

Repàs al marc normatiu balear sobre habitatge

JORNADA DE TREBALL ANÀLISI DE LA NORMATIVA EXISTENT I PROPOSTES D'ACTUACIÓ EN MATÈRIA
D'HABITATGE ASSEQUIBLE

CONSELL DE MENORCA 11/06/25



Polítiques d'habitatge GOIB 2023-2027

Pla de Xoc

Decret d'emergència i
Llei 3/24
+1.700 (179)

Construir per Llogar
+2.300

Lloguer segur
27 (2) / +400

Promoció Pública
IBAVI
+1.000 (175)

Obtenció de sòl
DL 3/2025
+10.000

Simplificació i
agilització admva.
Llei 7/24

Lliuta contra lloguer
turístic il·legal

Rehabilitació
habitatges - NextGen
+6000 (+300/3M€)

Garantia Hipoteca
IBAVI
+500 (70)

Ajudes al lloguer
+3800 (700)

Bo lloguer jove
+1300 (108)

Mesures fiscals accés
habitatge
Llei 11/23

Observatori de
l'habitatge

Digitalització i
modernització (BIM)

Nova Llei d'habitatge
de les IB

PDS Habitatge

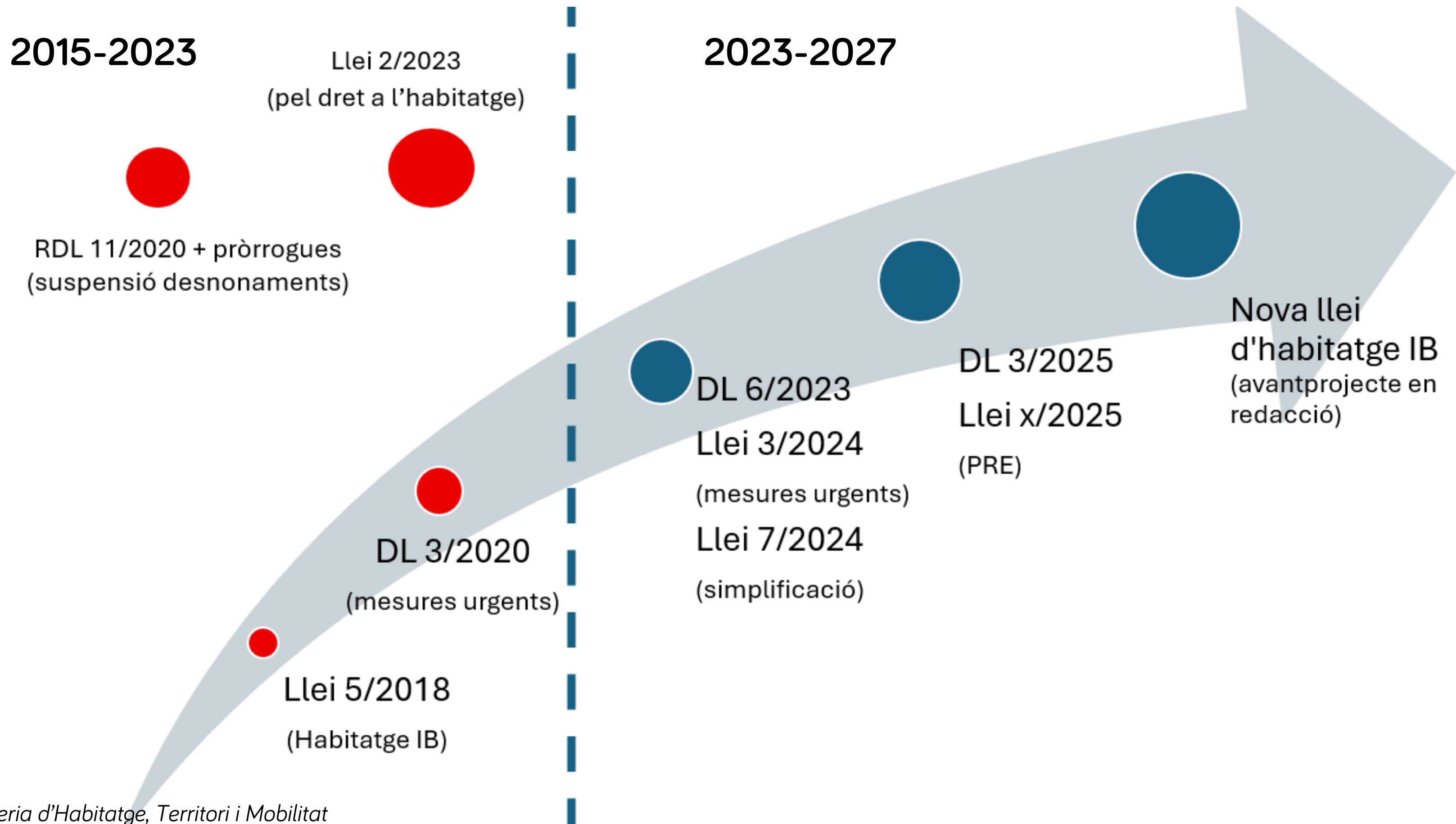
Increment i millora de l'oferta

Ajudes a la demanda

Planificació estratègica



Principal marc normatiu amb incidències en matèria d'habitatge



Decret llei d'emergència + Llei 3/24

Mesures i seguiment



Mesures aprovades Decret llei d'emergència + Llei 3/24

Creació de la figura d'*habitatge de preu limitat* (HPL) i més facilitats per fer habitatge de protecció (HP)

Aplicació segons cada municipi:

- Facilitar la reconversió de locals en HPL
- Facilitar la divisió d'habitatges plurifamiliars i unifamiliars per crear nous HPL
- Facilitar el canvi d'ús de terrenys d'equipaments privats a ús residencial per construir HPL
- Facilitar el canvi d'ús de terrenys d'equipaments públics a ús residencial per construir HP
