



Manacor davant l'emergència habitacional

DECLARACIÓ DE ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT

AJUNTAMENT DE MANACOR | MAIG 2026

**INFORME TÈCNIC ELABORAT PEL
CATEDRÀTIC ALEIX CALVERAS
MARISTANY - UIB - FUEIB**

OBJECTIU

- **Analitzar si Manacor compleix els criteris de la Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge.**
- **Justificar tècnicament la declaració de zona de mercat residencial tensionat.**
- **Disposar d'una base sòlida per reclamar eines d'intervenció pública.**
- **Donar resposta a la dificultat creixent d'accés a l'habitatge al municipi de Manacor.**



QUÈ DIU LA LLEI?

criteris legals (art. 18.3 Llei 12/2023)

* Es compleix si passa **una** d'aquestes dues circumstàncies:

A) Esforç econòmic

Hipoteca o lloguer +
subministraments >
30% dels ingressos

B) Evolució dels preus:

Increment acumulat de
compra o lloguer > IPC
+ 3 punts en 5 anys

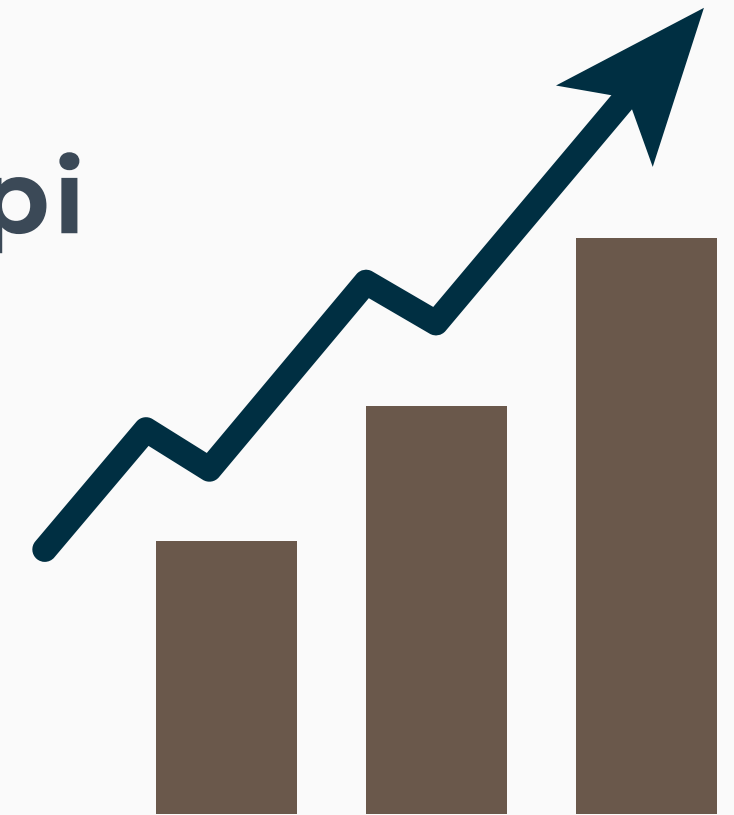
Manacor compleix ambdós criteris.

Manacor viu una situació clara de pressió residencial.



CONTEXT

- **+22% de creixement demogràfic al municipi en 10 anys.**
- **Oferta residencial insuficient.**
- **Mercat tensionat.**
- **Desequilibri entre els preus residencials i la capacitat econòmica de la població.**
- **La demanda creix més aviat que l'oferta.**



DADES CLAU

El preu del mercat residencial a Manacor ha crescut de manera exponencial

Lloguer:

Fiances IBAVI: +42,6%

Idealista: +52,7%

Compra:

Taxacions oficials: +68,9%

Idealista: +86,3%

IPC Balears: +23,5%

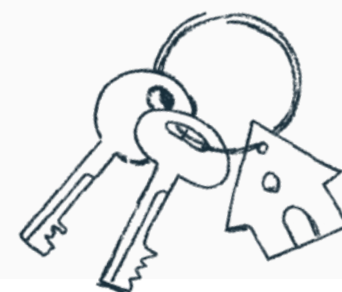


Els preus de l'habitatge creixen molt per damunt del cost de la vida.



