



Reimaginamos la vivienda en Ibiza

*Soluciones para la comunidad local
a través de la colaboración
intersectorial*



Septiembre 2025

Resumen ejecutivo

Parte 1. El reto:

Cómo se vive la crisis y qué nos ha llevado hasta aquí

Impactos de la crisis

La crisis de vivienda en Ibiza se ha convertido en uno de los desafíos sociales y económicos más urgentes de la isla.

- **Inseguridad y exclusión:** Muchos residentes viven en viviendas sobreocupadas, en situaciones informales o asentamientos sin servicios básicos. Las personas jóvenes retrasan su emancipación, parte del personal de temporada duerme en furgonetas. Casi la mitad de quienes respondieron a la encuesta declara estrés habitacional constante.
- **Falta de asequibilidad:** Los alquileres están entre los más altos de España. Siete de cada diez residentes destinan más del 30 % de sus ingresos a la vivienda, mientras que la vivienda en propiedad sigue estando fuera del alcance de la mayoría de las personas jóvenes y trabajadores esenciales.
- **Vivienda vacía y escasez:** Alrededor de 18.000 viviendas están vacías o infrautilizadas, a menudo como segundas residencias o activos



especulativos, mientras que las empresas y los servicios públicos tienen dificultades para contratar y retener personal por falta de vivienda.

- **Desplazamiento:** Las familias y los trabajadores están abandonando la isla, provocando pérdida de continuidad en las escuelas, los hospitales y los negocios locales por la alta rotación y la fuga de competencias.
- **Fragmentación:** La presión inmobiliaria erosiona la cohesión social, debilita los vínculos locales y rompe la continuidad intergeneracional. Tener vivienda en propiedad (desde hace mucho tiempo central para la seguridad familiar) se vuelve cada vez más inalcanzable.

Factores que impulsan la crisis

Bajo estos impactos emergen factores estructurales que sostienen la escasez y la exclusión.

- **Suboferta:** España mantiene uno de los parques de vivienda protegida más bajos de Europa: apenas un 1,5 % corresponde a alquiler social y menos del 2,5 % al conjunto de vivienda protegida.
- **Especulación:** En Ibiza más del 80 % de las compras en Ibiza las realizan no residentes, lo que fomenta un parque con viviendas vacías, segundas residencias y el aumento de la desigualdad. La normativa de la UE limita la capacidad local para restringir esa inversión; las medidas viables deben centrarse en el uso (no en la propiedad).
- **Estacionalidad:** El turismo impulsa alquileres de corta duración y genera demanda laboral estacional sin una oferta habitacional adecuada. Se estima que 7.000 alojamientos turísticos en Ibiza operan sin licencia.
- **Incertidumbre:** El temor a impagos, ocupaciones irregulares y largos procesos judiciales disuade a las personas propietarias a ofrecer alquileres a largo plazo, lo que refuerza la escasez.
- **Puntos débiles:** Gobernanza fragmentada, déficit de datos sobre viviendas vacías o desocupadas e informales y falta de alineación de la planificación con la capacidad de carga social y ecológica de la isla.

Parte 2. Soluciones colaborativas:

Estrategias, experiencias y aprendizajes

El papel del sector privado

Las empresas no sustituyen al gobierno, pero sí cumplen un papel complementario clave. Hay tres vías de acción empresarial:

- **A través del propio modelo de negocio:** Pagar salarios dignos, facilitar alojamiento para personal (sin desplazar a residentes), rehabilitar edificios en desuso, adoptar métodos modulares y cooperar entre empresas para ampliar la oferta y, al mismo tiempo, reducir la rotación de la fuerza laboral.
- **A través de la filantropía y capital social:** Donaciones de fondos, suelo o conocimiento para apoyar a ONG y municipios e impulsar proyectos piloto con modelos de vivienda innovadores.
- **A través de la incidencia política y las colaboraciones:** Las empresas pueden compartir datos de su fuerza laboral, destacar los desafíos del personal e impulsar reformas del marco legal (por ejemplo, rehabilitaciones con cambio de uso, licencias flexibles y de doble uso) que amplíen la oferta de viviendas asequibles.

El papel del sector público

Las autoridades públicas tienen el control de la legislación, los impuestos y la planificación.

- **Transformar la vivienda informal y precaria:** Garantizar el empadronamiento, acceso a agua y saneamiento y atención sanitaria a residentes en viviendas precarias. Ofrecer viviendas de transición y vías de reubicación gradual.
- **Movilizar y renovar el parque edificado existente:** Ampliar programas de intermediación como Lloguer Segur, vincular las ayudas de

rehabilitación a garantías de asequibilidad y reinvertir los impuestos para viviendas vacías y segundas residencias en vivienda asequible.

- **Construir vivienda solo de forma estratégica:** Utilizar vivienda modular o temporal en suelo público. Priorizar la activación de viviendas vacías y la rehabilitación con cambios de uso antes que expandirse. Fortalecer la capacidad de IBAVI y de los municipios para el desarrollo de estrategias a largo plazo.
- **Priorizar y preservar viviendas para residentes:** Implementar vivienda con restricciones en la escritura, incentivos fiscales y vivienda dotacional para proteger las viviendas de trabajadores esenciales y residentes locales, alineándose con las herramientas compatibles con la UE.

El papel de la gestión comunitaria de la vivienda

Los modelos colectivos anclan la asequibilidad y la gestión comunitaria a largo plazo.

- **Ampliar el acceso con las cooperativas de vivienda:** Los miembros comparten la propiedad colectiva con derechos de uso a largo plazo, lo que reduce los costos entre un 30 y un 40 %. El éxito depende del acceso al suelo, a menudo mediante concesiones a largo plazo.
- **Crear *Community Land Trusts* (CLT) para la custodia comunitaria del suelo y vivienda asequible:** Separar la propiedad del suelo de la vivienda para garantizar la asequibilidad permanente, con límites de reventa y una gobernanza compartida entre las personas residentes, la comunidad local y representantes públicos.
- **Construir un ecosistema de apoyo para la vivienda comunitaria:** Los proyectos exitosos requieren apoyo intermediario, experiencia técnica y continuidad más allá de los ciclos políticos, aspectos que actualmente faltan en Ibiza.
- **Diseñar viviendas para el bienestar comunitario:** La vivienda liderada por la comunidad genera beneficios sociales al reducir la soledad, fortalecer los lazos intergeneracionales y mejorar la salud mediante el diseño ecológico y los espacios compartidos.

Parte 3. De las ideas a la acción:

Qué pasos se pueden dar ahora y a largo plazo



Estrategias prácticas para abordar la crisis de la vivienda

Este capítulo traduce el análisis a la acción e integra soluciones para los tres ejes, con medidas a corto plazo (0-2 años) y a medio-largo plazo (2-5 años).

- **Estrategias prácticas para el sector privado:** Salarios dignos, *colivings* para personal de temporada, rehabilitación con cambio de uso, construcción en altura sobre edificios existentes, finanzas éticas y capital paciente, construcción modular, licencias de doble uso y proyectos piloto sin ánimo de lucro.
- **Estrategias prácticas para el sector público:** Respuestas basadas en derechos ante la informalidad, activación de vacantes con garantías y rehabilitaciones, uso temporal de inmuebles públicos, mecanismos de asequibilidad permanente y vivienda con restricciones en la escritura.
- **Estrategias prácticas para la gestión comunitaria de la vivienda:** Proyectos piloto de cooperativas y CLT, sensibilización, creación de entidades intermediarias, protección de la gobernanza comunitaria e incorporación del bienestar en el diseño.

Conclusión:

Reimaginemos el futuro de la vivienda en Ibiza



La crisis de vivienda en Ibiza está erosionando la dignidad, la identidad y las oportunidades. Sin embargo, existen soluciones. Si Ibiza activa el parque infrautilizado, alinea las prácticas empresariales con las necesidades de la comunidad, permite que las instituciones públicas actúen de forma estratégica y apoya modelos de gestión comunitaria de la vivienda, podrá recuperar asequibilidad y resiliencia. El éxito exige acción coordinada, instituciones sólidas y priorizar a la población residente en las decisiones. Con ambición y colaboración, la vivienda podrá ser no solo un refugio, sino la base de un futuro más justo, saludable y sostenible.

Informe elaborado por (Ma) Laboratorio de Transformación Sostenible y Business Fights Poverty, con el apoyo de la Unión Europea a través del programa Next Generation UE y el Gobierno Balear dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Las opiniones expresadas en este estudio son las de los autores y no reflejan necesariamente las opiniones de quienes lo apoyan.

Contenido

| | |
|-------------------------------|----------|
| Resumen ejecutivo..... | 1 |
|-------------------------------|----------|

Parte 1: El reto.

| | |
|--|----------|
| Cómo se vive la crisis y qué nos ha llevado hasta aquí..... | 8 |
|--|----------|

| | |
|---|----|
| 1. Introducción..... | 9 |
| 2. Impactos de la crisis..... | 10 |
| 3. Factores que impulsan la crisis..... | 19 |

Parte 2. Soluciones colaborativas.

| | |
|--|-----------|
| Estrategias, experiencias y aprendizajes..... | 28 |
|--|-----------|

| | |
|---|----|
| 4. El papel de las empresas..... | 29 |
| 5. El papel del sector público..... | 49 |
| 6. El papel de la gestión comunitaria de la vivienda..... | 68 |

Parte 3. De las ideas a la acción:

| | |
|---|-----------|
| Qué pasos se pueden dar ahora y a largo plazo..... | 81 |
|---|-----------|

| | |
|---|----|
| 7. Estrategias prácticas para abordar la crisis de la vivienda..... | 82 |
| 8. Conclusión: Reimaginemos el futuro de la vivienda en Ibiza..... | 92 |

| | |
|------------------------|----|
| Anexo 1: Glosario..... | 94 |
|------------------------|----|

| | |
|------------------------|----|
| Anexo 2: Recursos..... | 97 |
|------------------------|----|

| | |
|--|-----|
| Anexo 3: Elementos clave del marco jurídico..... | 101 |
|--|-----|

| | |
|-------------------------------|-----|
| Anexo 4: Agradecimientos..... | 105 |
|-------------------------------|-----|

| | |
|------------------|-----|
| Referencias..... | 108 |
|------------------|-----|

Parte 1: El reto.