- Facilitar l'increment d'alçada dels edificis per construir nous HPL



Mesures aprovades Decret llei d'emergència + Llei 3/2024

Aplicació plena a totes les Illes:

- Facilitar la finalització d'edificis inacabats amb llicència caducada per crear HPL
- Reservar el 30% dels habitatges de preu limitat a joves menors de 35 anys
- Facilitar la reconversió d'establiments turístics obsolets en HPL
- Facilitar la construcció d'edificis d'ús residencial a terrenys d'ús turístics per allotjar els treballadors de les empreses turístiques
- Facilitar la construcció de *colivings* i *cohousings*
- Facilitar la cessió del dret de superfície per a habitatges (programa «Construir per llogar»)



Noves mesures introduïdes amb la Llei 7/2024 de simplificació

- Termini de sol·licituds de les actuacions fins a **octubre de 2027** (abans octubre 2025)
- Possibilitat de reconvertir locals en habitatges i dividir habitatges a **edificis inadequats** en el planejament actual (edificis legals construïts amb normatives anteriors)
- **Simplificar i agilitzar el procediment** de les actuacions a **les edificacions inacabades** amb llicència caducada
- Facilitar la implantació d'un **major nombre d'unitats per a colivings i cohousings**, i especificar la prohibició de l'ús turístic



Aplicació de la Llei 3/2024 als municipis de Balears

| | | |
|--|----|---------|
| MUNICIPIS QUE APLIQUEN ALGUNA DE LES MESURES | 51 | 76,11 % |
| MUNICIPIS AMB SUSPENSÍO TEMPORAL | 9 | 13,43 % |
| MUNICIPIS QUE NO APLIQUEN LES MESURES | 7 | 10,45 % |



Aplicació de la Llei 3/2024 als municipis de Balears

MUNICIPIS QUE SÍ APLIQUEN ALGUNA DE LES MESURES (51) (*)