Ajuntament de **Manacor**

ESFORÇ DE LLOGUER



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

**Llogar és, en la majoria de casos,
econòmicament excessiu.**



ESFORÇ DE LLOGUER

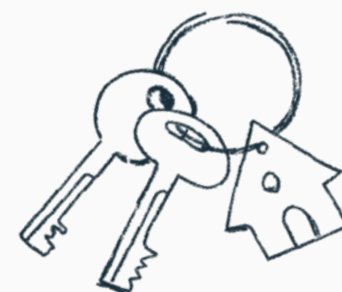
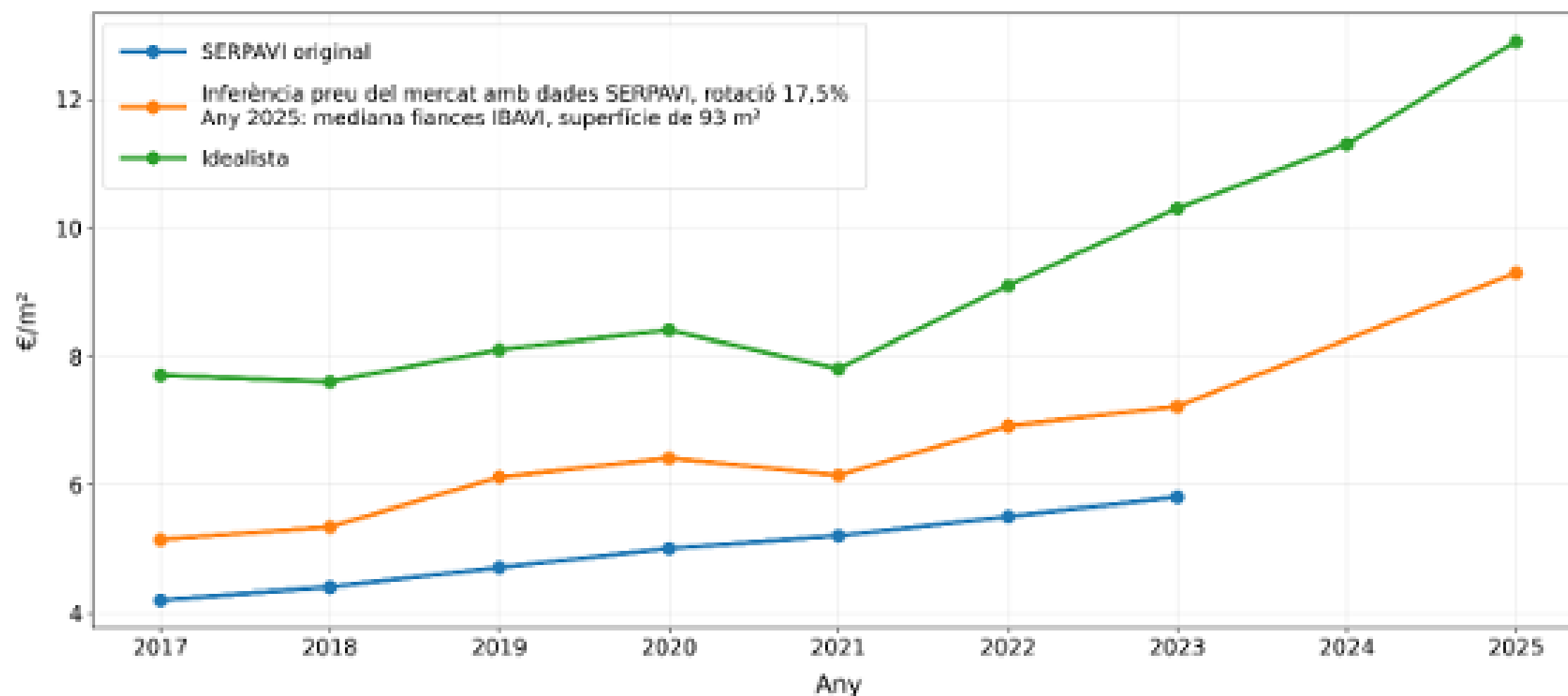


