



**Fundació
Universitat
Empresa**
de les Illes Balears



Universitat
de les Illes Balears

Oficina de Transferència de Resultats d'Investigació (OTRI)

**Elaboració d'informe tècnic justificatiu de la
declaració de Manacor com a *zona de
mercat residencial tensionat* d'acord amb la
Llei 12/2023 de l'habitatge**

Contingut

Resum executiu	2
1 Introducció	4
2 Marc jurídic	5
3 Dades disponibles	5
3.1 El preu de l'habitatge de lloguer	5
<i>Fiances dipositades a IBAVI, 2023 i 2025</i>	6
<i>Preus de lloguer amb dades Serpavi</i>	7
<i>El preu del lloguer segons Idealista</i>	8
3.2 El preu de l'habitatge en compravenda	9
<i>Valor de les taxacions de l'habitatge lliure</i>	9
<i>Preus de compravenda segons Idealista</i>	10
3.3 Quota hipotecària	11
3.4 Despeses i subministres bàsics	12
3.5 La renda mitjana de les llars	13
3.6 L'IPC a les Balears	13
4 Anàlisi I: Esforç de lloguer i compra	14
4.1 Esforç lloguer	14
4.2 Esforç en la compra	15
5 Anàlisi II: Evolució dels preus	16
6 Conclusions	17
Referències	18

Resum executiu

Aquest informe analitza si el municipi de Manacor compleix les condicions establertes a la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, per poder ser declarat Zona de Mercat Residencial Tensionat. L'avaluació es basa en els criteris previstos a l'article 18.3 de la Llei, que estableix que n'hi ha prou que se'n compleixi un per justificar aquesta declaració.

Concretament, el present informe o memòria examina, principalment, dues qüestions. D'una banda, l'esforç econòmic que han de fer les llars i les persones per accedir a un habitatge, tant de lloguer com de compra: si, de mitjana, el cost de la hipoteca o del lloguer, sumat a les despeses i subministraments bàsics, supera el 30% dels ingressos de la persona o de la llar. De l'altra, si en els cinc anys anteriors, el preu de compra o de lloguer de l'habitatge ha crescut de manera acumulada almenys tres punts percentuals per damunt de l'IPC de la comunitat autònoma.

Per fer aquesta valoració, s'utilitzen fonts estadístiques oficials, complementades amb dades d'entitats privades que permeten contrastar i reforçar el diagnòstic. En conjunt, totes les fonts apunten en la mateixa direcció: Manacor presenta una pressió residencial elevada i creixent.

Pel que fa a l'esforç econòmic, els resultats mostren que l'accés a l'habitatge suposa, en la gran majoria dels escenaris analitzats, una càrrega superior al llindar del 30% que pren com a referència la Llei 12/2023. Això es compleix gairebé sempre tant en el cas del lloguer com en el de la compra, i tant quan l'anàlisi es fa a nivell de llar com a nivell individual o per persona; i en els pocs casos en què no se supera, els valors s'hi situen molt a prop. Per tant, des de la perspectiva de l'assequibilitat, els resultats obtinguts apunten clarament al compliment del criteri legal.

L'anàlisi de l'evolució dels preus reforça aquesta conclusió. Entre 2020 i 2025, l'IPC acumulat a les Illes Balears augmenta un 23,52%, mentre que els diferents indicadors de preu del lloguer i de compravenda a Manacor mostren increments clarament superiors. Això indica que també es compleix el criteri legal relatiu a un creixement dels preus residencials superior en més de 3 punts percentuals a l'evolució general dels preus de consum.

En definitiva, l'evidència analitzada mostra que Manacor compleix de manera clara els supòsits previstos per la Llei 12/2023 per ser declarat Zona de Mercat Residencial Tensionat. Encara que la Llei no exigeix el compliment simultani de tots els criteris, sinó que n'hi ha prou que se'n compleixi un, el present informe mostra que el municipi compleix de manera clara el criteri relatiu a l'evolució dels preus i que, pel que fa al criteri d'esforç econòmic, aquest queda acreditat de manera robusta en el conjunt dels escenaris analitzats, tot i que per algun supòsit puntual se situa exactament al llindar o lleugerament per sota.

La següent Taula resum recull de manera sintètica el conjunt d'indicadors analitzats i permet visualitzar amb claredat quins criteris es compleixen i en quina mesura.

TAULA 1. INDICADORS ESFORÇ I EVOLUCIÓ, MERCAT DE L'HABITATGE, MANACOR				
Indicador	Dades. Font	Referència legal	Resultat obtingut	Compliment
Esforç de lloguer (llar)	850€. Fiances IBAVI, mediana	> 30%	31,3% (escenari base de <i>renda neta</i>) / 28,3% (escenari alt)	Sí en escenari base; no en escenari alt
Esforç de lloguer (llar)	1056€ Fiances IBAVI, mitjana	> 30%	37,1% / 33,5%	Sí
Esforç de lloguer (llar)	Idealista (12,9 €/m ² × 93 m ²)	> 30%	41,0% / 37,1%	Sí
Esforç de lloguer (persona)	600€. Fiances IBAVI, percentil 25	> 30%	56,0% / 51,0%	Sí
Esforç de lloguer (persona)	Idealista (12,9 €/m ² × 73 m ²)	> 30%	83,1% / 75,7%	Sí
Esforç de compra (llar)	Quota hipotecària amb finançament del 80%	> 30%	33,1% / 30,0%	Sí en escenari base; al llindar en escenari alt (29,98%)
Esforç de compra (llar)	Quota hipotecària amb finançament del 90%	> 30%	36,2% / 32,8%	Sí
Esforç de compra (llar)	Quota hipotecària amb finançament del 100%	> 30%	39,4% / 35,6%	Sí
Esforç de compra (persona)	Quota hipotecària amb finançament del 80%	> 30%	64,8% / 59,0%	Sí
Esforç de compra (persona)	Quota hipotecària amb finançament del 90%	> 30%	71,7% / 65,3%	Sí
Esforç de compra (persona)	Quota hipotecària amb finançament del 100%	> 30%	78,7% / 71,7%	Sí
Evolució del lloguer	SERPAVI / fiances (2020–2025)	IPC + 3 punts	36,41% vs. IPC 23,52%	Sí
Evolució del lloguer	Idealista €/m ² (2020–2025)	IPC + 3 punts	52,67% vs. IPC 23,52%	Sí
Evolució de la compra	Valor de taxació (2020–2025)	IPC + 3 punts	68,94% vs. IPC 23,52%	Sí
Evolució de la compra	Idealista €/m ² (2020–2025)	IPC + 3 punts	86,28% vs. IPC 23,52%	Sí

Font: Elaboració pròpia.