Cómo se vive la crisis y qué nos ha llevado hasta aquí

¿Por qué la vivienda en Ibiza se ha convertido en un problema tan urgente y cómo hemos llegado hasta aquí?

Esta primera parte explora las realidades que se viven en la crisis, como la sobreocupación de las viviendas, la inseguridad, la falta de asequibilidad, el desplazamiento y el deterioro de la cohesión social, junto con las fuerzas estructurales que la sustentan. El aumento de los precios y la escasez de vivienda están desplazando a jóvenes y personas trabajadoras, socavando los servicios esenciales y presionando a las empresas. Tras estos síntomas se esconden factores sistémicos: la escasez crónica de vivienda protegida, la inversión especulativa, la estacionalidad del turismo, la inseguridad jurídica y la gobernanza fragmentada. Todo ello explica por qué el sistema de vivienda de Ibiza ya no responde a las necesidades de sus residentes y por qué solo una respuesta decisiva, con visión a largo plazo, puede proteger el futuro de la isla.

1. Introducción

El acceso a la vivienda en Ibiza se ha convertido en uno de los retos más urgentes y complejos de la isla. El aumento de los precios, la escasez de viviendas disponibles para todo el año y la creciente inseguridad afectan a residentes, comercios y servicios públicos, a la vez que deterioran el tejido social de la isla. Para muchos, la crisis se vive a través de la sobreocupación de las viviendas, el desplazamiento o el retraso en la emancipación; para las empresas y quienes contratan, dificulta la contratación y la retención. Las recientes reformas en materia de alquileres vacacionales suponen un avance, pero se requieren medidas más amplias: desde la movilización de viviendas vacías y la adaptación de espacios no residenciales, hasta el fortalecimiento de los modelos comunitarios y la incorporación de la asequibilidad como principio central.¹

1.1 *Propósito y alcance del informe*

Este informe sitúa la crisis de vivienda de Ibiza en su contexto local y nacional, y explora dónde pueden abrirse nuevas oportunidades. En lugar de proponer un modelo único, se presentan puntos de referencia e ideas para orientar decisiones que puedan adaptarse al contexto local. Es importante señalar que los ejemplos no se analizan en su totalidad, sino como prácticas concretas con elementos transferibles relevantes para este estudio. El énfasis se pone en estrategias prácticas que complementen las medidas ya en marcha, con especial atención al papel que pueden desempeñar las empresas junto con las instituciones públicas y la sociedad civil. El informe también subraya la importancia de proteger la asequibilidad, garantizar la inclusión social y equilibrar las necesidades de vivienda con los límites ecológicos de la isla, reconociendo al mismo tiempo que la vivienda es un factor esencial de pertenencia y estabilidad.

¹ Según la Ley de Vivienda del Estado de España de 2023 y la Ley de Vivienda de las Islas Baleares, las viviendas «vacías» y «desocupadas» tienen significados jurídicos distintos, basados principalmente en la duración y el uso. Consulte el glosario para conocer las definiciones completas y sus implicaciones.

1.2 Metodología

Los hallazgos se basan en más de 20 entrevistas con actores clave del ámbito académico, asociaciones empresariales, instituciones públicas y el tercer sector a nivel local, balear, nacional y europeo. Se han llevado a cabo más de 200 horas de investigación, que incluyeron la revisión de más de 50 casos, una encuesta en la que participaron más de 1000 residentes con al menos un año viviendo en la isla^{2,3} y entrevistas con familias que vivían en tres asentamientos informales. Además, un foro de debate internacional en línea⁴ reunió a 16 participantes de más de diez países, generando aportaciones sobre soluciones de vivienda innovadoras. En conjunto, esta metodología ofrece una perspectiva sólida y comparativa y permite que las recomendaciones reflejen tanto los retos específicos de Ibiza como los aprendizajes obtenidos en otros contextos.

2. Impactos de la crisis

En los últimos años, la situación de la vivienda en Ibiza se ha agravado. A la inseguridad y sobreocupación de las viviendas, se suma el encarecimiento de los precios, que crecen por encima de los salarios, junto con la falta de hogares disponibles todo el año y el aumento de la vivienda vacía cada vez más extendido. Para las personas residentes, esto se traduce en retrasar la emancipación, verse obligadas a marcharse de la isla o experimentar la ruptura de la continuidad familiar. Para las empresas y servicios públicos, supone un obstáculo añadido a la hora de contratar y mantener personal. Más allá de la asequibilidad, la crisis merma la identidad y la cohesión social de la comunidad. Esta sección aborda cinco aspectos clave: inseguridad, falta de asequibilidad, viviendas vacías, desplazamiento y fragmentación.

² Business Fights Poverty y (Ma) Laboratorio de Transformación Sostenible. (2025). Vivienda y calidad de vida en Ibiza. Encuesta a más de 1000 personas residentes en la isla. ([Accesible en internet](#)).

³ Más de la mitad de las personas encuestadas (58 %) nacieron en Ibiza o llevan más de 20 años residiendo en la isla.

⁴ Business Fights Poverty. (2024, June 13). How can we balance tourism growth with housing affordability for local communities? ([Accesible en internet](#)).

2.1 *Inseguridad y exclusión: Efectos de la precariedad habitacional en la dignidad y los derechos*

«Vivo con mis padres. Mis únicas opciones son quedarme o irme a vivir fuera de la isla donde nació». ⁵

Residente en Ibiza, 26-35 años

La inseguridad habitacional en Ibiza va más allá del aumento de precios. ⁶ Muchas personas residentes se ven obligadas a vivir en viviendas sobreocupadas, informales o compartidas por necesidad. Entre las situaciones más habituales están las de personas trabajadoras temporales que duermen en furgonetas, familias que conviven en pisos pequeños y jóvenes que aplazan su emancipación hasta bien entrada la edad adulta. ⁷ Menos de uno de cada cinco menores de 35 años ha logrado independizarse en Baleares. ⁸ En nuestra encuesta, el 97 % de las personas menores de 45 años afirmó no poder elegir libremente su vivienda actual. Entre quienes tienen entre 18 y 25 años, el 72 % aún vive con su familia o depende de ella. Para algunas personas, emanciparse significa marcharse de la isla por completo. Aunque faltan datos sistemáticos sobre esta tendencia, los testimonios reflejan una forma silenciosa pero creciente de desplazamiento que está transformando el tejido generacional y social de la isla.

⁵ Business Fights Poverty y (Ma) Laboratorio de Transformación Sostenible. (2025). Vivienda y calidad de vida en Ibiza. Encuesta a más de 1000 personas residentes en la isla. ([Accesible en internet](#)).

⁶ Según los resultados de la encuesta, el principal motivo por el que los residentes han tenido que cambiar de vivienda en los últimos años se debe al aumento de los precios del alquiler (42 %), motivos personales (29 %), falta de renovación de contrato (19 %) y falta de contratos formales y condiciones precarias (13 %).

⁷ A finales de 2023, solo el 18 % de los jóvenes de las Islas Baleares se habían emancipado en un contexto de creciente paro juvenil y el segundo coste de la vivienda más alto de España (alquiler medio: 1288 €, precio de compra: 295 770 €, equivalente a 23,5 años de salario). Consejo de la Juventud de España (2023). Observatorio de emancipación: Principales resultados autonómicos, 2º semestre 2023. ([Accesible en internet](#)).

⁸ Ibid., Consejo de la Juventud de España. (2023).

«El coste de la vida me está obligando a decidir entre la hipoteca y la comida».⁹

Residente en Ibiza, 46-60 años

La inseguridad también afecta a la salud. Un estudio de 2024 realizado por la UAB y la UPF para el Observatorio Social de La Caixa reveló que la percepción de precariedad es el factor que mejor predice una peor salud mental entre la juventud española (por encima de los ingresos o el tipo de empleo).¹⁰ Casi la mitad de las personas jóvenes que participaron en nuestra encuesta (44 %) declaró sufrir estrés constante relacionado con la vivienda, un porcentaje que alcanza el 57 % entre quienes viven en condiciones inestables o informales.

Los asentamientos informales muestran una exclusión aún más profunda. Las visitas realizadas y las entrevistas confirmaron que hay personas residentes que viven en tiendas de campaña, caravanas o estructuras improvisadas en terrenos no destinados a uso residencial. Sin acceso a saneamiento, agua ni electricidad, muchas de ellas siguen privadas de derechos básicos. La legislación española reconoce el derecho al empadronamiento. Sin embargo, varias personas residentes afirmaron haber pagado hasta 400 € para poder empadronarse de manera irregular.

Las condiciones varían considerablemente entre los distintos asentamientos: algunas familias describieron la vida como "más libre" y menos restrictiva que en alquileres abusivos, mientras que otras consideraron inaceptable criar a sus hijos en esos entornos. Estas diferencias ponen de relieve la complejidad de la exclusión y la necesidad de respuestas adaptadas. Abordar la inseguridad y la exclusión requiere políticas que garanticen los derechos básicos, reduzcan los riesgos para la salud y ofrezcan vías estables para acceder a una vivienda digna y adecuada para la residencia a largo plazo.

⁹ Business Fights Poverty y (Ma) Laboratorio de Transformación Sostenible. (2025). Vivienda y calidad de vida en Ibiza. Encuesta a más de 1000 personas residentes en la isla. ([Accesible en internet](#)).

¹⁰ 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". ([Accesible en internet](#)).

2.2 *Falta de asequibilidad: efectos del aumento de los precios de la vivienda sobre salarios e ingresos*

Los precios de la vivienda en Ibiza han crecido por encima de los salarios durante la última década, lo que ha incrementado la presión sobre los presupuestos familiares. Según nuestra encuesta, 7 de cada 10 personas residentes destinan más del 30% de sus ingresos a la vivienda.¹¹ Una persona joven necesitaría gastar el 102,3% de su salario para poder alquilar una vivienda por su cuenta.¹²

Para finales de 2024, las Islas Baleares registraban las rentas de alquiler más altas de España, con rentas medias de largo duración que oscilaban entre 17,6–18,4 €/m², muy por encima de la media nacional, situada en torno a 13,5 €/m². Solo en ese año, los alquileres en Baleares aumentaron casi un 10 %¹³, superando ampliamente la media nacional.