Alaior, Alaró, Alcúdia, Andratx, Ariany, Binissalem, Bunyola, Calvià, Campanet, Capdepera, **es Castell**, Consell, Costitx, Eivissa, Escorca, Estellencs, Felanitx, **Ferrerries**, Formentera, Fornalutx, Inca, Lloret de Vistalegre, Lloseta, Manacor, Mancor de la Vall, Maria de la Salut, Marratxí,, **es Migjorn Gran**, Muro, Palma, Petra, Pollença, Puigpunyent, Sa Pobla, ses Salines, Sant Antoni de Portmany, Sant Joan, Sant Joan de Labritja, Sant Josep de sa Talaia, Sant Llorenç des Cardassar, **Sant Lluís**, Santa Eulària des Riu, Santa Margalida, Santa Maria del Camí, Santanyí, Selva, Sencelles, Sineu, Sóller, Son Servera, Vilafranca de Bonany

MUNICIPIS AMB SUSPENSÍÓ TEMPORAL (9)

Banyalbufar, Búger, Campos, **es Mercadal**, Llubí, Llucmajor, Porreres, Santa Eugènia, Valldemossa

MUNICIPIS QUE NO APLIQUEN LES MESURES (7)

Algaida, Artà, **Ciutadella**, Deià, Esporles, **Maó**, Montuïri

(*) Inclou els que apliquen alguna de les mesures, així com si ho fan de forma total o bé zonificant i/o establint algunes condicions



Pla de xoc d'habitatge

DECRET LLEI + LLEI 3/2024

1.725 habitatges

Reconversió de locals

207

Divisió d'habitatges

18

Canvi d'ús d'equipament públic

667

Canvi d'ús d'equipament privat

526

Increment d'alçada

135

Aprofitament d'edificis inacabats

138

Reconversió d'establiments turístics

34

CONSTRUIR PER LLOGAR

2.371 habitatges

PROMOCIÓ PÚBLICA CAIB

1.105 habitatges

IBAVI - Noves promocions

869

Allotjaments dotacionals

200

IBAVI - Compra per tanteig i retracte i altres compres

36

LLOGUER SEGUR

27 / +400 habitatges

quasi 5.000
habitatges en
planificació a les
Illes Balears



Pla de xoc d'habitatge

DECRET LLEI + LLEI 3/2024

28 habitatges

Reconversió de locals

12

Divisió d'habitatges

2

Canvi d'ús d'equipament públic

14

PROMOCIÓ PÚBLICA CAIB

179 habitatges

IBAVI - Noves promocions

175

IBAVI - Compra per tanteig i retracte i altres compres

3h +1p

LLOGUER SEGUR

2 habitatges signats / +30 interessats

**+200 habitatges
en planificació a
Menorca**



Causes de les dades de Menorca respecte Mallorca / Eivissa

- Els municipis més importants (**Maó i Ciutadella**) no apliquen les principals mesures del DL i Llei 3/24. Per aquest motiu, i metre el Ple de l'ajuntament no acordi el contrari, NO es poden crear nous habitatges de preu limitat o habitatge protegit a partir dels canvis d'usos de locals en habitatges, divisió d'habitatges, aprofitament de sols destinats a equipaments o increment de les alçades.
- **Es Mercadal** va suspendre l'aplicació a l'espera d'analitzar els seus efectes
- Els ajuntaments no han pogut aportar sòl públic pel programa Construir per Llogar
- Recordatori: mesures d'aplicació plena (edificis inadequats / reconversió establiments turístics / habitatges per treballadors de les empreses turístiques)



Habitatges en planificació per municipis (DL i Llei 3/24 + CpLL + IBAVI)