1 Introducció

Durant les darreres dècades, i en especial els darrers anys, l'accés a l'habitatge s'ha convertit en bona part de la geografia espanyola, incloent-hi Mallorca, en una de les principals fonts de dificultat econòmica per a una part creixent de les llars. L'evolució dels preus de compra i dels lloguers s'ha anat separant progressivament de la capacitat econòmica de moltes famílies, generant problemes d'asequibilitat que afecten de manera directa les seves condicions de vida. Aquesta situació no només compromet l'accés a un habitatge digne i adequat, sinó que també té conseqüències sobre altres dimensions bàsiques del benestar, com l'estabilitat econòmica de la llar, la salut o les oportunitats educatives.

En aquest marc, el mercat del lloguer ha adquirit una importància central. En els darrers anys, diferents indicadors han posat de manifest que una part significativa de les llars llogateres ha de destinar una proporció molt elevada dels seus ingressos al pagament de l'habitatge. Quan aquesta càrrega esdevé excessiva, augmenta el risc d'exclusió residencial i es redueix la capacitat de les famílies per atendre altres necessitats bàsiques. Es tracta, per tant, d'un problema que no afecta únicament l'àmbit de l'habitatge, sinó que té implicacions socials i econòmiques més àmplies.

La Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, preveu la possibilitat de declarar zones de mercat residencial tensionat en aquells àmbits on existeixi un risc especial d'insuficiència d'habitatge assequible per a la població resident. Aquesta figura no constitueix una solució estructural al problema de l'habitatge, sinó un instrument de caràcter temporal per intervenir en contextos en què es produeixen desequilibris significatius entre els preus residencials i la capacitat econòmica de la població.

En aquest marc, l'objecte del present informe o memòria és analitzar si el municipi de Manacor presenta les condicions que, d'acord amb els criteris establerts per la llei, justificarien la seva declaració com a zona de mercat residencial tensionat. L'anàlisi parteix de la possible existència d'un desajust entre l'evolució dels preus de l'habitatge i els ingressos de la població resident, així com d'una oferta insuficient d'habitatge en condicions assequibles. Aquest examen resulta pertinent en el cas de Manacor, un municipi que ha experimentat en els darrers anys un notable creixement demogràfic, un 22% els darrers 10 anys, sense que s'observi un increment equivalent de l'oferta residencial.

Així, aquest informe avalua, a partir de la informació disponible i dels indicadors previstos legalment, si a Manacor concorren les circumstàncies pròpies d'una zona de mercat residencial tensionat. Pel que fa a l'estructura i al plantejament, s'han pres com a referència diversos informes elaborats per altres administracions, especialment els de la Generalitat de Catalunya (2024) i per a l'Ajuntament de la Corunya (2025), que tot i que han servit com a exemples orientatius, no s'han seguit de manera estricta.

Finalment, indicar que algunes fases de l'elaboració d'aquest document han comptat amb eines de suport de IA per a la síntesi, l'ordenació de materials i la millora de textos preliminars. En tot cas, tots els continguts han estat revisats, contrastats i validats per l'autor, que n'assumeix íntegrament l'enfocament, la interpretació i les conclusions.

2 Marc jurídic

El marc jurídic d'aquest informe es fonamenta principalment en la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, que introdueix la possibilitat de declarar zones de mercat residencial tensionat i n'estableix els criteris i efectes. Aquest marc s'ha de posar en relació amb la normativa autonòmica aplicable a les Illes Balears en matèria d'habitatge i amb la resta de disposicions que incideixen en la planificació, l'ordenació i la intervenció pública sobre el mercat residencial.

L'Estatut d'autonomia atribueix a les Illes Balears competències pròpies en matèria d'habitatge, mentre que la política autonòmica en aquest àmbit es regeix principalment per la Llei 5/2018 i les seves modificacions posteriors. Amb tot, els criteris per definir una zona de mercat residencial tensionat són els que fixa la Llei estatal 12/2023, que la normativa balear pot desplegar i aplicar, però no modificar.

En aquest context, l'anàlisi sobre la possible declaració de Manacor com a zona de mercat residencial tensionat s'insereix en un marc normatiu en què conflueixen la regulació bàsica estatal i les competències autonòmiques en matèria d'habitatge. Això permet valorar, a partir de la realitat específica de les Illes Balears i del municipi de Manacor, si hi concorren les circumstàncies previstes legalment per justificar aquesta declaració.

Concretament, per a la declaració d'una zona de mercat residencial tensionat, l'article 18.3 de la Llei 12/2023 indica que la declaració d'una zona de mercat residencial tensionat requerirà l'elaboració d'una memòria que justifiqui, mitjançant dades objectives, l'existència d'un risc especial d'abastiment d'habitatge, en produir-se una de les circumstàncies següents:

“a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.”

3 Dades disponibles

En aquesta secció s'indiquen i s'expliquen les dades usades, i la seva referència, per a la realització dels càlculs que es fan a les seccions 4 i 5. S'han usat en primer lloc fonts estadístiques oficials, i també dades obtingudes de la plataforma Idealista que, tot i les problemàtiques que presenten, contribueixen a completar el diagnòstic general.

3.1 El preu de l'habitatge de lloguer

A continuació es mostren les dades de fiances dipositades a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) els anys 2023 i 2025, les estadístiques de Serpavi (2025) del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, i les dades d'Idealista.

