un apartament d'una habitació i d'uns 2.400 € per a un de tres.

El sector privat afronta tensions similars: el 63 % de les pimes assenyalen la dificultat de trobar personal com el seu desafiament més gran i una de cada quatre identifica l'habitatge com la barrera més gran per créixer.²¹ A l'hostaleria i l'oci nocturn, fins i tot clubs emblemàtics han perdut personal experimentat que ja no es pot permetre ni tan sols habitacions individuals bàsiques.²²

La desocupació i l'escassetat, a la pràctica, evidencien un sistema d'habitatge desajustat quant a les necessitats de la població resident i la sostenibilitat de l'economia eivissenca. Posar en ús els habitatges buits i ampliar l'oferta assequible de llarga durada és essencial per trencar el cicle d'escassetat de mà d'obra, les tensions econòmiques i les necessitats d'habitatge no cobertes.

²⁰ Malauradament, aquestes dades tan útils no estan disponibles de manera sistemàtica per als cinc municipis de l'illa.

²¹ PIMEEF. (2024). *Resultados encuesta de actividad 2024*. PIMEEF. ([Disponible a l'enllaç](#)).

²² Diario de Ibiza.. (2024, març 20). *Ibiza's hospitality industry: providing housing is vital to attract and retain workers*. ([Disponible a l'enllaç](#)).

2.4 **Desplaçament:** *impacte de l'escassetat d'habitatge a la sortida de residents i persones treballadores de l'illa*

Les tendències de manca d'assequibilitat, inseguretat i escassetat estan empenyent moltes persones residents a abandonar Eivissa, especialment la joventut i les llars amb menors ingressos. Per a elles, accedir a un habitatge segur i estable a llarg termini és cada cop més difícil, cosa que limita les seves oportunitats de construir una vida estable a l'illa.

La nostra enquesta va revelar que una de cada dues persones va afirmar que la crisi d'habitatge afectava greument la vida. Moltes no aconseguen trobar un allotjament adequat o valoraven seriosament la possibilitat de marxar. Les persones més joves van ser les més propenses a expressar el desig de mudar-se, sovint citant la impossibilitat de llogar de manera independent.

Les repercussions al mercat laboral són immediates. Empreses i administracions públiques assenyalen que el desplaçament del personal genera cicles de contractació constants, la pèrdua de personal amb experiència i interrupcions als serveis. La sanitat i l'educació se'n veuen especialment afectades: en alguns casos, infermers, professorat i tècnics d'emergències mèdiques s'han vist obligats a desplaçar-se diàriament des d'il·les veïnes.²³ També les empreses pateixen una rotació elevada, ja que part del seu personal qualificat es trasllada a llocs més assequibles, cosa que redueix la productivitat i eleva els costos.

El desplaçament, per tant, no es limita a les dificultats individuals: suposa una pèrdua sistèmica de competències i capacitats a Eivissa, que redueix la capacitat dels serveis i les empreses per funcionar amb continuïtat. Preservar el futur de l'illa a llarg termini exigeix abordar les causes del desplaçament i garantir que la població resident pugui romandre, treballar i desenvolupar el seu projecte de vida localment.

²³ Reuters (2025). *Spain's party island Ibiza also suffers housing crunch as rents soar.* ([Disponible a l'enllaç](#)).

2.5 *Fragmentació: impacte de les pressions habitacionals a la cohesió social i cultural*

«L'habitatge és la llar, no són només quatre parets que es venen al mercat, sinó que allà dins hi ha tota una vida. [Quan la gent local és expulsada] creem uns deserts socials i erosionem la identitat local».

Iván Murray, Universitat de les Illes Balears

La crisi de l'habitatge transforma la vida social i cultural d'Eivissa. A barris cada cop més orientats al turisme, moltes persones residents de llarg recorregut manifesten sentir-se fora de lloc. L'augment de preus, el soroll i la prioritització de l'experiència del visitant alteren les rutines quotidianes i debiliten els vincles entre els veïns. Comerços, escoles i associacions locals troben dificultats creixents per mantenir la continuïtat quan les famílies marxen i els ritmes compartits que abans definien la vida comunitària es veuen cada vegada més relegats per cicles breus d'arribades i sortides. Amb el temps, això genera un desplaçament cultural: tradicions, llengües i referències que conformen la identitat local esdevenen menys visibles a l'espai públic.

La continuïtat generacional també es troba sota pressió. La joventut troba barreres per independitzar-se, cosa que limita la seva participació a la vida comunitària, mentre que moltes famílies temen que la següent generació es vegi obligada a deixar l'illa per construir una vida estable. A Espanya, i en particular a les Illes Balears, tenir un habitatge en propietat té un significat cultural profund, en simbolitzar la continuïtat familiar, la mobilitat social i la seguretat intergeneracional.²⁴ A mesura que disminueix l'accés a la propietat, aquesta desconexió deteriora l'intercanvi entre generacions que sustenta les pràctiques culturals i el patrimoni local.

La població local també va manifestar la seva preocupació per les dinàmiques de poder i la rendició de comptes. En entrevistes i enquestes, moltes persones van assenyalar la creixent influència d'actors externs (ja siguin inversors, empreses o propietaris de segones residències) a la configuració de l'habitatge i l'ús del sòl. La qüestió no és la nacionalitat, sinó la

²⁴ Fuster, N., Arundel, R. i Susino, J. (2018). From a culture of homeownership to generation rent: housing discourses of young adults in Spain. *Journal of Youth Studies*, 22(5), 585–603. ([Disponible a l'enllaç](#)).

responsabilitat: a mesura que la propietat i la presa de decisions s'allunyen cada cop més dels qui viuen tot l'any a l'illa, es percep que les decisions s'orienten a la rendibilitat a curt termini d'uns quants en lloc del benestar a llarg termini de la comunitat.

La fragmentació no és només una pressió econòmica: constitueix una fractura en el teixit social i en la confiança ciutadana que sosté Eivissa. Abordar la crisi de l'habitatge requereix reconstruir aquests vincles i garantir que les decisions sobre el sòl i l'habitatge responguin als interessos compartits i a llarg termini dels que fan de l'illa casa seva.

Si es prenen en conjunt, aquestes pressions mostren que la crisi d'habitatge a Eivissa transcendeix el que és econòmic i s'experimenta com una lluita diària per la dignitat, la seguretat i el sentit de pertinença. La inseguretat, la manca d'assequibilitat, la desocupació, el desplaçament i la fragmentació interactuen desestabilitzant les llars, generant pressions sobre les empreses i afeblint el teixit social de l'illa. El resultat és un sistema d'habitatge que ja no satisfà les necessitats de la població local ni de l'economia, minvant tant les oportunitats com la cohesió. Afrontar aquesta situació exigeix anar més enllà dels símptomes i analitzar les forces estructurals que els mantenen. La secció següent explora aquests factors subjacents, mostrant com les decisions polítiques, la dinàmica del mercat i les mancances de governança configuren les condicions estructurals que perpetuen la crisi.

3. Factors que impulsen la crisi

La crisi de l'habitatge a Eivissa no és deguda a una sola causa, sinó a la combinació de diverses forces estructurals. A la nostra enquesta, les persones residents van assenyalar més sovint l'especulació i la maximització de beneficis, les compres de no residents i els lloguers de curta durada, juntament amb l'encariment dels preus per sobre dels salaris, la manca d'oferta i la inseguretat jurídica. Aquestes percepcions reflecteixen mancances més profundes a les polítiques públiques, distorsions del mercat i errors de governança que mantenen la pressió sobre l'assequibilitat. Aquesta secció explora cinc factors clau: l'escassetat

d'oferta, l'especulació, l'estacionalitat, la incertesa i buits, i mostra com interactuen entre si, intensificant la crisi i limitant l'eficàcia de les respostes.

A la nostra enquesta, moltes persones participants van identificar múltiples factors superposats darrere de la crisi, cosa que reflecteix una nítida percepció de complexitat i frustració (vegeu el gràfic). Els factors més esmentats van ser l'especulació i la maximització de beneficis (15,8 %), la desigualtat en la distribució de la riquesa i les compres per part de no residents (15,5 %), així com els lloguers il·legals i de curta durada (14,6 %). També es van esmentar sovint altres elements com l'encariment dels preus per sobre dels salaris, l'escassetat d'oferta d'habitatge i la inseguretat jurídica i regulatòria. Els resultats mostren que la població resident vincula la crisi no només amb l'oferta i la demanda, sinó també amb fallades sistèmiques en la governança de l'assequibilitat i el model econòmic mateix de l'illa.²⁵

3.1 *Suboferta: el dèficit crònic d'habitatge assequible permanent*

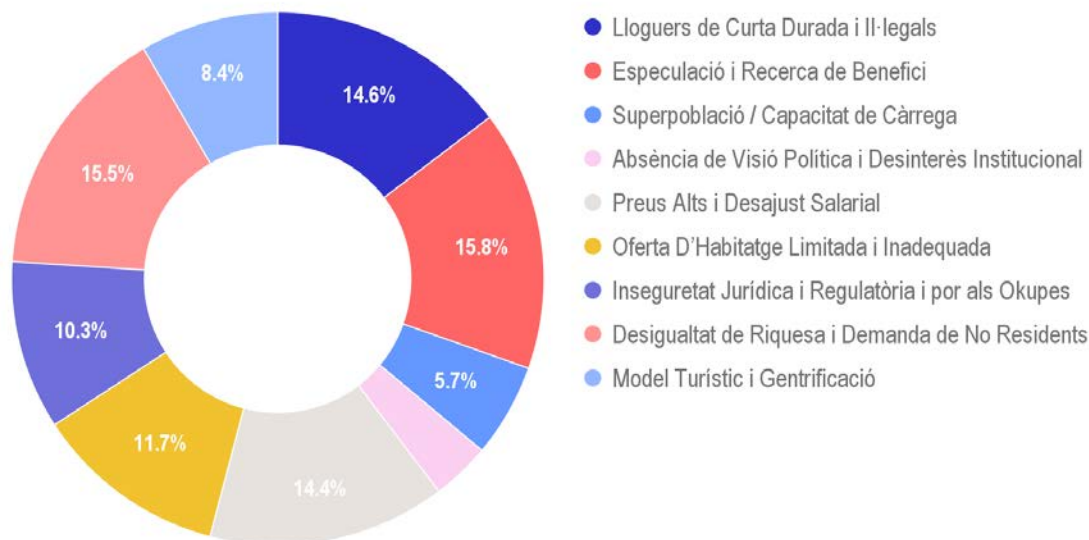
A la nostra enquesta, moltes persones residents van assenyalar la limitada oferta d'habitatge com un factor clau de la crisi. Van expressar la seva frustració pel fet que la nova activitat constructora no s'ha traduït en habitatges assequibles per a la població local, cosa que reforça la sensació d'un dèficit estructural.

Aquesta percepció queda confirmada per les dades nacionals i regionals. Des del 1952, Espanya ha subvencionat la construcció de més de 6,8 milions d'habitatges²⁶ (aproximadament una quarta part del parc residencial del país), però la majoria va perdre amb el temps la seva condició de protegides i es va vendre al mercat privat. Com a resultat, Espanya té avui una de les proporcions més baixes d'habitatge de lloguer social a Europa: menys de l'1 % dels habitatges estan protegits per a la revenda i només l'1,5 % com a lloguer

²⁵ Business Fights Poverty i (Ma) Laboratori de Transformació Sostenible. (2025). *Habitatge i qualitat de vida a Eivissa. Enquesta a més de 1.000 persones residents a l'illa*. ([Disponible a l'enllaç](#)).

²⁶ Bosch, J., & Trilla, C. (2019). Housing system and welfare state: The Spanish case within the European context. Observatorio Social de la Fundación "la Caixa". ([Disponible a l'enllaç](#)).

social (2,5 % en conjunt)²⁷, davant del 8-9 % de la UE²⁸ i un objectiu recomanat del 15 %.²⁹ La inversió pública també està entre les més baixes d'Europa, amb prou feines el 0,23 % del PIB i el 0,1 % de la despesa pública total.³⁰



A les Illes Balears, la bretxa encara és més marcada. Entre el 2011 i el 2019, només el 3,5 % dels habitatges nous van ser protegits, i aquesta xifra va caure fins al 0,13 % del total de vendes el 2023-24.³¹ La Llei 3/2024³² té com a objectiu revertir aquesta situació fent que els nous habitatges protegits o amb preus limitats siguin permanentment assequibles.³³ Reformes addicionals permeten la reclassificació de sòl rural i la legalització d'edificacions, exigint que el 50 % dels nous habitatges en aquests desenvolupaments estiguin protegits. Tot i això, no hi ha garanties que la meitat restant es destini a residents durant tot l'any.

Les limitacions geogràfiques i ecològiques d'Eivissa agreugen aquesta escassetat. El sòl edificable és inherentment escàs i està subjecte a

²⁷ Provivenda. (27 de novembre de 2023) *AAVIVAS: la primera alianza estatal por la vivienda asequible y social*. ([Disponible a l'enllaç](#)).

²⁸ Braga, M., & Palvarini, P. (2013, enero). L Social housing in the European Union (PE 492.469).

Directorate-General for Internal Policies, European. ([Disponible a l'enllaç](#))

²⁹ European Youth Forum. (2014, abril). uth policy paper on housing (YFJ Policy Paper 2504-14). ([Disponible a l'enllaç](#)).

³⁰ Bosch, J., & Trilla, C. (2019). Housing system and welfare state: The Spanish case within the European context. Observatorio Social de la Fundación "la Caixa". ([Disponible a l'enllaç](#)).

³¹ Cadena Ser. (2022, February 2.) *El Govern reconeque que el porcentaje de VPO respecto al total de vivienda es muy pequeño*. ([Disponible a l'enllaç](#)).

³² Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge a les Illes Balears. (2024, 3 de maig). Butlletí Oficial de les Illes Balears, núm. 48. ([Disponible a l'enllaç](#)).

³³ Una àrea es designa com a "zona tensionada" si es compleix una o més de les condicions següents: (i) els costos d'habitatge (lloguer o hipoteca més subministraments) superen el 30 % de la renda mitjana de les llars a la zona; o (ii) en els darrers cinc anys, el preu mitjà de venda o lloguer ha augmentat almenys tres punts percentuals per sobre de l'Índex de Preus de Consum (IPC) autonòmic.

demandes en competència de tipus residencial, turístic, agrícola i de conservació. Una expansió més gran podria danyar els ecosistemes, els paisatges i la sobreexplotació dels recursos. Sense un marc de planificació territorial que alineï l'habitatge amb la capacitat de càrrega social i ambiental, fins i tot les polítiques benintencionades corren el risc de veure's superades per l'especulació i els usos que competeixen entre ells. Per tant, abordar la suboferta exigeix prioritzar l'ús del sòl disponible per a habitatge assequible de caràcter permanent i destinat a residents, en lloc de fomentar una expansió descoordinada.

3.2 *Especulació: financerització i inversió especulativa com a motor de la manca d'assequibilitat*

"El repte de les Illes Balears és passar d'una lògica de creixement quantitatiu a una altra basada en la generació de més valor: econòmic (productivitat), social (qualitat de vida) i ambiental (regeneració d'ecosistemes)".

Antoni Riera, Fundació Impulsa Balear

A la nostra enquesta, l'especulació va ser el factor més esmentat a la crisi de l'habitatge (15,8 %). Les persones enquestades van vincular l'augment de preus amb la maximització de beneficis, les compres per part de no residents i l'ús de l'habitatge com a vehicle d'inversió, cosa que per a molts és una evidència que el mercat s'ha allunyat de respondre a les necessitats locals. El model de creixement d'Eivissa s'ha sustentat durant dècades en l'ús intensiu de mà d'obra i recursos materials. Tot i això, aquesta expansió no s'ha traduït en benestar per a la majoria de la població resident. Segons la Fundació Impulsa Balear, l'economia balear va créixer un 44 % en els darrers 23 anys, però només el 4,4 % d'aquest creixement es va deure a millores de productivitat, davant del 50 % de la UE. Aquest desequilibri s'ha traduït en

salaris baixos, feines precàries i una forta dependència de la mà d'obra externa, factors que incrementen la pressió sobre el sistema d'habitatge.

Alhora, l'habitatge s'ha convertit en l'actiu preferit per a la inversió, i els seus alts rendiments desvien inversió dels sectors productius. Avui, més del 80% de les compres d'habitatge a l'illa les fan persones no residents.³⁴ S'estima que uns 18.000 habitatges podrien estar buits o infrautilitzats durant bona part de l'any.^{35,36} La població local amb ingressos mitjans no pot competir amb aquest poder adquisitiu extern i, en particular, les llars més joves es veuen excloses tant de la propietat com dels lloguers estables a llarg termini.

La dinàmica especulativa també contribueix a una concentració creixent de la riquesa. A mesura que disminueix la propietat individual d'habitatge, els immobles es concentren cada cop més en mans de grans inversors i persones amb un alt patrimoni. Això fomenta el desplaçament, aprofundeix la desigualtat i transforma barris sencers per a ús estacional o de luxe.

Tot i això, el marge d'intervenció local és limitat. Les normes de la Unió Europea sobre lliure circulació de capitals impedeixen que les autoritats regionals o municipals restringeixin la compra d'habitatges per part de no residents. Tot i que altres països europeus han posat en marxa instruments més contundents per prioritzar l'ús per part de residents durant tot l'any, els mecanismes existents a Espanya continuen sent insuficients. Sense eines més eficaces, la demanda especulativa continua distorsionant el mercat i excloent la població local.

3.3 *Estacionalitat: pressió turística sobre l'habitatge disponible*

El turisme sustenta l'economia d'Eivissa, però també distorsiona el sistema d'habitatge. Part del parc residencial es destina a l'ús turístic i l'economia estacional genera una demanda laboral intensa a curt termini sense una oferta habitacional adequada. A la nostra enquesta, el 14,6 % de les persones enquestades va identificar els lloguers de curta durada i il·legals com un factor clau de la crisi, cosa que reflecteix la preocupació generalitzada que la demanda turística està desplaçant residents de tot l'any.

³⁴ Carlos Lucas Cardona. (2025, 5 de juliol). *I residente, prácticamente expulsado del mercado*. Periódico de Ibiza y Formentera. ([Disponible a l'enllaç](#)).

³⁵ D'una entrevista amb Gustavo Gómez Bello, Cáritas Diocesana Ibiza el 13 de febrer de 2025.

³⁶ SEGGITUR. (2025.). Viviendas de Uso Turístico. ([Disponible a l'enllaç](#)).

La magnitud dels lloguers de vacances de curta estada il·lustra aquest impacte. El 2025, les Illes Balears comptaven amb 24.361 habitatges turístics registrats³⁷, moltes concentrades en zones d'alta demanda. A Eivissa, aquest tipus de lloguers han contribuït directament a l'encariment de preus tant al mercat d'arrendament com al de compravenda. Tot i la normativa, inclosa la prohibició de noves llicències en edificis plurifamiliars a partir del 2025, molts habitatges continuen operant al marge de la llei. S'estima que gairebé el 30 % dels lloguers de vacances (més de 7.000 habitatges) s'ofereixen sense llicència turística.³⁸

Les persones treballadores temporals i essencials són les que més pateixen aquestes pressions. Molts es veuen obligats a viure a pisos sobreocupats, a lloguers informals o en allotjaments improvisats. Si bé alguns ocupadors proporcionen allotjament, aquests acords solen implicar l'arrendament d'habitatges del parc existent, cosa que competeix directament amb les famílies que busquen una llar per a tot l'any.³⁹ La combinació de la demanda impulsada pel turisme i la manca d'habitatge adequat per a la plantilla intensifica l'escassetat, debilita l'estabilitat laboral i limita l'accés de les persones residents a habitatges segurs.

«El creixement no és infinit. Qualsevol model que promovem ha de planificar les necessitats que genera. En augmentar la categoria dels hotels, també augmentem la plantilla i cada lloc de treball implica una demanda més gran d'habitatge. Les decisions no són bones ni dolentes per si mateixes, però requereixen equilibri i previsió per garantir que l'illa pugui absorbir les pressions que generen».

Enrique Gómez Bastida, Director d'Intrusisme, Consell d'Eivissa

³⁷ SEGGITUR. (2025.). Viviendas de Uso Turístico. ([Disponible a l'enllaç](#)).

³⁸ Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030. (2025.) *Consumo entrega al Govern balear información sobre 7.000 pisos turísticos que se anuncian sin incluir el número de licencia*. Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 (nota de premsa), 6 febrer. ([Disponible a l'enllaç](#)).

³⁹ No hi ha dades oficials de l'INE que distingeixin entre residents i no residents de caràcter estacional a Eivissa, cosa que dificulta quantificar la pressió addicional sobre l'habitatge durant els mesos d'estiu. Convé assenyalar que a l'estiu del 2023 es van registrar [31.700](#) treballadors al sector de l'hostaleria a Eivissa.

Per abordar l'estacionalitat no n'hi ha prou amb aplicar de manera més estricta la normativa sobre lloguers turístics, sinó que també cal una planificació proactiva que garanteixi que les ocupacions generades pel turisme vagin acompanyades d'una oferta d'habitatge adequat i assequible.

3.4 ***Incertesa:** inseguretat jurídica i desconfiança institucional*

La inseguretat jurídica és un altre factor que condiciona el sistema d'habitatge a Eivissa. Molts propietaris dubten a oferir lloguers de llarga durada per por d'impagaments, ocupacions il·legals o processos judicials perllongats per recuperar la possessió. Aquestes preocupacions són especialment intenses entre els petits propietaris amb només un o dos habitatges, que consideren que no poden assumir els riscos financers d'un arrendament problemàtic.

A la nostra enquesta, la població resident va assenyalar la inseguretat jurídica i regulatòria com un factor recurrent de la crisi, en línia amb la desconfiança expressada pels propis propietaris. Un de cada tres propietaris que no lloguen a llarg termini va esmentar la por a l'ocupació, els impagaments o la lentitud dels processos judicials de desallotjament com a motiu principal. Tot i que les dades objectives suggereixen que la magnitud d'aquests incidents podria ser menor del que es percep⁴⁰, l'impacte d'aquests temors és molt real: desincentiven l'entrada d'habitatges al mercat de lloguer de llarga durada i reforcen un clima de desconfiança.

Iniciatives públiques com el programa Lloguer Segur,⁴¹ que garanteix el pagament del lloguer i ofereix gestió d'arrendaments, han tingut dificultats per superar aquest escepticisme. Per a algunes persones propietàries, la seguretat d'una garantia pública es veu eclipsada pels dubtes sobre possibles retards burocràtics o la manca d'imparcialitat en la seva aplicació. Aquesta discrepància entre la intenció de les polítiques i la confiança dels propietaris limita l'eficàcia de les eines existents.

⁴⁰ Alguns col·lectius de defensa d'inquilins sostenen que aquesta percepció és exagerada i citen el descens en el nombre de procediments judicials formals en els darrers anys.

⁴¹ El programa Lloguer Segur és una iniciativa del Govern balear que garanteix el pagament del lloguer als propietaris i gestiona els contractes mitjançant intermediaris públics o d'ONG. El seu objectiu és fomentar el lloguer de llarga durada reduint els riscos percebuts, encara que la seva acollida ha estat limitada a causa de la baixa confiança i de la competència dels més lucratiu lloguers de curta durada.

Alhora, l'enduriment de les restriccions als lloguers turístics de curta durada ha portat moltes persones propietàries a optar per contractes de temporada. Aquests es perceben com a més segurs i flexibles, però redueixen la disponibilitat d'habitatges estables i permanents per a la població resident. El resultat és un mercat de lloguer fragmentat en què les persones llogateres pateixen inestabilitat i un increment constant dels costos, mentre que els propietaris es mostren reticents a comprometre's amb contractes de llarga durada.

Restablir la confiança en el lloguer de llarga durada dependrà d'una combinació de garanties públiques creïbles, processos judicials més àgils i justos, i un marc de protecció equilibrat que ofereixi seguretat a la propietat i alhora salvaguardi els drets de les persones arrendatàries.