| | | | | | |
|--------------------|-----|-------------------|------|-------------------|-----|
| Alaior | 22 | Lloseta | 1 | Sant Josep | 2 |
| Alcúdia | 11 | Llucmajor | 23 | Sant Llorenç | 23 |
| Andratx | 245 | Manacor | 104 | Sant Lluís | 4 |
| Artà | 14 | Maó | 49 | Santa Eugènia | 1 |
| Calvià | 402 | Maria de la Salut | 6 | Santa Eulàlia | 302 |
| Ciutadella | 69 | Marratxí | 63 | Santa Maria | 20 |
| Costitx | 2 | Montuiri | 44 | Santanyí | 55 |
| Eivissa | 795 | Muro | 16 | Selva | 1 |
| Es Castell | 3 | Palma | 2067 | Sencelles | 10 |
| Es Mercadal | 37 | Pollença | 21 | Ses Salines | 8 |
| Felanitx | 22 | Porreres | 1 | Sineu | 4 |
| Ferreries | 8 | Sa Pobla | 10 | Sóller | 20 |
| Formentera | 15 | Sant Joan | 2 | Son Servera | 2 |
| Inca | 23 | | | | |



DL 3/2025 + projecte de llei en tràmit

Projectes residencials estratègics



Necessitat d'obtenció de sòl finalista

“La contribución de la vivienda nueva a la oferta agregada ha sido limitada, debido, entre otros factores, a la escasez de suelo finalista y de mano de obra para la construcción, al aumento de los costes de producción, y a la escasez de inversiones destinadas a la adquisición y la promoción de nuevo suelo urbano”

Informe anual del Banco de España 2024, cap 4 (el mercado de la vivienda en España)

“La limitada actividad de planificación y aprobación urbanística de las administraciones públicas ha generado un cuello de botella sobre la ampliación de la oferta de suelo disponible. Sería deseable estrechar la colaboración entre los diferentes niveles administrativos, sobre todo entre comunidades autónomas, donde recaen la mayoría de las competencias en materia de vivienda, y ayuntamientos, que conocen la necesidad de las ciudades.”

BBVA Research / Motivos tras la escasa oferta de vivienda en España, julio 2024

“Si s’analitza l’evolució dels darrers anys, després de la crisi immobiliària de 2009 el preu del sòl en el conjunt d’Espanya s’ha mantingut més o menys estable al voltant dels 150 €/m², mentre que a les Balears l’evolució ha estat ascendent i es troba en nivells previs a 2009 (...) Aquesta tendència condiona el preu de l’habitatge i no afavoreix que se’n mitiguin els problemes d’accessibilitat entre la població resident”

Informe CES 2023



Necessitat d'obtenció de sòl finalista

“Por tanto, una de las principales propuestas para mejorar la accesibilidad a la vivienda es la liberalización del suelo, facilitando la creación de suelo finalista de forma más ágil que en la actualidad. Este enfoque contribuiría no solo a reducir el coste del suelo y, por ende, el precio de las viviendas, sino también a aumentar la oferta habitacional disponible. El análisis presentado en este informe apuesta por la liberalización del suelo como una solución clave, ya que la resolución del problema requiere de un aumento masivo en la construcción de viviendas.”

Informe de vivienda asequible en España - Atlas Data Real Estate Analytics

“Existe una relación negativa entre el suelo disponible y su intensidad de uso. Las regiones con un uso más intensivo muestran una escasez relativa de suelo, dejando poco espacio para satisfacer futura demanda.”

Informe Impacto del alquiler de corta duración en España - PWC

““El problema viene dado porque la gestión y tramitación de los solares urbanos es lenta, el desarrollo urbanístico de los suelos vacantes es terriblemente lento y complejo. (...) a día de hoy están pendientes de desarrollo aproximadamente un 30% de las U.E previstas (TM de Palma), esto significa el bloqueo de unas 2.700 viviendas, que no se ejecutan, bien por los plazos de tramitación que retraen al promotor, o bien, en la mayoría de los casos, por la imposibilidad económica de desarrollar la U.E. ya que no existe en ellas, un equilibrio entre las cesiones obligatorias, las obras a realizar, y la edificabilidad que se obtiene a cambio”

Libro blanco de la construcción, edificación y urbanismo de Baleares - CAEB



Necessitat d'obtenció de sòl finalista

“Málaga, Baleares y Valencia son las provincias que registrarán mayor crecimiento relativo en el número de hogares en los próximos 15 años, con un 31,7%, 24,3% y 24,0% más de nuevas familias, respectivamente. Esto las convierte en las provincias que aumentarán más sus necesidades de vivienda en los años venideros.”