Fiances dipositades a IBAVI, 2023 i 2025

Arrel d'una pregunta parlamentària i la corresponent resposta del Govern de les Illes balears, es disposen de dades de les fiances dipositades a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), amb xifres específiques per al municipi de Manacor pels anys 2023 i 2025 (Guijarro, 2026). Les dades de les fiances dipositades a l'IBAVI són una font molt útil per aproximar els preus del lloguer a Manacor ja que parteixen de contractes efectivament formalitzats i d'importos reals pactats. A més, com que el dipòsit de la fiança és legalment obligatori a les Illes Balears, aquestes dades probablement ofereixen una mostra administrativa significativa del mercat, tot i que no necessàriament exhaustiva, ja que no es pot assumir que aquesta obligació es compleixi de manera generalitzada.

La següent taula mostra les xifres disponibles, havent exclòs per *outliers* els dos imports més elevats per a l'any 2025 (3.600 € i 3.400 €), mostrant així una distribució més representativa del conjunt.

TAULA 2. FIANCES DIPOSITADES A IBAVI, MANACOR		
Indicador \ any	2023	2025
Nombre de casos	64	59
Mitjana	676,95 €	1.056,84 €
Mediana	672,50 €	850 €
Mínim	275 €	400 €
Q1	573,75 €	600 €
Q3	756,25 €	1.400 €
Màxim	1.300 €	2.700 €
Desviació estàndard	193,63 €	575,18 €
<i>Font: Elaboració pròpia, amb dades Ibaivi, excloent els outliers 3600€ i 3400€ de l'any 2025</i>		

La taula mostra un increment clar de les fiances dipositades a Manacor entre 2023 i 2025. La mediana, que probablement constitueix l'indicador més representatiu del conjunt en presència de valors extrems, passa de 672,50 € a 850 €, fet que apunta a un encariment significatiu de la fiança típica. La mitjana també augmenta, de 676,95 € a 1.056,84 €, tot i que aquest increment està més influït pels valors elevats (tot i haver llevat els *outliers* 3600€ i 3400€). Al mateix temps, la fiança del percentil 25 puja de 573,75 € a 600 €, cosa que indica que fins i tot els imports més baixos tendeixen a desplaçar-se a l'alça. En conjunt, les dades apunten a un mercat del lloguer amb fiances més elevades i més tensionat que el 2023.

Malauradament, només es disposa de dades de fiances per als anys 2023 i 2025. Per aquest motiu, a continuació es recorre a una estadística oficial amb una sèrie temporal més àmplia. Com s'explica al final de la subsecció següent, les xifres apunten a una coherència notable entre ambdues fonts.

Preus de lloguer amb dades Serpavi

El SERPAVI (Sistema Estatal de Referència del Preu del Lloguer de l'Habitatge), publicat pel Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, ofereix per a l'àmbit municipal dades sobre les rendes de lloguer efectivament pagades als municipis espanyols de més de 25.000 habitants, entre els quals hi figura Manacor. Per a l'any 2023, darrer any disponible actualment, el SERPAVI inclou també diversos indicadors relatius a la superfície dels habitatges arrendats al municipi. En el cas de Manacor, s'hi observa una mediana del preu de lloguer de 5,8 €/m² mensuals, una superfície mediana de 93 m² i una superfície de 73 m² al percentil 25 de les dades. Aquesta darrera xifra s'utilitzarà posteriorment per estimar els esforços individuals, en considerar habitatges de menor dimensió. La primera columna de la Taula 3 recull les dades principals de Serpavi.

TAULA 3. PREUS LLOGUER, €/m2, MANACOR						
Any	Serpavi €/m2	Inferència nou preu de mercat. Estimació amb Serpavi*				Idealista €/m2
		Rotació 20%	Rotació 17,5%	Rotació 15%	Rotació 10%	
2015	4,0	4				5,4
2016	4,0	4	4,00	4	4	
2017	4,2	5	5,14	5,3	6	7,7
2018	4,4	5,2	5,34	5,5	6,4	7,6
2019	4,7	5,9	6,11	6,4	7,4	8,1
2020	5,0	6,2	6,41	6,7	7,7	8,4
2021	5,2	6	6,14	6,3	7	7,8
2022	5,5	6,7	6,91	7,2	8,2	9,1
2023	5,8	7	7,21	7,5	8,5	10,3
2024						11,3
2025						12,9

Font: Elaboració pròpia amb dades Serpavi, i segons model, i dades Idealista

El SERPAVI és una estadística del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana elaborada a partir de fonts tributàries relatives als arrendaments d'habitatge habitual. Metodològicament, això és rellevant perquè les seves dades no reflecteixen només els nous contractes signats cada any, sinó el conjunt dels lloguers vigents observats a través d'aquestes fonts administratives. Per tant, el SERPAVI s'aproxima més a un estoc de lloguers existents que no a un flux de noves ofertes o de nous contractes, de manera que, en contextos d'augment de preus, tendeix a oferir una imatge més suavitzada del mercat.

Per aquest motiu, a partir de les dades del SERPAVI del nivell observat dels lloguers existents, s'estima el que podria ser el preu de noves ofertes o nous contractes mitjançant un model simple basat en diferents hipòtesis de rotació del parc de lloguer (Veure Quadre 1). La Taula 3 mostra efectivament com aquestes estimacions de preus de nous contractes de lloguer són substancialment superiors als observats en les dades d'estoc de Serpavi.

QUADRE 1. INFERÈNCIA NOUS PREUS DE LLOGUER, MANACOR

Per a estimar el preu d'entrada al mercat dels nous contractes a partir de les dades d'estoc que proporciona Serpavi, s'usa un model simple basat en hipòtesis de rotació del parc de lloguer.

El model parteix de la relació $S_t = (1 - r)S_{t-1} + rM_t$, on S_t és el valor observat al SERPAVI, r és la taxa de rotació anual i M_t és el nou preu de mercat implícit. Reordenant, s'obté $M_t = (S_t - (1 - r)S_{t-1})/r$.