Un estudio del sindicato CCOO y Fundación Intercoopera (2025) estima que en Ibiza un salario digno requiere unos ingresos brutos mensuales de 2996 €, frente a los 2260 € de la media balear.¹⁴

«El mercado laboral en Ibiza está muy activo, hay mucho empleo, incluso con sueldos que en otros sitios permitirían vivir bien. Pero aquí no, porque el problema no es el trabajo, es que no hay vivienda disponible. Es una paradoja muy dura».

Thomas Ubrich, FOESSA

Tener una vivienda en propiedad sigue siendo una aspiración. Dos tercios de las personas encuestadas afirmaron que preferirían ser propietarias antes que alquilar. Los datos nacionales confirman esta tendencia: el 58% de la juventud

¹¹ A nivel nacional, la situación es igualmente preocupante. España registra la tasa de sobrecarga del alquiler más alta de Europa, con un 42,1 % de los inquilinos destinando más del 40 % de sus ingresos al pago de la renta. Estas cifras evidencian una brecha sistémica de asequibilidad, especialmente aguda en territorios como Ibiza. Eurostat. (2023). Housing in Europe – Statistics Visualised: Housing cost overburden rate.. ([Accesible en internet](#)).

¹² Consejo de la Juventud de España. (2024). Observatorio de Emancipación: 1º semestre 2024. ([Accesible en internet](#)).

¹³ Cadenaser. (2025, 2 de enero). Los alquileres en Baleares cierran el año creciendo casi un 10%. ([Accesible en internet](#)).

¹⁴ Comisiones Obreras. (2025, enero 16). A les Illes Balears es necessita un salari de prop de 2.300 euros per viure. ([Accesible en internet](#)).

señala los precios inasequibles como el principal obstáculo para comprar, mientras que el 53 % apunta a la falta de ahorros suficientes.¹⁵

En la práctica, el mercado está cambiando. La proporción de viviendas en alquiler en el municipio de Ibiza ha pasado del 26 % al 41 % en las últimas tres décadas, lo que refleja una pérdida de acceso a la propiedad.

La distribución de la propiedad también se está volviendo más desigual. Desde 2006, el número de personas propietarias de una sola vivienda en España ha disminuido un 53 %, mientras que la posesión de múltiples inmuebles ha crecido de manera significativa.¹⁶ En el municipio de Ibiza, los grandes tenedores controlan una parte notable del parque: 2.493 viviendas (alrededor del 10,3% del total) pertenecen a personas propietarias con más de 10 inmuebles.¹⁷ Estos patrones apuntan a una creciente concentración del acceso a la vivienda y de la riqueza tanto a nivel nacional como local. Revertir estas tendencias exigirá abordar la creciente brecha entre salarios y precios de la vivienda, garantizando que tanto la propiedad como el alquiler sigan estando al alcance de la población residente.

2.3 *Vivienda vacía y escasez: un desajuste estructural en la disponibilidad de la vivienda*

«En los últimos cuatro años, el principal problema ha sido la falta de trabajadores, causada por la escasez de alquiler. Muchas empresas han tenido que alquilar viviendas para su plantilla porque, de lo contrario, no podían contratar. Varias se han visto obligadas a reducir su actividad en función del personal disponible. Algunos restaurantes incluso han tenido que acortar horarios o cerrar determinados días por falta de personal».

María Ángeles Marí Puig, PIMEEF

¹⁵ Fotocasa Research. (2024). Los jóvenes y el mercado de la vivienda en España: principales obstáculos para comprar. ([Accesible en internet](#)).

¹⁶ El número de personas propietarias de 2 a 5 viviendas ha pasado del 31 % al 42 %, y quienes poseen más de 10 se han duplicado. elDiario.es. (2024, 24 de noviembre). El mapa de los grandes tenedores de más de 10 viviendas, municipio a municipio. ([Accesible en internet](#)).

¹⁷ Esto incluye 1.389 viviendas en manos de propietarios con entre 10 y 25 inmuebles, 777 de quienes poseen entre 25 y 100, y 337 correspondientes a titulares con más de 100 propiedades. Ref: La Voz de Ibiza. (2023, 8 de septiembre). Los dueños de Ibiza y Formentera: cuántos tienen más de 10, 25 y 100 propiedades. Datos procedentes del Catastro Inmobiliario. ([Accesible en internet](#)).

A pesar de la intensa demanda, muchas viviendas en Ibiza siguen estando fuera del alcance. Alrededor del 16,2 % de las viviendas en las Islas Baleares están vacías, cifra que asciende a aproximadamente el 20 % en Ibiza.¹⁸ Las estimaciones oficiales en la isla sugieren que puede haber más de 18000 viviendas vacías o infrautilizadas¹⁹, aunque muchas son segundas residencias, propiedades heredadas o están pendientes de renovación. Solo en el municipio de Ibiza, 998 viviendas están vacías y 300 figuran registradas como uso turístico. En zonas como La Marina, Dalt Vila y Figueretes, menos de la mitad de las viviendas están declaradas como residencia principal.²⁰ Algunas propiedades se encuentran en litigios de herencia o en un limbo legal, mientras que otras se conservan como segundas residencias o se retienen deliberadamente fuera del mercado.

Esta paradoja muestra que la construcción de más viviendas por sí sola no resolverá la crisis si no se aborda el aumento de las viviendas vacías, la especulación y la desconfianza en el sistema de alquiler. La falta de viviendas asequibles disponibles durante todo el año se ha convertido en una limitación para la economía de Ibiza. Los salarios del sector público, fijados a nivel estatal, rinden menos aquí que en otras partes, lo que [dificulta reclutar y retener](#) personal esencial en educación, sanidad, cuerpos de seguridad y servicios de emergencia. En algunos casos, profesionales esenciales no han podido [permanecer en sus puestos](#), especialmente en temporada alta. Aunque algunos colectivos, como el profesorado, perciben un complemento de insularidad de hasta 410 €/mes, este no se extiende a todo el personal esencial, como la policía. Para contextualizar, el salario medio en el sector público es de unos [2000](#) € para un docente, y de [2130](#) € para un agente de policía. Mientras tanto, los alquileres de larga duración en Ibiza [parten](#) de unos 1200 € para un apartamento de una habitación y de unos 2400 € para uno de tres.

El sector privado afronta tensiones similares: el 63 % de las pymes señalan la dificultad de encontrar personal como su mayor desafío y una de cada cuatro identifica la vivienda como la mayor barrera para crecer.²¹ En la hostelería y el ocio nocturno, incluso clubes emblemáticos han perdido a personal experimentado que ya no puede permitirse ni siquiera habitaciones individuales básicas.²²

¹⁸ De la entrevista con Mario Pink Manjón, Providencia, el 4 de junio 2025.

¹⁹ De la entrevista con Gustavo Gómez Bello, Caridades Diocesanas Ibiza, el 13 de febrero de 2025.

²⁰ Desafortunadamente, estos datos útiles no están disponibles de forma sistemática para los cinco municipios de la isla.

²¹ PIMEEF. (2024). Resultados encuesta de actividad 2024. PIMEEF. ([Accesible en internet](#)).

²² Diario de Ibiza. (2024, marzo 20). Ibiza nightclubs lose "good" employees due to lack of affordable housing. ([Accesible en internet](#)).

La escasez y el aumento de las viviendas vacías, en la práctica, evidencian un sistema de vivienda desajustado respecto a las necesidades de la población residente y a la sostenibilidad de la economía ibicenca. Poner en uso las viviendas vacías y ampliar la oferta asequible de larga duración resulta esencial para romper el ciclo de escasez de mano de obra, tensiones económicas y necesidades de vivienda no cubiertas.

2.4 Desplazamiento: *impacto de la escasez de vivienda en la salida de residentes y personas trabajadoras de la isla*

Las tendencias de falta de asequibilidad, inseguridad y escasez están empujando a muchas personas residentes a abandonar Ibiza, en especial a la juventud y a los hogares con menores ingresos. Para ellas, acceder a una vivienda segura y estable a largo plazo es cada vez más difícil, lo que limita sus oportunidades de construir una vida estable en la isla.

Nuestra encuesta reveló que una de cada dos personas afirmó que la crisis de vivienda afectaba gravemente su vida; muchas no lograban encontrar un alojamiento adecuado o valoraban seriamente la posibilidad de marcharse. Las personas más jóvenes fueron las más propensas a expresar su deseo de mudarse, a menudo citando la imposibilidad de alquilar de manera independiente.

Las repercusiones en el mercado laboral son inmediatas. Empresas y administraciones públicas señalan que el desplazamiento del personal genera ciclos de contratación constantes, la pérdida de personal con experiencia e interrupciones en los servicios. La sanidad y la educación resultan especialmente afectadas: en algunos casos, enfermeros, profesorado y técnicos de emergencias médicas se han visto obligados a desplazarse a diario desde islas vecinas.²³ También las empresas sufren una rotación elevada, ya que parte de su personal cualificado se traslada a lugares más asequibles, lo que reduce la productividad y eleva los costes.

El desplazamiento, por tanto, no se limita a las dificultades individuales: supone una pérdida sistémica de competencias y capacidades en Ibiza, que reduce la capacidad de los servicios y empresas para funcionar con continuidad. Preservar el futuro de la isla a largo plazo exige abordar las

²³ Reuters (2025). Spain's party island Ibiza also suffers housing crunch as rents soar. ([Accesible en internet](#)).

causas del desplazamiento y garantizar que la población residente pueda permanecer, trabajar y desarrollar su proyecto de vida localmente.

2.5 *Fragmentación: impacto de las presiones habitacionales en la cohesión social y cultural*

«La vivienda es el hogar, no son solamente cuatro paredes que se venden en el mercado, sino que allí dentro está toda una vida. [Cuando la gente local es expulsada] creamos unos desiertos sociales y erosionamos la identidad local».

Iván Murray, Universitat de les Illes Balears

La crisis de la vivienda está transformando la vida social y cultural de Ibiza. En barrios cada vez más orientados al turismo, muchas personas residentes de largo recorrido manifiestan sentirse fuera de lugar. El aumento de precios, el ruido y la priorización de la experiencia del visitante alteran las rutinas cotidianas y debilitan los vínculos entre vecinos. Comercios, escuelas y asociaciones locales encuentran crecientes dificultades para mantener la continuidad cuando las familias se marchan, y los ritmos compartidos que antes definían la vida comunitaria se ven cada vez más relegados por ciclos breves de llegadas y salidas. Con el tiempo, esto genera un desplazamiento cultural: tradiciones, lenguas y referencias que conforman la identidad local se vuelven menos visibles en el espacio público.