FIGURA 1. PREUS DE LLOGUER, €/M2, MANACOR

Preus de lloguer, €/m2, Manacor



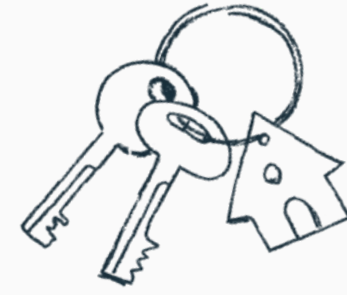
Font: elaboració pròpia, dades SERPAVI, IBAVI 2025 i Idealista.

Llogar és, en la majoria de casos, econòmicament excessiu.



Ajuntament de **Manacor**

ESFORÇ DE LLOGUER



Quant costa viure de lloguer a Manacor?

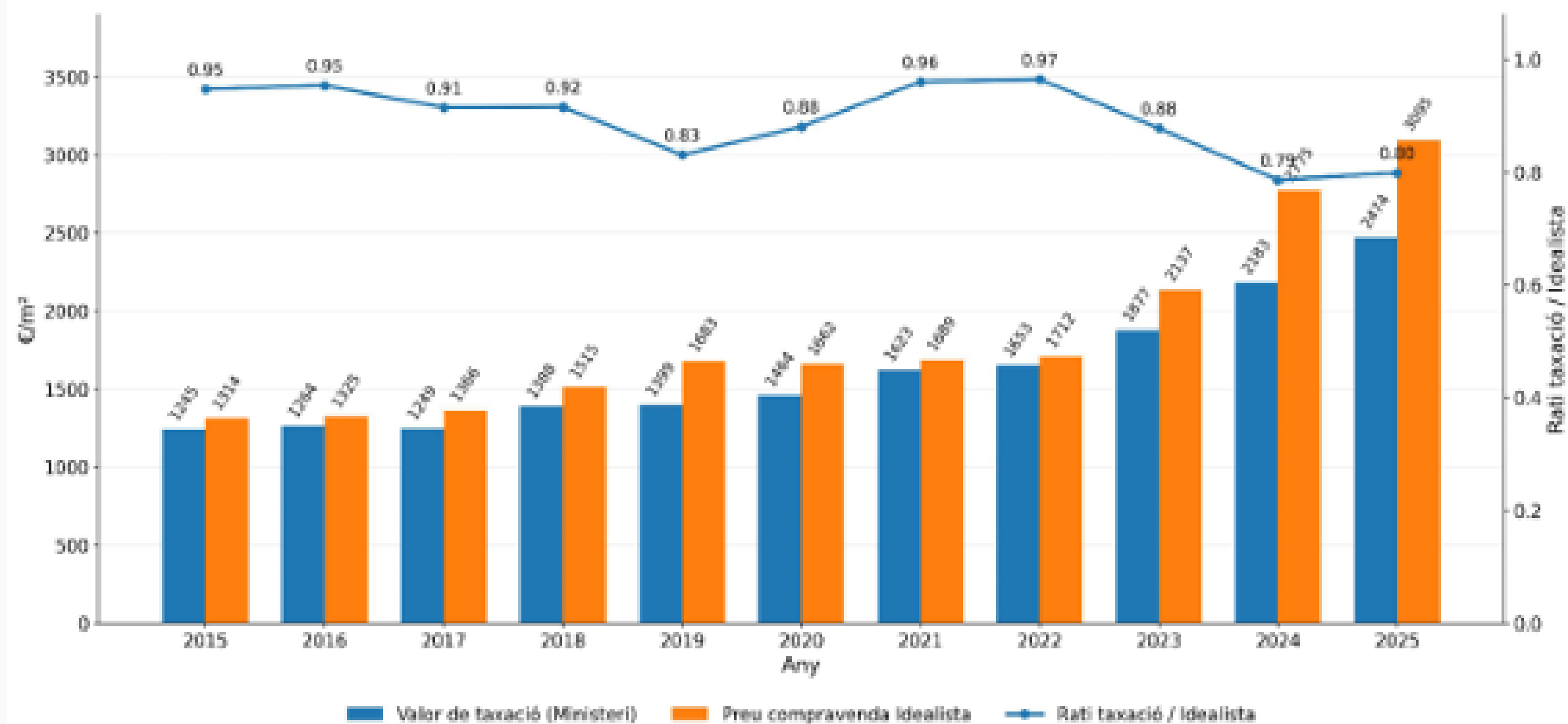
- Llars: **entre el 31% i el 41% dels ingressos.**
- Persones soles: **fins al 83%.**
- **Llindar legal: 30%.**