Aquesta estimació, les xifres de la qual es mostren a la Taula 3 sota diferents supòsits de rotació del mercat, s'ha d'interpretar amb prudència. Si una part dels contractes que surten cada any no es torna a llogar a preu de mercat, sinó que es renova amb el mateix llogater a preus o amb increments inferiors al del mercat, el model tendirà a infraestimar el veritable preu dels nous contractes disponibles per als nous llogaters. Per això, els resultats s'han d'entendre com una aproximació prudent o com un límit inferior del nou preu de mercat.

Com que no es disposa d'una estadística local directa sobre la taxa anual de rotació del parc de lloguer a Manacor, es plantegen diversos escenaris de sensibilitat en un marc com l'espanyol en el que la regulació dels arrendaments urbans afavoreix una certa estabilitat contractual, atesa la durada mínima legal dels contractes. La documentació metodològica de l'INE sobre l'Índex de Preus de l'Habitatge en Lloguer (IPVA) indica que el mateix habitatge entre dos anys consecutius representen aproximadament entre el 83% i el 90% dels lloguers declarats, cosa que suggereix taxes de renovació o substitució d'entre el 10% i el 17%. En aquest marc, el 10% pot interpretar-se com un escenari conservador de baixa mobilitat, el 15% com un escenari intermedi i el 20% com un escenari alt de rotació.

Comparació entre SERPAVI i fiances dipositades a l'IBAVI. Si per a l'any 2023 se suposa una taxa de rotació del 17,5% i una superfície mediana de 93 m², el preu de mercat inferit a partir del SERPAVI (7,21 €/m²) implica una renda mensual d'uns 670,5 €. Aquesta xifra és molt propera tant a la mitjana com a la mediana de les fiances dipositades a l'IBAVI pel mateix any, fet que suggereix una coherència notable entre ambdues fonts i reforça la confiança en la solidesa de les dades utilitzades per aproximar els preus del lloguer a Manacor.

El preu del lloguer segons Idealista

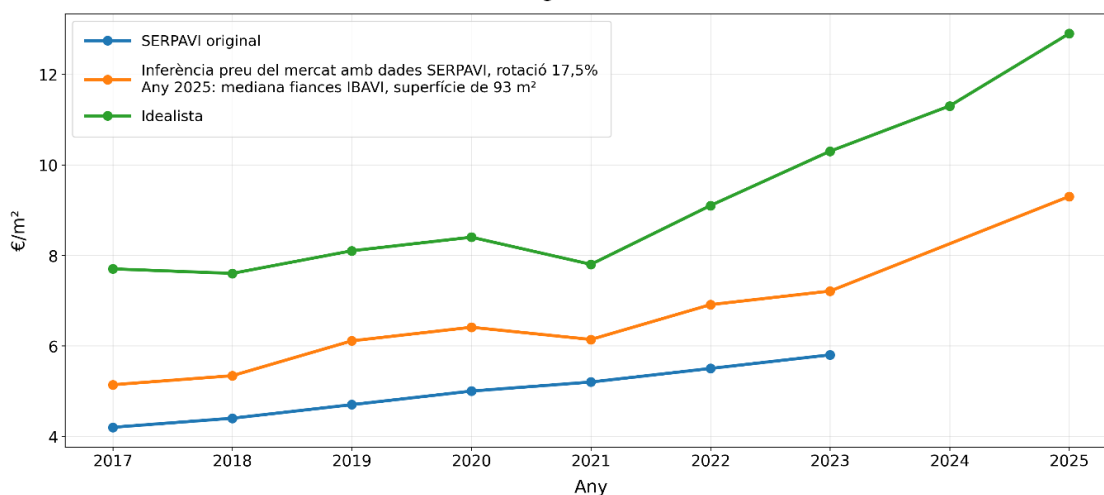
La darrera columna de la Taula 3 recull els preus de lloguer d'Idealista per al municipi de Manacor. Aquestes dades, facilitades pel mateix portal immobiliari, es basen en els anuncis actius publicats a la plataforma i reflecteixen, per tant, preus d'oferta, no necessàriament els preus finals efectivament pactats.

La metodologia d'Idealista estima mensualment el preu mitjà de l'oferta disponible, exclou anuncis anòmals i intenta corregir alguns biaixos derivats de la composició de la mostra. La seva principal limitació és que no es tracta d'una font administrativa oficial i que els resultats poden estar condicionats tant per la cobertura del portal com pels canvis en els anuncis disponibles en cada moment. Tot i això, és una font útil per captar amb més rapidesa l'evolució del mercat, especialment en comparació amb estadístiques administratives més endarrerides o més vinculades a l'estoc de contractes vigents.

Comparació de les diferents dades. Entre 2023 i 2025, les fiances dipositades a Ibavi mostren un increment del 56,12% en la mitjana i del 26,39% en la mediana, mentre que el preu del lloguer per metre quadrat segons Idealista augmenta un 25,24%. En aquesta comparació, sembla especialment pertinent fixar-se en la mediana de les fiances, ja que és menys sensible als valors extrems i reflecteix millor l'evolució central dels preus, tot i que la mitjana també aporta informació rellevant. El fet que l'augment de la mediana de les fiances i la d'Idealista siguin molt similars reforça la confiança en la coherència i la solidesa de les diferents sèries utilitzades en aquest document. La Figura 1 mostra precisament aquesta coherència general entre les tendències observades, dins la lògica que els preus d'Idealista poden correspondre a anuncis que després es negocien a la baixa, però que, en qualsevol cas, apunten en la mateixa direcció. En aquest context, l'estimació basada en el SERPAVI original sota un supòsit de rotació del 17,5%, així com l'ús de les fiances dipositades a l'IBAVI, semblen aproximacions especialment pertinents.

FIGURA 1. PREUS DE LLOGUER, €/M2, MANACOR

Preus de lloguer, €/m2, Manacor



Font: elaboració pròpia, dades SERPAVI, IBAVI 2025 i Idealista.

3.2 El preu de l'habitatge en compravenda

Dues fonts respecte al preu de compravenda de l'habitatge a Manacor. En primer lloc, l'Estadística del valor tasado de la vivienda', del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. En segon lloc, amb les limitacions metodològiques ja indicades, les xifres d'Idealista de preus de compravenda.