3.5 Punts febles: *manca de dades i fallades de governança*

Tot i la preocupació generalitzada, Eivissa encara no té dades sòlides i consistents per orientar les polítiques d'habitatge. A la nostra enquesta, moltes persones residents van assenyalar fallades sistèmiques de governança i van expressar la seva frustració davant l'absència d'una base empírica comuna entre les institucions. Aspectes clau com l'ús de segones residències, els habitatges infrautilitzats i els lloguers informals tenen un seguiment deficient o amb informació dispersa entre diferents organismes. Les estadístiques oficials poques vegades diferencien entre les necessitats de les persones treballadores temporals, les famílies o el personal essencial. La realitat dels habitatges buits també és diversa: alguns estan bloquejats en litigis d'herència, altres només es fan servir de manera ocasional o es retenen amb fins especulatius. Així mateix, la sobreocupació d'habitatges, els arrendaments informals i les persones que resideixen en vehicles o assentaments improvisats apareixen clarament subestimades. Aquestes mancances dificulten comprendre la magnitud veritable de la crisi i limiten la capacitat de dissenyar respostes eficaces i fonamentades en l'evidència.

L'absència d'un sistema d'intel·ligència territorial que articuli habitatge, ús del sòl, infraestructures, economia i medi ambient genera conseqüències significatives greus. Sense una idea clara de quant creixement pot assumir

l'illa⁴² o de quins tipus d'habitatges són més necessaris, les decisions de planificació corren el risc de sobrepassar els límits socials i ecològics.⁴³

Les mancances d'informació s'agregen per una governança fragmentada. Els ajuntaments són responsables de la planificació urbana, però s'enfronten a competències superposades, recursos limitats i una insuficient coordinació entre administracions. L'autoritat legal es reparteix entre actors nacionals, autonòmics, insulars i locals, sense un marc comú que articuli les polítiques d'habitatge (vegeu l'Annex 3 per a un resum dels marcs jurídics més rellevants per a Eivissa i aquest informe). Les persones entrevistades també van assenyalar una manca de connexió entre els instruments normatius d'habitatge, ocupació i desenvolupament urbà on, per exemple, la reclassificació del sòl sovint avança sense una visió clara de la capacitat del territori per sostenir el creixement. L'escassetat de mecanismes de participació efectius erosiona encara més la confiança: molts processos de consulta es perceben com a poc neutrals, cosa que dificulta assolir consensos objectius sobre solucions a llarg termini.



Iniciatives recents comencen a donar resposta. S'ha creat un observatori regional d'habitatge que podria contribuir a construir una base d'evidència més sòlida, encara que el seu impacte dependrà d'una governança transparent i d'un intercanvi sistemàtic de dades. El seguiment dels lloguers turístics també ha millorat gràcies a sistemes basats en intel·ligència artificial que rastregen els anuncis en línia, oferint un model de recopilació de dades més fiable i transparent.

Els dèficits en la governança es veuen agreujats pels horitzons a curt termini dels cicles polítics, on les pressions immediates solen imposar-se a la planificació a llarg termini. Aquest curt

⁴² Hernández, V. (2025, 30 d'abril). *bizaPreservation exige un estudio de carga «realista» para conocer la capacidad de la isla*. ([Disponible a l'enllaç](#)).

⁴³ Diversos entrevistats van advertir que el posicionament econòmic (especialment la projecció de l'illa com a destinació turística d'alt nivell) pot alimentar desenvolupaments immobiliaris especulatius i desviar l'atenció de prioritats a llarg termini com ara l'habitatge assequible, el benestar comunitari i el desenvolupament sostenible.

termini dificulta anticipar les necessitats, avaluar els impactes acumulatius i alinear la política d'habitatge amb les polítiques laborals, d'ús del sòl, de sostenibilitat i amb la capacitat de càrrega de les illes.

Aquests factors mostren que la crisi d'habitatge a Eivissa no es deu únicament a l'escassetat, sinó també a incentius distorsionats, a una governança feble i un marc institucional fragmentat. Superar aquestes dinàmiques exigeix una acció coordinada entre actors públics, privats i comunitaris, que transcendeixi les solucions puntuals i avanci cap a respostes estructurals. La resta de l'informe se centra en les solucions, analitzant les vies que poden seguir el mercat, les administracions i la comunitat per recuperar l'asequibilitat i l'estabilitat.

Part 2. Solucions Col·laboratives.

Estratègies, experiències i aprenentatges.

Com pot Eivissa superar la crisi i reimaginar l'habitatge del futur?

Cap actor, ja sigui públic, privat o comunitari, pot afrontar el desafiament per si mateix. Les solucions impulsades pel mercat aporten innovació, finançament i implicació de les persones que contracten per ampliar-ne l'accés. Les mesures governamentals ofereixen marcs, garanties i recursos per assegurar que l'habitatge respongui a l'interès públic. Les iniciatives comunitàries, com les cooperatives i els Community Land Trusts (CLT),⁴⁴ permeten ancorar l'habitatge a l'assequibilitat i la participació a llarg termini. En resum, aquests enfocaments mostren com la col·laboració intersectorial pot rehabilitar el parc d'habitatges existent, mobilitzar actius infrautilitzats i construir un sistema habitacional més estable, inclusiu i resiliència per al futur de l'illa.

⁴⁴ Community Land Trust (CLT, model comunitari de gestió del sòl).

4. El paper del sector privat

Les empreses no poden suplir el lideratge del govern, però sí que poden tenir un paper decisiu de suport en la resposta a la crisi d'habitatge a Eivissa. Els empresaris influeixen en l'ajustament dels salaris als costos locals, promotores, inversors i institucions financeres determinen què es construeix i a quin preu, i les empreses poden destinar els seus recursos a enfortir les comunitats o a impulsar marcs més justos. Aquesta secció aborda tres àmbits d'acció empresarial (a través del propi model de negoci, de la filantropia i de la incidència política) i mostra com els actors privats, quan s'alineen amb els objectius col·lectius, poden ampliar l'habitatge assequible, fer més viable la innovació i contribuir a un sistema habitacional més inclusiu i resilient.

4.1 Tres vies d'acció empresarial

Les empreses no substitueixen el lideratge governamental, però sí que tenen un paper complementari fonamental. Dins dels marcs que estableixen els governs, les decisions sobre salaris, ús del sòl, construcció, finançament i col·laboracions tenen un impacte significatiu a la disponibilitat d'habitatges assequibles durant tot l'any. A nivell global, hi ha un reconeixement creixent sobre el fet que les empreses influeixen en els resultats en matèria d'habitatge, amb exemples prometedors que poden servir de base per orientar accions pràctiques a Eivissa.

En aquesta secció s'analitzen tres maneres en què les empreses poden influir:⁴⁵

- **A través del propi model de negoci:** Els empresaris fixen els nivells salarials i les prestacions que determinen si les persones treballadores poden accedir a un habitatge. Promotors, constructores i proveïdors d'habitatge social decideixen què es construeix, es rehabilita o es

⁴⁵ El marc de tres parts es basa en el treball de Jane Nelson, directora fundadora de la *Corporate Responsibility Initiative* de la Harvard Kennedy School, i ha estat desenvolupat posteriorment per Business Fights Poverty.

reutilitza, i a quin preu. Inversors i entitats financeres condicionen el flux de capital cap a actius especulatius o cap a una oferta estable de lloguers a llarg termini. Quan s'alineen amb els objectius públics, cada actor pot ajudar a tancar la bretxa d'assequibilitat.

- **A través de la filantropia i capital social:** Les empreses poden aportar fons, sòl o coneixement per ampliar l'habitatge assequible o donar suport a col·lectius vulnerables. Tot i que aquestes contribucions solen ser de menor escala, poden servir per provar models innovadors o cobrir dèficits urgents.
- **A través de la incidència política i les col·laboracions:** Les empreses i les coalicions empresarials poden impulsar polítiques que afavoreixin l'accés a l'habitatge, com ara garanties de lloguer, incentius per a la rehabilitació amb nous usos o suport a solucions d'allotjament per a persones treballadores de temporada. En col·laborar amb els ajuntaments i les organitzacions de la societat civil, les empreses poden contribuir al disseny de solucions sistèmiques més sòlides que les respostes parcials.

El repte, doncs, no és si les empreses han d'actuar, sinó com ho fan. Les vostres accions amplien l'oferta o competeixen per ella? Reforcen l'especulació o contribueixen a compartir riscos i fer més viable l'assequibilitat? Plantejat així, el paper de les empreses és complementar el lideratge governamental, assegurant que el capital privat, la innovació i l'acció empresarial contribueixin al benestar comunitari a llarg termini.

4.2 A través del propi model de negoci

A. Ocupació i salaris dignes

Les empreses ocupadores tenen un paper central en la configuració de l'assequibilitat de l'habitatge mitjançant els salaris i els beneficis. En entorns amb un cost de vida elevat com Eivissa, la contribució més directa consisteix a pagar un salari digne que redueixi la bretxa entre els ingressos i el cost de l'habitatge local. Quan les persones treballadores poden accedir a un habitatge segur, les empreses també se'n beneficien: millora la contractació, la retenció, la productivitat i la moral. Les investigacions demostren que pagar un salari digne redueix l'absentisme, augmenta la fidelitat i millora la

reputació de la marca.⁴⁶ Per exemple, PayPal va vincular els augments salarials a un increment del 15 % als ingressos i del 28 % a la rendibilitat, mentre que IKEA UK va informar d'estalvis de fins a 10 milions de lliures com a resultat de la menor rotació de personal després de comprometre's amb salaris dignes.⁴⁷ Tot i això, alguns economistes entrevistats van advertir que augmentar els salaris sense abordar el problema de l'oferta d'habitatge corre el risc d'alimentar la inflació dels lloguers, ja que els propietaris podrien ajustar els preus a l'alça per capturar ingressos addicionals.

Els salaris per ells mateixos no són suficients quan l'oferta d'habitatge és limitada. Moltes empreses, especialment al sector turístic i de l'hostaleria, estan intervenint per proporcionar o facilitar allotjament al seu personal. Grans grups com Meliá, Palladium i Balearia han desenvolupat allotjament per al personal recorrent a diferents fórmules. La reutilització d'edificis no residencials (com hostals o hotels infrautilitzats) ofereix alternatives més ràpides o amb un ús més eficient de l'espai que dependre únicament de noves promocions d'habitatge. En altres casos, les empreses han optat per adquirir habitatges al mercat lliure per destinar-los a l'allotjament del seu personal.



També s'han documentat acords d'arrendament en què les empreses lloguen habitatges a petits propietaris, sovint amb pagaments per avançat per a tota la temporada, garanties financeres i lloguers per sobre de la mitjana local, cosa que resulta atractiva per als que tenen aquestes propietats, però alhora genera tensions i una competència desigual al mercat de lloguer residencial.

Aquests esforços poden alleujar l'escassetat de mà d'obra, però si no es dissenyen amb cura corren el risc de distorsionar el mercat de lloguer, inflar les rendes o competir amb les famílies locals en un mercat ja tensionat. Vincular l'habitatge a l'ocupació estacional també comporta riscos, ja que la inseguretat en la tinença i la dependència poden afectar el benestar de les persones treballadores. La millor pràctica consisteix a garantir que l'habitatge proporcionat per les empreses estigui desvinculat dels contractes laborals, que els lloguers tinguin un topall i que es mantinguin uns estàndards adequats, de manera que els qui l'habiten no es tornin dependents ni vulnerables. Les pimes locals podrien associar-se per construir una cooperativa d'habitatge per oferir una alternativa més justa a les pràctiques

⁴⁶Business Fights Poverty. University of Cambridge, SHIFT (2022), *The Case for Living Wages*. ([Disponible a l'enllaç](#)).

⁴⁷*Ibid.*

«Podem col·laborar en la recerca d'habitatge per als nostres treballadors i, de fet, hi ha empreses que ofereixen habitatge directament o indirectament, dins de les seves possibilitats organitzatives i financeres. El que passa és que aquest assumpte és particularment complex i excedeix la responsabilitat general de les empreses. A més, la casuística de situacions personals i familiars de les persones és tan extensa que, per si mateixa, fa impossible traslladar el focus de responsabilitat a la direcció empresarial. D'altra banda, un tema no menor, un hipotètic trasllat de tota la responsabilitat al sector privat, generaria una mena de competència deslleial amb el conjunt general de demandants d'habitatge i acabaria expulsant el resident».

José Antonio Roselló, CAEB

actuals, on cada companyia adquireix habitatges o els lloga a petits propietaris a preus elevats per a la temporada, competint així amb les persones residents permanents. A través d'una cooperativa, les empreses posarien en comú els recursos per rehabilitar o condicionar immobles infrautilitzats i destinar-los a l'allotjament del personal de temporada, reduint la pressió sobre les famílies locals. Si es combinen de manera responsable, els salaris dignes i la provisió d'habitatge en condicions justes poden alleujar les dificultats, afavorir l'estabilitat de la plantilla i contribuir a sostenir l'economia d'Eivissa.

Exemples

PayPal	Va augmentar els salaris i va ampliar els subsidis a l'atenció sanitària , el que va permetre al personal conservar més ingressos disponibles i es va traduir en un creixement del 15 % dels ingressos i un augment del 28 % de la rendibilitat.
IKEA Regne Unit	Va adoptar el 2016 el salari digne voluntari, basat en els costos de vida reals . La reducció de la rotació de personal va generar estalvis de 10 milions de lliures i va millorar la retenció de la plantilla.

Unilever	Es va comprometre a garantir un salari digne a tota la seva cadena de valor per al 2030, estenent els beneficis d'assequibilitat i estabilitat més enllà de la seva plantilla directa. ⁴⁸
Mercadona	Paga salaris d'entrada al voltant d'un 27 % per sobre del salari mínim a Espanya i un 24 % per sobre de la mitjana del sector minorista , amb bonificacions per repartiment de beneficis i baixes taxes de rotació al comerç.
Meliá Hotels Internacional	Va començar a oferir habitatge pel seu personal a 2023 i, per al 2025, va ampliar aquesta pràctica mitjançant l'adquisició i el lloguer de propietats destinades a l'allotjament del personal. Aquests plans faciliten la contractació, però poden competir amb les persones residents locals si no compten amb les garanties corresponents.
Barceló Hotels	Allotja a part del personal als seus propis hotels i ha ampliat aquesta pràctica mitjançant el lloguer d'apartaments o blocs a zones d'alt cost per facilitar allotjament al personal. Aquests plans faciliten la contractació, però poden competir amb les persones residents locals si no compten amb les garanties corresponents.
Hotels RIU	La seva estratègia de contractació a Canàries i Balears inclou l' oferta d'allotjament pel vostre personal . Aquests plans faciliten la contractació, però poden competir amb les persones residents locals si no compten amb les garanties corresponents.

B. Promotores, constructores i entitats d'habitatge social

«Per descomptat que ens agradaria pagar per un lloc on viure, però el mercat actual ofereix opcions limitades d'apartaments atapeïts, insegurs i cars, amb una qualitat de vida pitjor que aquí».

Resident de Can Castell 2, urbanització d'Eivissa.

Les promotores i entitats d'habitatge social tenen un paper fonamental en l'ampliació de l'oferta assequible, especialment en contextos d'alt cost i amb escassetat de sòl, com ara Eivissa. Tot i que els models tradicionals de construcció solen trigar anys i solen superar els pressupostos locals,

⁴⁸*Ibid.*

sorgeixen nous enfocaments que mostren com la iniciativa privada, quan compta amb una regulació adequada i es combina amb la col·laboració pública, pot ampliar l'habitatge assequible i, alhora, preservar el valor comunitari. Tres models són especialment rellevants.

- **Construcció modular:** Els mètodes d'edificació modular i fora de planta permeten reduir costos, escurçar terminis i disminuir els impactes ambientals. Col·laboracions internacionals com BoKlok (IKEA i Skanska a Suècia i el Regne Unit) il·lustren com l'habitatge prefabricat amb estructura de fusta pot oferir assequibilitat a gran escala. Altres exemples, com Tecno Fast a Xile o MyBoxin a Madrid mostren com s'han lliurat promocions completes per a personal essencial en qüestió de mesos, amb lloguers inferiors al preu de mercat. A Eivissa, on la rapidesa i l'escassetat de sòl són factors crítics, els mètodes moduls es podrien convertir en una via per ampliar l'habitatge assequible respectant els límits ambientals.
- **Rehabilitació amb canvi d'ús:** La reutilització d'edificis existents pot alliberar capacitat oculta a l'entorn construït. El projecte Kleiburg a Amsterdam mostra com la rehabilitació, en lloc de la demolició, pot reduir costos, evitar residus i revitalitzar comunitats. A Espanya, La Casa per la Teulada ensenya com les unitats moduls lleugeres instal·lades al terrat poden ampliar l'oferta i, alhora, finançar millores per a tot l'edifici, com ara la instal·lació d'ascensors, l'aïllament acústic o tèrmic o la reparació de façanes, beneficiant totes les persones residents. Segons la nova Llei 3/2024 a Balears, aquestes promocions al terrat s'han de registrar com a Habitatge de Preu Limitat (HPL, per les sigles en català) *Habitatge de Preu Limitat*) Tipus 2, cosa que garanteix una assequibilitat permanent.⁴⁹
- **Coliving com a solució per a habitatge de temporada:** Més enllà de les estructures físiques, els models de *coliving*, amb arrels a les tradicions d'ocupació i habitatge cooperatiu dels Països Baixos, mostren com els espais compartits es poden gestionar per preservar el valor social.⁵⁰ La Llei 3/2024 reconeix formalment els habitatges compartits amb instal·lacions comunes i, si es designen com a HPL, aquestes unitats poden garantir una assequibilitat permanent. Amb una regulació adequada, els colivings poden respondre a les necessitats de la

⁴⁹ Habitatge de Preu Limitat (HPL) fa referència a la categoria legal d'habitatge que es ven o lloga a preus regulats per llei, amb l'objectiu de mantenir-los assequibles per a les persones residents.

⁵⁰ Minkjan, M. (2018). Tracing the impact of squatting on the Dutch urban landscape. In R. Boer, M. Otero Verzier, & K. Truijen (Eds.), *Architecture of appropriation: On squatting as spatial practice*. Het Nieuwe Instituut.t. ([Disponible a l'enllaç](#))

població treballadora temporal i, alhora, reduir la sobreocupació i els lloguers informals. Exemples internacionals reflecteixen objectius diferents: als EUA, [Republik](#) converteix hotels i oficines buits en habitatges a llarg termini per a personal treballador, limitant les reformes a allò essencial per mantenir els costos baixos. A Europa, [Roam](#) ha rehabilitat immobles en només dos o tres mesos en agilitzar les fases legals, de disseny, renovació i comercialització. Tot i que responen a mercats diferents, tots dos models mostren que una rehabilitació ràpida i de baix cost amb fluxos de treball paral·lels podria inspirar solucions d'habitatge de temporada.

- **Ús híbrid i llicències flexibles:** A Eivissa, el Consell Insular permet la suspensió temporal de llicències turístiques durant un màxim de tres anys perquè els apartaments turístics es puguin destinar a lloguers de temporada (durant un nombre limitat de mesos). En altres llocs, operadores com [Selina](#) han provat sistemes d'ús dual en què una part de l'edifici es destina a estades turístiques i una altra a habitatge de més llarga durada. Combinar aquests dos enfocaments (les suspensions temporals ja previstes a l'illa amb programes pilot d'ús dual) podria obrir noves vies per ampliar l'oferta. Amb garanties clares d'assequibilitat i incentius específics per a les pimes locals, aquesta flexibilitat podria afavorir una participació més gran del sector privat sense generar impactes negatius sobre l'habitatge permanent.
- **Actors locals per a l'habitatge de temporada:** Models cooperatius impulsats per petites i mitjanes empreses locals podrien rehabilitar edificis turístics infrautilitzats i convertir-los en habitatge per a personal temporal amb lloguers limitats. Per garantir l'equitat, el suport s'hauria d'assignar de manera transparent, vinculant l'elegibilitat a contractes de treball locals i l'acreditació d'activitat al territori, de manera que els beneficis arribin a actors petits i amb arrelament comunitari en comptes de grups especulatius. PIMEEF podria reunir aquests consorcis, recolzats per eines públiques com llicències d'ús temporal o préstecs a baix interès, assegurant que el nou allotjament per a personal amplii l'oferta sense desplaçar les famílies locals.

Més enllà d'aquests models innovadors de construcció i reutilització, la inclusió intencional és igualment crucial. Les entitats proveïdores d'habitatge social tenen un paper important en aquest àmbit, però tots els promotors poden ser part de la solució quan l'assequibilitat s'integra des del començament. Empreses com la [Fundació SALAS](#) a Espanya demostren que

l'asequibilitat es pot incorporar al model de negoci mateix. En associar-se amb els ajuntaments, SALAS utilitza sòl públic mitjançant drets de superfície a llarg termini, combina finançament públic a baix interès (ICO o ICF) i estableix límits als lloguers o preus de venda per sota dels nivells de mercat per garantir una assequibilitat duradora. La col·laboració amb promotores amb una missió clara i especialitzades en habitatge assequible pot reduir les càrregues administratives, accelerar el lliurament i assegurar que les inversions responguin a les necessitats de la comunitat, cosa essencial en un mercat dominat per l'escassetat de sòl i la pressió especulativa. A Berlín, Siemens està co-desenvolupant un districte intel·ligent valorat en 750 milions d'euros en antics terrenys industrials, on el 30 % dels 2.750 habitatges es destinen a habitatge social, d'acord amb allò que exigeix la legislació urbanística. Aquest exemple mostra com uns marcs públics clars poden orientar el capital privat cap a objectius col·lectius, garantint que els nous habitatges contribueixin a l'asequibilitat a llarg termini en lloc de perdre's a l'especulació del mercat.

Aquests enfocaments demostren que la innovació i la inclusió poden ampliar l'oferta sense sacrificar el valor social. Per a Eivissa, l'oportunitat és garantir que els nous desenvolupaments contribueixin a l'asequibilitat a llarg termini i reforcin les comunitats de l'illa.

Exemples

BoKlok (IKEA + Skanska)	Iniciativa conjunta que lliura <u>habitatges modulars amb estructura de fusta</u> a menor cost mitjançant construcció fora de planta. El model mostra com una col·laboració que integra criteris de valor social pot ampliar l'habitatge assequible.
MyBox	Va completar 20 <u>unitats modulars per a personal essencial</u> en quatre mesos, oferint lloguers aproximadament un 15 % per sota dels preus del mercat.
La Casa por el Tejado	Incorpora <u>unitats modulars al terrat</u> d'edificis existents, finançant millores integrals. Mostra com aprofitar l'espai latent pot ampliar l'oferta sense consumir el sòl escàs.
Kleiburg	Un bloc de 500 unitats, amb costos de rehabilitació estimats en 70 milions d'euros, es va vendre per 1 euro i va ser transformat en habitatges de baix cost mitjançant un model de <u>rehabilitació per part dels mateixos residents</u> , evitant la demolició. En no establir-se límits a la revenda, molts d'aquests habitatges van acabar entrant al circuit especulatiu.

Roam	Rehabilita propietats infrautilitzades , inclòs un antic monestir a Madrid, per convertir-les en espais de <i>coliving</i> en pocs mesos, mitjançant processos àgils de transformació.
Selina	Ha provat models d'ús mixt combinant estades turístiques amb residències més llargues , fet que il·lustra com les llicències de doble ús podrien facilitar l'habitatge de temporada.
Fundació SALAS	Utilitza terrenys públics sota drets de superfície a llarg termini, combina finançament públic a baix interès (ICO o ICF) i estableix límits als lloguers o preus de venda per sota dels nivells del mercat , garantint així una assequibilitat duradora.
Siemens	Està codesenvolupant un districte intel·ligent amb 750 milions d'euros en antics sòls industrials, amb el 30 % del 2.750 habitatges destinats a habitatge social .

C. *Models d'inversió i capital amb propòsit social*

El mercat immobiliari d'Eivissa està dominat actualment per inversions a curt termini i d'alta rendibilitat, centrades en el lloguer turístic, les segones residències i el desenvolupament especulatiu. Per això, és crucial reorientar els fluxos de capital. A tot Europa, una àmplia gamma d'inversors (des de fons de pensions fins a bancs ètics) demostra que el capital privat, quan és pacient i guiat per valors d'impacte social, pot ampliar l'oferta d'habitatge assequible i, alhora, oferir rendibilitats predictibles. Tres enfocaments resulten especialment destacats:

- **Inversors institucionals orientats a fins públics:** Els fons de pensions i les companyies d'assegurances s'estan mobilitzant cada vegada més per invertir en habitatge assequible allà on hi ha marcs de suport. Al Regne Unit, [Legal & General Affordable Homes](#) posa en marxa cada any uns 3.000 habitatges a través del lloguer i d'esquemes que permeten a les famílies accedir gradualment a la propietat (*propietat compartida*), mantenint la titularitat a llarg termini per garantir l'assequibilitat. De manera similar, els fons de pensions neerlandesos [APG i PGGM](#) col·laboren amb els municipis per oferir habitatge de lloguer social i de renda mitjana, prioritzant l'estabilitat, l'eficiència energètica i l'assequibilitat. Aquests exemples mostren com el capital pacient i a

gran escala pot complementar les polítiques públiques per ampliar-ne l'accés.