La continuidad generacional también se encuentra bajo presión. La juventud se enfrenta a barreras para independizarse, lo que limita su participación en la vida comunitaria, mientras que muchas familias temen que la siguiente generación se vea obligada a dejar la isla para construir una vida estable. En España, y en particular en las Islas Baleares, tener una vivienda en propiedad posee un profundo significado cultural, al simbolizar la continuidad familiar, la movilidad social y la seguridad intergeneracional.²⁴ A medida que disminuye el acceso a la propiedad, esta desconexión deteriora el intercambio entre generaciones que sustenta las prácticas culturales y el patrimonio local.

²⁴ Fuster, N., Arundel, R., & 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. ([Accesible en internet](#)).

La población local también manifestó su preocupación por las dinámicas de poder y la rendición de cuentas. En entrevistas y encuestas, muchas personas señalaron la creciente influencia de actores externos (ya sean inversores, empresas o propietarios de segundas residencias) en la configuración de la vivienda y el uso del suelo. La cuestión no es la nacionalidad, sino la responsabilidad: a medida que la propiedad y la toma de decisiones se alejan cada vez más de quienes viven todo el año en la isla, se percibe que las decisiones se orientan a la rentabilidad a corto plazo de unos pocos en lugar de por el bienestar a largo plazo de la comunidad.

La fragmentación no es solo una presión económica: constituye una fractura en el tejido social y en la confianza ciudadana que sostiene a Ibiza. Abordar la crisis de la vivienda requiere reconstruir estos vínculos y garantizar que las decisiones sobre el suelo y la vivienda respondan a los intereses compartidos y a largo plazo de quienes hacen de la isla su hogar.

Tomadas en su conjunto, estas presiones muestran que la crisis de vivienda en Ibiza trasciende lo económico y se experimenta como una lucha diaria por la dignidad, la seguridad y el sentido de pertenencia. La inseguridad, la falta de asequibilidad, el incremento de viviendas vacías, el desplazamiento y la fragmentación interactúan desestabilizando los hogares, generando presiones sobre las empresas y debilitando el tejido social de la isla. El resultado es un sistema de vivienda que ya no satisface las necesidades de la población local ni de la economía, mermando tanto las oportunidades como la cohesión. Afrontar esta situación exige ir más allá de los síntomas y analizar las fuerzas estructurales que los mantienen. La siguiente sección explora estos factores subyacentes, mostrando cómo las decisiones políticas, la dinámica del mercado y las carencias de gobernanza configuran las condiciones estructurales que perpetúan la crisis.

3. Factores que impulsan la crisis

La crisis de la vivienda en Ibiza no se debe a una sola causa, sino a la combinación de diversas fuerzas estructurales. En nuestra encuesta, las personas residentes señalaron con mayor frecuencia la especulación y la maximización de beneficios, las compras de no residentes y los alquileres de corta duración, junto con el encarecimiento de los precios por encima de los salarios, la falta de oferta y la inseguridad jurídica. Estas percepciones reflejan carencias más profundas en las políticas públicas, distorsiones del mercado y fallos de gobernanza que mantienen la presión sobre la asequibilidad. Esta sección explora cinco factores clave: la escasez de oferta, la especulación, la estacionalidad, la incertidumbre y las debilidades, y muestra cómo estas interactúan entre sí, intensificando la crisis y limitando la eficacia de las respuestas.

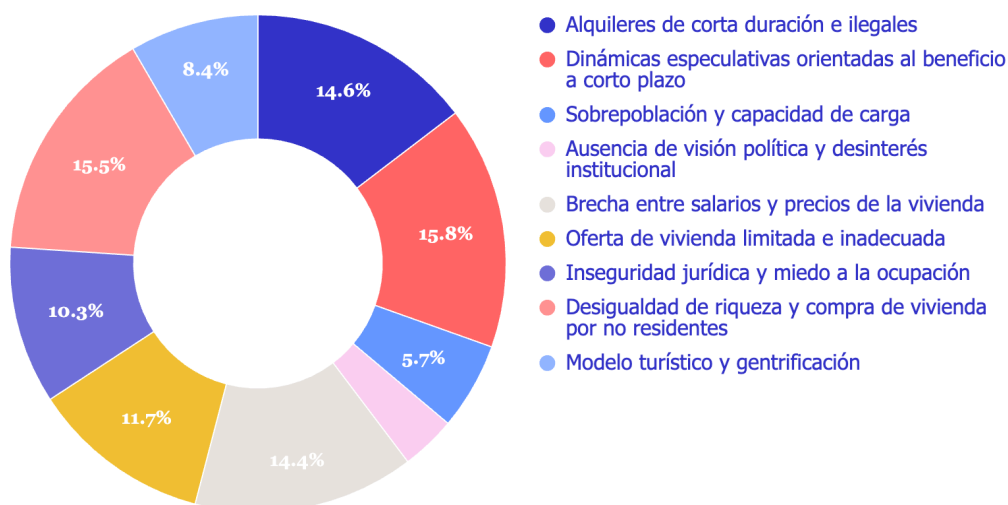
En nuestra encuesta, muchas personas participantes identificaron múltiples factores superpuestos detrás de la crisis, lo que refleja una nítida percepción de complejidad y frustración (véase el gráfico). Los factores más citados fueron la especulación y la maximización de beneficios (15,8%), la desigualdad en la distribución de la riqueza y las compras por parte de no residentes (15,5%), así como los alquileres ilegales y de corta duración (14,6%). Otros elementos mencionados con frecuencia fueron el encarecimiento de los precios por encima de los salarios, la escasez de oferta de vivienda y la inseguridad jurídica y regulatoria. Los resultados muestran que la población residente vincula la crisis no solo con la oferta y la demanda, sino también con fallos sistémicos en la gobernanza de la asequibilidad y el propio modelo económico de la isla.²⁵

²⁵ Business Fights Poverty y (Ma) Laboratorio de Transformación Sostenible. (2025). Vivienda y calidad de vida en Ibiza. Encuesta a más de 1000 personas residentes en la isla. ([Accesible en internet](#)).

3.1 *Suboferta: el déficit crónico de vivienda asequible permanente*

En nuestra encuesta, muchas personas residentes señalaron la limitada oferta de vivienda como un factor clave de la crisis. Expresaron su frustración por el hecho de que la nueva actividad constructora no se ha traducido en viviendas asequibles para la población local, lo que refuerza la sensación de un déficit estructural.

Esta percepción se ve confirmada por los datos nacionales y regionales. Desde 1952, España ha subvencionado la construcción de más de 6,8 millones de viviendas²⁶ (aproximadamente una cuarta parte del parque residencial del país), pero la mayoría perdió con el tiempo su condición de protegida y fue vendida en el mercado privado. Como resultado, España tiene hoy una de las proporciones más bajas de vivienda de alquiler social en Europa: menos del 1 % de las viviendas están protegidas para la reventa y solo el 1,5 % como alquiler social (2,5% en conjunto)²⁷, frente al 8-9 % de la UE²⁸ y un objetivo recomendado del 15 %.²⁹ La inversión pública también está entre las más bajas de Europa, con apenas el 0,23% del PIB y el 0,1% del gasto público total.³⁰



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". ([Accesible en internet](#)).

²⁷ Provivienda. (27 de noviembre de 2023) AVIVAS: la primera alianza estatal por la vivienda asequible y social. ([Accesible en internet](#)).

²⁸ Braga, M., & Palvarini, P. (2013, enero). Social housing in the European Union (PE 492.469). Directorate-General for Internal Policies, European. ([Accesible en internet](#))

²⁹ European Youth Forum. (2014, abri). Youth policy paper on housing (YFJ Policy Paper 2504-14). ([Accesible en internet](#)).

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". ([Accesible en internet](#)).

En las Islas Baleares, la brecha es aún más marcada. Entre 2011 y 2019, solo el 3,5 % de las viviendas nuevas fueron protegidas, y esta cifra cayó hasta el 0,13 % del total de ventas en 2023-24.³¹ La Ley 3/2024³² tiene como objetivo revertir esta situación haciendo que las nuevas viviendas protegidas o con precios limitados sean permanentemente asequibles.³³ Reformas adicionales permiten la reclasificación de suelo rural y la legalización de edificaciones, exigiendo que el 50 % de las nuevas viviendas en estos desarrollos estén protegidas. Sin embargo, no existen garantías de que la mitad restante se destine a residentes durante todo el año.

Las limitaciones geográficas y ecológicas de Ibiza agravan esta escasez. El suelo edificable es inherentemente escaso y está sujeto a demandas en competencia de tipo residencial, turístico, agrícola y de conservación. Una mayor expansión podría dañar los ecosistemas, los paisajes y la sobreexplotación de los recursos. Sin un marco de planificación territorial que alinee la vivienda con la capacidad de carga social y ambiental, incluso las políticas bienintencionadas corren el riesgo de verse superadas por la especulación y los usos que compiten entre sí. Por lo tanto, abordar la suboferta exige priorizar el uso del suelo disponible para vivienda asequible de carácter permanente y destinada a residentes, en lugar de fomentar una expansión descoordinada.

3.2 *Especulación: financiarización e inversión especulativa como motor de la falta de asequibilidad*

En nuestra encuesta, la especulación fue el factor más citado en la crisis de la vivienda (15,8 %). Las personas encuestadas vincularon el aumento de precios con la maximización de beneficios, las compras por parte de no residentes y el uso de la vivienda como vehículo de inversión, lo que para muchos constituye una evidencia de que el mercado se ha alejado de responder a las necesidades locales.

³¹ Cadena Ser. (2022, February 2.) El Govern reconece que el porcentaje de VPO respecto al total de vivienda es muy pequeño. ([Accesible en internet](#)).

³² Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda en las Illes Balears. (2024, 3 de mayo). *Bulletí Oficial de les Illes Balears*, núm. 48. ([Accesible en internet](#)).