Valor de les taxacions de l'habitatge lliure

La Taula 4 presenta, per al municipi de Manacor, les dades de *Valor tasado medio de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes* publicada pel Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Es tracta d'una font oficial elaborada a partir de taxacions d'habitatges fetes per societats de taxació homologades, i permet seguir l'evolució del valor de l'habitatge al llarg del temps. En l'àmbit municipal, el Ministeri

publica informació per als municipis de més de 25.000 habitants, entre els quals s'inclou Manacor.

TAULA 4. PREU COMPRAVENDA, €/m2, MANACOR		
Any	Valor taxació €/m2	Idealista €/m2
2015	1245,4	1314,25
2016	1264,4	1325,08
2017	1249,3	1365,50
2018	1388	1515,17
2019	1399,2	1683,25
2020	1464,2	1661,67
2021	1622,6	1688,83
2022	1652,6	1712,25
2023	1876,8	2136,58
2024	2182,5	2775,27
2025	2473,6	3095,33

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri de Valor de tasación de vivienda libre, essent la mitjana anual dels 4 trimestres ponderada pel nombre de taxacions. Dades d'idealista extretes del portal

Cal tenir present que aquesta estadística no recull preus efectius de compravenda, sinó valors de taxació, principalment vinculats a finalitats hipotecàries. Per tant, ofereix una aproximació oficial i homogènia al valor residencial, útil per analitzar tendències, però no equivalent exactament al preu de mercat de les operacions efectivament realitzades.

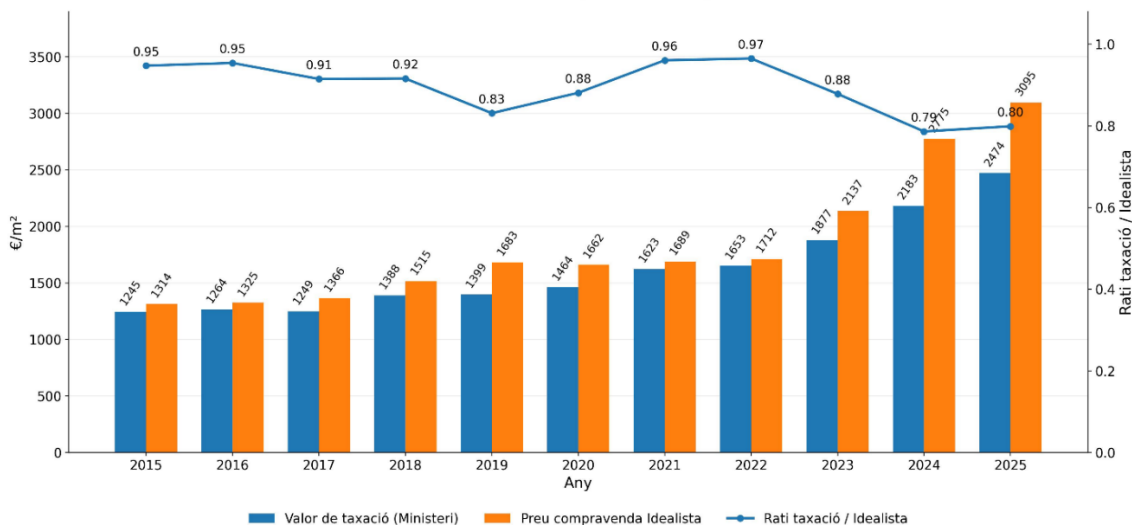
Preus de compravenda segons Idealista

La mateixa Taula 4 presenta, per al municipi de Manacor, les dades de preu d'oferta per a la compravenda d'habitatge segons Idealista. Es tracta d'una font construïda a partir dels anuncis de venda publicats al portal, i permet seguir l'evolució dels preus d'oferta al llarg del temps. Cal tenir present de nou, però, que aquesta estadística no recull preus efectius de compravenda, sinó preus *anunciats*. Per tant, ofereix una aproximació útil a la dinàmica del mercat residencial, però no equival exactament al preu final de les operacions efectivament tancades.

La següent figura 2 ens mostra l'evolució al llarg del temps d'ambdós estadístics del preu de compravenda, així com la seva relació entre si.

FIGURA 2. EVOLUCIÓ DEL PREU DE COMPRAVENDA, MANACOR

Manacor: evolució del preu de compravenda



Les dues sèries mostren una evolució clarament coherent i apunten en la mateixa direcció: un fort augment del preu de compravenda de l'habitatge a Manacor, especialment en els darrers anys. Tot i que idealista presenta valors sistemàticament superiors als de taxació i, en algun tram, increments més intensos, la pauta general és coincident. En particular, entre 2023 i 2024 ambdues fonts registren un augment molt notable, i entre 2024 i 2025 els increments són ja molt semblants (13,3% en taxació i 11,5% a idealista). En conjunt, això reforça la idea que, malgrat les diferències de nivell i d'intensitat, les dues sèries ofereixen una imatge consistent del fort encariment de l'habitatge al municipi.

3.3 Quota hipotecària

Per calcular l'esforç de compra cal estimar la quota hipotecària que haurà d'assumir el comprador a partir del preu de compravenda de l'habitatge, considerant també les despeses associades a la compravenda (impostos, notaria i altres conceptes, que aquí se suposen en un 5% com a hipòtesi conservadora per no sobreestimar artificialment l'esforç de compra), i la superfície de l'immoble, atès que es parteix de valors per metre quadrat. En aquest punt, es contempen dues superfícies de referència: 93 m², que s'utilitzen per calcular l'esforç de la llar i corresponen a la superfície mediana dels habitatges llogats a Manacor segons el SERPAVI, i 73 m², corresponents al percentil 25, que s'empren per estimar l'esforç individual. Igualment, cal tenir en compte el termini del préstec hipotecari i el tipus d'interès, xifres que en aquest cas s'obtenen a partir de les dades de l'INE i del Banc d'Espanya: termini de 25 anys i un tipus d'interès nominal anual del 2,8% per a les hipoteques de l'any 2025.