- **Vehicles d'inversió orientats a l'impacte:** Estan sorgint models de finançament combinat que ofereixen rendiments modestos juntament amb un compromís ferm d'assequibilitat. A Espanya, el programa [Alquiler Básico de CaixaBank](#) converteix habitatges sense vendre en més de 4.000 lloguers a preus per sota de mercat, gestionats en col·laboració amb els serveis socials. També a Espanya, [tuTECHÔ](#), un inversor immobiliari amb missió social, canalitza capital privat cap a habitatges llogats un 30 % per sota del mercat per a ONG que donen suport a persones en situació de sensellarisme, limitant la rendibilitat al voltant del 3 %. A França, [Habitat et Humanisme](#) mobilitza fons d'inversió solidària i bons socials, tot atraient persones inversores alineades amb la seva missió mitjançant incentius fiscals, i alhora garantint l'assequibilitat. Aquests casos mostren com es pot posar l'enginyeria financera al servei de la inclusió i no de l'especulació.
- **Finances ètiques i cooperatives:** Més enllà de les grans institucions, un ecosistema més discret de bancs i cooperatives amb missió social que contribueix a retirar vivendes del mercat especulatiu. A Espanya, [Fiare Banca Ètica](#) i [Coop57](#) concedeixen préstecs a cooperatives d'habitatge i projectes de cohabitatge, cobrint habitualment fins al 80 % dels costos, mentre que la resta ho aporten les persones sòcies. Aquests projectes solen basar-se en models de dret d'ús que prohibeixen la revenda, cosa que garanteix una assequibilitat permanent. En reforçar la propietat col·lectiva, aquests mecanismes consoliden el control comunitari i amplien l'accés al finançament per a iniciatives impulsades per la comunitat local.

Per a Eivissa, la lliçó és clara: no tot el capital és igual. A tot Europa s'estan assajant polítiques que ofereixen incentius a la inversió responsable i desincentius als models especulatius. Els fluxos de capital orientats a l'especulació continuaran inflant els preus si no es contraresten amb inversió pacient i amb propòsit social. Si es combinen marcs públics amb finançament institucional, d'impacte i cooperatiu, l'illa podria atraure recursos que reforcin l'accés a l'habitatge i, alhora, protegeixin el valor comunitari a llarg termini.

Exemples

Legal & General Affordable Home	Lliura cada any uns 3.000 habitatges assequibles mitjançant lloguer i esquemes d'accés gradual a la propietat (<i>propietat compartida</i>), mantenint la titularitat a llarg termini per preservar l'assequibilitat i facilitant l'accés progressiu a la propietat a llars d'ingressos mitjos i baixos.
APG	Fons de pensions holandès que inverteix en habitatges de lloguer social i de renda mitjana en col·laboració amb els municipis, prioritzant l'estabilitat de la rendibilitat a llarg termini i l'eficiència energètica.
CaixaBank Alquiler Básico	Converteix habitatges sense vendre a més de 4.000 lloguers assequibles, en col·laboració amb ONG i serveis socials.
tuTECHÔ	Primera SOCIMI social a Espanya lloga habitatges a ONG amb un 30 % per sota del mercat, limitant la rendibilitat al voltant del 3 % i reinvertint els beneficis. Aprofita la condició d'estructura cotitzada per a atraure capital d'impacte, garantint alhora la transparència i l'assequibilitat a llarg termini .
Primero H SOCIMI	Compra habitatges dispersos a diferents ciutats i les rendeix a llarg termini a persones inquilines en situació de vulnerabilitat . El programa és gestionat per entitats sense ànim de lucre i combina capital filantròpic amb capital privat d'impacte.
Habitat et Humanisme	Mobilitza fons d'inversió solidària i bons socials per finançar habitatge assequible , combinant incentius fiscals per a les persones inversores amb models de gestió orientats a la comunitat.

Universitat de Winnipeg	A través de la seva entitat sense ànim de lucre UWCRC 2.0, la universitat va desenvolupar habitatge de renda mixta, en què els lloguers de mercat contribueixen a subvencionar unitats assequibles amb lloguers de mercat, mantenint la titularitat per preservar el caràcter no especulatiu i comunitari dels habitatges. ⁵¹
Fiare Banca Etica	Concedir préstecs a cooperatives d'habitatge i grups de cohabitatge , mantenint aquests habitatges permanentment fora dels mercats especulatius.

4.3 A través de la filantropia i capital social

La filantropia constitueix una via complementària perquè les empreses contribueixin a reduir la inseguretat habitacional, en paral·lel al seu paper com a ocupadores, promotores o inversores. Tot i que no substitueix l'acció governamental, les donacions corporatives, les fundacions i les aportacions en espècie poden reforçar la capacitat de les ONG, els ajuntaments i les entitats d'habitatge social per arribar als col·lectius més vulnerables. Aquest tipus d'iniciatives sol ser especialment útils en situacions de crisi, quan cal mobilitzar recursos amb rapidesa, o per respondre a les necessitats dels que queden més allunyats del mercat.

En el context internacional, empreses tecnològiques a regions d'alt cost com Califòrnia han assumit compromisos significatius. Google, Meta i Apple, per exemple, han destinat milers de milions a habitatge assequible mitjançant cessió de sòl, fons específics i acords amb entitats socials. Tot i que aquestes actuacions plantegen debats rellevants sobre la propietat del sòl i els beneficis a llarg termini, posen en relleu que els recursos empresarials es poden orientar a l'estabilització dels sistemes locals d'habitatge.

A Espanya, diverses fundacions i empreses multinacionals també n'han reforçat la implicació. La Fundación Amancio Ortega es va associar amb Càritas el 2023 per posar en marxa el programa [Una vivienda, un hogar](#), dotat amb 15 milions d'euros, que ofereix ajuts al lloguer, reparacions en habitatges

⁵¹ Jackson, E. i Read, J. (2024). ss talk, more builds: The mixed-income residential tower model of the University of Winnipeg Community Renewal Corporation. *Engaged Scholar Journal: Community-Engaged Research, Teaching, and Learning*, 10(2), 85–103. ([Disponible a l'enllaç](#)).

i suport en el pagament de subministraments a unes 15.000 persones en situació de vulnerabilitat. La Fundación Iberdrola ha donat suport a la creació d'[habitatges per a dones sense llar](#) a Bilbao, mentre que els programes d'habitatge social de CaixaBank han posat a disposició més de 12.000 unitats amb [lloguers per sota del mercat](#), dirigides a llars amb baixos ingressos, joves i gent gran.

Les empreses també han combinat la filantropia amb l'aportació de coneixements i recursos propis. El 2025, IKEA Espanya va col·laborar amb Sant Joan de Déu a Barcelona per transformar una residència en 27 [apartaments de transició per a joves sense llar](#), aportant 121.000 euros, a més de mobiliari, decoració i suport formatiu. Aquests projectes posen en relleu com el capital filantròpic pot anar més enllà de les donacions econòmiques, mobilitzant actius i saber fer corporatiu per generar beneficis comunitaris.

A la vegada, a més d'atendre les necessitats immediates, la filantropia també pot tenir un paper catalitzador en la posada en marxa de projectes pilot de solucions innovadores en habitatge. Atès que el capital filantròpic sol ser més flexible que el finançament públic o la inversió privada, es pot destinar a assajar models que en un inici es podrien considerar arriscats o poc contrastats, com ara l'habitatge d'iniciatiu comunitari, l'allotjament de transició o els desenvolupaments d'ús híbrid. Els pilots que resulten exitosos poden ser posteriorment escalats per programes públics o per inversors d'impacte, permetent que les aportacions filantròpiques actuïn com a palanca per impulsar canvis més amplis i sostenibles en el temps.

En el cas d'Eivissa, la filantropia no resoldrà per si sola els dèficits estructurals d'habitatge, però pot constituir un complement rellevant: ampliant el parc de lloguer social, donant suport a situacions d'emergència i reforçant la capacitat de les ONG per atendre els que tenen més risc d'exclusió.

Exemples

Google	Compromís d'inversió de mil milions de dòlars. Reconversió de sòl corporatiu a l'àrea de la Badia de San Francisco per crear habitatges d'ingressos mixtos gestionats per entitats públiques i sense ànim de lucre.
Meta	Fons d'habitatge de mil milions de dòlars per construir 20.000 habitatges, amb aportació de sòl i capital destinats a habitatge per a personal essencial .
Apple	Inversió de 2.500 milions de dòlars a Califòrnia per abordar l'escassetat d'habitatges, combinant donacions de sòl, fons d'habitatge i suport hipotecari a persones compradores d'un primer habitatge , per tal d'ampliar l'oferta per a llars amb ingressos més baixos.
Fundación Amancio Ortega i Càritas	Posada en marxa del programa Una vivienda, un hogar amb 15 milions d'euros destinats a donar suport a 15.000 persones en situació de vulnerabilitat a Espanya mitjançant ajuts al lloguer, reparacions i suport en el pagament de subministraments.
Fundación Iberdrola	Va finançar la creació d' apartaments amb suport per a dones sense llar a Bilbao, proporcionant habitatge i acompanyament social a 19 dones en situació de vulnerabilitat extrema.
CaixaBank (Obra Social “la Caixa”)	Va posar a disposició més de 12.400 habitatges amb lloguers per sota del mercat per a famílies amb baixos ingressos, joves i gent gran, sovint en col·laboració amb administracions públiques.
BBVA	Va donar 200 habitatges buits a tot Espanya per allotjar fins a 800 persones refugiades d'Ucraïna durant la crisi humanitària del 2022.
IKEA Espanya	Col·laboració amb Sant Joan de Déu el 2025 para habilitar 27 apartaments de transició per a joves sense llar a Barcelona, aportant 121.000 € a més de mobiliari i suport formatiu.

4.4 *A través de la incidència política i les col·laboracions*

Les solucions de mercat no poden prosperar sense un entorn facilitador adequat. A Eivissa, on les decisions de planificació estan fragmentades i la capacitat institucional és limitada, reforçar aquest marc és fonamental per assegurar que l'habitatge contribueixi al valor públic a llarg termini en comptes de quedar atrapat en dinàmiques especulatives. Les empreses poden tenir un paper constructiu impulsant polítiques que reforcin l'assequibilitat, recolzant reformes que facilitin la implicació d'actors responsables i col·laborant directament amb les administracions per oferir habitatges que equilibrin el valor econòmic i social.

"La recerca de solucions ha de ser l'administració pública, però l'execució d'aquestes solucions ha de ser el sector privat... si ens creiem que l'administració pública pot solucionar el problema de l'habitatge construint aquesta mateixa habitatge, tot l'habitatge que cal, ens estem enganyant completament".

Mariano Juan Colomar, Consell d'Eivissa

- **Impuls de polítiques d'habitatge que garanteixin l'assequibilitat:** Les empreses i les seves associacions poden influir per reclamar marcs més sòlids que assegurin que l'habitatge respongui a les necessitats de la comunitat. Això pot incloure el suport a la regulació dels lloguers quan sigui pertinent, la reserva obligatòria d'habitatge assequible en sòl urbanitzable, reformes en la gestió del sòl i subsidis que ampliiïn l'accés a l'habitatge per a les llars amb menys ingressos. Tot i que correspon al govern el fet de liderar, les veus empresarials poden contribuir a reforçar la urgència de situar l'assequibilitat com a prioritat per a l'estabilitat econòmica i la sostenibilitat de l'ocupació.
- **Impuls de reformes que facilitin la implicació del sector privat:** Les empreses també poden promoure reformes pràctiques que impulsin la

creació d'habitatge no especulatiu. Entre les possibles mesures s'inclouen les llicències d'ús temporal per a propietats infrautilitzades, els permisos de doble ús que permetin compatibilitzar allotjament turístic i habitatge de temporada, i les flexibilitats normatives per a la rehabilitació que agilitin els processos de reconversió. Les administracions públiques poden reforçar aquest marc mitjançant préstecs a baix interès, cofinançament i assistència tècnica, garantint que les pimes i les cooperatives tinguin prioritat i no en quedin excloses. Aquestes mesures poden obrir espai a la innovació sempre que estiguin orientades al benefici comunitari. Associacions empresarials com CAEB, PIMEEF o la Federació Hotelera podrien advocar per un marc que permeti a les pimes destinar temporalment les places turístiques amb llicència a allotjar personal de temporada, sense perdre l'autorització original. Aquests projectes pilot requeririen legislació específica, incentius fiscals i mesures de protecció que assegurin l'assequibilitat i evitin competir amb la població resident permanent. D'aquesta manera, edificis més antics i operadors petits podrien contribuir a l'oferta d'habitatge sense assumir riscos desproporcionats ni perdre la titularitat dels seus immobles. Així mateix, les associacions locals podrien instar el Consell Insular a assajar marcs similars als de [Tignes](#) (França), on els ajuntaments coordinen amb empreses i entitats d'habitatge social per proporcionar allotjament de temporada amb criteris semblants, responnent a les necessitats de la població treballadora sense comprometre l'habitatge permanent.

- **Col·laboració publicoprivada:** Les empreses poden col·laborar directament amb els municipis per alinear la inversió privada amb els objectius generals. A Espanya, la [Fundació SALAS](#) col·labora amb municipis per desenvolupar habitatge assequible a sòl públic sota drets de superfície a llarg termini, combinant lloguers limitats amb finançament públic a baix interès. Les associacions publicoprivades, com el [Plan Vive](#) de Madrid, mostren com els drets de superfície poden activar sòl públic, encara que a Eivissa caldria incorporar més garanties d'assequibilitat i mecanismes de supervisió per assegurar un valor comunitari durador. A França, els promotors privats construeixen avui al voltant de la meitat dels nous habitatges socials (davant només un 3 % el 2007), gràcies a incentius fiscals, acords de prevenda entre

promotors privats i entitats d'habitatge social⁵², i un finançament públic coordinat.⁵³ Eines com [VisualUrb](#) estan contribuint a integrar dades urbanístiques, mediambientals i de construcció entre diferents municipis, cosa que facilita la presa de decisions fonamentades en l'evidència i amb més transparència. Tanmateix, un accés més gran a les dades no està exempt de riscos: cal una governança clara, amb usos d'interès públic ben definits, per assegurar que la digitalització recolzi els objectius d'habitatge a llarg termini en lloc d'alimentar l'especulació. A Lisboa, el [Hackathon de Vivienda](#) va mobilitzar promotores i emprenedors per codissenyar solucions habitacionals en col·laboració amb el govern. A les entrevistes realitzades per a aquest informe van sorgir propostes sobre intercanviar drets d'edificació per habitatges assequibles. Per exemple, que els ajuntaments convidin les empreses a construir habitatge assequible en parcel·les més grans i perifèriques a canvi de drets sobre parcel·les més petites i centrals de titularitat municipal, o que es concedeixin als promotors drets de vol per edificar habitatge a preu de mercat sempre que es comprometin a construir diverses unitats assequibles a altres llocs. Quan sòl, finançament i dades s'integren en col·laboracions publicoprivades, l'habitatge assequible es pot impulsar de manera més ràpida i sostenible, sempre que hi hagi garanties clares per mantenir la seva assequibilitat a llarg termini.

En impulsar marcs adequats, promoure reformes que facilitin la creació d'habitatge assequible i establir aliances genuïnes, les empreses poden ajudar a crear les condicions que permetin ampliar i enfortir l'habitatge assequible.

⁵² Pollard, J. (2022). Las condiciones políticas del auge de los promotores inmobiliarios en las políticas de vivienda francesas. *Medio ambiente y planificación C: Política y espacio*, 41(2), 274–291. ([Disponible a l'enllaç](#)).

⁵³ Acolin, A. (2021). *The public sector plays an important role in supporting French renters*. Brookings Institution, April 20, 2021 ([Disponible a l'enllaç](#)).

Exemples

Fundació SALAS	S'associa amb municipis per desenvolupar habitatges en sòl públic sota drets de superfície a llarg termini, combinant finançament a baix interès amb lloguers o preus limitats per garantir una assequibilitat estable en el temps.
Hackathon de Vivienda a Lisboa	Desenvolupadors, empresaris i autoritats públiques mobilitzades per codisenyar solucions d'habitatge basades en dades , mostrant com els conjunts de dades compartides i la innovació poden enfortir la planificació d'habitatges assequibles. Va mobilitzar promotores, emprenedors i administracions públiques per a codissenyar solucions habitacionals basades en dades , mostrant com la innovació i l'ús de dades compartides pot enfortir la planificació d'habitatge assequible.
VisualUrb	Plataforma digital que integra dades urbanístiques, mediambientals i de construcció procedents de diversos municipis, i permeten decisions més transparents i fonamentades sobre l'ús del sòl i l'habitatge.
PlanVive	Atorga drets de superfície durant 50 anys sobre sòl públic a Madrid per desenvolupar habitatges de lloguer a un preu entre un 20 i un 30 % per sota del mercat. Un cop complert el termini, els habitatges reverteixen a la titularitat pública.
Homes England	Agència nacional d'habitatge que coinverteix amb promotores privades, fons de pensions i inversors d'impacte , combinant finançament públic amb capital privat per ampliar l'oferta d'habitatge assequible de lloguer i de propietat. Proporciona finançament inicial i subvencions que redueixen el risc a les fases primerenques dels projectes.
Programes de Lloguer Intermedi a França	El sistema francès estructura l'habitatge públic en tres nivells d'asequibilitat, facilitant-ne la coinversió entre autoritats locals i promotores privades , mitjançant préstecs subvencionats i incentius fiscals, alhora que imposa condicions sobre rendes, criteris d'accés i manteniment de l'asequibilitat a llarg termini.

PPP de Santa Ana	Transformació de sòl municipal i estatal a Califòrnia a habitatge amb suport a través d'associacions publicoprivades , destinada a atendre col·lectius en situació de vulnerabilitat.
Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona	Exemple de com la incidència empresarial es pot alinear amb reformes municipals , incloent la reserva obligatòria del 30 % de les noves promocions per a habitatge assequible mitjançant normativa de zonificació inclusiva.
Tignes: habitatge per a personal de temporada	Sistema municipal d'habitatge per a persones treballadores de temporada , desenvolupat en col·laboració amb entitats d'habitatge social i assignat a través de les empreses ocupadores. Protegeix el parc residencial permanent en blindar l'oferta de temporada i garantir que els habitatges permanents es mantinguin com a residències principals.

4.5 *Deu criteris per alinear l'acció amb les necessitats*

- 1. Protegir l'assequibilitat a llarg termini:** Tots els nous habitatges, ja siguin modulars, de rehabilitació amb canvi d'ús o finançats amb capital privat, haurien d'incorporar mecanismes que n'assegurin el preu assequible de manera permanent, com ara l'HPL, els models de dret d'ús o convenis urbanístics.⁵⁴
- 2. Implementar estratègicament la construcció modular:** Les promocions prefabricades, lleugeres o als terrats poden reduir costos i terminis, però s'han d'ajustar als límits ambientals i fomentar la contractació local per evitar el desplaçament dels que resideixen a l'illa.
- 3. Prioritzar la reutilització davant de l'expansió:** La conversió de propietats buides, infrautilitzades o inacabades (hotels, oficines, terrats) en habitatges permet maximitzar el parc existent i reduir la pressió social i ambiental sobre un sòl escàs.

⁵⁴ Alguns exemples inclouen: establir límits als preus de venda o lloguer o limitar l'accés únicament a persones residents permanents.

- 4. Vincular els drets d'edificació al benefici comunitari compartit:** Els drets de construcció en terrats o terrenys haurien de condicionar-se a millores per als qui ja habiten els edificis implicats (rehabilitacions, instal·lació d'ascensors, aïllament) o a l'obligació de destinar part de la promoció a habitatge assequible a altres llocs.
- 5. Dissenyar els habitatges de temporada amb condicions justes:** Les fórmules de *coliving* o els habitatges gestionats per empreses haurien d'incloure límits de lloguer, complir estàndards mínims de qualitat i desvincular-se dels contractes laborals, evitant així relacions de dependència.
- 6. Assignar els ajuts de forma transparent:** S'hauria d'exigir prova d'activitat a l'illa, creació d'ocupació de temporada i transparència a la titularitat de l'empresa per garantir que les pimes locals en siguin les beneficiàries principals. Els incentius (com llicències d'ús temporal o permisos de doble ús) s'haurien de concedir únicament sota criteris d'elegibilitat clars i ben definits.
- 7. Contribuir més enllà de les necessitats internes:** Les empreses haurien d'implicar-se en iniciatives sectorials que vinculin el pagament de salaris dignes amb les polítiques d'habitatge, assegurant al mateix temps que l'allotjament per al personal ampliï l'oferta mitjançant la reutilització del parc existent, en lloc de competir amb les famílies al mercat obert.
- 8. Orientar la inversió cap a objectius socials, no cap a l'especulació:** És necessari fomentar el capital amb propòsit social i desincentivar les pràctiques financeres especulatives mitjançant polítiques fiscals, la regulació de l'ús del sòl i els marcs d'inversió alineats amb criteris d'impacte positiu (d'ASG⁵⁵).
- 9. Gestionar de manera responsable el sòl i el capital:** A les illes, el sòl és limitat. Les empreses haurien de col·laborar amb els ajuntaments, les cooperatives o els Community Land Trusts (CLT, model comunitari de gestió del sòl) per desenvolupar àrees d'ús mixt que prioritzin l'assequibilitat i el benefici comunitari a llarg termini.

⁵⁵ ASG: factors ambientals, socials i de governança, traducció de l'anglès ESG (*Environmental, Social and Governance*)

- 10. Garantir la rendició de comptes i la participació ciutadana:** Una supervisió adequada, juntament amb la implicació de la comunitat i la coordinació municipal, pot assegurar que els projectes estiguin alineats amb els objectius col·lectius. Les dades compartides s'han de fer servir per reforçar la confiança i orientar les decisions en funció de la capacitat real del territori i de les necessitats a llarg termini.

5. El paper del sector públic

El govern és clau per resoldre la crisi de l'habitatge a Eivissa. La demanda estacional, l'escassetat de sòl i la pressió especulativa fan que els mercats, per ells mateixos, no puguin garantir l'assequibilitat ni l'estabilitat. Les autoritats públiques controlen la legislació, la fiscalitat, la planificació i la inversió directa, i les seves decisions determinen si es garanteixen habitatges per als residents o es destinen a altres usos. En garantir els drets bàsics, mobilitzar i rehabilitar el parc d'habitatges buits, proporcionar nous habitatges de manera estratègica i preservar els habitatges per als residents, el govern pot ampliar l'accés i integrar l'assequibilitat com a bé públic a llarg termini.

5.1 Transformar l'habitatge informal i precari

L'habitatge informal a Eivissa s'ha generalitzat, i els seus residents, inclosos els treballadors del turisme, la sanitat i l'educació, viuen en caravanes, assentaments improvisats o habitatges superpoblats i indocumentats. Per a molts, que no poden accedir al mercat formal pels preus, la informalitat és la única opció. Una resposta equilibrada i basada en els drets ha de combinar la reducció de danys a curt termini amb vies per accedir a un habitatge estable, protegint la salut i la dignitat mentre es combat l'exclusió estructural.⁵⁶

⁵⁶ Aquest enfocament es basa en l'enfocament de FOESSA. [Marc d'exclusió residencial](#), que classifica les situacions des de l'habitatge inadequat fins a l'exclusió extrema. Per a més claredat i aplicabilitat a Eivissa, el model es presenta aquí de forma simplificada en dos nivells, vinculant la protecció a curt termini amb la integració a llarg termini.