³³ Un área se designa como “zona tensionada” si se cumple una o más de las siguientes condiciones: (i) los costes de vivienda (alquiler o hipoteca más suministros) superan el 30 % de la renta media de los hogares en la zona; o (ii) en los últimos cinco años, el precio medio de venta o alquiler ha aumentado al menos tres puntos porcentuales por encima del Índice de Precios de Consumo (IPC) autonómico.

"El reto de las Illes Balears es pasar de una lógica de crecimiento cuantitativo a otra basada en la generación de mayor valor: económico (productividad), social (calidad de vida) y ambiental (regeneración de ecosistemas)».

Antoni Riera, Fundación Impulsa Balear

El modelo de crecimiento de Ibiza se ha sustentado durante décadas en el uso intensivo de mano de obra y recursos materiales. Sin embargo, esta expansión no se ha traducido en bienestar para la mayoría de la población residente. Según la Fundación Impulsa Balear, la economía balear creció un 44 % en los últimos 23 años, pero solo el 4,4 % de ese crecimiento se debió a mejoras de productividad, frente al 50 % de la UE. Este desequilibrio se ha traducido en salarios bajos, empleos precarios y una fuerte dependencia de la mano de obra externa, factores que incrementan la presión sobre el sistema de vivienda.

Al mismo tiempo, la vivienda se ha convertido en el activo preferido para la inversión, y sus altos rendimientos desvían inversión de los sectores productivos. Hoy, más del 80 % de las compras de vivienda en la isla las realizan personas no residentes.³⁴ Se estima que unas 18000 viviendas podrían estar vacías o infrautilizadas durante buena parte del año.³⁵ La población local con ingresos medios no puede competir con este poder adquisitivo externo y, en particular, los hogares más jóvenes se ven excluidos tanto de la propiedad como de los alquileres estables a largo plazo.

La dinámica especulativa también contribuye a una creciente concentración de la riqueza. A medida que disminuye la propiedad individual de vivienda, los inmuebles se concentran cada vez más en manos de grandes inversores y personas con un alto patrimonio. Esto fomenta el desplazamiento, profundiza la desigualdad y transforma barrios enteros para un uso estacional o de lujo.

Sin embargo, el margen de intervención local es limitado. Las normas de la Unión Europea sobre libre circulación de capitales impiden a las autoridades regionales o municipales restringir la compra de viviendas por parte de no residentes. Aunque otros países europeos han puesto en marcha

³⁴ Carlos Lucas Cardona. (2025, 5 de julio). El residente, prácticamente expulsado del mercado. Periódico de Ibiza y Formentera. ([Accesible en internet](#)).

³⁵ De una entrevista con Gustavo Gómez Bello, Cáritas Diocesana Ibiza el 13 de febrero de 2025.

instrumentos más contundentes para priorizar el uso por parte de residentes durante todo el año, los mecanismos existentes en España siguen siendo insuficientes. Sin herramientas más eficaces, la demanda especulativa continúa distorsionando el mercado y excluyendo a la población local.

3.3 Estacionalidad: *presión turística sobre la vivienda disponible*

El turismo sustenta la economía de Ibiza, pero también distorsiona su sistema de vivienda. Parte del parque residencial se destina al uso turístico y la economía estacional genera una intensa demanda laboral a corto plazo sin una oferta habitacional adecuada. En nuestra encuesta, el 14,6 % de las personas encuestadas identificó los alquileres de corta duración e ilegales como un factor clave de la crisis, lo que refleja la preocupación generalizada de que la demanda turística está desplazando a residentes de todo el año.

«El crecimiento no es infinito. Cualquier modelo que promovamos debe planificar las necesidades que genera. Al aumentar la categoría de los hoteles, también aumentamos la plantilla y cada puesto de trabajo implica una mayor demanda de vivienda. Las decisiones no son buenas ni malas en sí mismas, pero requieren equilibrio y previsión para garantizar que la isla pueda absorber las presiones que generan».

Enrique Gómez Bastida, Director de Intrusismo, Consell d'Eivissa

La magnitud de los alquileres vacacionales de corta duración ilustra este impacto. En 2025, las Islas Baleares contaban con 24.361 viviendas turísticas registradas³⁶, muchas de ellas concentradas en zonas de alta demanda. En Ibiza, este tipo de alquileres ha contribuido directamente al encarecimiento de precios tanto en el mercado de arrendamiento como en el de compraventa. A pesar de la normativa, incluida la prohibición de nuevas licencias en edificios plurifamiliares a partir de 2025, muchas viviendas siguen operando al margen de la ley. Se estima que casi el 30 % de los

³⁶ SEGGITUR. (2025.). Viviendas de Uso Turístico. ([Accesible en internet](#)).

alquileres vacacionales (más de 7.000 viviendas) se ofrecen sin licencia turística.³⁷

Las personas trabajadoras temporales y esenciales son quienes más sufren estas presiones. Muchos se ven obligados a vivir en pisos sobreocupados, en alquileres informales o en alojamientos improvisados. Si bien algunos empleadores proporcionan alojamiento, estos acuerdos suelen implicar el arrendamiento de viviendas del parque existente, lo que compete directamente con las familias que buscan un hogar para todo el año.³⁸ La combinación de la demanda impulsada por el turismo y la falta de vivienda adecuada para la plantilla intensifica la escasez, debilita la estabilidad laboral y limita el acceso de las personas residentes a viviendas seguras.

Para abordar la estacionalidad no basta con aplicar de forma más estricta la normativa sobre alquileres turísticos, sino que también se requiere una planificación proactiva que garantice que los empleos generados por el turismo vayan acompañados de una oferta de vivienda adecuada y asequible.

3.4 ***Incertidumbre:** inseguridad jurídica y desconfianza institucional*

La inseguridad jurídica es otro factor que condiciona el sistema de vivienda en Ibiza. Muchos propietarios dudan en ofrecer alquileres de larga duración por temor a impagos, ocupaciones ilegales o procesos judiciales prolongados para recuperar la posesión. Estas preocupaciones son especialmente intensas entre los pequeños propietarios con solo una o dos viviendas, que consideran que no pueden asumir los riesgos financieros de un arrendamiento problemático.

En nuestra encuesta, la población residente señaló la inseguridad jurídica y regulatoria como un factor recurrente de la crisis, en línea con la desconfianza expresada por los propios propietarios. Uno de cada tres propietarios que no alquilan a largo plazo mencionó el miedo a la ocupación, los impagos o la lentitud de los procesos judiciales de desalojo como su principal motivo. Si bien los datos objetivos sugieren que la magnitud de estos incidentes podría

³⁷ 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 prensa), 6 Febrero. ([Accesible en internet](#)).

³⁸ No existen datos oficiales del INE que distingan entre residentes y no residentes de carácter estacional en Ibiza, lo que dificulta cuantificar la presión adicional sobre la vivienda durante los meses de verano. Conviene señalar que en el verano de 2023 se registraron [31.700](#) trabajadores en el sector de la hostelería en Ibiza.

ser menor de lo que se percibe³⁹, el impacto de estos temores es muy real: desincentivan la entrada de viviendas en el mercado de alquiler de larga duración y refuerzan un clima de desconfianza.

Iniciativas públicas como el programa Lloguer Segur,⁴⁰ que garantiza el pago del alquiler y ofrece gestión de arrendamientos, han tenido dificultades para superar este escepticismo. Para algunas personas propietarias, la seguridad de una garantía pública se ve eclipsada por las dudas sobre posibles retrasos burocráticos o la falta de imparcialidad en su aplicación. Esta discrepancia entre la intención de las políticas y la confianza de los propietarios limita la eficacia de las herramientas existentes.

Al mismo tiempo, el endurecimiento de las restricciones a los alquileres turísticos de corta duración ha llevado a muchas personas propietarias a optar por contratos de temporada. Estos se perciben como más seguros y flexibles, pero reducen la disponibilidad de viviendas estables y permanentes para la población residente. El resultado es un mercado de alquiler fragmentado en el que las personas inquilinas sufren inestabilidad y un incremento constante de los costes, mientras que los propietarios se muestran reacios a comprometerse con contratos de larga duración.

Restablecer la confianza en el alquiler de larga duración dependerá de una combinación de garantías públicas creíbles, procesos judiciales más ágiles y justos, y un marco de protección equilibrado que ofrezca seguridad a la propiedad y, al mismo tiempo, garantice los derechos de las personas arrendatarias.

3.5 *Puntos débiles: falta de datos y déficits de gobernanza*

Debilidades. Carencia de datos y gobernanza fragmentada

A pesar de la preocupación generalizada, Ibiza aún carece de datos sólidos y consistentes para orientar las políticas de vivienda. En nuestra encuesta, muchas personas residentes señalaron fallos sistémicos de gobernanza y expresaron su frustración ante la ausencia de una base empírica común entre las instituciones. Aspectos clave como el uso de segundas residencias, las

³⁹ Algunos colectivos de defensa de inquilinos sostienen que esta percepción está exagerada, citando el descenso en el número de procedimientos judiciales formales en los últimos años.

⁴⁰ El programa Lloguer Segur es una iniciativa del Govern balear que garantiza el pago del alquiler a los propietarios y gestiona los contratos a través de intermediarios públicos o de ONG. Su objetivo es fomentar el alquiler de larga duración reduciendo los riesgos percibidos, aunque su acogida ha sido limitada debido a la baja confianza y a la competencia de los más lucrativos alquileres de corta duración.

viviendas infrautilizadas y los alquileres informales cuentan con un seguimiento deficiente o con información dispersa entre diferentes organismos. Las estadísticas oficiales rara vez diferencian entre las necesidades de las personas trabajadoras temporales, las familias o el personal esencial. La realidad de las viviendas vacías también es diversa: algunas están bloqueadas en litigios de herencia, otras se usan solo de forma ocasional o se retienen con fines especulativos. Asimismo, la sobreocupación de viviendas, los arrendamientos informales y las personas que residen en vehículos o asentamientos improvisados aparecen claramente subestimadas. Estas carencias dificultan comprender la verdadera magnitud de la crisis y limitan la capacidad de diseñar respuestas eficaces y fundamentadas en la evidencia.