ESFORÇ DE COMPRA

FIGURA 2. EVOLUCIÓ DEL PREU DE COMPRAVENDA, MANACOR

Manacor: evolució del preu de compravenda



ESFORÇ DE COMPRA

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

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 €

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%



ESFORÇ DE COMPRA

Comprar habitatge també supera els límits

- Llars: **entre 33% i 39%**
- Persones soles: **fins al 78%**

L'accés a la propietat és inassumible per a una gran part de la població.



INDICADORS D'ESFORÇ I EVOLUCIÓ MERCAT DE L'HABITATGE DE MANACOR

ESFORÇ DE LLOGUER				
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

Font: Elaboració pròpia.

ESFORÇ DE COMPRA				
Indicador	Dades. Font	Referència legal	Resultat obtingut	Compliment
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

Font: Elaboració pròpia.

EVOLUCIÓ (LLOGUER I COMPRA)				
Indicador	Dades. Font	Referència legal	Resultat obtingut	Compliment
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.

MANACOR, ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT

- Manacor compleix clarament els requisits legals que marca la Llei pel dret a l'habitatge.
- Existeix una situació de risc residencial.
- L'accés a l'habitatge està fortament deteriorat.
- Hi ha base objectiva per a la declaració.



QUÈ SUPOSA LA DECLARACIÓ?

Una eina per a les persones

Permet:

- **Aplicar mesures correctores.**
- **Prioritzar polítiques públiques d'habitatge.**
- **Protegir residents i famílies.**



COMPROMÍS DE L'AJUNTAMENT

- Defensa de l'habitatge assequible.
- Planificació urbana responsable.
- Coordinació institucional davant altres administracions.
- Mesures locals complementàries.

Prioritat: garantir el dret a viure a Manacor.



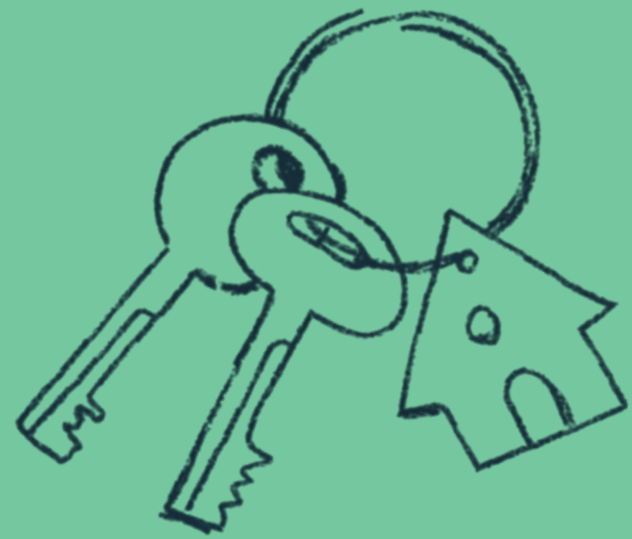
**Manacor necessita eines
per defensar el dret a l'habitatge.**



**Declarar Manacor zona tensionada és una
decisió fonamentada, necessària i urgent.**



Ajuntament de
Manacor



Manacor, primer municipi de les Illes Balears en aprovar una resolució per a la declaració de Zona de mercat residencial tensionat.