La prioritat és protegir els drets bàsics, independentment de la situació de l'habitatge. Les llars en situació d'exclusió extrema enfronten riscos immediats per a la seguretat i el benestar.⁵⁷ Alguns entrevistats van informar haver pagat fins a 400 € per un empadronament simplement per poder matricular els fills a l'escola o accedir a atenció mèdica, cosa que genera economies informals d'explotació. L'accés a l'aigua i al sanejament és igualment urgent, ja que alguns assentaments no tenen banys ni aigua corrent. Diverses ciutats europees demostren que es poden garantir els drets bàsics en contextos informals sense atorgar reconeixement legal als assentaments: durant la COVID-19, [Solidarités International](#) va treballar amb municipis francesos per instal·lar punts d'aigua d'emergència als campaments.⁵⁸ La reforma espanyola introduïda pel Reial decret 141/202, ara permet explícitament l'empadronament de persones sense domicili convencional a partir de la residència habitual o mitjançant un domicili "fictici" assignat pels serveis socials. A [Barcelona](#) i [València](#) les autoritats locals tenen processos que permeten a les persones sense comprovant de domicili obtenir un registre municipal, cosa que permet a les llars sense lloguers accedir a serveis bàsics.

Un cop ateses les necessitats urgents, cal estabilitzar les condicions i donar suport per a la sortida de la informalitat. No totes les situacions són iguals, de manera que les respostes s'han d'adaptar. A Múrcia, [Programa PARES](#) van real·lotjar 61 famílies mitjançant una reubicació gradual i suport social. En contrast, els desallotjaments a [Malmö](#), Suècia, van desplaçar centenars de persones sense alternatives, provocant protestes i una condemna internacional, destacant el dany causat per respostes basades exclusivament en l'aplicació de la llei sense salvaguardes. Els models més eficaços vinculen l'habitatge amb serveis personalitzats: El model de Finlàndia [Housing First](#) ha reduït gairebé per complet el sensellarisme crònic, mentre que a Espanya el [programa Håbitat](#) mostra una alta retenció a un cost equivalent al d'un recurs d'acollida.

Els marcs de la UE reconeixen que l'habitatge és part integral de la dignitat i la inclusió social. A les Illes Balears, la Llei 3/2024 va reforçar la categoria d'habitatge temporal de servei públic (habitatge dotacional),⁵⁹ prioritzant

⁵⁷ A Espanya, una [modificació](#) de 2024 en el sistema d'empadronament permet que les persones sense domicili fix o que viuen en situació informal s'empadronin a través de l'empadronament sense domicili, cosa que els dona accés a la sanitat, l'educació i a proteccions jurídiques bàsiques.

⁵⁸ Solidarités International i DIHAL (2021) cceso al agua en barrios marginales: Preguntas técnicas frecuentes para las autoridades públicas. Ministerio de Transición Ecológica. ([Disponible a l'enllaç](#)).

⁵⁹ L'habitatge dotacional és habitatge de provisió pública o subvencionat, ubicat en sòls reservats per a ús social (per exemple, col·legis, hospitals), destinat a treballadors essencials com docents, personal sanitari o forces de seguretat, per tal de garantir un allotjament assequible a prop del seu lloc de treball.

explícitament els treballadors essencials i permetent l'ús residencial temporal d'edificis infrautilitzats, vinculant així les mesures d'emergència amb l'assequibilitat a llarg termini. Generar confiança és essencial: els mediadors culturals ajuden a reduir les bretxes amb les institucions, mentre que la formació del personal de primera línia en competència cultural garanteix que l'acció de proximitat sigui percebuda com a legítima.

L'habitatge informal a Eivissa és un símptoma d'escassetat, no pas d'un fracàs individual. El progrés requereix proteccions immediates basades en drets juntament amb vies estructurades per accedir a l'habitatge formal, coordinades pels municipis i els actors comunitaris. Amb aquesta estratègia doble, Eivissa pot reduir l'exclusió i protegir la salut pública.

Exemples

Programa PARES de Múrcia	Es van combinar reubicacions graduals, adquisició d'habitatges i suport social per real·lotjar 61 famílies en assentaments precaris.
Projecte pilot <i>Housing First</i> a Brno	Es van utilitzar habitatges públics buits amb lloguers limitats i serveis de suport per allotjar famílies a la República Txeca, aconseguint una taxa de retenció del 96 %.
Finlàndia <i>Housing First</i>	Estratègia nacional que proporciona habitatge permanent amb suport integral , reduint gairebé per complet el sensellarisme de llarga durada.
Programa Hàbitat	Adaptació del model <i>Housing First</i> a Espanya, amb altes taxes de retenció entre persones sense llar cròniques i costos comparables als recursos d'emergència.
Social Bite Village, Escòcia	Provisió d' habitatges modulars de transició a Escòcia, acompanyats de suport en ocupació, salut mental i integració , per facilitar que els residents accedeixin a un allotjament estable.

5.2 Mobilitzar i renovar el parc edificat existent

A Eivissa, molts habitatges romanen buits durant tot l'any, mentre residents i treballadors essencials tenen dificultats per accedir a una llar. Els propietaris solen mostrar-se poc inclinats a llogar per por d'impagaments, conflictes legals o per l'atracció de majors beneficis als lloguers de curta durada. Els

programes públics d'intermediació poden ajudar a superar aquestes barreres mitjançant l'oferta de garanties, ajuts a la rehabilitació i una gestió professional dels arrendaments.

Exemples d'altres llocs mostren el potencial. Al País Basc, [Bizigune](#) ha mobilitzat més de 7.000 habitatges privats des del 2003, garantint el lloguer, oferint ajuts a la rehabilitació i gestionant la selecció d'inquilins.⁶⁰ A Madrid, el [Plan Alquila](#) agilitza els lloguers de llarga durada mitjançant mediació i suport jurídic, mentre que a Barcelona la [Fundació Hàbitat 3](#) rehabilita habitatges infrutilitzats i els arrenda entre 5 i 10 anys a llars vulnerables, amb gestió d'arrendaments a càrrec d'ONG. L'ONG nacional [Provivienda](#) aconsegueix reduccions de lloguer al voltant del 20 % i una taxa de seguretat per als propietaris del 95,9 %.⁶¹ A França, el programa [Solibail](#) combina garanties de lloguer amb gestió d'arrendaments per part d'ONG, reduint les barreres per als propietaris més reticents al risc.

A les Illes Balears, el programa Lloguer Segur ja ofereix [garanties de lloguer](#) i incentius fiscals,⁶² però [la seva acollida ha estat limitada](#). Reforçar-ho amb ajuts a la rehabilitació, gestió d'arrendaments a càrrec d'ONG i accés prioritari per a treballadors essencials podria contribuir a generar confiança i augmentar-ne l'eficàcia.

Les eines fiscals poden reforçar aquestes mesures. L'impost sobre habitatges desocupats de [Vancouver](#) va reduir en un 36 % la desocupació declarada i va generar 115 milions de dòlars canadencs, reinvertits íntegrament en habitatge assequible. L'impost [irlandès](#) sobre habitatges desocupats, en canvi, va recaptar ingressos però no va tenir claredat en el seu destí, cosa que va debilitar la seva legitimitat. Les sancions i expropiacions aplicades a [Barcelona](#) es van topa amb obstacles legals i una baixa recuperació, mentre que al [Regne Unit](#) i [França](#) es permeten recàrrecs flexibles sobre habitatges desocupats vinculats a la pressió habitacional, oferint lliçons útils per a Eivissa. La Llei d'Habitatge espanyol (Llei 12/2023) faculta els municipis a aplicar un recàrrec del 50 al 150 % a l'IBI sobre habitatges desocupats amb caràcter permanent propietat de grans tenidors. En el cas d'Eivissa, la

⁶⁰ Govern del País Basc. Decret 466/2013, de 23 de desembre, pel qual es regula el Programa d'Habitatges Buits «Bizigune». ([Disponible a l'enllaç](#)).

⁶¹ Dades procedents de l'entrevista amb Mario Manjón Rosado, Provivienda, realitzada el 4 de juny del 2025, basades en les avaluacions internes de programes de l'organització.

⁶² Els habitatges arrendats a través del programa Lloguer Segur es poden beneficiar d'una reducció del 70 % en els rendiments nets del lloguer en el marc de la Llei de l'impost sobre la renda de les persones físiques (Llei 35/2006).

credibilitat dependrà que els ingressos es reinverteixin de forma clara en habitatge assequible i que els resultats es comuniquin públicament.

Juntament amb els incentius, també s'estan introduint normes més estrictes sobre els lloguers de curta durada per evitar que els habitatges es desviïn del seu ús residencial. El decret turístic balear d'abril del 2025 prohibeix noves llicències en edificis plurifamiliars,⁶³ mentre que l'aplicació a Espanya del Reglament (UE) 2024/1028 exigeix a les plataformes verificar els números de registre i retirar els anuncis il·legals.^{64,65} El Reial decret 1312/2024 reforça aquestes normes, però l'aplicació continua essent feble: a Eivissa, el Consell d'Eivissa s'enfronta a límits legals,⁶⁶ ja que els lloguers de curta durada en edificis residencials no es consideren activitats econòmiques, cosa que implica que les inspeccions requereixin sovint una ordre judicial. A més, les competències autonòmiques poden prevaler sobre els plans municipals i reduir encara més la capacitat d'actuació local. L'experiència internacional mostra que l'aplicació es pot reforçar traslladant part de la responsabilitat a les plataformes ([Sydney](#), [Nova York](#)), exigint registre i límits temporals per distingir l'ús ocasional de l'activitat professional ([París](#), [Berlin](#), [Amsterdam](#)), o tractant els lloguers de curta durada com a usos comercials subjectes a llicències i inspeccions ([Edimburg](#)).

Eivissa també ha d'abordar la baixa qualitat del parc d'habitatges. Molts habitatges antics pateixen humitats, escassa eficiència energètica o distribucions obsoletes. A Europa, les ajudes a la rehabilitació solen estar lligades a l'assequibilitat: [Navarra](#) concedeix fins a 18.000 euros a propietaris que limitin els lloguers durant cinc anys; el programa [RenoBooster](#) de Viena recolza propietaris de baixos ingressos per millorar l'eficiència energètica; i [Irlanda](#) ofereix fins a 50.000 euros per rehabilitar habitatges en estat ruïnós destinats al lloguer o a residència habitual. En programes recents, aquests ajuts es van considerar rendiments subjectes a tributació, cosa que va suposar una càrrega per a les llars amb menors ingressos. Eximir aquestes subvencions de l'IRPF n'augmentaria l'accessibilitat.

⁶³ Les llicències existents en aquests edificis encara es poden renovar, però estan subjectes a requisits de compliment i qualitat més estrictes.

⁶⁴ Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática. (2024). *Real Decreto 258/2024, de 16 de febrero, por el que se regulan determinadas medidas para la movilización de viviendas vacías*. [Real Decreto 258/2024, de 16 de febrero, por el que se regulan determinadas medidas de movilización de viviendas vacías]. Boletín Oficial del Estado, 45, 26931. ([Disponible a l'enllaç](#)).

⁶⁵ Unió Europea. (2024). *Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724*. Diario Oficial de la Unión Europea, L 1028, 1–19. ([Disponible a l'enllaç](#)).

⁶⁶ Consell Insular d'Eivissa, institució de govern de l'illa.

No es tracta només de construir en terrenys nous, sinó d'aprofitar el parc edificat existent: reconvertir locals comercials i oficines, urbanitzar habitatges, reutilitzar edificis inacabats o amb llicència caducada, transformar hotels obsolets i fins i tot afegir plantes addicionals quan sigui viable. Totes aquestes mesures s'apliquen exclusivament a habitatges protegits o de preu limitat, mai a habitatges de lliure mercat.

Josep Francisco Reynés Sancho, Govern de les Illes Balears

La regeneració de barris també pot vincular l'assequibilitat amb un benestar més gran. A París, la [Caserne de Reuilly](#) va transformar una antiga caserna militar en 582 habitatges (el 50 % de caràcter social) mitjançant la Llei Duflot, que va permetre la venda de sòl públic per sota del preu de mercat per destinar-los a habitatge social. [Aalborg](#) (Dinamarca) va combinar rehabilitacions energètiques amb participació veïnal i col·laboració entre empreses i universitat en un districte estigmatitzat, reduint a la meitat tant la criminalitat com el consum energètic. [Bilbao](#) integra millores d'habitabilitat amb actuacions a l'espai públic sense desplaçar els residents, mentre que [Castella i Lleó](#) ofereix als municipis un marc de regeneració amb eines de planificació compartides i criteris socials (evitant processos de gentrificació i reforçant l'accés a fons europeus) desenvolupat en col·laboració amb una universitat per garantir la coherència regional més enllà dels cicles polítics.

La rehabilitació mitjançant canvis d'ús ofereix una altra via. [Boston](#) concedeix una bonificació fiscal del 75 % durant 29 anys per a la conversió d'oficines, mentre que [Chicago](#) utilitza el finançament per increment d'impostos (*finançament amb increment fiscal*)⁶⁷ per reconvertir edificis patrimonials, invertint per avançat a les obres i recuperant el cost a través de l'augment futur de la recaptació de l'impost sobre béns immobles generat per l'immoble rehabilitat. El marc normatiu balear (Llei 3/2024) permet construir habitatges de preu limitat sobre edificis existents (drets de vol), la conversió de locals turístics o comercials obsolets en habitatges regulats i la creació d'habitatge dotacional per a treballadors essencials. La conversió d'establiments turístics va ser reforçada pel decret Llei d'emergència turística i d'habitatge més recent

⁶⁷ Un mecanisme de finançament urbà en què s'inverteix per avançat i es recupera el cost amb els augments futurs en la recaptació de l'impost sobre béns immobles.

(Decreto-ley 4/2025), que també fixa un límit màxim de places turístiques en funció d'estudis de capacitat de càrrega. S'ofereixen incentius fiscals a canvi de mesures de protecció permanents d'assequibilitat (reduccions a l'impost de transmissions, bonificacions a l'IBI, deduccions per rehabilitació o reduccions de l'IVA). Afegir-hi suport per sufragar el cost del canvi d'ús (per exemple, transformar comerços buits en habitatges) podria reforçar la iniciativa. Ambdues mesures resultarien atractives per a inversors ètics o d'impacte. L'IBAVI, l'agència pública d'habitatge de les Illes Balears, podria contribuir a finançar rehabilitacions mitjançant la deducció directa dels costos dels pagaments inicials que ofereix als propietaris, per exemple, en el marc del programa Lloguer Segur. Això ajudaria a mobilitzar habitatges existents cap al mercat de lloguer assequible sense necessitat de nou sòl.

La Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (Llei 7/2015)⁶⁸ estableix el “deure d'edificar”: els propietaris de sòl urbanitzable o d'obres inconcluses les han de completar dins dels terminis fixats pels instruments de planejament. En cas contrari, les administracions poden exigir-ne la finalització i, en determinats supòsits, aplicar mecanismes d'expropiació o d'execució substitutòria. A Eivissa, els grans edificis inacabats o abandonats (com els situats a la badia de Sant Antoni) no només representen oportunitats perdudes d'habitatge, sinó que a més contribueixen a la degradació paisatgística, en contra dels deures legals de conservació i sostenibilitat urbana. [França](#) ofereix un precedent útil: els municipis poden declarar immobles en estat de manifest abandonament (*mercaderies en estat d'abandonament evident*) i expropiar-los per motius d'interès públic. Aquesta eina s'ha aplicat a ciutats com [Lille](#), mentre que a [Marsella](#) la desatenció del parc d'habitatges insegurs ha tingut conseqüències fatals. Una aproximació similar a Eivissa podria donar prioritat a la recuperació de grans desenvolupaments paralitzats (sovint ocupats per *okupes*), convertint-los en habitatges de preu limitat HPL Tipus 2, amb garanties permanents d'assequibilitat, ús com a residència habitual i criteris d'elegibilitat per a treballadors essencials, joves o compradors primerencs, a través de programes com Nova Hipoteca Jove. El Govern balear hauria d'implantar mesures que facin més atractiu per als municipis activar el parc ja existent que consumir nou sòl no edificat, mitjançant incentius, finançament i procediments àgils, de manera que el desenvolupament s'alineï amb les necessitats comunitàries i amb la seguretat residencial a llarg termini. En

⁶⁸ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (2015, 30 de octubre). Boletín Oficial del Estado, núm. 261.1. ([Disponible a l'enllaç](#)).

conjunt, aquestes mesures demostren que mobilitzar habitatges buits i millorar el parc existent és més eficaç que dependre únicament de la nova construcció.

Exemples

Bizigune	Ha mobilitzat més de 7.000 habitatges privats buits al País Basc des del 2003, garantint el lloguer, finançant rehabilitacions i gestionant l'assignació de llogaters a llars de baixos ingressos.
Plan Alquila	Programa públic d'intermediació a Madrid que facilita els lloguers de llarga durada mitjançant assessorament jurídic, mediació i una assegurança opcional davant impagaments , reduint les barreres per als propietaris.
Fundació Hàbitat 3	Rehabilita immobles infrautilitzats a Barcelona i els arrenda de 5 a 10 anys a llars vulnerables, combinant obres de rehabilitació, garantia de lloguer i gestió d'arrendaments a càrrec d'una ONG .
Provivienda	ONG espanyola d'àmbit nacional que mobilitza habitatges buits per a ús social , aconseguint aproximadament un 20 % de reducció en el lloguer, un retorn social d'1,34 € per cada euro invertit i un 95,9 % de seguretat per als propietaris.
Solibail	Programa recolzat per l'Estat a Île-de-France (França) que arrenda habitatges buits a propietaris privats, garanteix el lloguer i contracta ONG per a la gestió d'arrendaments dirigits a llars en situació de precarietat .
Expropiació d'edificis abandonats a França	Els municipis poden declarar immobles en estat de manifest abandonament i expropiar-los per destinar-los a habitatge o altres usos d'interès públic. La mera amenaça d'expropiació sol dissuadir l'abandó, incentivant els propietaris a actuar.

5.3 Construir habitatges només de manera estratègica

A Eivissa, l'ampliació de l'oferta s'ha de regir per un principi clar: la nova construcció només s'ha de fer quan la mobilització d'habitatges desocupats o la rehabilitació amb canvis d'ús resultin insuficients, i sempre amb mesures de protecció que garanteixin l'assequibilitat i minimitzin l'impacte ambiental

mitjançant diagnòstics basats en dades, estudis de capacitat de càrrega i una planificació a llarg termini. Quan l'edificació sigui necessària, els models d'execució han d'assegurar que allò que es construeixi, on i per a qui es construeixi respongui a les necessitats de la comunitat i al valor públic a llarg termini.

A curt termini, l'habitatge temporal o modular pot aportar un alleugeriment ràpid, especialment quan hi ha sòls o immobles públics sense ús previ a la seva rehabilitació o transformació. El programa [APROP](#) de Barcelona ha creat blocs d'apartaments reubicables a partir de contenidors reutilitzats, instal·lats a sòl municipal per períodes d'entre cinc i deu anys mentre es desenvolupen plans de més abast, i combinats amb suport social als residents. A París, [un hospital en desús](#) es va convertir en un espai d'acollida d'emergència per a persones en situació administrativa irregular i equipament cultural mitjançant una associació temporal entre l'Ajuntament i tres ONG, a l'empara de la normativa d'usos temporals, cosa que va servir de base per a la seva posterior transformació en un barri amb un 50 % d'habitatge social. Berlín i Leipzig permeten arrendaments temporals que activen edificis buits oferint una alternativa legal a l'ocupació irregular i donant ús als espais durant els retards de planificació,⁶⁹ mentre que Lisboa ha desplegat [habitatges modulars](#) per a famílies en risc de desnonament o sense llar, en el marc d'un programa nacional que consagra el dret a un habitatge adequat. Aquests exemples mostren com l'habitatge provisional pot reduir la precarietat i activar espais infrautilitzats sense tancar opcions de desenvolupament futur.

A més llarg termini, l'assequibilitat depèn de la construcció promoguda des del públic que mantingui el control sobre el sòl, el règim de tinença i els preus. Viena demostra el que es pot aconseguir amb un lideratge municipal sostingut: més del 60 % de la població resideix en habitatge social o de preu limitat, edificat al llarg de dècades.⁷⁰ A Barcelona, l'[Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació](#) (IMHAB) està ampliant el parc públic de lloguer, inclòs el projecte de fusta de Cornellà dissenyat per Peris+Toral, que combina assequibilitat i sostenibilitat. El [Pla d'Habitatge Social de Navarra](#) també ha contribuït que la comunitat tingui un dels percentatges més alts d'habitatge protegit a Espanya (al voltant del 18%), amb un nou enfocament a l'oferta

⁶⁹ Comissió Europea (2016) nmuebles vacíos: Aprovechar la oportunidad para encontrar soluciones de vivienda asequible en Europa. Acceso a una vivienda digna y asequible en Europa: Casos prácticos y soluciones innovadoras. Bruselas: Comisión Europea. ([Disponible a l'enllaç](#)).

⁷⁰ Gran part dels habitatges de Viena s'han construït en col·laboració amb associacions d'habitatge sense ànim de lucre, que operen sota estricta supervisió pública i reinverteixen els excedents en habitatges assequibles. Podeu llegir la Federació Austríaca d'Associacions d'Habitatge amb Fins de Lucre Limitat (GBV). *Perfil del membre*. Habitatge internacional. ([Disponible a l'enllaç](#)).

sostenible de lloguer per a joves i llars de baixos ingressos.⁷¹ França mostra, a més, com el marc financer i institucional més ampli resulta determinant: la Caisse des Dépôts concedeix préstecs a baix interès a entitats d'habitatge social, Action Logement canalitza les aportacions empresarials, i la Llei SRU obliga que cada municipi disposi d'entre un 20 i un 25% d'habitatge social, garantint una producció coordinada i no especulativa. Aquests casos subratllen la importància de comptar amb institucions públiques sòlides i amb continuïtat en les polítiques d'habitatge per salvaguardar l'accés i protegir davant l'especulació.

A Eivissa, la construcció pública s'enfronta també a barreres estructurals: l'escassetat de sòl públic i els costos de construcció i logística significativament més alts dificulten ampliar l'oferta únicament mitjançant edificació pública tradicional. Això reforça la importància d'activar habitatges desocupats, fomentar els canvis d'ús i recórrer a models flexibles d'habitatge provisional com a vies més immediates i viables per ampliar el parc assequible.

Com s'assenyala a la Secció 4.4, les col·laboracions publicoprivades (APP) poden proporcionar habitatges de forma ràpida a gran escala, però només quan es dissenyen amb salvaguardes d'assequibilitat vinculants, una governança transparent i una supervisió sòlida. El [Plan Vive](#) de Madrid concedeix drets de superfície a 50 anys per a lloguers per sota del mercat en sòls públics, però ha estat criticat per la debilitat de les proteccions per als llogaters i la manca de claredat sobre el seu valor a llarg termini. La [Cooperativa Santa Ana](#) de Màlaga mostra com els models cooperatius d'habitatge poden reduir els costos d'accés en eliminar el marge de benefici dels promotors tradicionals, encara que les normes de revenda de la legislació andalusa poden comprometre l'assequibilitat duradora.⁷² A França, els governs nacional i municipal cofinancen projectes amb promotors privats sota un marc regulador clarament definit: els préstecs subvencionats i els beneficis fiscals són condicionals al compliment de requisits de renda, elegibilitat i assequibilitat.⁷³ Com es va esmentar a la secció anterior, una de les idees plantejades a les entrevistes va ser que els ajuntaments permetessin a les empreses construir en parcel·les cèntriques de titularitat pública a canvi

⁷¹ El pla està liderat per Nasuvinsa, cofinançat pel Banc Europeu d'Inversions, i totes les promocions noves compleixen els estàndards Passivhaus/nZEB, vinculant l'assequibilitat amb l'eficiència energètica i la regeneració urbana.

⁷² En contrast, les Illes Balears van abordar aquest risc mitjançant la Llei 3/2024, que estableix la protecció permanent dels nous habitatges qualificats com a VPO.

⁷³ A França, l'habitatge amb suport públic s'estructura en tres nivells d'assequibilitat en funció dels [ingressos de la llar](#): PLAI (per a llars amb ingressos molt baixos), PLUS (habitatge social estàndard) i PLS (lloguer intermedi). Els [promotors](#) que accedeixen a subvencions o beneficis fiscals han de complir amb límits de lloguer i llindars d'ingressos vinculats a aquestes categories.

de lliurar un nombre més gran d'habitatges assequibles en sòls més grans i menys centrals que ja posseeixen.