La ausencia de un sistema de inteligencia territorial que articule vivienda, uso del suelo, infraestructuras, economía y medio ambiente genera graves consecuencias significativas. Sin una idea clara de cuánto crecimiento puede asumir la isla⁴¹ o de qué tipos de vivienda son más necesarios, las decisiones de planificación corren el riesgo de rebasar los límites sociales y ecológicos.⁴²

Las carencias de información se agravan por una gobernanza fragmentada. Los ayuntamientos son responsables de la planificación urbana, pero se enfrentan a competencias superpuestas, recursos limitados y una coordinación insuficiente entre administraciones. La autoridad legal se reparte entre actores nacionales, autonómicos, insulares y locales, sin un marco común que articule las políticas de vivienda (véase el Anexo 3 para un resumen de los marcos jurídicos más relevantes para Ibiza y este informe). Las personas entrevistadas también señalaron una falta de conexión entre los instrumentos normativos de vivienda, empleo y desarrollo urbano, donde, por ejemplo, la reclasificación del suelo a menudo avanza sin una visión clara de la capacidad del territorio para sostener el crecimiento. La escasez de mecanismos de participación efectivos erosiona aún más la confianza: muchos procesos de consulta se perciben como poco neutrales, lo que dificulta alcanzar consensos objetivos sobre soluciones a largo plazo.

Iniciativas recientes empiezan a dar respuesta. Se ha creado un observatorio regional de vivienda que podría contribuir a construir una base de evidencia más sólida, aunque su impacto dependerá de una gobernanza transparente y de un intercambio sistemático de datos. El seguimiento de los alquileres

⁴¹ Hernández, V. (2025, April 30). IbizaPreservation exige un estudio de carga «realista» para conocer la capacidad de la isla. ([Accesible en internet](#)).

⁴² Varios entrevistados advirtieron que el posicionamiento económico (especialmente la proyección de la isla como destino turístico de alto nivel) puede alimentar desarrollos inmobiliarios especulativos y desviar la atención de prioridades a largo plazo como la vivienda asequible, el bienestar comunitario y el desarrollo sostenible.

turísticos también ha mejorado gracias a sistemas basados en inteligencia artificial que rastrean los anuncios en línea, ofreciendo un modelo de recopilación de datos más fiable y transparente.

Las lagunas en la gobernanza se ven agravadas por los horizontes a corto plazo de los ciclos políticos, donde las presiones inmediatas suelen imponerse a la planificación a largo plazo. Este cortoplacismo dificulta anticipar las necesidades, evaluar los impactos acumulativos y alinear la política de vivienda con las políticas laborales, de uso del suelo, de sostenibilidad y con la capacidad de carga de las islas.

Estos factores muestran que la crisis de vivienda en Ibiza no se debe únicamente a la escasez, sino también a incentivos distorsionados, una gobernanza débil y un marco institucional fragmentado. Superar estas dinámicas exige una acción coordinada entre actores públicos, privados y comunitarios, que trascienda las soluciones puntuales y avance hacia respuestas estructurales. El resto del informe se centra en las soluciones, analizando las vías que pueden seguir el mercado, las administraciones y la comunidad para recuperar la asequibilidad y la estabilidad.



Parte 2. Soluciones colaborativas.

Estrategias, experiencias y aprendizajes.

¿Cómo puede Ibiza superar la crisis y reimaginar la vivienda del futuro?

Ningún actor, ya sea público, privado o comunitario, puede afrontar el desafío por sí solo. Las soluciones impulsadas por el mercado aportan innovación, financiación e implicación de quienes emplean para ampliar el acceso. Las medidas gubernamentales ofrecen marcos, garantías y recursos para asegurar que la vivienda responda al interés público. Las iniciativas comunitarias, como las cooperativas y los *Community Land Trusts* (CLT),⁴³ permiten anclar la vivienda en la asequibilidad y la participación a largo plazo. En suma, estos enfoques muestran cómo la colaboración intersectorial puede rehabilitar el parque de viviendas existente, movilizar activos infrautilizados y construir un sistema habitacional más estable, inclusivo y resiliente para el futuro de la isla.

⁴³ Community Land Trust (CLT, modelo comunitario de gestión del suelo).

4. El papel de las empresas

Las empresas no pueden suplir el liderazgo del gobierno, pero sí pueden desempeñar un papel decisivo de apoyo en la respuesta a la crisis de vivienda en Ibiza. Quienes emplean influyen en que los salarios se ajusten a los costes locales, promotoras, inversores e instituciones financieras determinan qué se construye y a qué precio, y las empresas pueden destinar sus recursos a fortalecer a las comunidades o a impulsar marcos más justos. Esta sección aborda tres ámbitos de acción empresarial (a través del propio modelo de negocio, de la filantropía y de la incidencia política) y muestra cómo los actores privados, cuando se alinean con los objetivos colectivos, pueden ampliar la vivienda asequible, hacer más viable la innovación y contribuir a un sistema habitacional más inclusivo y resiliente.

4.1 Tres vías de acción empresarial

Las empresas no sustituyen el liderazgo gubernamental, pero sí desempeñan un papel complementario fundamental. Dentro de los marcos que establecen los gobiernos, las decisiones sobre salarios, uso del suelo, construcción, financiación y colaboraciones tienen un impacto significativo en la disponibilidad de viviendas asequibles durante todo el año. A nivel global, existe un reconocimiento creciente de que las compañías influyen en los resultados en materia de vivienda, con ejemplos prometedores que pueden servir de base para orientar acciones prácticas en Ibiza.

En esta sección se analizan tres formas en que las empresas pueden influir:⁴⁴

- **A través del propio modelo de negocio:** Quienes emplean fijan los niveles salariales y las prestaciones que determinan si las personas trabajadoras pueden acceder a una vivienda. Promotores, constructoras y proveedores de vivienda social deciden qué se

⁴⁴ El marco de tres partes se basa en el trabajo de Jane Nelson, directora fundadora de la Corporate Responsibility Initiative de la Harvard Kennedy School, y ha sido desarrollado posteriormente por Business Fights Poverty.

construye, se rehabilita o se reutiliza, y a qué precio. Inversores y entidades financieras condicionan el flujo de capital hacia activos especulativos o hacia una oferta estable de alquileres a largo plazo. Cuando se alinean con los objetivos públicos, cada uno de estos actores puede ayudar a cerrar la brecha de asequibilidad.

- **A través de la filantropía y capital social:** Las empresas pueden aportar fondos, suelo o conocimiento para ampliar la vivienda asequible o apoyar a colectivos vulnerables. Aunque estas contribuciones suelen ser de menor escala, pueden servir para testear modelos innovadores o cubrir déficits urgentes.
- **A través de la incidencia política y las colaboraciones:** Las compañías y coaliciones empresariales pueden impulsar políticas que favorezcan el acceso a la vivienda, como garantías de alquiler, incentivos para la rehabilitación con nuevos usos o apoyo a soluciones de alojamiento para personas trabajadoras de temporada. Al colaborar con los ayuntamientos y las organizaciones de la sociedad civil, las empresas pueden contribuir al diseño de soluciones sistémicas más sólidas que las respuestas parciales.

El reto, por tanto, no es si las empresas deben actuar, sino cómo lo hacen. ¿Sus acciones amplían la oferta o compiten por ella? ¿Refuerzan la especulación o contribuyen a compartir los riesgos y hacer más viable la asequibilidad? Planteado de este modo, el papel de las empresas es complementar el liderazgo gubernamental, asegurando que el capital privado, la innovación y la acción empresarial contribuyan al bienestar comunitario a largo plazo.

4.2 A través del propio modelo de negocio

A. Empleo y salarios dignos

Las empresas empleadoras desempeñan un papel central en la configuración de la asequibilidad de la vivienda a través de los salarios y los beneficios. En entornos con un elevado coste de vida como Ibiza, la contribución más directa consiste en pagar un salario digno que reduzca la brecha entre los ingresos y el coste de la vivienda local. Cuando las personas trabajadoras pueden acceder a una vivienda segura, las empresas también se benefician:

mejora la contratación, la retención, la productividad y la moral. Las investigaciones demuestran que pagar un salario digno reduce el absentismo, aumenta la fidelidad y mejora la reputación de la marca.⁴⁵ Por ejemplo, PayPal vinculó los aumentos salariales a un incremento del 15 % en los ingresos y del 28 % en la rentabilidad, mientras que IKEA UK informó de ahorros de hasta 10 millones de libras como resultado de la menor rotación de personal tras comprometerse con salarios dignos.⁴⁶ Sin embargo, algunos economistas entrevistados advirtieron que aumentar los salarios sin abordar el problema de la oferta de vivienda corre el riesgo de alimentar la inflación de los alquileres, ya que los propietarios podrían ajustar los precios al alza para capturar ingresos adicionales.

Los salarios por sí solos no son suficientes cuando la oferta de vivienda es limitada. Muchas empresas, especialmente en el sector turístico y de la hostelería, están interviniendo para proporcionar o facilitar alojamiento a su personal. Grandes grupos como Meliá, Palladium y Balearia han desarrollado alojamiento para el personal recurriendo a distintas fórmulas. La reutilización de edificios no residenciales (como hostales u hoteles infrautilizados) ofrece alternativas más rápidas o con un uso más eficiente del espacio que depender únicamente de nuevas promociones de vivienda. En otros casos, las empresas han optado por adquirir viviendas en el mercado libre para destinarlas al alojamiento de su personal. También se han documentado acuerdos de arrendamiento en los que las empresas alquilan viviendas a pequeños propietarios, a menudo con pagos por adelantado para toda la temporada, garantías financieras y alquileres por encima de la media local, lo que resulta atractivo para quienes poseen estas propiedades, pero al mismo tiempo genera tensiones y una competencia desigual en el mercado de alquiler residencial.

Estos esfuerzos pueden aliviar la escasez de mano de obra, pero si no se diseñan con cuidado corren el riesgo de distorsionar el mercado de alquiler, inflar las rentas o competir con las familias locales en un mercado de vivienda ya tensionado. Vincular la vivienda al empleo estacional también conlleva riesgos, ya que la inseguridad en la tenencia y la dependencia pueden afectar al bienestar de las personas trabajadoras. La mejor práctica consiste en garantizar que la vivienda proporcionada por las empresas esté desvinculada de los contratos laborales, que los alquileres tengan un tope y que se

⁴⁵ Business Fights Poverty. University of Cambridge, SHIFT (2022), The Case for Living Wages. ([Accesible en internet](#)).