Finalment, un altre supòsit rellevant és el percentatge del cost total de compra (preu més despeses) que es finança mitjançant hipoteca. Tot i que habitualment moltes llars financen fins al 80%, i aquesta és també la xifra utilitzada en altres informes de referència (per exemple, Generalitat de Catalunya, 2024), sembla convenient analitzar què succeeix en escenaris hipotètics de finançament del 90% i del 100%. En cas

contrari, es podria infraestimar l'esforç real que han d'afrontar les persones i les famílies per accedir a la compravenda d'un habitatge (es deixaria de comptabilitzar una part rellevant de l'esforç real que han d'assumir les famílies per accedir a la compra de l'habitatge, encara que sigui en forma d'aportació prèvia).

TAULA 5. QUOTA HIPOTECÀRIA, ANY 2025, MANACOR			
	Percentatge de préstec hipotecari		
	80%	90%	100%
Llar (93 m2)	896,38 €	1.008,43 €	1.120,48 €
Individu (73 m2)	703,61 €	791,56 €	879,51 €
<i>Font: Càlcul a partir de dades del valor de taxació anual, afegint-hi un 5% de costos, amb un termini de 25 anys, i un tipus d'interès nominal anual del 2,8%</i>			

3.4 Despeses i subministres bàsics

Per calcular correctament l'esforç econòmic associat al lloguer i a la compravenda, cal afegir al cost principal de l'habitatge (bé sia via compra o via lloguer) les despeses i subministres bàsics vinculats a l'habitatge habitual. Per a aquesta finalitat s'utilitzen dades de l'Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) de l'INE, en coherència amb la Llei 12/2023, que estableix que, per valorar l'assequibilitat, s'han de considerar conjuntament la renda de lloguer o la quota hipotecària i aquestes despeses bàsiques. Entre aquestes s'hi inclouen, principalment, l'aigua, l'electricitat, el gas, les telecomunicacions i, si escau, les despeses de comunitat i determinades despeses associades a l'habitatge en propietat.

Concretament, de la dita Encuesta, s'han integrat els següents conceptes per al còmput de les despeses bàsiques: 04.4.1 T Suministro de agua, 04.4.2 T Servicio de recogida de basura, 04.4.3 T Servicio de saneamiento, 04.4.4 T Gastos comunitarios y otros servicios relativos a la vivienda, 04.5.1 T Electricidad, 04.5.2 T Gas, 08.1.1 T Equipos de teléfono, 08.1.2 T Equipos de procesamiento de información, 08.2.1 T Servicios de telefonía y relacionados con Internet, 12.1.3 T Seguros ligados a la vivienda. Aquestes darreres despeses només es consideren per al càlcul de l'esforç de compra. La taula 6 recull, per a l'any 2024, el darrer disponible, les despeses bàsiques de l'habitatge, diferenciant segons el règim de tinença (lloguer o propietat) i segons la unitat de referència (llar o persona).

TAULA 6. DESPESES BÀSIQUES, ANY 2024, Balears		
	Llar (€)	Persona (€)
Lloguer	277,82	104,65
Propietat	296,52	111,69
<i>Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) de l'INE</i>		

3.5 La renda mitjana de les llars

Els ingressos de les llars i dels individus de Manacor s'ha obtingut a partir de les dades de renda neta mitjana per llar i per persona a escala municipal de l'Atles de distribució de la renda de les llars que elabora l'INE a partir de dades tributàries de l'Agència Tributària i de les hisendes forals.

TAULA 7. INGRESSOS DISPONIBLES, €, MANACOR				
Any	Renda neta mitjana per persona (anual)	Renda neta mitjana per llar (anual)	Renda neta mitjana per persona (mensual)	Renda neta mitjana per llar (mensual)
2015	10063	28436	838,6	2369,7
2016	10464	30011	872,0	2500,9
2017	11333	32589	944,4	2715,8
2018	11476	33101	956,3	2758,4
2019	11770	33829	980,8	2819,1
2020	10951	31156	912,6	2596,3
2021	11688	33036	974,0	2753,0
2022	12660	35983	1055,0	2998,6
2023	13931	39747	1160,9	3312,3
2024 base	14.509	41.444	1.209,1	3.453,7
2024 alt	15.205	43.577	1.267,1	3.631,4
2025 base	15.111	43.214	1.259,3	3.601,2
2025 alt	16.594	47.761	1.382,8	3.980,1

Font: Elaboració pròpia amb dades INE, amb estimacions per als anys 2024 i 2025

Atès que les darreres dades oficials disponibles per al municipi de Manacor arriben fins a 2023, per als anys 2024 i 2025 s'han elaborat estimacions amb dos escenaris. D'una banda, es planteja un escenari base, construït a partir de la taxa mitjana anual de creixement observada a Manacor en el conjunt del període 2015–2023, com a criteri prudent i coherent amb la tendència de fons de la sèrie. De l'altra, s'incorpora un escenari de banda alta, que projecta els valors a partir del ritme de creixement més recent observat en el període 2021–2023, amb l'objectiu de captar una possible continuïtat de la dinàmica més expansiva dels darrers anys. D'aquesta manera, es disposa d'un interval raonable d'estimació per als anys encara no publicats.

3.6 L'IPC a les Balears

La Taula 8 mostra l'increment en l'Índex de Preus de Consum (IPC) a Balears, segons l'INE.

TAULA 8. INCREMENT DE L'IPC A LES ILLES BALEARS		
Any base	Any comparat	Increment IPC
2020	2025	23,52%
2019	2024	19,56%
2018	2023	16,77%
<i>Font: INE</i>		

4 Anàlisi I: Esforç de lloguer i compra

Recuperem els criteris establerts a l'article 18.3 de la llei 12/23 per a la declaració de zona de mercat residencial tensionat indicats a la secció 2, concretament els referits a l'esforç de les famílies i persones: "a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares." A més, l'article 3.d) explica la idea general d'assequibilitat segons l'esforç financer: s'han de tenir en compte tant la quota hipotecària o la renda del lloguer com les despeses i subministraments bàsics, i amb caràcter general no haurien de superar el 30 % dels ingressos de la unitat de convivència.