Tot plegat, aquestes experiències demostren que la construcció ha de tractar-se com una eina estratègica, no com una resposta per defecte. Per a Eivissa, la prioritat és combinar solucions provisionals amb un lideratge públic fort, assegurant que cada nou habitatge reforci l'assequibilitat, la resiliència i el benestar comunitari.

Exemples

APROP	Habitatges modulars reubicables , construïts a partir de contenidors marítims reutilitzats, instal·lats en sòl municipal en desús a Barcelona durant 5 a 10 anys, per oferir habitatge assequible temporal acompanyat de suport social.
Conveni d'ocupació precària (acord d'ús temporal)	Un hospital en desús a París es va transformar temporalment en allotjament d'emergència per a persones residents sense documentació i en espais culturals, mitjançant un acord d'ús temporal entre l'Ajuntament i tres ONG, fet que va servir de base per a la posterior reconversió en un barri amb un 50 % d'habitatge social.
Habitatges modulars per a famílies desplaçades a Lisboa	Lisboa utilitza habitatges modulars en sòl públic per donar suport a famílies en risc de desnonament o sense llar . L'habitatge és temporal però està totalment equipat, i les persones residents reben suport social per facilitar-ne la transició a una llar permanent. Aquesta iniciativa forma part d'una estratègia més gran per ampliar l'habitatge assequible i garantir el dret a un habitatge adequat.
Projecte IMHAB Cornellà a Barcelona	Habitatge públic de lloguer construït en fusta, que combina assequibilitat, sostenibilitat i alta qualitat de disseny , gestionada per l'agència municipal d'habitatge IMHAB.
Pla d'Habitatge Social de Navarra (PVS)	Estratègia regional que amplia l'habitatge protegit . Inclou unitats de lloguer sostenible per a persones joves i llars amb baixos ingressos, fet que contribueix a que Navarra arribi a la major proporció d'habitatge protegit d'Espanya (18 %).

5.4 Prioritzar i preservar habitatges per a residents

La transformació de propietats existents a llars protegides i orientades a la població resident ajuda a contenir la pressió inversora, equilibrar la demanda estacional i garantir allotjament al personal essencial sense consumir l'escàs sòl disponible. A mercats d'alta demanda com el d'Eivissa, assegurar habitatges per als que resideixen tot l'any és un dels reptes més urgents.

Els models d'habitatge amb restriccions en l'escriptura⁷⁴ ofereixen una via eficaç i relativament econòmica per mantenir els habitatges assequibles i accessibles en el temps, fins i tot davant de la demanda turística i la inversió especulativa.⁷⁵ Una restricció en l'escriptura estableix limitacions legals al títol de la propietat que determinen qui pot comprar-la o habitar-la. Per exemple, pot exigir que la persona ocupant treballi a la zona, que destini l'habitatge a residència habitual o que no la faci servir per a lloguer turístic. Aquestes restriccions solen ser permanents o de llarga durada i es poden aplicar tant a habitatges de lloguer com de propietat.

Encara que a Espanya aquests models encara no són habituals, guarden similituds amb els Habitatges de Protecció Oficial (HPO) i amb el marc més recent d' [Habitatge de Preu Limitat](#) (HPL) introduït per la Llei 3/2024 a Balears. En tots els casos s'estableixen criteris d'assequibilitat i es defineixen perfils d'accés. El que és distintiu de les restriccions en l'escriptura és que s'apliquen sobre habitatges ja existents, sovint de forma voluntària i incentiven les persones propietàries a reservar-les per a residents.

Aquest enfocament també es pot complementar amb altres iniciatives. Per exemple, una restricció en l'escriptura podria vincular-se al programa [Nova Hipoteca Jove](#), que ajuda a joves residents amb el pagament inicial per a la compra⁷⁶. En lloc de destinar l'ajut a la devolució bancària, es podria oferir una subvenció directa a canvi d'inscriure la condició a l'escriptura, per assegurar que els habitatges adquirits amb suport públic romanguin disponibles per a les futures generacions de residents a l'illa.

⁷⁴ En el context anglosaxó, *deed restriction* fa referència a una restricció inscrita a l'escriptura d'un habitatge que en limita l'ús, la compravenda o el lloguer (per exemple, exigir residència habitual, treball local o prohibir el lloguer turístic), amb l'objectiu de mantenir-lo assequible per a la població resident.

⁷⁵ Chen, R. (2004). "Designing Efficient Housing Policies: Deed Restrictions and Market Incentives," Harvard Law & Economics Paper No. 495. ([Disponible a l'enllaç](#)).

⁷⁶ A causa de la forta demanda d'habitatge en propietat i les barreres d'assequibilitat entre la joventut (el 53 % de les persones joves assenyalen la manca d'estalvis com el principal obstacle), vincular les ajudes a l'entrada al fet que l'habitatge incorpori restriccions en l'escriptura podria ajudar a preservar l'accés local (vegeu la Secció 2: *Els impactes de la crisi*).

Perquè siguin eficaços i justos, aquests incentius s'han de dissenyar amb compte. Els fons públics no haurien de beneficiar de manera desproporcionada els que ja tenen diverses propietats. En canvi, el suport podria adreçar-se a persones propietàries amb menor nombre d'habitatges o destinar-se a ajudar els que compren per primera vegada a superar els costos inicials. Sense les garanties corresponents, hi ha el risc que programes concebuts per millorar l'assequibilitat acabin reforçant desigualtats ja existents.

L'experiència internacional mostra allò que és possible. A Vail, Colorado, el programa [InDEED](#) ha creat un parc permanent d'habitatge per a personal treballador compensant els qui, de forma voluntària, inscriuen restriccions a l'escriptura de les seves propietats. Participants reben entre un 15 % i un 20 % del valor taxat de l'habitatge com a pagament únic, a canvi d'exigir que les persones ocupants presents i futures siguin treballadores locals. El compliment es verifica anualment i l'incompliment comporta sancions. El model s'ha ampliat a altres localitats turístiques dels Estats Units: [Mountain Village, Colorado](#), compta ja amb més de dos terços del seu parc d'habitatges sota restriccions en l'escriptura, mentre que [Jackson Hole](#) ha combinat les restriccions en l'escriptura amb aportacions empresarials per compartir la responsabilitat sobre l'habitatge destinat al personal treballador.

Potser caldria establir una recomanació del preu del lloguer, no una imposició, perquè no hi ha res pitjor per a la naturalesa humana que li diguis el que ha de fer. Si ho fas, potser fa el contrari. En tot cas, si no segueix la recomanació, que el sistema fiscal actuï.

José Antonio Roselló, CAEB

Les polítiques adoptades a altres llocs també assenyalen opcions per a Eivissa. Dins la Unió Europea, [Àustria](#) utilitza llindars de saturació basats en la zonificació per limitar les llicències de segones residències,⁷⁷ [Amsterdam](#) aplica clàusules d'ús propi a les noves promocions, i [Malta](#) restringeix les compres per part de no residents a zones designades. Totes aquestes mesures se centren a regular l'ús de l'habitatge més que la propietat, cosa

⁷⁷Àustria aplica normes de zonificació i ús funcional per limitar les segones residències: els municipis del Tirol i de Salzburg poden prohibir noves llicències quan l'ús estacional supera el 16 %, i ciutats com Viena imposen clàusules d'autoús i requisits de residència principal. Aquestes mesures s'emmarquen com a regulacions d'ús del sòl, no com a restriccions a la propietat, cosa que les fa compatibles amb el dret de la UE.

que les fa compatibles amb la legislació europea. Aquesta distinció és crucial: el dret de la UE (article 63 del TFUE) prohibeix restringir la compra de propietats per part de persones ciutadanes de la Unió, però les mesures basades en l'ús, la zonificació o la saturació són jurídicament defensables sempre que perseguixin un interès públic, siguin proporcionals i no incorrin en discriminació. La [Declaració de Gijón](#) va reafirmar que garantir l'accés a l'habitatge assequible no és només una responsabilitat nacional, sinó també un objectiu compartit a escala europea, cosa que reforça la legitimitat d'aquest tipus de mesures locals. En el cas de Dinamarca, la compra de segones residències a zones rurals i costaneres està restringida a residents de llarga durada, sobre la base d'una excepció permanent al tractat de la UE acordada en el moment de la seva adhesió el 1973. Més enllà de la UE, països com [Canadà](#), [Nova Zelanda](#), i [Suïssa](#) han anat més lluny i han aplicat prohibicions totals a la compra de vivendes per part de no residents.

La Llei d'Habitatge del 2023 a Espanya va incorporar un nou instrument amb les “zones de mercat tensionat”, que atorguen als governs autonòmics la facultat de [limitar els augments del lloguer](#). [Catalunya](#) ja ha aplicat aquesta mesura a més de 270 municipis, informant de reduccions inicials als lloguers de Barcelona, mentre que Balears encara no l'ha activat malgrat els clars indicadors de tensió al mercat de l'habitatge. En virtut de la llei ELAN de 2019, [París](#) va reintroduir els controls de lloguer mitjançant la fixació de preus de referència per metre quadrat, amb sancions en cas d'incompliment, cosa que ha contribuït a frenar l'augment dels preus a les zones de més pressió.

Per la seva banda, la Llei 3/2024 de Balears va crear una categoria temporal d'habitatge de servei públic destinada prioritàriament a personal essencial i a l'ús a curt termini d'edificis infrautilitzats. Tot i això, l'oferta està molt per sota de la necessitat. Entre les opcions pràctiques, s'hi inclouen l'adaptació d'apartaments turístics o albergs per a estades curtes, la rehabilitació de grans immobles públics per a usos més perllongats i la incentivació de les pimes mitjançant beneficis fiscals o fórmules de cofinançament. Les auditories municipals del parc infrautilitzat també podrien augmentar la capacitat disponible, reforçant els serveis essencials sense necessitat de recórrer a nova construcció.

En el cas d'Eivissa, l'habitatge amb restriccions en l'escriptura podria convertir-se en una eina flexible i de baix cost per protegir els habitatges existents per a la població resident sense necessitat de nou sòl. Combinant incentius econòmics amb condicions d'assequibilitat permanents, es

contribuiria a estabilitzar el sistema d'habitatge, reduir el desplaçament i preservar la continuïtat comunitària davant d'una intensa demanda externa.

Exemples

Habitatge de Preu Limitat (HPL)

Marc legal (Llei 3/2024) a les Illes Balears per la qual es crea [habitatge amb preu limitat de caràcter permanent](#) mitjançant noves promocions o conversions, amb garanties en matèria d'elegibilitat, assequibilitat i residència.

Nova Hopiteca Jove

[Pla de suport al pagament inicial per a joves compradors i compradores d'habitatge](#) a les Illes Balears, que es podria adaptar per exigir restriccions al títol de propietat, per garantir que els habitatges es mantinguin disponibles per a la població resident a l'illa.

Ecosistema públic financer de França per a l'habitatge de lloguer

Un sistema coordinat que combina préstecs a baix interès, contribucions salarials, subsidis al lloguer i obligacions legals (Llei SRU,⁷⁸ prohibicions de desnonament, controls de lloguer), cosa que permet mantenir l'assequibilitat a llarg termini, amb més del 40 % de les persones inquilines en habitatge amb suport públic.⁷⁹

Vail InDEED

Paga als propietaris d'habitatges a Vail, Colorado entre el 15 % i el 20 % del valor taxat a canvi de [restriccions d'escriptura permanents](#). Exigir que els ocupants treballin localment i resideixin a l'habitatge un mínim de mesos a l'any. Objectiu: 1000 unitats amb escriptura restringida per al 2027.

Restriccions d'escriptura de Mountain Village

Ofereix fins a 200.000 \$ per propietat per [assegurar l'ocupació local permanent](#). A Mountain Village, Colorado; més de dos terços del parc d'habitatges es troben actualment subjectes a restriccions d'escriptura.

Habitatges per a treballadors de Jackson Hole

[Combina restriccions d'escriptura amb contribucions](#) de l'empresa mitjançant cessió de sòl o finançament, amb elegibilitat verificada per l'Agència d'Habitatge per garantir habitatges per a treballadors a Jackson Hole, Wyoming.

⁷⁸ La SRU fa referència a la *Loi Solidarité et Renouvellement Urbains* (Llei de Solidaritat i Renovació Urbana), una llei francesa de gran rellevància aprovada el desembre de 2000. Maaoui, M. (2023). *The SRU Law, twenty years later: Evaluating the legacy of France's most important social housing program*. *Housing Studies*, 38(8), 1392–1416. ([Disponible a l'enllaç](#)).

⁷⁹ Acolin, A. (2021). *The public sector plays an important role in supporting French renters*. *Brookings Institution*, 20 d'abril de 2021. ([Disponible a l'enllaç](#)).

5.5 *Deu principis per alinear l'acció amb les necessitats*

1. **Garantir drets bàsics independentment de la situació residencial:** Assegurar l'accés a la sanitat, l'educació, l'aigua i el sanejament per protegir la dignitat, reduir-ne l'exclusió i reforçar la credibilitat institucional.
2. **Donar suport a sortides graduals de la informalitat:** Combinar mesures de reducció de danys, habitatge transitori i accés a llars permanents, amb serveis de suport integral i en col·laboració amb ONG, per generar confiança i evitar respostes excloents.
3. **Prioritzar la reutilització abans de l'expansió, basant-se en dades objectives:** Convertir en primer lloc habitatges buits o infrautilitzats en habitatge assequible, i exigir estudis de capacitat de càrrega abans d'aprovar nova construcció, per evitar així un creixement insostenible.
4. **Diagnosticar la desocupació i escoltar les persones propietàries:** Utilitzar dades cadastrals i de subministraments per detectar habitatges desocupats, i complementar-les amb el diàleg directe amb les persones propietàries per entendre'n les causes i dissenyar solucions a mida que generin confiança i mobilitzin habitatge.
5. **Activar i millorar l'habitatge existent amb garanties:** Utilitzar la intermediació d'ONG, avals, ajuts a la rehabilitació i incentius fiscals, vinculant el suport a condicions d'assequibilitat, ús com a residència habitual, compromisos de llarga durada i clàusules de reversió⁸⁰.
6. **Promoure una regeneració inclusiva i la rehabilitació amb canvi d'ús:** Millorar barris i reconvertir edificis amb garanties d'assequibilitat, incentius fiscals i participació de la població resident, per evitar desplaçaments i reforçar el benestar comunitari.
7. **Assegurar l'assequibilitat en els models amb suport públic:** Utilitzar opcions intermèdies (modulars, d'ús temporal) per a necessitats

⁸⁰ Les clàusules de reversió estableixen que, en cas d'incomplir les condicions acordades (per exemple, no destinar l'habitatge a residència habitual), les ajudes s'han de retornar a l'administració.

urgents i aplicar mesures de protecció permanents (drets de superfície, habitatges amb restriccions en l'escriptura) perquè les llars recolzades amb fons públics es mantinguin assequibles més enllà de l'especulació.

8. Aplicar eines urbanístiques i regulatòries per frenar l'especulació:

Usar mecanismes compatibles amb la UE (limitació de segones residències, clàusules d'ús propi, zones de mercat tensionat), complementats amb enfocaments culturalment legítims que reforcin l'equitat, el compliment i l'acceptació comunitària.

9. Garantir capacitat institucional i continuïtat: Reforçar l'IBAVI i la coordinació municipal per planificar de manera estratègica, aplicar les mesures amb coherència i protegir els objectius d'habitatge a llarg termini més enllà dels cicles electorals.

10. Incorporar transparència i rendició de comptes: Destinar, per exemple, els ingressos procedents de recàrrecs a habitatges desocupats i impostos a segones residències a iniciatives d'habitatge, i publicar resultats sobre llars mobilitzades, fons utilitzats i impactes a la comunitat per generar confiança.

6. El paper de la gestió comunitària de l'habitatge

Les solucions comunitàries ofereixen una via cap a una assequibilitat duradora en retirar l'habitatge dels mercats especulatius i situar-lo sota una gestió col·lectiva. A través de cooperatives i Community Land Trusts (CLT, model comunitari de gestió del sòl), la població resident pot accedir a llars estables i no especulatives, alhora que s'enforteixen els llaços socials, la continuïtat cultural i la participació cívica. Aquests enfocaments no només garanteixen l'assequibilitat, sinó que també contribueixen a crear comunitats més sanes i cohesionades. Aquesta secció explora com les cooperatives, els CLT, els ecosistemes facilitadors i el disseny orientat al benestar es poden adaptar a Eivissa, juntament amb deu principis per escalar aquests models.

6.1 Ampliar l'accés amb cooperatives d'habitatge

Les cooperatives d'habitatge ofereixen una alternativa a l'especulació en separar el dret d'ús d'un habitatge del dret a posseir-lo i vendre'l. En lloc de tenir títols de propietat individuals, els membres s'uneixen a una cooperativa que posseeix col·lectivament la propietat. Cada llar té drets d'ús a llarg termini (coneguts com a *cessió d'ús*) que brinden estabilitat, assequibilitat i governança democràtica. Atès que les unitats no es poden vendre ni subarrendar, estan aïllades de les pressions del mercat i es mantenen assequibles al llarg de les generacions.

La pràctica internacional demostra el potencial d'aquest model quan compta amb el suport de les polítiques públiques. Zúric ha desenvolupat un dels sistemes d'habitatge cooperatiu més extensos d'Europa: gairebé un de cada quatre habitatges de la ciutat és cooperatiu, sostingut mitjançant arrendaments municipals de terrenys a llarg termini, préstecs sense interessos i finançament mitjançant bons. El 2011, els residents van votar a

favor d'augmentar la proporció d'habitatges sense ànim de lucre a un terç del total d'habitatges per al 2050. El projecte emblemàtic [More Than Housing](#), construït sobre un antic polígon industrial, acull ara 380 habitatges en un barri dissenyat al voltant de la construcció ecològica i la vida col·lectiva.

A Espanya hi ha dues vies principals d'accés al sòl per a les cooperatives. La primera és la concessió pública en règim de dret de superfície, mitjançant la qual el sòl se cedeix per un període llarg (sovint 75 anys), reduint de forma dràstica els costos i fent viables els projectes. Reformes recents també permeten que el sòl dotacional (terrenys d'ús públic) es pugui destinar a cooperatives d'habitatge,⁸¹ generalment per 75 anys i prorrogables fins a 90, cosa que obre una nova oportunitat per ampliar el parc assequible.⁸²

La segona via és la compra en plena propietat, que exigeix aportacions inicials elevades per part de les persones sòcies i resulta sovint prohibitiva en contextos d'alt cost com Eivissa. [La Borda](#), a Barcelona, il·lustra la via del dret de superfície, en haver assegurat un contracte simbòlic de 75 anys per crear 28 habitatges assequibles amb espais compartits, codissenyats per la pròpia comunitat resident. A Madrid, [Entrepatis](#) reflecteix els reptes del model de compra: després d'anys d'organització, les persones sòcies van adquirir col·lectivament el sòl i van aportar quotes d'entrada reemborsables entre 40.000 i 50.000 euros per garantir drets d'ús sense necessitat de propietat privada.

Aquestes experiències mostren tant el potencial com les barreres. Els projectes cooperatius poden reduir els costos totals entre un 30 % i un 40 % ja que eliminen l'especulació amb el sòl, els marges de benefici promotor i la gestió fragmentada de materials.⁸³ Tot i això, sense accés segur al sòl ni condicions financeres favorables, els avenços continuen sent lents. A Eivissa, un intent recent d'un grup autoorganitzat de residents de llarga durada va fracassar, malgrat el suport de l'IBAVI i del Consell d'Eivissa, a causa de l'oposició municipal que va bloquejar l'accés al sòl.⁸⁴ Això reflecteix tant l'interès per les cooperatives com els obstacles que cal superar. Amb marcs habilitadors més sòlids i amb un suport institucional coordinat, les cooperatives podrien oferir a Eivissa una via cap a l'assequibilitat que, a més, reforci les comunitats locals.

⁸¹ Ayuntamiento de Toledo, Observatorio de Vivienda. (2020, December). *Experiencias, modelos y propuestas para el fomento de cooperativas de vivienda en cesión de derecho de uso*. Concejalía de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Toledo. ([Disponible a l'enllaç](#)).

⁸² *oluciones habitacionales para Ayuntamientos y Personas Impulsoras* (2025), Webinar, Vida Sostenible Cohousing, de 25 juny. ([Disponible a l'enllaç](#))

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ Esmentat durant una entrevista per a aquest informe.

Exemples

More than Housing

Un barri de [380 habitatges a Zúric](#), desenvolupat per més de 30 cooperatives en un antic emplaçament industrial, que combina construcció ecològica, usos mixtos i una forta participació comunitària.

La Borda

Una cooperativa impulsada per persones residents a Barcelona que va obtenir un arrendament municipal simbòlic de 75 anys per crear [28 habitatges assequibles](#) amb espais compartits, dissenyades col·lectivament amb un enfocament a la vida ecològica.

Entrepatis

Una [cooperativa a Madrid](#) que, després d'anys d'organització, va adquirir col·lectivament un terreny, amb persones sòcies que van aportar quotes d'entrada reemborsables de 40.000-50.000 euros per obtenir drets d'ús a llarg termini sense necessitat de propietat privada.

6.2 Crear Community Land Trusts per a la custòdia comunitària del sòl i habitatge assequible

Els CLT són organitzacions sense ànim de lucre que adquireixen i gestionen sòl de manera permanent per garantir l'assequibilitat de l'habitatge a llarg termini. Els habitatges construïts en sòl d'un CLT poden ser de propietat o de lloguer, però el terreny roman sota control col·lectiu mitjançant concessions d'ús del sòl a llarg termini i renovables, cosa que les desvincula dels mercats especulatius i en protegeix l'assequibilitat durant generacions.⁸⁵

A diferència de les cooperatives, els CLT solen permetre la propietat individual, encara que amb límits de revenda i condicions d'ocupació. La governança sol estar compartida entre persones residents, membres de la

⁸⁵ El model de *Community Land Trusts* (CLT) es va originar als Estats Units a la dècada de 1960, basat en una visió del sòl com a bé comú i no com un actiu especulatiu. Inspirats en tradicions de custòdia de la terra, els CLT es van concebre per retirar el sòl del mercat, garantint l'assequibilitat a llarg termini i el control democràtic. Vegeu: Davis, J. I. (2010). *The Community Land Trust Reader*. Lincoln Institute of Land Policy. ([Disponible a l'enllaç](#)).

comunitat i representants d'interès públic, i així s'equilibra la rendició de comptes local amb la gestió a llarg termini.⁸⁶

A tot Europa, els CLT han demostrat com es pot salvaguardar l'assequibilitat al llarg del temps. CLT Bruselas, fundat el 2012, manté els habitatges entre un 25 % i un 50 % per sota del valor de mercat combinant concessions renovables de 50 anys amb fórmules de revenda que limiten les plusvàlues.⁸⁷ Gant ha desenvolupat aquest model amb el seu primer projecte de 34 habitatges, sostingut mitjançant sòl en règim de dret de superfície a 99 anys i préstecs socials que redueixen els costos per a les llars amb ingressos baixos.⁸⁸ Al Regne Unit, London CLT va sorgir de la mobilització de base, demostrant el paper de l'acció cívica en l'obtenció de sòl públic per a benefici comunitari. Els seus primers habitatges es van fixar en funció dels ingressos mitjans locals en comptes dels valors de mercat, garantint així un accés permanent per a persones treballadores.⁸⁹

El marc OFS–BRS de França⁹⁰ ha anat més enllà mitjançant la consagració dels principis dels CLT a la legislació nacional. A Lille, el sòl públic s'ha transferit a CLT a un cost simbòlic, i això permet que famílies que altrament quedarien excloses del mercat accedeixin a habitatges sota garanties permanents d'assequibilitat.⁹¹ Més enllà de les noves promocions, els CLT també s'estan utilitzant per a la regeneració: a Dumfries, el projecte Midsteeple Quarter ha reconvertit propietats abandonades al centre urbà per a habitatge, cultura i emprenedoria, mentre que a Truro, edificis buits del carrer principal s'han transformat en pisos assequibles per a treballadors locals expulsats per la pressió turística.⁹²

A Espanya, els CLT no estan reconeguts formalment a la legislació. La majoria dels edificis residencials es regeixen per la Llei de Propietat Horitzontal, que afavoreix la propietat individual dins dels desenvolupaments plurifamiliars, cosa que dificulta aplicar l'estructura clàssica dels CLT.⁹³ No obstant això,

⁸⁶ Habitatge Sostenible per a Ciutats Inclusives i Cohesionades (SHICC). (2019). *Cas pràctics detallats: Community Land Trusts in Europe*. Interreg nord-oest d'Europa. ([Disponible a l'enllaç](#)).