⁴⁶ *Ibíd.*

mantengan unos estándares adecuados, de modo que quienes la habitan no se vuelvan dependientes ni vulnerables. Las pymes locales podrían asociarse

«Podemos colaborar en la búsqueda de vivienda para nuestros trabajadores y, de hecho, hay empresas que ofrecen vivienda directa o indirectamente, dentro de sus posibilidades organizativas y financieras. Lo que sucede es que este asunto es particularmente complejo y excede la responsabilidad general de las empresas. Además, la casuística de situaciones personales y familiares de las personas es tan extensa que, por sí misma, hace imposible trasladar el foco de responsabilidad a la dirección empresarial. Por otro lado, tema no menor, un hipotético traslado de toda la responsabilidad al sector privado generaría una especie de competencia desleal con el conjunto general de demandantes de vivienda y acabaría expulsando al residente».

José Antonio Roselló, CAEB

para construir una cooperativa de vivienda para ofrecer una alternativa más justa a las prácticas actuales, en las que cada compañía adquiere viviendas o las alquila a pequeños propietarios a precios elevados para la temporada, compitiendo así con las personas residentes permanentes. A través de una cooperativa, las empresas pondrían en común sus recursos para rehabilitar o acondicionar inmuebles infrautilizados y destinarlos al alojamiento del personal de temporada, reduciendo la presión sobre las familias locales. Si se combinan de forma responsable, los salarios dignos y la provisión de vivienda en condiciones justas pueden aliviar las dificultades, favorecer la estabilidad de la plantilla y contribuir a sostener la economía de Ibiza.

Ejemplos

PayPal

[Aumento de salarios y amplió los subsidios a la atención sanitaria](#), lo que permitió al personal conservar más ingresos disponibles y se tradujo en un crecimiento del 15 % en los ingresos y un aumento del 28 % en la rentabilidad.

| | |
|------------------------------------|---|
| IKEA Reino Unido | Adoptó en 2016 el salario digno voluntario, basado en los costes de vida reales ; la reducción de la rotación de personal generó ahorros de 10 millones de libras y mejoró la retención de la plantilla. |
| Unilever | Se comprometió a garantizar un salario digno en toda su cadena de valor para 2030, extendiendo los beneficios de asequibilidad y estabilidad más allá de su plantilla directa. ⁴⁷ |
| Mercadona | Paga salarios de entrada alrededor de un 27 % por encima del salario mínimo en España y un 24 % por encima de la media del sector minorista , con bonificaciones por reparto de beneficios y bajas tasas de rotación en el comercio. |
| Meliá Hoteles Internacional | Comenzó a ofrecer vivienda para su personal en 2023 y, para 2025, amplió esta práctica mediante la adquisición y el alquiler de propiedades destinadas al alojamiento del personal. Estos planes facilitan la contratación, pero pueden competir con las personas residentes locales si no cuentan con las debidas garantías. |
| Barceló Hotels | Aloja a parte de su personal en sus propios hoteles y ha ampliado esta práctica mediante el alquiler de apartamentos o bloques en zonas de alto coste para facilitar alojamiento al personal. Estos planes facilitan la contratación, pero pueden competir con las personas residentes locales si no cuentan con las debidas garantías. |
| Hoteles RIU | Su estrategia de contratación en Canarias y Baleares incluye la oferta de alojamiento para su personal . Estos planes facilitan la contratación, pero pueden competir con las personas residentes locales si no cuentan con las debidas garantías. |

⁴⁷Ibíd.

B. *Promotoras, constructoras y entidades de vivienda social*

«Por supuesto que nos gustaría pagar por un lugar donde vivir; pero el mercado actual ofrece opciones limitadas de apartamentos abarrotados, inseguros y caros, con una calidad de vida peor que aquí».

Residente de Can Rova 2, asentamiento informal de Ibiza

Las promotoras y las entidades de vivienda desempeñan un papel fundamental en la ampliación de la oferta asequible, especialmente en contextos de alto coste y con escasez de suelo, como Ibiza. Aunque los modelos tradicionales de construcción suelen tardar años y superar los presupuestos locales, están surgiendo nuevos enfoques que muestran cómo la iniciativa privada, cuando cuenta con una regulación adecuada y se combina con la colaboración pública, puede ampliar la vivienda asequible y, al mismo tiempo, preservar el valor comunitario. Tres modelos resultan especialmente relevantes.

- **Construcción modular:** Los métodos de edificación modular y fuera de planta permiten reducir costes, acortar plazos y disminuir los impactos ambientales. Colaboraciones internacionales como BoKlok (IKEA y Skanska en Suecia y el Reino Unido) ilustran cómo la vivienda prefabricada con estructura de madera puede ofrecer asequibilidad a gran escala. Otros ejemplos, como Tecno Fast en Chile o MyBox en Madrid, muestran cómo se han entregado promociones completas para personal esencial en cuestión de meses, con alquileres inferiores al precio de mercado. En Ibiza, donde la rapidez y la escasez de suelo son factores críticos, los métodos modulares podrían convertirse en una vía para ampliar la vivienda asequible respetando los límites ambientales.
- **Rehabilitación con cambio de uso:** La reutilización de edificios existentes puede liberar capacidad oculta en el entorno construido. El proyecto Kleiburg en Ámsterdam muestra cómo la rehabilitación, en lugar de la demolición, puede reducir costes, evitar residuos y revitalizar comunidades. En España, La Casa por el Tejado demuestra cómo las unidades modulares ligeras instaladas en azoteas pueden

ampliar la oferta y, al mismo tiempo, financiar mejoras para todo el edificio, como la instalación de ascensores, el aislamiento acústico o térmico o la reparación de fachadas, beneficiando a todas las personas residentes. Según la nueva Ley 3/2024 en Baleares, estas promociones en azoteas deben registrarse como Vivienda de Precio Limitado (HPL, por sus siglas en catalán *Habitatge de Preu Limitat*) Tipo 2, lo que garantiza una asequibilidad permanente.⁴⁸

- **Coliving como solución para viviendas de temporada:** Más allá de las estructuras físicas, los modelos *de coliving*, con raíces en las tradiciones de ocupación y vivienda cooperativa de los Países Bajos, muestran cómo los espacios compartidos pueden gestionarse para preservar el valor social.⁴⁹ La Ley 3/2024 reconoce formalmente las viviendas compartidas con instalaciones comunes y, si se designan como HPL, estas unidades pueden garantizar una asequibilidad permanente. Con una regulación adecuada, los *colivings* pueden responder a las necesidades de la población trabajadora temporal y, al mismo tiempo, reducir la sobreocupación y los alquileres informales. Ejemplos internacionales reflejan objetivos distintos: en EE. UU. Republik convierte hoteles y oficinas vacíos en vivienda a largo plazo para personal trabajador, limitando las reformas a lo esencial para mantener bajos los costes; en Europa, Roam ha rehabilitado inmuebles en apenas dos o tres meses al agilizar las fases legales, de diseño, renovación y comercialización. Aunque responden a mercados diferentes, ambos modelos muestran que una rehabilitación rápida y de bajo coste con flujos de trabajo paralelos podría inspirar soluciones de vivienda de temporada.
- **Uso híbrido y licencias flexibles:** En Ibiza, el Consell Insular permite la suspensión temporal de licencias turísticas por un máximo de tres años para que los apartamentos turísticos puedan destinarse a alquileres de temporada (durante un número limitado de meses). En otros lugares, operadoras como Selina han probado sistemas de uso dual en los que una parte del edificio se destina a estancias turísticas y otra a vivienda de mayor duración. Combinar ambos enfoques (las suspensiones temporales ya previstas en la isla con programas piloto de uso dual) podría abrir nuevas vías para ampliar la oferta. Con garantías claras de asequibilidad e incentivos específicos para las

⁴⁸ Vivienda de Precio Limitado (HPL) se refiere a la categoría legal de vivienda que se vende o alquila a precios regulados por ley, con el objetivo de mantenerlas asequibles para las personas residentes.

⁴⁹ 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. ([Accesible en internet](#))

pymes locales, esta flexibilidad podría favorecer una mayor participación del sector privado sin generar impactos negativos sobre la vivienda permanente.

- **Actores locales para la vivienda de temporada:** Modelos cooperativos impulsados por pequeñas y medianas empresas locales podrían rehabilitar edificios turísticos infrautilizados y convertirlos en vivienda para personal temporal con alquileres limitados. Para garantizar la equidad, el apoyo debería asignarse de forma transparente, vinculando la elegibilidad a contratos de trabajo locales y a la acreditación de actividad en el territorio, de modo que los beneficios lleguen a actores pequeños y con arraigo comunitario en lugar de a grupos especulativos. PIMEEF podría reunir a estos consorcios, apoyados por herramientas públicas como licencias de uso temporal o préstamos a bajo interés, asegurando que el nuevo alojamiento para personal amplíe la oferta sin desplazar a las familias locales.

Más allá de estos modelos innovadores de construcción y reutilización, la inclusión intencional resulta igualmente crucial. Las entidades proveedoras de vivienda social desempeñan un papel importante en este ámbito, pero todos los promotores pueden ser parte de la solución cuando la asequibilidad se integra desde el inicio. Empresas como la [Fundación SALAS](#) en España demuestran que la asequibilidad puede incorporarse en el propio modelo de negocio. Al asociarse con los ayuntamientos, SALAS utiliza suelo público mediante derechos de superficie a largo plazo, combina financiación pública a bajo interés (ICO o ICF) y establece topes en los alquileres o precios de venta por debajo de los niveles de mercado para garantizar una asequibilidad duradera. La colaboración con promotoras con una misión clara y especializadas en vivienda asequible puede reducir las cargas administrativas, acelerar la entrega y asegurar que las inversiones respondan a las necesidades de la comunidad, algo esencial en un mercado dominado por la escasez de suelo y la presión especulativa. En Berlín, Siemens está co-desarrollando un distrito inteligente valorado en 750 millones de euros en antiguos terrenos industriales, donde el 30 % de las 2750 viviendas se destinan a vivienda social, de acuerdo con lo exigido por la legislación urbanística. Este ejemplo muestra cómo unos marcos públicos claros pueden orientar el capital privado hacia objetivos colectivos, garantizando que las nuevas viviendas contribuyan a la asequibilidad a largo plazo en lugar de perderse en la especulación del mercado.