”La única manera de garantizar el reajuste del mercado es la aplicación de medidas que garanticen un suministro constante de suelo urbanizable y la posibilidad de ponerlo en carga en un periodo razonable de tiempo, con mayor seguridad jurídica y según las necesidades de la demanda. No es coherente que la puesta en carga de nuevos ámbitos se prolongue en el tiempo hasta 20 años en algunos casos.”

Necesidad de suelo en España - Colliers International Spain

“la solución principal al elevado coste de la vivienda estriba en edificar nuevas unidades, de modo que aumente la oferta y, en consecuencia, disminuyan los costes; a este respecto, destaca la necesidad de que los entes locales y regionales garanticen la disponibilidad de normas, infraestructuras y terrenos adecuados para permitir e incentivar la construcción de nuevas viviendas, y de que la financiación y el apoyo de la Unión sean fácilmente accesibles”

Recomendaciones políticas del Comité Europeo de las Regiones

Dictamen del Comité Europeo de las Regiones - El papel de las ciudades y regiones en el plan europeo de vivienda asequible



Principals objectius del projecte de llei

- **Creació de la figura dels projectes residencials estratègics (PRE) com a mesura extraordinària i urgent per augmentar l'oferta de sòl als municipis de més de 10.000 habitants**
- **Desbloquejar i agilitzar sòls urbans i urbanitzables amb una reducció dels terminis (de més de 10 anys a un període d'entre 18 i 24 mesos)**
- **Aprofitar i optimitzar aquests terrenys per fer més habitatge amb l'objectiu d'aconseguir més habitatges a preus assequibles**



Condicions generals del PRE a Maó i Ciutadella

- Es poden situar en sòls urbans, urbanitzables i AT's (només en determinades condicions)
- Reserva del 50% per a habitatges sotmesos a algun règim de protecció als SU i S Uble, i 100% a les AT's
- Cessió a l'ajuntament del 15% de l'aprofitament per fer HPP
- Densitat màxima de 180 habitants/hectàrea
- Els PRE han de tenir un mínim de 60 habitatges
- Poden ser d'iniciativa privada o pública



Fases i avantatges dels PRE

Pla d'ordenació

Projecte d'urbanització

Projecte de reparcel·lació

- **Procediment unificat del pla d'ordenació, urbanització i reparcel·lació**
- **Reducció de terminis: abans més de 10 anys i ara entre 18 i 24 mesos**
- **Afavorir la disminució del preu de l'habitatge futur**
Menys sobrecost derivat del retard dels procediments



Procediment d'aprovació dels PRE

1. Presentació de l'estudi preliminar a l'ajuntament
2. Aprovació de l'estudi preliminar
3. Presentació del PRE + document ambiental
4. Aprovació inicial + informació pública
5. Procediment d'avaluació ambiental
6. Aprovació definitiva



Execució dels PRE

- 1. Execució de les obres d'urbanització**
- 2. Sol·licituds de llicències d'edificació en un termini màxim de 9 mesos des de la recepció de les obres d'urbanització**
- 3. Es podran simultaniejar les obres d'urbanització i edificació**
- 4. Les obres d'edificació dels HP/HPL han de ser anteriors o simultànies a les dels habitatges lliures**



Mesures per augmentar l'habitatge assequible per a ciutadans residents a les Illes Balears

- Requisit d'un mínim de 5 anys de residència a les Illes Balears per a qualsevol HP/HPL. Als habitatges públics, preferència per als residents del municipi
- Procediment exprés per reduir terminis a les promocions d'habitatge públic, a qualsevol tipus de sòl (excepte sòl rústic protegit), mitjançant la declaració d'interès autonòmic per part del Consell de Govern
- Totes les promocions d'HPL reservaran un 30% dels habitatges per a joves menors de 35 anys. La reserva es mantindrà durant 2 anys



Moltes gràcies per la vostra atenció



**Govern de les
Illes Balears**

Conselleria d'Habitatge,
Territori i Mobilitat