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸ *Ibid.*

⁸⁹ *Ibid.*

⁹⁰ [Organismes de foncier solidaire](#) (OFS) i [Bail Réel Solidaire](#) (BRS): estructura jurídica a França que formalitza la separació entre sòl i edificació i garanteix l'assequibilitat a llarg termini.

⁹¹ *Ibid.*

⁹² *Ibid.*

⁹³ *ivienda Sostenible para Ciudades Inclusivas y Cohesionadas (SHICC). (2019). Estudios de caso detallados: Community Land Trusts en Europa*. Interreg Noroeste de Europa. ([Disponible a l'enllaç](#)).

instruments jurídics existents com el dret de superfície⁹⁴ poden adaptar-se per apropar-se als principis dels CLT⁹⁵. Quan es combinen amb clàusules d'assequibilitat, límits a la revenda i condicions d'ocupació, aquests mecanismes poden preservar l'assequibilitat a llarg termini tant a sòl públic com a privat. Històricament, els contractes de enfiteusi⁹⁶ ja separaven la propietat del sòl de l'ús a llarg termini, cosa que demostra que el dret espanyol conté precedents d'aquesta separació entre sòl i habitatge. El model francès OFS-BRS ofereix un referent útil per a una possible reforma a Espanya.⁹⁷

Com es va esmentar a la secció anterior, les reformes recents també permeten que el sòl dotacional (terrenys d'ús públic) es pugui destinar a cooperatives d'habitatge sota drets de superfície de 75 anys, prorrogables fins a 90, creant així un sòlid precedent per separar el sòl de l'habitatge.⁹⁸ Un mecanisme similar es podria utilitzar per posar en marxa projectes pilot de CLT a Eivissa, incorporant l'assequibilitat permanent mitjançant límits a la revenda i les condicions d'ocupació.

Els CLT també connecten la tradició cultural d'Espanya al voltant de la continuïtat familiar i l'herència.^{99,100} Els drets d'ús es poden transmetre a filles, fills o cònjuges mitjançant condicions limitades, aportant estabilitat al mateix temps que es protegeix el valor comunitari. Per a les llars sense hereus, els CLT poden oferir ingressos de lloguer controlats a l'etapa final de la vida o la possibilitat de reservar habitatges per a futures cures. Així, els CLT vinculen l'estabilitat familiar amb una gestió comunitària més àmplia.

Tot i que actualment no hi ha CLT a Eivissa, el model podria pilotar-se tant en sòl públic com privat. Un CLT de titularitat pública podria arrendar terrenys a

⁹⁴ Drets de superfície (*Surface rights*): permeten la construcció i l'ús d'un terreny propietat d'un tercer (habitualment per períodes entre 75 i 99 anys), mentre que el propietari original, sovint una entitat pública, manté la titularitat. S'han utilitzat en projectes com ara La Borda (Barcelona) per garantir l'assequibilitat i evitar l'especulació.

⁹⁵ Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC). (2019). Detailed Case Studies: Community Land Trusts in Europe. Interreg North-West Europe. ([Disponible a l'enllaç](#)).

⁹⁶ Contractes d'enfiteusi (*Contratés d'enfiteusi*): són acords històrics de dret civil que concedeixen un ús del sòl heretable i, en molts casos, perpetu, a canvi del pagament d'un cànon anual. Tot i que avui s'utilitzen de manera molt limitada, ofereixen estabilitat a llarg termini sense necessitat de transferir la propietat del terreny.

⁹⁷ [Organismes de foncier solidaire](#) (OFS) i [Bail Réel Solidaire](#) (BRS): figura jurídica a França que formalitza la separació entre sòl i edificació i en garanteix l'assequibilitat a llarg termini.

⁹⁸ *Soluciones habitacionales para Ayuntamientos y Personas Impulsoras (2025)*, Webinar, Vida Sostenible Cohousing, 25 de juny. ([Disponible a l'enllaç](#)).

⁹⁹ Les cooperatives i els *Community Land Trusts* (CLT) solen incorporar mecanismes de continuïtat intergeneracional. En molts casos de cooperatives de cessió d'ús, els socis poden cedir el seu dret d'ús a familiars en condicions prèviament definides. Els CLT solen permetre que els contractes d'arrendament siguin heretats per cònjuges o fills.

¹⁰⁰ Fuster, N., Arundel, R. i Susino, J. (2018). From a culture of homeownership to generation rent: housing discourses of young adults in Spain. *Journal of Youth Studies*, 22(5), 585–603. ([Disponible a l'enllaç](#)).

llarg termini, mentre que persones propietàries privades podrien participar mitjançant acords que els garanteixin accés a determinats habitatges o ingressos de lloguer limitats. Aquests projectes pilot funcionarien com a laboratoris legals i institucionals, demostrant com el sòl es pot gestionar col·lectivament en benefici públic i adaptar-se al context específic d'Eivissa.

Exemples

CLT Brussel·les	Primer CLT a l'Europa continental (2012), que ofereix habitatges entre un 25 i un 50% per sota del valor de mercat mitjançant concessions renovables de 50 anys, fórmules de revenda limitades i una governança compartida entre residents, comunitat i representants públics. ¹⁰¹
CLT Gant	Creat al 2014, desenvolupa actualment un projecte de 34 habitatges que combina sòl en règim de dret de superfície a 99 anys amb préstecs socials, incorporant l'assequibilitat i la participació de les persones residents. ¹⁰²
CLT Londres	Nascut de la mobilització de base, s'ha assegurat sòl procedent d'entitats públiques com Transport for London, cosa que ha permès fixar el preu dels habitatges en funció dels ingressos mitjans locals en comptes dels valors de mercat. ¹⁰³
OFS-BRS, Lille	Utilitza la llei francesa d'arrendament solidari del sòl per separar de manera permanent el terreny de l'habitatge; en alguns casos, els municipis han transferit parcel·les per tan sols 1 euro. ¹⁰⁴
Midsteeple Quarter, Dumfries	Regeneració impulsada per la comunitat que transforma edificis abandonats al centre urbà en habitatge assequible, espais culturals i activitats empresarials. ¹⁰⁵
CLT Truro	Aborda la pressió turística sobre l'habitatge mitjançant la conversió d'edificis buits als carrers principals en pisos assequibles per a persones treballadores locals. ¹⁰⁶

¹⁰¹ Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC). (2019). Detailed Case Studies: Community Land Trusts in Europe. Interreg North-West Europe. ([Disponible a l'enllaç](#)).

¹⁰² *Ibid.*

¹⁰³ *Ibid.*

¹⁰⁴ *Ibid.*

¹⁰⁵ *Ibid.*

¹⁰⁶ *Ibid.*

6.3 *Construir un ecosistema de suport per a l'habitatge comunitari*

L'habitatge impulsat per la comunitat no pot prosperar només amb l'assignació de sòl. Els projectes reeixits requereixen un ecosistema propici d'institucions, suport tècnic i capacitat cívica. Sense aquest entorn, els grups autoorganitzats troben barreres a cada etapa, des de l'accés als terrenys i el finançament fins a la gestió de normatives jurídiques i urbanístiques complexes.

A tot Europa, les organitzacions intermediàries tenen un paper fonamental per ajudar les comunitats a transformar l'ambició en resultats, oferint assessoria legal, acompanyament arquitectònic i capacitat de gestió de projectes.¹⁰⁷ A Catalunya, per exemple, La Dinamo acompanya els grups cooperatius des de la idea inicial fins a la construcció, tot facilitant sovint l'accés al sòl, l'estructuració legal i els acords de gestió a llarg termini. Sostre Cívic actua tant com a promotora com a plataforma de suport, impulsant habitatge assequible mentre ofereix orientació tècnica i incidència política. Aquests actors constitueixen el teixit connector que fa viable l'habitatge comunitari a gran escala.

A Eivissa actualment falten aquestes institucions pont, cosa que deixa els grups ciutadans amb escàs suport més enllà de la bona voluntat de les autoritats.

Les experiències a Espanya posen en relleu els riscos. A les entrevistes realitzades per a aquest informe es va assenyalar que almenys una iniciativa cooperativa a Eivissa va fracassar malgrat el suport inicial de l'IBAVI i del Consell Insular, després que l'oposició municipal en bloquegés l'avenç. Posar sòl a disposició no és suficient si els projectes no s'arrelen als municipis on viuen les persones residents i si les autoritats no estan disposades a implicar-se en la cocreació.¹⁰⁸ El missatge que sorgeix dels diàlegs comunitaris és clar: els ajuntaments han d'acompanyar els projectes des del començament, proporcionant no només sòl, sinó també flexibilitat normativa, assessorament i continuïtat més enllà dels cicles polítics.

¹⁰⁷ *Ibid*

¹⁰⁸ *Soluciones habitacionales para Ayuntamientos y Personas Impulsoras* (2025), Webinar, Vida Sostenible Cohousing, 25 junio, 25 de juny. ([Disponible a l'enllaç](#)).

La idea de les persones impulsores, que assumeixen la responsabilitat de tirar endavant els projectes, posa en relleu la dimensió humana¹⁰⁹. Aquestes persones, sovint motivades per necessitats familiars o comunitàries, poden liderar les iniciatives, però només si compten amb un marc que redueixi els riscos i ofereixi suport tècnic.¹¹⁰

Tot i els seus beneficis, les iniciatives d'habitatge col·lectiu sovint s'enfronten a barreres significatives en comparació amb les promotores convencionals, especialment pel que fa a l'accés al sòl, el finançament i el tractament fiscal favorable. En aquest àmbit, les institucions públiques tenen un paper clau. Mitjançant l'assignació de sòl públic en concessions a llarg termini, la concessió de préstecs a baix interès o incentius fiscals, així com la simplificació dels procediments burocràtics, poden contribuir a equilibrar les condicions per als grups comunitaris.¹¹¹ El suport tècnic, jurídic i financer continu també resulta fonamental, ja que molts col·lectius ciutadans troben dificultats per desenvolupar-se en processos complexos de desenvolupament de projectes. Enfortir aquesta capacitat, mitjançant estructures de suport específiques i formació especialitzada, garanteix que aquestes iniciatives estiguin preparades per tenir èxit a llarg termini.

La planificació per a una gestió sostinguda en el temps és igualment essencial. Les garanties jurídiques que protegeixen la tinença i incorporen l'assequibilitat a llarg termini ajuden a assegurar que els beneficis de l'habitatge comunitari perdurin les generacions futures. Els projectes pilot, codissenyats amb la participació de la comunitat, persones propietàries i professionals, poden servir com a valuoses oportunitats d'aprenentatge, generant confiança, afinant models pràctics i establint les bases per a una adopció més àmplia.¹¹²

La pràctica europea mostra el que és possible: CLT Brussel·les rep actualment 2 milions d'euros anuals en suport públic,¹¹³ mentre que alguns municipis francesos han transferit sòl a *trusts* per tan sols 1 euro.¹¹⁴ Aquests casos

¹⁰⁹ *Ibid*

¹¹⁰ *Ibid*

¹¹¹ Zúric ha institucionalitzat molts d'aquests principis. Mitjançant préstecs sense interès, cessions de drets de desenvolupament i contractes d'arrendament a llarg termini, la ciutat ha fomentat activament un ecosistema on les cooperatives poden competir i prosperar dins del mercat de l'habitatge en conjunt.

¹¹² El compromís de la ciutat de Zúric d'ampliar l'habitatge sense ànim de lucre fins a assolir el 33 % del seu parc total el 2050 il·lustra com es pot concretar una visió a llarg termini. Recolzada en finançament públic, instruments jurídics i coordinació intersectorial, aquesta ambició concep l'habitatge com una forma d'infraestructura social, essencial per a la resiliència i la cohesió, i no només com una mercaderia de mercat.

¹¹³ *Soluciones habitacionales para Ayuntamientos y Personas Impulsoras* (2025), Webinar, Vida Sostenible Cohousing, 25 de juny. ([Disponible a l'enllaç](#)).

¹¹⁴ *Ibid*.

demostren que l'habitatge col·lectiu prospera quan el sòl, el finançament, la governança i el suport tècnic s'alineen al voltant del valor públic a llarg termini.

Per Eivissa, construir aquest ecosistema propici implica molt més que posar sòl a disposició. Requereix generar capacitats i una acció coordinada entre els ajuntaments, el Consell d'Eivissa i l'IBAVI per oferir marcs coherents, suport tècnic i continuïtat més enllà dels cicles polítics. Amb un marc institucional sòlid, models comunitaris com les cooperatives i els CLT poden passar de ser conceptes inspiradors a solucions viables i escalables que reforcin l'assequibilitat i la resiliència a l'illa.

Exemples

CLT Brussel·les: Finançament regional estable

Rep 2 milions d'euros anuals en finançament públic, cosa que demostra com el suport sostingut del govern crea estabilitat i escala per a l'habitatge dirigit per la comunitat.¹¹⁵

França: Transferències de sòl OFS-BRS

Els municipis donen suport als CLT transferint sòl a un cost simbòlic (de vegades 1 euro), incorporant una assequibilitat permanent a través de la separació legal del sòl i l'habitatge.^{116,117}

Xarxa Nacional CLT del Regne Unit (UK National CLT Network)

Organisme intermediari nacional que ofereix suport tècnic, financer i legal a més de 300 CLT locals, i garanteix que els grups de base puguin passar de la visió a l'execució.¹¹⁸

Organitzacions intermediàries: CLT holandesos

Els CLT holandesos es beneficien d'organitzacions intermediàries que brinden suport arquitectònic i legal, cosa que permet que els grups liderats per la comunitat es professionalitzin i completin projectes.¹¹⁹

¹¹⁵ Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC). (2019). Detailed Case Studies: Community Land Trusts in Europe. Interreg North-West Europe. ([Disponible a l'enllaç](#))

¹¹⁶ Un marc jurídic francès (*Bail Réel Solidaire*, BRS) en què un fideïcomís de sòl sense ànim de lucre (*Organització de la Terra Solidària*, OFS) manté la propietat del terreny i les llars adquireixen únicament l'edificació, garantint així l'assequibilitat permanent.

¹¹⁷ SHICC, *op. cit.*

¹¹⁸ *Ibid.*

¹¹⁹ *Ibid.*

Fundació La Dinamo, Catalunya	Una organització sense ànim de lucre que dóna suport a projectes d'habitatge cooperatiu des de la idea fins a la construcció, ajudant grups a trobar terrenys, gestionar aspectes legals i arquitectònics i establir acords d'ús a llarg termini.
Sostre Cívic, Catalunya	Una plataforma cooperativa que promou habitatges permanentment assequibles mitjançant construccions i renovacions, combina la mobilització ciutadana, el suport tècnic i la promoció de polítiques.
Vida Sostenible Cohousing, Espanya	Una empresa social que facilita la cohabitatge i iniciatives de vivenda col·laborativa a tot Espanya. Ofereix disseny participatiu, assessorament, estructuració legal i suport als municipis.

6.4 Dissenyar habitatges per al benestar comunitari

L'habitatge comunitari ofereix més que assequibilitat; crea entorns que afavoreixen la connexió social, la resiliència i la salut. Durant les nostres entrevistes, les persones participants van subratllar que una llar és “molt més que quatre parets”: és un lloc de dignitat, benestar i pertinença. Aquesta distinció és crucial a Eivissa, on l'augment dels costos no només ha empès la població resident als marges, sinó que també ha intensificat la sensació d'aïllament, especialment entre la joventut, la gent gran i els qui treballen de temporada.¹²⁰

L'habitatge col·laboratiu pot mitigar aquest problema en integrar infraestructura social al mateix teixit residencial. Els models intergeneracionals permeten que la gent gran redueixi la mida del seu habitatge sense perdre connexió comunitària, alliberant llars més grans per a famílies i creant espais on diferents grups d'edat es recolzen mútuament.¹²¹ Per a la joventut resident, viure en cooperatives o CLT no només aporta assequibilitat, sinó també xarxes comunitàries que alleugen la precarietat dels lloguers insegurs.¹²² En tots dos casos, la governança col·lectiva fomenta la participació i la capacitat de decisió, ajudant que les persones residents se sentin part activa de la seva comunitat en lloc de marginades pel mercat.¹²³

¹²⁰ *Ibid.*

¹²¹ *Ibid.*

¹²² *Ibid.*

¹²³ *Ibid.*

Les decisions de disseny i construcció també són determinants. L'habitatge que incorpora criteris de disseny ecològic, materials no tòxics i espais comunitaris compartits pot influir directament en la salut física i mental.¹²⁴ L'arquitectura bioclimàtica redueix els costos energètics alhora que garanteix el confort, i els espais destinats a menjars compartits, cura infantil o activitats culturals reforcen els vincles quotidians.¹²⁵ Cada cop hi ha més investigacions que mostren que els entorns que fomenten la cooperació i el suport mutu redueixen la solitud i contribueixen a millors resultats de salut a llarg termini.¹²⁶

Per a Eivissa, on la pressió sobre l'habitatge no només està erosionant l'assequibilitat sinó també la qualitat de vida, l'habitatge comunitari ofereix un doble benefici. Ancora les llars en una assequibilitat a llarg termini i, alhora, genera les condicions socials per a la resiliència. En abordar tant les necessitats materials com les socials, aquests models poden ajudar a garantir que l'habitatge no sigui només un refugi, sinó la base de comunitats més sanes i cohesionades.¹²⁷

Exemples

La Borda

Més enllà de l'assequibilitat, el disseny cooperatiu de La Borda a Barcelona inclou [cuines compartides, espais per a la cura infantil i sales comunitàries](#), fomentant la interacció diària i el suport mutu entre els residents.

Residències per a persones grans en règim de cohabitatge a Dinamarca

Va ser pioner en la cooperació intergeneracional i [models de cohabitatge per a gent gran](#) que combinen unitats privades amb instal·lacions compartides, reduint la solitud i permetent l'envelliment en comunitat.

Marmalade Lane

Un projecte de cohabitatge a Cambridge, Regne Unit, [dissenyat amb amplis jardins compartits, espais comuns i governança participativa](#), enfortint els llaços de veïnatge i el benestar.

¹²⁴ *Ibid.*

¹²⁵ *Ibid.*

¹²⁶ *Ibid.*

¹²⁷ *Ibid.*

6.5 Deu principis per alinear l'acció amb les necessitats

1. **Arrelar els projectes a nivell local:** Donar suport als grups autoorganitzats als municipis on viuen, en lloc de reubicar-los en zones que puguin ser administrativament més senzilles però socialment desconnectades.
2. **Enfortir la capacitat i la coordinació institucional:** Assegurar que els ajuntaments, el Consell d'Eivissa, l'IBAVI i el Govern tinguin rols alineats, així com les competències tècniques, eines i continuïtat necessàries per guiar els projectes des del concepte fins al seu lliurament.
3. **Equilibrar les condicions mitjançant estructures locals de suport:** Crear organismes intermediaris que ajudin els grups comunitaris a accedir a sòl, finançament i permisos en condicions més justes, oferint orientació legal, tècnica i financera.
4. **Protegir l'assequibilitat permanent:** Incorporar límits a la revenda, condicions d'ocupació i compromisos d'assequibilitat als projectes cooperatius i de CLT per evitar que tornin al mercat especulatiu.
5. **Pilotar projectes comunitaris:** Utilitzar tant sòl públic com privat per assajar models cooperatius i de CLT a Eivissa, generant bancs de prova legals i institucionals que aportin confiança i demostrin viabilitat pràctica.
6. **Adaptar les eines legals existents:** Aplicar i perfeccionar els drets de superfície, els contractes d'emfiteusi i el marc d'HPL per aproximar els principis dels CLT mentre no hi hagi una categoria jurídica específica.
7. **Aprendre de la pràctica internacional:** Inspirar-se en models i marcs legals que separen el sòl de l'habitatge i vinculen l'assequibilitat residencial amb l'ocupació i la gestió ambiental.
8. **Reduir costos a través del desenvolupament cooperatiu:** Aprofitar l'estalvi del 30–40% que poden generar els models cooperatius en eliminar l'especulació sobre el sòl, suprimir el benefici promotor i

permetre la compra i la gestió col·lectiva de materials.

- 9. Vincular habitatge i benestar:** *Dissenyar habitatges comunitaris que redueixin la solitud, reforcin el suport intergeneracional i creïn entorns de vida més saludables mitjançant un disseny ecològic i participatiu.*
- 10. Construir legitimitat social i consciència pública:** *Promoure el disseny participatiu, la innovació, la visibilitat i els casos d'èxit per estimular la demanda. Presentar l'habitatge comunitari com a reforç dels valors d'Eivissa al voltant de la continuïtat familiar i la seguretat intergeneracio*

Part 3. De les idees a l'acció: *Quins passos es poden donar ara i a llarg termini*

Com pot Eivissa passar de les idees a la implementació?

Convertir les solucions en realitat exigeix prioritització, una seqüenciació adequada i responsabilitats compartides. Aquesta part de l'informe reuneix les propostes en un full de ruta pràctica i diferencia entre accions a curt termini, que poden oferir resultats ràpids, i reformes a llarg termini que requereixen un esforç sostingut. Se subratlla la importància de rols clars per al sector empresarial, les administracions públiques i les comunitats, així com de garanties que mantinguin l'assequibilitat i l'equitat al centre. El full de ruta no és un pla únic, sinó un marc per orientar l'acció col·lectiva i mesurar els avenços cap a un sistema d'habitatge més inclusiu i resilient.

7. Estratègies pràctiques per abordar la crisi de l'habitatge

Aquesta secció resumeix l'anàlisi de l'informe en un conjunt de taules d'acció, organitzades al voltant de vies impulsades pel mercat, liderades pel sector públic i basades en la comunitat. Cada taula destaca accions a curt termini que poden oferir resultats visibles juntament amb reformes de mitjà i llarg termini que requereixen un esforç sostingut. L'objectiu és proporcionar una eina de referència clara per a empreses, administracions públiques i grups cívics, mostrant on poden liderar, on la col·laboració és essencial i com les mesures de protecció poden garantir l'equitat i l'assequibilitat duradora.

7.1 Estratègies pràctiques per al sector privat

Acció		Detalls
Referència temporal: 🌱 = Acció a curt termini (0-2 anys) 🌳 = Acció a mitjà-llarg termini (2-5 anys)		
A través del propi model de negoci		
🌱	A1. Pagar salaris dignes a les persones empleades, juntament amb mesures d'habitatge	Garantir que els treballadors puguin costejar un habitatge digne, millorant la contractació, la retenció, la productivitat i el benestar sense impulsar la inflació dels lloguers.
🌱	A2. Explorar desenvolupaments en terrats (HPL Tipus 2)	Ampliar el parc d'habitatge mitjançant construccions en terrats regulades com a HPL Tipus 2, condicionant la incorporació de noves unitats a la realització de millores a l'edifici i assegurant preus assequibles de manera estable en el temps.

Acció	Detalls
Referència temporal: 🌱 = Acció a curt termini (0-2 anys) 🌳 = Acció a mitjà-llarg termini (2-5 anys)	
 A3. Rehabilitar espais comercials inacabats o infrautilitzats	Convertir oficines, hotels o locals comercials buits en habitatges assequibles mitjançant la rehabilitació amb canvis d'ús, finançada per inversors ètics o l'IBAVI, amb garanties d'assequibilitat a llarg termini (HPL Tipus 1).
 A4. Mobilitzar finançament ètic i capital pacient	Canalitzar fons alineats amb criteris d'impacte social (que integren factors d'ASG) i coinversió a llarg termini cap a l'habitatge assequible, generant rendiments estables i duradors alhora que es manté l'accés per a la població resident local.
 A5. Adoptar mètodes de construcció modular o industrialitzada	Utilitzar tècniques modulars i industrialitzades per reduir costos i terminis, i oferir habitatge assequible, sostenible i d'alta qualitat a gran escala.
 A6. Anar més enllà de les necessitats internes: aportar a l'oferta d'habitatge de l'illa	Assegurar que l'habitatge per a personal amplii el parc mitjançant conversions, consorcis, col·laboracions o reutilització de sòl, en lloc de competir amb la població resident comprant habitatges ja existents.
 A7. Desenvolupar habitatges dignes per a persones treballadores temporals mitjançant la col·laboració	Les empreses poden unir-se per rehabilitar o gestionar allotjaments per a treballadors temporals, garantint topalls de lloguer i evitant competir amb residents; l'ús durant temporada baixa (p. ex. nòmades digitals) pot ajudar a mantenir l'assequibilitat i cobrir costos.
A través de la filantropia i el capital social	
 A8. Mobilitzar capital filantròpic i recursos tècnics o professionals en espècie davant de crisis	Destinar fons corporatius, sòl, parc d'habitatges o suport en espècie (p. ex., mobiliari, formació) a l'habitatge assequible, a necessitats d'emergència i a col·lectius vulnerables, ampliant la capacitat de les ONG i els municipis.
 A9. Col·laborar amb ONG en projectes d'habitatge	Cofinançar o donar suport a habitatge assequible en aliança juntament amb organitzacions socials, amplificant l'impacte comunitari.