4.1 Esforç lloguer

Tal com mostra la Taula 9, l'anàlisi realitzada per a Manacor indica que l'esforç econòmic associat a l'accés a l'habitatge en règim de lloguer l'any 2025 se situa en nivells elevats i, en la major part dels escenaris considerats, per damunt d'aquest llindar legal del 30%. A nivell de llar, l'esforç oscil·la entre el 28,3% i el 41,0%, segons la referència de preu utilitzada i l'escenari de renda adoptat. En concret, amb la mediana de les fiances dipositades a l'IBAVI, l'esforç és del 31,3% en l'escenari base i del 28,3% en l'escenari alt; amb la mitjana de les fiances, puja al 37,1% i al 33,5%; i amb la referència d'Idealista per a un habitatge de 93 m² arriba al 41,0% i al 37,1%. En el cas d'un habitatge de 73 m², l'esforç s'eleva al 83,1% i al 75,7%.

TAULA 9. ESFORÇ PEL LLOGUER, LLAR I PERSONA, MANACOR				
Unitat de convivència	Referència	Preu del lloguer (mensual, €)	Escenari base (3.601,2 € llar; 1.259,3 € persona)	Escenari alt (3.980,1 € llar, 1.382,8 € persona)
Llar (superfície de 93 m²)	Fiances IBAVI, mediana	850	31,3%	28,3%
	Fiances IBAVI, mitjana	1.056,84	37,1%	33,5%
	Idealista (12,9 €/m² × 93 m²)	1.199,70	41,0%	37,1%

Persona (superfície de 73 m²)	Fiances IBAVI, percentil 25	600	56,0%	51,0%
	Idealista (12,9 €/m² × 73 m²)	941,70	83,1%	75,7%
<i>Font: Elaboració pròpia</i>				

A nivell d'esforç personal, els resultats són encara més intensos. Fins i tot prenent com a referència un lloguer relativament baix, equivalent al percentil 25 de les fiances IBAVI, l'esforç se situa entre el 51,0% i el 56,0%. Si es pren com a referència el preu estimat a partir d'Idealista per a un habitatge de 73 m², l'esforç s'eleva fins a valors d'entre el 75,7% i el 83,1% de la renda mensual individual.

En conjunt, els resultats obtinguts apunten de manera clara que, en el cas de Manacor, es compleix el criteri previst a l'article 18.3.a de la Llei 12/2023, indicant l'existència d'una situació d'esforç econòmic excessiu en els termes previstos per la norma, atès que la càrrega econòmica associada a l'accés a l'habitatge en règim de lloguer, sumades les despeses i subministraments bàsics, supera el 30% dels ingressos en la gran part dels escenaris analitzats.

4.2 Esforç en la compra

Per estimar l'esforç de compra de l'habitatge a Manacor l'any 2025, es relaciona la despesa mensual associada a l'accés a la propietat amb la renda neta mitjana mensual de la llar i de la persona. En aquest cas, la despesa considerada és la suma de la quota hipotecària mensual i de les despeses bàsiques mensuals de propietat, fixades en 296,52 euros per a una llar, i de 111,69 € per a una persona. La taula es construeix a partir de tres supòsits de finançament hipotecari i de dues estimacions alternatives de renda neta mensual, per llar i per a la persona, pel 2025. Com abans, s'adopta el supòsit d'un habitatge de superfície de 93 m² per a una llar, i de 73 m² per a una persona.

TAULA 10. ESFORÇ DE COMPRA DE L'HABITATGE A MANACOR, LLAR i PERSONA, 2025				
Unitat de convivència	Finançament hipotecari	Quota mensual (€)	Escenari base (Llar: 3.601,2 €; Persona: 1.259,3 €)	Escenari alt (Llar: 3.980,1 €; Persona: 1.382,8 €)
Llar (93 m²)	80% del valor finançat	896,70	33,1%	30%
	90% del valor finançat	1.008,76	36,2%	32,8%
	100% del valor finançat	1.120,84	39,4%	35,6%

Persona (73 m2)	80% del valor finançat	703,90	64,8%	59,0%
	90% del valor finançat	791,80	71,7%	65,3%
	100% del valor finançat	879,80	78,7%	71,7%
<i>Font: Elaboració pròpia</i>				

Els resultats obtinguts indiquen que l'esforç econòmic associat a la compra d'habitatge és elevat tant a nivell de llar com a nivell individual, i que augmenta de manera sistemàtica a mesura que s'incrementa el percentatge de finançament hipotecari. En el cas de la llar, l'indicador se situa, segons l'escenari de renda considerat, entre el 30% i el 39,4% de la renda neta mensual. En particular, en l'escenari base l'esforç passa del 33,1% amb un finançament del 80% al 39,4% amb un finançament del 100%, mentre que en l'escenari alt oscil·la entre el 30% (per ser precisos, el 29,98%) i el 35,6%. Això mostra que, fins i tot sota hipòtesis relativament favorables de renda, l'accés a la compra comporta una càrrega econòmica notable per a les llars.

Complementàriament, l'anàlisi a nivell individual confirma encara amb més intensitat aquesta mateixa conclusió. En aquest cas, el càlcul es formula per a un habitatge de 73 m², corresponent al percentil 25 de la distribució de superfícies segons SERPAVI (2025), i posa en relació la quota hipotecària mensual i les despeses bàsiques de propietat amb la renda neta mensual per persona. Els valors resultants se situen entre el 59,0% i el 78,7% segons l'escenari considerat. Per tant, mentre que a nivell de llar l'esforç de compra ja se situa en valors elevats o molt elevats, a nivell individual assoleix magnituds clarament molt intenses, que evidencien una dificultat molt acusada d'accés a la propietat.

5 Anàlisi II: Evolució dels preus

L'article 18.3 de la Llei 12/23 indica que entre els possibles criteris per a la declaració d'un municipi com a zona de mercat residencial tensionat es requereix *“Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente”* Computem doncs l'increment del preu del lloguer i del preu de compravenda a Manacor en el període 2020 a 2025, mostrant els resultats a la Taula 11.