Acció	Detalls
Referència temporal: 🌱 = Acció a curt termini (0-2 anys) 🌳 = Acció a mitjà-llarg termini (2-5 anys)	
 A10. Cedir o prestar espais sense ús per a habitatge temporal o projectes comunitaris	Posar a disposició habitatges o espais comercials infrautilitzats per a habitatge temporal o projectes comunitaris sense perdre valor comercial.
 A11. Canalitzar el capital amb criteris responsables	Empreses, fundacions i inversors d'impacte poden prioritzar el finançament d'habitatge amb propòsit social (a través de fons alineats amb factors d'ASG, coinversió o models de rendibilitat limitada), contribuint a ampliar l'assequibilitat i evitant fluxos especulatius que inflen els preus.
 A12. Pilotar habitatges transitoris vinculats a formació	Rehabilitar edificis públics o privats infrautilitzats i convertir-los en habitatges amb lloguer limitat per a joves o persones en formació, garantint mesures de protecció i complementant l'habitatge per a tot l'any.
 A13. Pilotar models innovadors d'habitatge mitjançant filantropia	Utilitzar fons filantròpics o aportacions de sòl per provar nous enfocaments, com a cooperatives d'habitatge, habitatges transitoris o models comunitaris, que posteriorment puguin ser ampliat amb suport públic o inversió d'impacte.
A través de la incidència política i col·laboració	
 A14. Compartir dades sobre l'habitatge del personal	Aportar evidències sobre les necessitats i les mancances d'habitatge del personal a les autoritats locals i responsables de polítiques, facilitant una millor planificació i solucions basades en dades.
 A15. Visibilitzar els reptes d'habitatge de les persones empleades	Sensibilitzar sobre com la crisi de l'habitatge afecta el benestar del personal, la contractació, la retenció i el rendiment empresarial i contribueix a fomentar la necessitat d'una acció urgent.
 A16. Promoure marcs salarials dignes a nivell sectorial	Col·laborar amb el govern i altre actors per alinear la política salarial amb les mesures d'habitatge i evitar que els increments salarials es tradueixin en efectes inflacionistes sobre el lloguer.

Acció	Detalls
Referència temporal: 🌱 = Acció a curt termini (0-2 anys) 🌳 = Acció a mitjà-llarg termini (2-5 anys)	
 A17. Promoure la innovació del sector privat mitjançant marcs habilitadors	Donar suport a eines com llicències d'ús temporal, permisos de doble ús i exempcions per a rehabilitació que facilitin que les empreses responsables i les pimes contribueixin a l'oferta d'habitatge.
 A18. Facilitar rehabilitacions mitjançant programes de suport	Promoure polítiques i aliances (p. ex., HPL, IBAVI) que converteixin edificis buits en habitatges assequibles amb mesures de protecció a llarg termini.
 A19. Promoure models d'habitatge col·laboratiu	Donar suport a marcs que permetin a pimes, cooperatives i ajuntaments rehabilitar edificis infrautilitzats o desenvolupar consorcis d'habitatge per a personal de temporada, com a Tignes, garantint l'assequibilitat i la no competència amb la població resident.
 A20. Impulsar polítiques d'habitatge justes	Donar suport a regulacions de lloguer (quan sigui procedent), reserva d'habitatges assequible en noves promocions, reformes d'ús de sòl i subsidis que ampliïn l'assequibilitat i protegeixin la població resident.
 A21. Explorar aliances de sòl amb garanties	Treballar amb els ajuntaments per provar models com HPL, permutes de sòl o cessió de drets de vol que ampliïn l'habitatge assequible prioritzant el benefici comunitari a llarg termini.
 A22. Provar models d'ús híbrid i llicències flexibles	Impulsar llicències que es basin en mecanismes ja existents (com la suspensió temporal de llicències turístiques) i explorar fórmules d'ús mixt. Si es combinen amb condicions d'assequibilitat i incentius específics per a pimes locals, aquestes mesures podrien ampliar l'habitatge flexible sense reduir el parc residencial permanent.

7.2. Estratègies pràctiques per al sector públic

Acció	Detalls
Referència temporal:  = Acció a curt termini (0-2 anys)  = Acció a mitjà-llarg termini (2-5 anys)	
Transformar l'habitatge informal i precari	
 B1. Garantir l'accés als serveis bàsics	Garantir que les llars en habitatges informals puguin accedir al registre, l'aigua, el sanejament i la higiene per defensar els drets, protegir la salut pública i prevenir-ne l'exclusió.
 B2. Desplegar equips de proximitat i mediació	Utilitzar mediadors culturals per generar confiança, avaluar diverses necessitats i connectar a les llars amb vies de suport i habitatge personalitzades.
 B3. Oferir opcions de d'habitatge transitori	Oferir alternatives segures i voluntàries (pisos temporals, unitats modulars, reubicació gradual), reduint la dependència dels assentaments informals i evitant desallotjaments forçosos perjudicials.
 B4. Donar suport a millores puntuals	Reduir els riscos per a la salut i la seguretat en habitatges precaris mitjançant micromillores com accés a l'aigua, sanejament i reparacions bàsiques, mentre es desenvolupen solucions a llarg termini.
 B5. Coordinar programes de reallotjament amb múltiples actors	Combinar l'habitatge amb el suport social, sanitari i laboral, prestat per municipis, ONG i actors comunitaris en conjunt, millorant l'estabilitat a llarg termini.
Mobilitzar i renovar el parc edificat existent	
 B6. Reforçar Lloguer Segur amb ajuts a la rehabilitació	Enfortir els sistemes de garantia de lloguer amb ajuts per a rehabilitació i gestió de contractes per part d'ONG, reduint els riscos per als qui en són propietaris i millorant la qualitat de l'habitatge, per mobilitzar més habitatges buits cap a una oferta de lloguer assequible.

Acció	Detalls
Referència temporal: 🌱 = Acció a curt termini (0-2 anys) 🌳 = Acció a mitjà-llarg termini (2-5 anys)	
 B7. Simplificar i ampliar la intermediació pública	Agilitzar els tràmits i millorar la comunicació per atraure petits propietaris reticents als lloguers de llarga durada, protegint alhora les persones inquilines amb condicions justes, criteris clars d'elegibilitat i seguiment per part d'ONG per evitar abusos.
 B8. Oferir subvencions a la rehabilitació o préstecs sense interès vinculats a l'assequibilitat	Exigir lloguers limitats, ús com a residència habitual i compromisos a llarg termini a canvi de subvencions públiques per a renovacions, garantint que els diners públics brindin beneficis duradors.
 B9. Aplicar mesures de protecció a les rehabilitacions amb suport públic	Aplicar criteris d'elegibilitat, normes d'assequibilitat de 5 a 10 anys, clàusules de recuperació i registre públic per garantir que les inversions continuïn sent accessibles i transparents.
 B10. Promoure la rehabilitació amb canvi d'ús en edificis infrautilitzats	Utilitzar l'HPL i les lleis habilitadores per convertir hotels, oficines o comerços minoristes en habitatges assequibles amb garanties, reduint la vacances i ampliant l'oferta sense necessitat d'ocupar nou sòl.
 B11. Reutilitzar estructures públiques o privades inactives o inacabades	Convertir desenvolupaments urbanístics obsolets o paralitzats en habitatges de preu limitat o per a personal essencial, evitant la demolició i la degradació del paisatge. Això redueix la demanda de materials, disminueix els costos, recolza els objectius locals de reducció de residus i carboni i amplia l'oferta. Les autoritats poden fer complir el “deure d'edificar” i, si cal, aplicar l'expropiació com a darrer recurs. Aquests marcs també poden tenir un efecte dissuasori, incitant les persones propietàries a rehabilitar.
 B12. Promoure models d'intermediació preventiva	Associar-se amb ONG o entitats públiques per gestionar els lloguers i evitar la desocupació, prioritzant els grups vulnerables i el personal essencial, reduint la pressió sobre els lloguers especulatius.

Acció	Detalls
Referència temporal: 🌱 = Acció a curt termini (0-2 anys) 🌳 = Acció a mitjà-llarg termini (2-5 anys)	
 B13. Recollir i analitzar dades sobre habitatges buits	Desenvolupar sistemes de dades desagregades per rastrejar segones residències, casos d'herència, lloguers informals i edificis inacabats o abandonats, reforçant la capacitat de control municipal i permetent polítiques basades en evidències.
 B14. Desenvolupar programes coordinats de regeneració de barris	Combinar millores als edificis amb millores als espais públics, salvaguardes socials i participació de les persones residents; associant-se amb actors neutrals (per exemple, universitats) per garantir la continuïtat més enllà dels cicles polítics.
 B15. Prioritzar l'activació del parc edificat davant del consum de sòl	Crear incentius, eines de finançament i procediments simplificats que animin els municipis a recuperar edificis buits, inacabats o infrautilitzats en lloc d'expandir-se a terrenys sense edificar. Així s'alinea la provisió d'habitatge amb les necessitats de la comunitat, els límits de recursos i la protecció del sòl a llarg termini.
 B16. Explorar impostos sobre l'habitatge buit i les segones residències	Avaluar eines fiscals que contribueixin a frenar l'ús especulatiu de l'habitatge i garantir que els ingressos es reinverteixin de manera transparent en la provisió d'habitatges assequibles i publiquin els resultats per generar confiança.
Construir només de manera estratègica	
 B17. Instal·lar habitatges temporals o modulars a sòl públic	Instal·lar habitatges reubicables en terrenys municipals ociosos per satisfer necessitats urgents o estacionals, utilitzant marcs clars i associacions amb ONG, brindant solucions ràpides sense consum permanent de sòl.
 B18. Activar l'ús temporal d'edificis públics buits	Reutilitzar edificis públics buits per a habitatge temporal o ús comunitari mitjançant acords de durada limitada, evitant així la seva infrautilització.

Acció	Detalls
Referència temporal: 🌱 = Acció a curt termini (0-2 anys) 🌳 = Acció a mitjà-llarg termini (2-5 anys)	
🌱 B19. Realitzar estudis de capacitat de càrrega i necessitats d'habitatge	Encarregar estudis independents, amb mètodes transparents i supervisió, per alinear la provisió d'habitatge amb els límits de sòl, medi ambient i assequibilitat, tot assegurant que els resultats serveixin a l'interès públic i no a interessos privats.
🌳 B20. Reforçar la capacitat de provisió d'habitatge públic	Reforçar estructures de provisió d'habitatge públic a llarg termini a l'àmbit balear (IBAVI) i municipal per garantir la continuïtat més enllà dels cicles polítics i incorporar l'assequibilitat com a principi bàsic.
🌳 B21. Donar suport a la promoció cooperativa i comunitària en sòl públic	Donar suport a l'accés a sòl mitjançant drets de superfície a llarg termini per a cooperatives i CLT, reduint costos en eliminar el marge del promotor i incorporant-hi la governança col·lectiva.

Prioritzar i preservar habitatges per a residents

🌱 B22. Pilotar un programa voluntari d'habitatges amb restriccions en l'escriptura	Oferir subvencions o incentius únics als qui siguin propietaris i destinin els seus habitatges a residència permanent o de llarg termini per a la població local, creant ràpidament un parc protegit mentre es prova la viabilitat.
🌳 B23. Utilitzar eines fiscals i de control per ampliar els habitatges amb restriccions en l'escriptura	Aplicar recàrrecs per vacances o segones residències per finançar incentius d'habitatges amb restriccions en l'escriptura. Assignar els ingressos procedents de multes per lloguers turístics il·legals (o condonar-ne una part si les persones propietàries es comprometen a establir restriccions a l'escriptura) a ampliar els habitatges protegits per a residents permanents.
🌳 B24. Integrar l'habitatge amb restriccions en l'escriptura als marcs existents	Articular HPO, HPL i Nova Hipoteca Jove per crear un sistema coherent d'habitatge protegit amb supervisió i suport. Oferir suport hipotecari inicial a joves a canvi d'una assequibilitat permanent amb garanties.

Acció	Detalls
Referència temporal: 🌱 = Acció a curt termini (0-2 anys) 🌳 = Acció a mitjà-llarg termini (2-5 anys)	
🌱 B25. Vincular els incentius a l'assequibilitat a llarg termini	Assegurar que els beneficis fiscals o urbanístics estiguin condicionats a convenis d'assequibilitat permanent i normes locals de residència durant tot l'any.
🌳 B26. Proporcionar habitatge flexible per a personal essencial	Utilitzar habitatge dotacional i habitatges temporals de servei públic (Llei 3/2024) per establir l'atenció sanitària, l'educació i els serveis d'emergència, garantint així les necessitats crítiques de la força laboral essencial.

7.3 Estratègies pràctiques per a la gestió comunitària de l'habitatge

Acció		Detalls
Referència temporal: ⚡ = Acció a curt termini (0-2 anys) 🌳 = Acció a mitjà-llarg termini (2-5 anys)		
AMPLIAR L'ACCÉS AMB COOPERATIVES D'HABITATGE		
🌱	C1. Alinear els models cooperatius amb els valors locals de propietat i continuïtat familiar	Emmarcar les cooperatives com un element que reforça prioritats culturals com la continuïtat familiar i la seguretat intergeneracional, fent-les més rellevants i acceptables a Eivissa.
🌱	C2. Reforçar la legitimitat social de les cooperatives	Compartir històries d'èxit (per exemple, La Borda, Entrepatis) per enfortir la comprensió i l'acceptació pública de l'habitatge col·lectiu no especulatiu.
🌳	C3. Pilotar noves cooperatives d'habitatge mitjançant drets de superfície	Treballar amb els municipis per proporcionar concessió a llarg termini (75 a 90 anys) a sòl públic o dotacional, garantint l'assequibilitat i la governança participativa.
CREAR COMMUNITY LAND TRUSTS PER A LA CUSTÒDIA COMUNITARIA DEL SÒL I HABITATGE ASEQUIBLE		
🌱	C4. Donar a conèixer el model CLT	Implicar les comunitats i les persones responsables de polítiques amb exemples de Brussel·les, Gant i Londres per generar legitimitat i suport polític.
🌳	C5. Pilotar CLT utilitzant els instruments jurídics existents	Adaptar els drets de superfície i els convenis d'assequibilitat com a eines provisionals per garantir l'assequibilitat a llarg termini, creant precedents que puguin servir de base a una legislació futura sobre CLT a Espanya.
🌳	C6. Protegir l'assequibilitat mitjançant les normes dels CLT	Incorporar límits de revenda, condicions d'ocupació i convenis d'assequibilitat per mantenir els habitatges permanentment assequibles i vinculats al benefici de la comunitat.

Acció	Detalls
Referència temporal: ⚡ = Acció a curt termini (0-2 anys) 🌳 = Acció a mitjà-llarg termini (2-5 anys)	
Construir un ecosistema de suport per a l'habitatge comunitari	
 C7. Reforçar la coordinació entre institucions	Alinear els municipis, el Consell d'Eivissa, l'IBAVI i el Govern Balear en matèria d'accés al sòl, eines legals i suport tècnic per reduir la fragmentació i garantir la continuïtat.
 C8. Reforçar la capacitat local mitjançant suport tècnic i entitats intermediàries	Crear organitzacions dedicades a oferir assessorament legal, arquitectònic i financer als grups ciutadans, i reduir les barreres d'entrada i els riscos.
 C9. Prioritzar el sòl, el finançament i els processos justos per a les iniciatives col·lectives	Destinar sòl públic, préstecs a baix interès, incentius fiscals i agilització de tràmits per oferir condicions equitatives als grups comunitaris.
 C10. Codissenyar projectes pilot amb comunitats, persones propietàries de sòl i professionals	Desenvolupar projectes pilot com a "laboratoris d'aprenentatge", generant confiança i perfeccionant models pràctics per a una adopció més àmplia.
Dissenyar habitatges per al benestar comunitari	
 C11. Integrar el benestar, el disseny ecològic i la circularitat als projectes	Fomentar el disseny bioclimàtic, l'ús de materials no tòxics i circular, la reutilització de recursos i la creació d'espais socials compartits que redueixin la solitud, disminueixin els costos i millorin la salut física i mental.
 C12. Donar suport a models intergeneracionals i inclusius	Facilitar habitatges cooperatius o CLT que permetin a la gent gran reduir la mida de les seves llars, alliberar habitatges familiars més grans i fomentar espais compartits on diferents grups es donin suport mútuament.

8. **Conclusió:** *Reimaginem el futur de l'habitatge a Eivissa*

Eivissa es troba en un punt d'inflexió. La crisi de l'habitatge ja no es limita a l'augment dels lloguers ni als habitatges buits; és una realitat que viuen famílies, joves i personal essencial, el futur dels quals a l'illa és cada vegada més incert. El teixit social i la identitat cultural d'Eivissa es veuen posats a prova per desequilibris estructurals acumulats durant dècades: la bretxa entre salaris i costos d'habitatge, el pes de la inversió especulativa, la pressió del turisme i l'escassetat crònica d'habitatges assequibles disponibles tot l'any.

Abordar aquests desafiaments requereix decisions valentes i responsabilitat compartida. El govern ha de reforçar la capacitat per augmentar l'oferta d'habitatge, coordinar les seves institucions i garantir de manera efectiva l'assequibilitat. Les empreses, com a generadores d'ocupació i propietàries de sòl, tenen un paper fonamental: pagar salaris dignes, proporcionar o donar suport a allotjament assequible i orientar la inversió cap a solucions d'habitatge a llarg termini, amb estratègies que amplïïn l'oferta en lloc de competir amb la població resident tot l'any. Les comunitats, a través de cooperatives i *Community Land Trusts*, poden ancorar els habitatges en una gestió col·lectiva, garantint que romanguin assequibles i vinculats als valors locals.

La bona notícia és que ja hi ha eines que s'han probat. Des de garanties de lloguer i impostos sobre l'habitatge buit, fins a la rehabilitació amb canvi d'ús i la construcció modular; des dels CLT de Brussel·les fins a l'habitatge cooperatiu a Barcelona, l'experiència internacional mostra el que és possible. A nivell local, Eivissa pot adaptar aquestes idees: mitjançant la mobilització d'habitatges buits, la conversió d'edificis infrautilitzats, el pilotatge de models cooperatius i empresarials i destinant sòl públic de manera estratègica amb garanties sòlides d'assequibilitat.

És fonamental que la nova construcció sigui l'últim recurs, únicament quan la necessitat sigui evident i després d'haver mobilitzat el parc existent. Aquestes decisions s'han de basar en estudis transparents i públics de

necessitats d'habitatge i capacitat de càrrega, que tinguin en compte la disponibilitat de sòl, els recursos de l'illa, els límits socials i mediambientals i els impactes en les generacions futures. Reforçar l'ecosistema que ho fa possible, amb elements com la millora de les dades, institucions més sòlides i eines fiscals justes, potser no és tan visible com construir nous habitatges, però és fonamental per a l'èxit a llarg termini.

El camí que tenim per davant és exigent, però també està ple de possibilitats. Si Eivissa aconsegueix alinear les contribucions del govern, les empreses i la societat civil, podrà superar respostes parcials i fragmentàries i construir un sistema d'habitatge inclusiu, resiliència i just. Amb ambició, col·laboració i un compromís ferm amb el benestar comunitari, l'illa pot convertir la crisi actual en la base d'un futur més segur, en què tota persona resident tingui dret a una llar digna, estable i assequible.

Annex 1: Glossari

Rehabilitació amb canvi d'ús

També coneguda com a reutilització adaptativa, consisteix a rehabilitar un edifici existent per a un ús nou (per exemple, convertir oficines, hotels o locals comercials en habitatges). A Eivissa, és una manera clau d'aprofitar el parc immobiliari infrautilitzat abans de construir nous habitatges.

Dret de vol

El dret a construir sobre un edifici existent. Segons la Llei Balear 3/2024, les promocions en terrats registrades com Habitatge de Preu Limitat (HPL) Tipus 2 ha de continuar sent permanentment assequible.

Community Land Trusts (CLT)

Entitats sense ànim de lucre que adquireixen i administren terrenys a perpetuïtat. Els habitatges construïts en terrenys de CLT es poden vendre o llogar, però el terreny es manté en propietat col·lectiva amb límits de revenda i condicions d'ocupació per preservar-ne l'assequibilitat.

Cohabitatge / *Coliving*

Models d'habitatge col·lectiu on els residents comparteixen algunes instal·lacions i l'administració. El cohabitatge (*cohousing*) sol ser propietat dels residents i participatiu; la convivència sol implicar el lloguer d'habitacions privades amb espais comuns compartits.

Habitatge amb restriccions a l'escriptura (*Deed-restricted housing*)

Habitatges subjectes a condicions legals que exigeixen el seu ús com a residència principal, per treballadors locals o a preus inferiors al mercat. Aquesta eina ajuda a mantenir l'assequibilitat a llarg termini i es debat cada cop més a Eivissa com a complement als HPO i les HPL.

Habitatge Dotacional

Habitatges públics o subvencionats en terrenys reservats per a ús social, sovint assignats a treballadors essencials (per exemple, professors, personal sanitari, policia). Sòl dotacional es fa referència a la parcel·la reservada per a ús social.

Empadronament

El padró municipal oficial de residents a Espanya. El registre proporciona accés a la sanitat, l'educació i altres drets. Alguns residents informals a Eivissa

van denunciar haver hagut de pagar a tercers per obtenir un empadronament de manera irregular.

Habitatge de Preu Limitat (HPL)

Categoria d'habitatge de les Illes Balears creada per la Llei 3/2024. Els habitatges HPL tenen un límit de lloguer o preu de venda, superfície màxima de 90 m² i garanties permanents d'assequibilitat. L'elegibilitat està restringida a residents sense cap altre habitatge.

Habitatge informal

Habitatges fora dels marcs legals o urbanístics, com caravanes, assentaments improvisats o habitatges superpoblats. A Eivissa molts treballadors temporers i essencials depenen d'aquestes opcions.

Lloguer Segur

El programa Lloguer Segur (*Alquiler Seguro*) ofereix a petits propietaris una renda garantida, rendibilitat immobiliària i deduccions fiscals per a la col·locació d'habitatges buits al mercat a llarg termini. Els lloguers tenen un límit de fins a un 30 % per sota del preu de mercat; els propietaris reben el preu complet i el govern cobreix la diferència. Gestionat pel Govern Balear en col·laboració amb associacions professionals (COAPI, CAFBAL), el programa busca expandir el lloguer assequible, encara que la seva acceptació continua sent limitada a causa de la competència en lloguers de temporada i de curta durada, i de baixa confiança.

Drets de superfície

Un dret a llarg termini (normalment de 75 a 90 anys) per construir i utilitzar terrenys propietat d'un tercer, sovint un municipi. S'utilitza en cooperatives d'habitatge i en habitatges publicoprivats per garantir l'assequibilitat, conservant alhora la propietat pública del terreny.

Habitatge de Protecció Oficial (HPO)

Habitatges de protecció oficial espanyols tradicionals, amb preus i criteris d'elegibilitat limitats. Els habitatges de HPO estan dissenyats per garantir l'accés a residents amb ingressos baixos i mitjans.

Habitatge Desocupat

Designació legal, segons la legislació espanyola d'habitatge, per a habitatges deshabitats durant almenys dos anys sense exempció. Aquesta classificació pot donar lloc a impostos per desocupació o mesures de lloguer obligatoris.

Habitatge Buit

Categoria de definició àmplia per a habitatges no utilitzats com a residència principal, inclosos els habitatges sense ocupació contínua (en venda, lloguer o inactives). Generalment exclou les segones residències utilitzades estacionalment (per exemple, per a vacances).

Annex 2: Recursos

A. *Guies i recursos de polítiques*

[Access to Funding Handbook \(SHAPE-EU\)](#)

Manual sobre opcions de finançament per a la rehabilitació d'habitatge social i assequible, que abasta fons de la UE, finançament reemborsable, subvencions i inversió privada.

[Affordable Housing Initiative \(Comissió Europea\)](#)

Iniciativa de la UE que recolza la rehabilitació assequible i sostenible a 100 districtes pilot, fomentant aliances entre municipis i pimes, així com la construcció circular.

[A Practical Overview of the Different Forms of Accommodation Agreements in Spain \(Clifford Chance\)](#)

Panorama dels diferents tipus de contractes d'arrendament a Espanya (d'habitatge, de temporada, *colivings*) i dels aspectes reguladors associats.

[Brick by Brick: Better Housing Policies in the Post-COVID-19 Era \(OCDE\)](#)

Tendències de política en matèria d'assequibilitat, eficiència energètica i reforma dels sistemes d'habitatge.

[Building Renovation Passports: Consumer's Journey to a Better Home \(BPIE\)](#)

Guia sobre fulls de ruta de rehabilitació a llarg termini, incentius i estratègies nacionals.

[Effective Project Implementation – Affordable Housing Initiative European Partnership \(SHAPE-EU\)](#)

Experiències de co-creació, garanties d'assequibilitat i eficiència energètica en projectes de rehabilitació de la UE.

[European Affordable Housing Consortium \(SHAPE-EU\)](#)

Recomanacions de política sobre finançament sostenible, regulació i aliances locals per a habitatge assequible.

[Hogar Sí & Provivienda. Derechos a la vivienda: Informe final de evaluación.](#)

Anàlisi del dret a l'habitatge i del repte de desinstitucionalitzar el sistema espanyol d'atenció al sensellarisme.

[Claves metodológicas para las políticas de atención a las personas sin hogar \(España\)](#)

Un marc basat en drets per a la prevenció i la resposta a la manca d'habitatge, amb orientació sobre coordinació.

[La meva llar és una classe d'actius: la financerització de l'habitatge a Europa \(Verds/ALE, 2022\)](#)

Anàlisi de la pressió inversora sobre l'assequibilitat amb propostes per situar l'habitatge com a dret.

[My Home is an Asset Class: The Financialisation of Housing in Europe \(Greens/EFA, 2022\)](#)

Anàlisi de la pressió inversora sobre l'assequibilitat amb propostes per situar l'habitatge com un dret.

[Policy and Planning Tools for Urban Green Justice: Fighting displacement and gentrification and improving accessibility and inclusiveness to green amenities \(2021\)](#)

Guia que proposa eines de política per evitar el desplaçament i la gentrificació, i afavorir un accés més inclusiu i equitatiu als espais verds urbans.

[White Paper on Affordable, Sustainable Energy Transition and Building Renovation \(UE\)](#)

Accions de la UE per a una rehabilitació edificatòria justa i assequible en el marc de la transició energètica.

B. Mesures de suport a l'habitatge per a residents d'Eivissa

Unió Europea

[EPOCH – Plataforma Europea per a la Lluita contra el Sensellarisme](#)

Iniciativa d'àmbit europeu per posar fi al sensellarisme el 2030 mitjançant una acció coordinada, l'intercanvi de polítiques i l'aprenentatge mutu. No és un ajut directe, sinó un marc de referència per a governs i ONG.

Espanya

[Llei d'Habitatge 12/2023 – Proteccions per a llogaters](#)

Reforça la seguretat dels arrendataris, l'assequibilitat i les garanties davant de desnonaments a zones tensionades. Inclou pròrroques d'arrendament de tres anys, mecanismes de mediació i l'obligació que les comissions immobiliàries siguin assumides pels propietaris.

[Estratègia Nacional per a la lluita contra el Sensellarisme a Espanya 2023-2030](#)

Pla nacional per reduir el sensellarisme en un 95 % d'aquí al 2030, amb *housing first* i la prevenció com a pilars fonamentals.

[Llei Habitatge 12/2023 – el dret a l'habitatge](#)

Limita les pujades de lloguer en zones tensionades (3 % el 2024; nou índex a partir del 2025). Inclou bonificacions fiscals (del 50 al 90%) per als propietaris que redueixin les rendes.

[Bo de Lloguer Jove](#)

Subvenció de 250 € al mes per a llogaters menors de 35 anys (fins a 24 mesos). El límit de lloguer a les Balears s'ha ampliat a 900 €.

[ICO “El meu Primer Habitatge”](#)

Les hipoteques recolzades per l'Estat garanteixen fins a un 20-25 % del valor, cosa que permet un finançament del 100 % per a compradors joves i famílies.

Illes Balears

[IBAVI – Institut Balear de l'Habitatge](#)

Organisme públic que desenvolupa, gestiona i supervisa programes d'habitatge assequible a les Illes Balears.

[Habitatge de Preu Limitat \(HPL\) \(Llei 3/2024\)](#)

Una categoria d'habitatge amb preus de venda i lloguer limitats i un límit de mida de 90 m², cosa que garanteix l'assequibilitat permanent per als residents.

[Lloguer Segur](#)

Programa del Govern Balear que incentiva els propietaris a llogar habitatges buits a preus inferiors al del mercat, oferint garanties i beneficis tant per a propietaris com per a llogaters.

[Ajuts al lloguer de Balears](#)

Subvencions que cobreixen entre el 40 i el 50% del lloguer per a llogaters de baixos ingressos, amb límits de lloguer (≤ 900 €).

[Habitatge Protegit Oficial \(HPO\)](#)

Habitatges de protecció oficial amb lloguers o preus de venda limitats. Es prioritza els residents de llarga durada.

[Nova Hipoteca Jove \(IBAVI\)](#)

Garanties hipotecàries regionals (15–20 %) per permetre un finançament del 100 % als que compren un habitatge per primera vegada.

[Impost Transmissions \(ITP\)](#)

Impost de compra de propietat reduït (4 %, 2 % o 0 %) per a residents que compleixin els criteris de preu/edat.

Eivissa

[Refugi Municipal d'Eivissa \(Servei d'acollida municipal, SAM\)](#)

Programa local de refugi i reintegració amb llits d'emergència, habitatges de transició i suport de reintegració per a persones sense llar.

Annex 3: Elements clau del marc jurídic

Aquest annex ofereix una visió general, no exhaustiva, dels principals marcs jurídics nacionals i balears que influeixen en la disponibilitat i l'assequibilitat de l'habitatge a Eivissa. Destaca els mecanismes clau amb possible impacte en l'oferta d'habitatge, sense pretendre fer una anàlisi jurídica exhaustiva.

LLEI	RELLEVÀNCIA	DISPOSICIONS CLAU
MARCS NACIONALS		
Llei d'Arrendaments Urbans (LAU, 1994, modificada)	Defineix el marc nacional per als lloguers residencials i de temporada	Els lloguers superiors als 30 dies no es consideren lloguers turístics i no requereixen llicència turística. No hi ha serveis de tipus hotel·ler (neteja, recepció, consergeria); oferir-los classificaria el lloguer com a allotjament turístic i requeririen una llicència
Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (Reial Decret Legislatiu/2015)	Estableix el deure dels propietaris de construir i conservar i permet expropiar-se si els propietaris no actuen	• Els propietaris han de completar la construcció i mantenir el terreny o els edificis dins dels terminis de planificació (deure de construir i conservar). • Si es paralitzen obres o s'ignoren obligacions, els municipis en poden declarar l'incompliment. • Les autoritats poden fer complir les obres per substitució o, com a darrer recurs, expropiar i agregar propietats als actius de sòls públics per a usos públics, inclòs l'habitatge assequible.
Reial decret llei 7/2019	Enfortir la protecció dels llogaters i l'estabilitat del lloguer.	• Durada mínima del contracte d'arrendament: 5 anys (propietari privat) / 7 anys (propietari corporatiu). • Renovació automàtica per 3 anys si cap de les parts rescindeix el contracte. • Garanties addicionals limitades a 2 mesos de lloguer més enllà del dipòsit estàndard.

<u>Llei d'Habitatge Espanyol (Llei 12/2023)</u>	Amplia l'habitatge protegit i regula els mercats de lloguer estressats	<u>Mesures a nivell nacional</u> ● Habitatges públics i reserves de sòl: El 40 % del nou sòl urbanitzable i el 20 % del sòl urbà no consolidat s'hauran de destinar a habitatge protegit, reservant-ne la meitat al lloguer. ● Recàrrec de l'IBI: Els municipis poden aplicar un recàrrec del 50 al 150 % en l'IBI sobre els habitatges desocupats durant més de 2 anys si el propietari té 4 o més habitatges dins d'aquest municipi. ● Costos inicials més baixos per als llogaters: Els propietaris han de pagar les tarifes de l'agència ● Els augments de lloguer durant els arrendaments no poden superar l'índex IRAV (<i>un nou índex nacional d'actualització de lloguers que substitueixi l'IPC per evitar augments anuals excessius</i>).¹²⁸	<u>Mesures en àrees de mercat tensionades</u> Zones amb alta pressió de lloguer (p. ex., lloguers que superen el 30% dels ingressos familiars de mitjana o que augmenten més ràpid que la inflació). Les zones amb alta pressió han de ser declarades pel govern regional. ● Grans propietaris: La renda inicial no pot excedir el contracte anterior ni l'índex de referència regional; les actualitzacions anuals són limitades per l'IRAV. ● Incentius fiscals de fins al 90 % per als propietaris que redueixin els lloguers almenys un 5 % o s'uneixin a programes de lloguer assequible. ● Pròrrogues d'arrendament addicionals: +3 anys per a llogaters; +1 any per a llars vulnerables. ● Garanties contra el desallotjament: els grans propietaris han d'intentar la mediació; els desallotjaments poden endarrerir-se en el cas dels llogaters vulnerables
---	---	---	--

¹²⁸ Això no estableix límits generals als preus, però limita quant poden augmentar els lloguers cada any.

LLEI	RELLEVÀNCIA	DISPOSICIONS CLAU
MARCS BALEARS		
<u>Llei de Turisme de Balears (modificació de 2017 de la Llei 8/2012)</u>	Regular els lloguers turístics i limitar-ne l'impacte en l'oferta d'habitatge residencial	Límits de zonificació i saturació: Els cabildos insulars i municipis podran designar zones restringides o “saturades”, on els lloguers turístics es podran veure limitats o prohibits. Elegibilitat de la propietat: Els habitatges han de tenir almenys 5 anys d'antiguitat i haver servit com a residència principal durant aquest període perquè es pugui atorgar una llicència de lloguer turístic. (Impedir que els promotors construeixin nous habitatges directament per a ús turístic).
<u>Llei d'Habitatge de les Illes Balears (Llei5/2018)</u>	Mobilitza habitatges buits per a ús social	Permet l'expropiació temporal (fins a 7 anys) d'habitatges legalment classificats com a habitatges buits propietat de grans propietaris (10+ propietats) que romanen buides durant més de 2 anys sense justificació. • El El propietari conserva la propietat, però el govern controla el seu ús per al lloguer social i paga una compensació d'acord amb el mercat. • Després de 7 anys, el control total torna al propietari. • Dissenyat per mobilitzar habitatges buits, augmentar l'oferta de lloguer social, i dissuadir l'especulació a mercats d'alta pressió com Eivissa.
<u>Mesures Urgents d'Habitatge i Urbanisme (Llei 3/2024)</u>	Mesures urbanístiques urgents per ampliar el parc d'habitatge públic i de preu reduït a les Illes Balears	Crea habitatges amb preus limitats (<i>Habitatge de Preu Limitat</i>), als quals es fa referència al llarg de l'informe com a HPL. Totes les noves HPO i HPL estan protegides permanentment (sense desclassificació voluntària) i han de ser residències principals, inscrites a un registre públic. Hi ha dos tipus: – HPL Tipus 1: Rehabilitació amb canvi d'ús Conversió d'edificis comercials buits/sense acabar en vivendes. – HPL Tipus 2: Obra nova o ampliacions verticals («dret de vol»), incloent-hi projectes en terrenys públics amb drets de superfície. Aquest tipus permet crear una nova superfície construïda, garantint alhora l'assequibilitat a llarg termini.

LLEI	RELLEVÀNCIA	DISPOSICIONS CLAU
Programa Lloguer Segur	Augmentar l'oferta d'habitatges de lloguer a llarg termini mobilitzant habitatges buits al mercat assequible sense necessitat de construccions noves.	El Govern Balear lloga habitatges privats buits a preu de mercat i els subarrenda a inquilins que compleixen els requisits fins a un 30% per sota del mercat, i en cobreix la diferència. • Beneficis per al propietari: Lloguer íntegre de mercat, reducció de fins al 70 % de l'IRPF i devolució de l'immoble al seu estat original. • Elegibilitat: habitatges desocupats un període mínim i propietat d'almenys 3 anys. Els inquilins han d'haver residit a les Illes Balears durant almenys 5 anys i complir amb els requisits d'ingressos.. • Els contractes duren entre 5 i 7 anys, cosa que proporciona seguretat per a les dues parts.
Llei de Circularitat Turística, 2022 (actualitzat per Decret llei 4/2025)	Controla l'expansió del lloguer turístic per protegir l'habitatge i permetre un turisme sostenible	• Moratòria de 4 anys (2022-2026) sobre noves llicències de lloguer turístic. • Reforma 2025: Introdueix un fons d'intercanvi de llicències que permet als propietaris intercanviar o reassignar llicències existents, però la capacitat total està limitada—No es creen noves places turístiques. • Apartaments (<i>plurifamiliars</i>) romandre fora dels límits per a noves llicències. • L'expansió depèn d'un pla de capacitat de càrrega d'illa (PIAT/PTI o límit aprovat pel consell), que determina el total màxim de places turístiques. • Capacitat de càrrega: Els estudis han de garantir que el turisme no afecti significativament els recursos, el territori, la qualitat de vida dels residents ni el benestar dels turistes i han d'analitzar com a mínim: les necessitats de la població resident, els recursos disponibles, l'estat i el nombre d'infraestructures, la mobilitat i la capacitat de gestió de residus.

Annex 4: Agraïments

Estenem el nostre agraïment sincer a tots aquells que van compartir generosament el seu temps, experiències i perspectives durant la preparació d'aquest informe.

Entrevistats:

- Antoni Riera, Impulsa Balear
- Clara Muñoz Cirici, Fundació SALAS
- Danny Hampson, , 24/7 Prayer Ibiza
- David Mínguez Boo Travels
- Enrique Gómez Bastida, Consell Insular d'Eivissa
- Gustavo Gómez Bello, Cáritas Diocesana Eivissa
- Iban Díaz Parra, Universitat de Sevilla
- Ivan Murray, Universitat de les Illes Balears
- José Antonio Carbonell, Fiare Banca Etica
- José Antonio Roselló, Confederació d'Associacions Empresarials de Balears (CAEB)
- José Francisco Reynés, Govern de les Illes Balears
- José Ramón Cardon, Universitat de les Illes Balears
- Manuel Sendino, Federació Empresarial Hotelera d'Eivissa i Formentera
- Mariano Juan Colomar, Consell Insular d'Eivissa
- Mario Manjón Rosado, Provivienda
- Maria Àngels Marí Puig, Petita i Mitjana Empresa d'Eivissa i Formentera (PIMEEF)
- Melissa Garcia-Lamarca, Lund University Centre for Sustainability Studies
- Pablo Cereijo, Visual Urb

- Rylan Shewmaker, European Community Land Trust Network
- Thomas Ubrich, Fundació FOESSA
- Zenó Helguera, Agents de la Propietat Immobiliària (API) a Eivissa i Formentera

Sessió del [fòrum de debat escrit en línia](#):

- Ahila Ganesan, Think City – Malàisia
- Alicia Reina Escandell, Universitat de les Illes Balears, i Associació Espanyola de Directors d'Hotels (AEDH) – Espanya
- Henk Bouwman, METREX – The Network of European Metropolitan Regions and Areas – França
- Hennie Botes, Moladi – Sud-àfrica
- Jose Ramón-Cardona, Universitat de les Illes Balears – Espanya
- Josep Capella Hereu, DECABA Tourism and Local DevelopmentI – Espanya
- Joseph Martin Cheer, World Economic Forum – Austràlia
- Karen Simmonds, Travel Matters – Regne Unit
- Lucia Valenzuela Solís, Build Change – Mèxic
- Luis Cateura, Fundació Paraguai/Poverty Spotlight – Paraguai
- Marina Novelli, Universitat de Nottingham – Regne Unit
- Mauricio Martinez Miramontes, La Mano del Mono – Mèxic
- Nick Budlander, VNdifuna Ukwazi – Sud-àfrica
- Rachel Slaymaker, Economic and Social Research Institute (ESRI) – Irlanda
- Sofia Ribas Bamber, (Ma) Laboratori de Transformació Sostenible – Espanya
- Valeria Duflot, Venezia Autentica – Itàlia

Crèdits fotogràfics:

Volem agrair a les persones fotògrafes per les imatges que il·lustren aquest informe.

- *Germán Vila Fernández (@gervifer)*
- *José Hevia per la fotografia de la Secció 5.3, realitzada en col·laboració amb Peris + Toral Arquitectes en el seu projecte 43 habitatges socials a Eivissa (2022).*

L'equip responsable de l'informe està integrat per Sofia Ribas Bamber, de **(Ma) Laboratori de Transformación Sostenible**, i per Zahid Torres-Rahman, Yvette Torres-Rahman, Anna Olivia Spenner Hernández, la Dr. Stephanie Shankland i Folake Sowonoye, de **Business Fights Poverty**.

Referències

Tot seguit es presenta una selecció de referències. Per a les referències web d'articles de premsa i exemples de casos, remeteu-vos a les notes al peu i als hipervincles inclosos a l'informe.

Acolin, A. (2021). *The public sector plays an important role in supporting French renters*. Brookings Institution. Disponible a:
<https://www.brookings.edu/articles/the-public-sector-plays-an-important-role-in-supporting-french-renters>

Ajuntament de Toledo. (2020). *Experiencias, modelos y propuestas para el fomento de cooperativas de vivienda en cesión de derecho de uso*. Observatorio de Vivienda y Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo. Disponible a:
<https://coacmto.com/observatorio-vivienda-colaborativa/informe-cooperativas-cesion-de-uso.pdf>

Bosch, J. & Trilla, C. (2019). *Housing system and welfare state: The Spanish case within the European context*. Observatorio Social de la Fundación “la Caixa”. Disponible a:
https://elobservatoriosocial.fundacionlacaixa.org/ca/-/sistema-de-habitatge-i-estat-del-benestar.-el-cas-espanyol-en-el-context-europeu?utm_

Business Fights Poverty. (2024) How can we balance tourism growth with housing affordability for local communities, online written discussion. Disponible a:
<https://forum.businessfightspoverty.org/t/how-can-we-balance-tourism-growth-with-housing-affordability-for-local-communities/4779>

Business Fights Poverty, University of Cambridge & SHIFT. (2022). *The Case for Living Wages*. Disponible a:
<https://businessfightspoverty.org/report/the-case-for-living-wages/>

Chen, R. (2004). *Designing Efficient Housing Policies: Deed Restrictions and Market Incentives*. Harvard Law & Economics Paper No. 495. Disponible a:
http://www.law.harvard.edu/programs/olin_center/fellows_papers/pdf/Chen95.pdf

Comissions Obreres. (2025, 16 de gener). *A les Illes Balears es necessita un salari de prop de 2.300 euros per viure*. Disponible a:
https://ib.ccoo.es/noticia:731845--A_les_Illes_Balears_es_necessita_un_salari

[de prop de 2300 euros per viure&opc_id=b492e8842213d3a667ab2e3e103daa4e](#)

Consejo de la Juventud de España. (2024). *Observatorio de Emancipación: 1º semestre 2024*. Disponible a:

<https://www.cje.org/observatorio-de-emancipacion/#290-291-1o-semester-2024>

Davis, J. E. (2010). *The Community Land Trust Reader*. Lincoln Institute of Land Policy. Disponible a:

<https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/the-community-land-trust-reader-chp.pdf>

Eurostat. (2023). *Housing in Europe – Statistics Visualised: Housing cost overburden rate*. Disponible a:

https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing_2021/bloc-2a.html?lang=en

Comissió Europea. (2016). *IVacant real estate: Seizing the opportunity to find affordable housing solutions in Europe*. Brussels: European Commission.

Disponible a:

https://ec.europa.eu/futurium/sites/futurium/files/long_version_en.pdf

Unió Europea. (2024). *Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, sobre la recollida i intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada i pel qual es modifica el Reglament (UE) 2018/1724*. *Diari Oficial de la Unió Europea*, L 1028, 1–19.

Disponible a: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOUE-L-2024-80593>

Fotocasa Research. (2024). *Los jóvenes y el mercado de la vivienda en España: principales obstáculos para comprar*. Disponible a:

<https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/compraventa/aumenta-el-porcentaje-de-jovenes-que-alquilan-al-no-poder-comprar-una-vivienda/>

Fuster, N., Arundel, R. i Susino, J. (2018). From a culture of homeownership to generation rent: housing discourses of young adults in Spain. *Journal of Youth Studies*, 22(5), 585–603. Disponible a:

<https://doi.org/10.1080/13676261.2018.1523540>

Hernández, V. (2025, 30 d'abril). *Ibiza Preservation exige un estudio de carga «realista» para conocer capacidad isla*. Disponible a:

<https://www.periodicodeibiza.es/pitiusas/ibiza/2025/04/30/2377313/ibizapreservation-exige-estudio-carga-realista-para-conocer-capacidad-isla.html>

Jackson, E. i Read, J. (2024). Less talk, more builds: The mixed-income residential tower model of the University of Winnipeg Community Renewal Corporation. *Engaged Scholar Journal: Community-Engaged Research, Teaching, and Learning*, 10(2), 85–103. Disponible a: <https://doi.org/10.15402/esj.v10i2.70852>

Maestripiéri, L., et al. (2024). *La sensación de precariedad afecta a la salud mental de los jóvenes*. El Observatorio Social de la Fundación “la Caixa”. Disponible a: https://elobservatoriosocial.fundacionlacaixa.org/es/-/sensacion-precariedad-afecta-salud-mental-jovenes?_ga=2.41946597.1348771577.1747316848-1126117636.1747316848.

Ministeri de Drets Socials, Consum i Agenda 2030 (2025). *Consumo entrega al Govern balear información sobre 7.000 pisos turísticos que se anuncian sin incluir el número de licencia*. Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 (nota de prensa), 6 Febrero. Disponible a: <https://www.dsca.gob.es/es/comunicacion/notas-prensa/consumo-entrega-al-govern-balear-informacion-7000-pisos-turisticos-se>

Ministeri de la Presidència, Relacions amb les Corts i Memòria Democràtica. (2024). *Real Decreto 258/2024, de 16 de febrero, por el que se regulan determinadas medidas para la movilización de viviendas vacías*. Boletín Oficial del Estado, 45, 26931. Disponible a: : https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-26931

Pollard, J. (2022). The political conditions of the rise of real-estate developers in French housing policies. *Environment and Planning C: Politics and Space*, 41(2), 274–291. Disponible a: : <https://doi.org/10.1177/23996544221129125>

SEGGITUR. (2025). *Viviendas de Uso Turístico*. Disponible a: <https://www.arcgis.com/apps/dashboards/0d53e77e46d14383b6c2516ac2f5f767>

SHICC (Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities). (2019). *Detailed Case Studies: Community Land Trusts in Europe*. Interreg North-West Europe. Disponible a: https://vb.nweurope.eu/media/12696/shicc_detailed-case-studies_fv.pdf

Solidarités Internacionales i DIHAL. (2021). *Accès à l'eau dans les bidonvilles: FAQ technique pour collectivités publiques*. Ministère de la Transition Écologique. Disponible à:
<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/favoriser-lacces-leau-tous-politique-sociale-leau#:~:text=Afin%20d'accompagner%20les%20collectivit%C3%A9s,ainsi%20qu'une%20s%C3%A9rie%20d>

Soluciones habitacionales para Ayuntamientos y Personas Impulsoras. (2025). *Webinar, Vida Sostenible Cohousing*, 25 June. Disponible à:
<https://www.youtube.com/watch?v=DVI45bP3dC>