TAULA 11. INCREMENT PERCENTUAL DELS PREUS DE LLOGUER I DE COMPRA, MANACOR				
Indicador	Font	2020	2025	Increment percentual 2020-2025
Preu del lloguer mensual (€/m2)	Fiances / SERPAVI*	596,1 €	850 €	42,6%

Preu del lloguer per metre quadrat (€/m²)	Idealista	8,42 €/m²	12,85 €/m²	52,7%
Valor de taxació de l'habitatge (€/m²)	Valor de taxació de l'habitatge	1.464,17 €/m²	2.473,57 €/m²	68,9%
Preu de compravenda (€/m²)	Idealista	1.661,67 €/m²	3.095,33 €/m²	86,3%

*Font: Elaboració pròpia. *El preu de lloguer Serpavi pel 2020 suposa una rotació del 17,5%, i el preu inferit resultant (6,41€/m²) s'ha multiplicat per la superfície mediana de 93 m²*

S'observa que, en el període 2020-2025, tant els preus del lloguer com els de compravenda de l'habitatge han augmentat clarament per damunt de l'IPC a les Illes Balears. Mentre que l'IPC acumulat en aquest període és del 23,52%, els preus de lloguer segons SERPAVI/fiances creixen un 42,59% i segons Idealista un 52,67%. En compravenda, els increments són encara més elevats: el valor de taxació dels habitatges de Manacor augmenta un 68,94% i el preu de venda per metre quadrat segons Idealista un 86,28%.

Aquesta mateixa pauta es reproduïx també en altres períodes quinquennals recents. En tots els casos analitzats, tant en compravenda com en lloguer, els preus residencials a Manacor mostren un creixement clarament superior al de l'IPC, superant amb escreix el llindar de més de tres punts percentuals previst a la Llei 12/2023. A més, les diferents fonts utilitzades apunten en una mateixa direcció i ofereixen una evolució globalment coherent, tot i les diferències metodològiques existents entre elles. En conseqüència, es pot afirmar que l'augment dels preus residencials supera de manera folgada el llindar legal establert a la Llei 12/2023, de manera que aquest requisit es compleix de forma clara.

6 Conclusions

L'anàlisi realitzada en aquest informe mostra que el municipi de Manacor compleix de manera clara els supòsits previstos a l'article 18.3 de la Llei 12/2023 per a la seva declaració com a zona de mercat residencial tensionat. En particular, l'evidència examinada indica, d'una banda, que l'esforç econòmic d'accés a l'habitatge, tant de lloguer com de compra, supera en la major part dels escenaris considerats el llindar del 30% dels ingressos de la llar o de la persona; i, de l'altra, que l'evolució acumulada dels preus residencials en els darrers cinc anys ha estat clarament superior a la de l'IPC de les Illes Balears en més de tres punts percentuals.

Així, tot i que la llei només exigeix el compliment d'un dels criteris previstos, els resultats obtinguts mostren que, en el cas de Manacor, el criteri relatiu a l'evolució dels preus es compleix de manera clara, i que el criteri d'esforç econòmic queda igualment acreditat de manera robusta en el conjunt de l'anàlisi, tot i que en algun escenari puntual se situa exactament al llindar o lleugerament per sota.

En conjunt, doncs, i malgrat les limitacions inherents a qualsevol exercici empíric d'aquest tipus, la convergència de les diferents fonts utilitzades ofereix una base suficientment sòlida per concloure que al municipi hi concorren les circumstàncies que justifiquen la seva declaració com a zona de mercat residencial tensionat.

Referències

Guijarro, Fernando, 2026, Los pisos en alquiler de Mallorca bajan un 6% en dos años pero el precio sube un 63%, Diario de Mallorca.

<https://www.diariodemallorca.es/mallorca/2026/03/03/vivienda-pisos-alquiler-mallorca-bajan-6-126995982.html>

Memoria para la declaración de determinados municipios de Cataluña como zona de mercado residencial tensionado de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

<https://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/normativa/Zones-mercat-tensionat/20240313-Memoria-ZMRT-ESP.pdf> (Accés el 20 de març de 2026)

MEMORIA XUSTIFICATIVA PARA A DECLARACIÓN DAS ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADAS DO MUNICIPIO DE A CORUÑA

https://cdn.mivau.gob.es/portal-web-mivau/vivienda/alquila/ZRMT_MEMORIA_XUSTIFICATIVA_DEFINITIVA_Coru%C3%B1a.pdf (Accés el 20 de març de 2026)

Valor tasado medio de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes publicada pel Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

<https://apps.fomento.gob.es/boletinonline2/sedal/35103500.XLS>

Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda **SERPAVI 2025** Explotación estadística de fuentes tributarias. Tablas, gráficos y mapas resumen

<https://publicaciones.transportes.gob.es/downloadcustom/sample/3953>

Indicadores nacionales de hipotecas, INE

<https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=1042&capsel=3705>

Tabla de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario

https://clientebancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productosservici/relacionados/tiposinteres/guia-textual/tiposinteresrefe/tabla_tipos_referencia_oficiales_mercado_hipotecario.html?anyo=e46c4920f75ef610VgnVCM10000064de14acRCRD

Atlas de distribución de renta de los hogares. Serie 2015-2023

Resultados por municipios, distritos y secciones censales por provincias. Balears, Illes. Indicadores de renta media y mediana

https://www.ine.es/componentes_inebase/ADRH_total_nacional.htm

Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo, sistema IPC base 2025

<https://www.ine.es/varipc/index.do?jsessionid=7B3A26225A8BFED35FAF919B65EE303C.varipc02>

Idealista. Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Manacor

<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/baleares/baleares/manacor/>

Idealista. Evolución del precio de la vivienda en venta en Manacor

<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/baleares/baleares/manacor/>



**Fundació
Universitat
Empresa**
de les Illes Balears



Universitat
de les Illes Balears

Oficina de Transferència de Resultats de d'Investigació (OTRI)

Edifici Instal·lacions Esportives

Campus UIB

Ctra. de Valldemossa, km 7.5

07122 Palma · Illes Balears

CIF: G-07779895

Tel. +34 - 971 25 96 83

otc@fueib.org