Estos enfoques demuestran cómo la innovación y la inclusión pueden ampliar la oferta sin sacrificar el valor social. Para Ibiza, la oportunidad reside en garantizar que los nuevos desarrollos contribuyan a la asequibilidad a largo plazo y refuercen las comunidades de la isla.

Ejemplos

| | |
|--------------------------------|---|
| BoKlok (IKEA + Skanska) | Iniciativa conjunta que entrega <u>viviendas modulares con estructura de madera</u> a menor coste mediante construcción fuera de planta. El modelo muestra cómo una colaboración que integra criterios de valor social puede ampliar la vivienda asequible. |
| MyBox | Completó 20 <u>unidades modulares para personal esencial</u> en cuatro meses, ofreciendo alquileres aproximadamente un 15 % por debajo de los precios del mercado. |
| La Casa por el Tejado | Incorpora <u>unidades modulares en azoteas</u> de edificios existentes, financiando mejoras integrales. Muestra cómo aprovechar el espacio latente puede ampliar la oferta sin consumir el suelo escaso. |
| Kleiburg | Un bloque de 500 unidades, con costes de rehabilitación estimados en 70 millones de euros, se vendió por 1 euro y fue transformado en viviendas de bajo coste mediante un modelo de <u>rehabilitación por parte de los propios residentes</u> , evitando la demolición. Al no establecerse límites a la reventa, muchas de estas viviendas acabaron entrando en el circuito especulativo. |
| Roam | <u>Rehabilita propiedades infrautilizadas</u> , incluido un antiguo monasterio en Madrid, para convertirlas en espacios de <i>coliving</i> en pocos meses, mediante procesos ágiles de transformación. |
| Selina | Ha probado modelos de uso mixto <u>combinando estancias turísticas con residencias más largas</u> , lo que ilustra cómo las licencias de <u>doble uso</u> podrían facilitar la vivienda de temporada. |
| Fundación SALAS | Utiliza terrenos públicos bajo derechos de superficie a largo plazo, combina financiación pública a bajo interés (ICO o ICF) y establece topes en los alquileres o <u>precios de venta por debajo de los niveles del mercado</u> , garantizando así una asequibilidad duradera. |

Siemens

Está co-desarrollando un distrito inteligente en 750 millones de euros en antiguos suelos industriales, con el 30 % de 2750 [viviendas destinada a vivienda social](#).

C. *Modelos de inversión y capital con propósito social*

El mercado inmobiliario de Ibiza está actualmente dominado por inversiones a corto plazo y de alta rentabilidad, centradas en el alquiler turístico, las segundas residencias y el desarrollo especulativo. Por ello, resulta crucial reorientar los flujos de capital. En toda Europa, una amplia gama de inversores (desde fondos de pensiones hasta bancos éticos) demuestra que el capital privado, cuando es paciente y guiado por valores de impacto social, puede ampliar la oferta de vivienda asequible y, al mismo tiempo, ofrecer rentabilidades predecibles. Tres enfoques resultan especialmente destacados:

- **Inversores institucionales orientados a fines públicos:** Los fondos de pensiones y las compañías de seguros se están movilizando cada vez más para invertir en vivienda asequible allí donde existen marcos de apoyo. En el Reino Unido, [Legal & General Affordable Homes](#) pone en marcha cada año unas 3000 viviendas a través del alquiler y de esquemas que permiten a las familias acceder gradualmente a la propiedad (*shared ownership*), manteniendo la titularidad a largo plazo para garantizar la asequibilidad. De forma similar, los fondos de pensiones neerlandeses [APG y PGGM](#) colaboran con los municipios para ofrecer vivienda de alquiler social y de renta media, priorizando la estabilidad, la eficiencia energética y la asequibilidad. Estos ejemplos muestran cómo el capital paciente y a gran escala puede complementar a las políticas públicas para ampliar el acceso.
- **Vehículos de inversión orientados al impacto:** Están surgiendo modelos de financiación combinada que ofrecen rendimientos modestos junto con un firme compromiso de asequibilidad. En España, el programa [Alquiler Básico de CaixaBank](#) convierte viviendas sin vender en más de 4000 alquileres a precios por debajo de mercado, gestionados en colaboración con los servicios sociales. También en España, [tuTECHÔ](#), un inversor inmobiliario con misión social, canaliza capital privado hacia viviendas alquiladas un 30 % por debajo del mercado para ONG que apoyan a personas en situación de sinhogarismo, limitando la rentabilidad a alrededor del 3 %. En Francia,

[Habitat et Humanisme](#) moviliza fondos de inversión solidaria y bonos sociales, atrayendo a personas inversoras alineadas con su misión mediante incentivos fiscales, y garantizando al mismo tiempo la asequibilidad. Estos casos muestran cómo la ingeniería financiera puede ponerse al servicio de la inclusión y no de la especulación.

- **Finanzas éticas y cooperativas:** Más allá de las grandes instituciones, un ecosistema más discreto de bancos y cooperativas con misión social que contribuye a retirar viviendas del mercado especulativo. En España, [Fiare Banca Ética](#) y [Coop57](#) conceden préstamos a cooperativas de vivienda y proyectos de *co-housing*, cubriendo habitualmente hasta el 80 % de los costes, mientras que el resto lo aportan las personas socias. Estos proyectos suelen basarse en modelos de derecho de uso que prohíben la reventa, lo que garantiza una asequibilidad permanente. Al reforzar la propiedad colectiva, estos mecanismos consolidan el control comunitario y amplían el acceso a la financiación para iniciativas impulsadas por la comunidad local.

Para Ibiza, la lección es clara: no todo el capital es igual. En toda Europa se están ensayando políticas que ofrecen incentivos a la inversión responsable y desincentivos a los modelos especulativos. Los flujos de capital orientados a la especulación seguirán inflando los precios si no se contrarrestan con inversión paciente y con propósito social. Al combinar marcos públicos con financiación institucional, de impacto y cooperativa, la isla podría atraer recursos que refuercen el acceso a la vivienda y, al mismo tiempo, protejan el valor comunitario a largo plazo.

Ejemplos

| | |
|---|--|
| Legal & General Affordable Homes | Entrega cada año unas 3000 viviendas asequibles mediante alquiler y esquemas de acceso gradual a la propiedad (<i>shared ownership</i>), manteniendo la titularidad a largo plazo para preservar la asequibilidad y facilitando el acceso progresivo a la propiedad a hogares de ingresos medios y bajos. |
| APG | Fondo de pensiones holandés que invierte en viviendas de alquiler social y de renta media en colaboración con los municipios, priorizando la estabilidad de la rentabilidad a largo plazo y la eficiencia energética. |
| CaixaBank Alquiler Básico | Convierte viviendas sin vender en más de 4000 alquileres asequibles, en colaboración con ONG y servicios sociales. |
| tuTECHÓ | Primera SOCIMI social en España alquila viviendas a ONG con un 30 % por debajo del mercado, limitando la rentabilidad en torno al 3 % y reinvertiendo los beneficios. Aprovecha su condición de estructura cotizada para atraer capital de impacto, garantizando al mismo tiempo la transparencia y la asequibilidad a largo plazo . |
| Primero H SOCIMI | Compra viviendas dispersas en distintas ciudades y las arrienda a largo plazo a personas inquilinas en situación de vulnerabilidad . El programa es gestionado por entidades sin ánimo de lucro y combina capital filantrópico con capital privado de impacto. |
| Habitat et Humanisme | Moviliza fondos de inversión solidaria y bonos sociales para financiar vivienda asequible , combinando incentivos fiscales para las personas inversoras con modelos de gestión orientados a la comunidad. |

**Universidad
de Winnipeg**

A través de su entidad sin ánimo de lucro UWCRC 2.0, la universidad desarrolló vivienda de ingresos mixtos que subvencionan unidades asequibles con alquileres de mercado, manteniendo la titularidad para preservar el carácter no especulativo y comunitario de las viviendas.⁵⁰

**Fiare Banca
Ética**

Concede [préstamos a cooperativas de vivienda y grupos de co-housing](#), manteniendo estas viviendas permanentemente fuera de los mercados especulativos.

4.3 A través de la filantropía y capital social

La filantropía constituye una vía complementaria para que las empresas contribuyan a reducir la inseguridad habitacional, en paralelo a su papel como empleadoras, promotoras o inversoras. Si bien no sustituye la acción gubernamental, las donaciones corporativas, las fundaciones y las aportaciones en especie pueden reforzar la capacidad de las ONG, los ayuntamientos y las entidades de vivienda social para llegar a los colectivos más vulnerables. Este tipo de iniciativas suele ser especialmente útiles en situaciones de crisis, cuando es necesario movilizar recursos con rapidez, o para responder a las necesidades de quienes quedan más alejados del mercado.

En el contexto internacional, compañías tecnológicas en regiones de alto coste como California han asumido compromisos significativos. Google, Meta y Apple, por ejemplo, han destinado miles de millones a vivienda asequible mediante cesión de suelo, fondos específicos y acuerdos con entidades sociales. Aunque estas actuaciones plantean debates relevantes sobre la propiedad del suelo y los beneficios a largo plazo, ponen de relieve que los recursos empresariales pueden orientarse a la estabilización de los sistemas locales de vivienda.

En España, varias fundaciones y empresas multinacionales también han reforzado su implicación. La Fundación Amancio Ortega se asoció con Cáritas en 2023 para poner en marcha el programa [Una vivienda, un hogar](#), dotado

⁵⁰ Jackson, E., & 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. <https://doi.org/10.15402/esj.v10i2.70852>

con 15 millones de euros, que ofrece ayudas al alquiler, reparaciones en viviendas y apoyo en el pago de suministros a unas 15000 personas en situación de vulnerabilidad. La Fundación Iberdrola ha apoyado la creación de [viviendas para mujeres sin hogar](#) en Bilbao, mientras que los programas de vivienda social de CaixaBank han puesto a disposición más de 12000 unidades con [alquileres por debajo del mercado](#), dirigidas a hogares con bajos ingresos, jóvenes y personas mayores.

Las empresas también han combinado la filantropía con la aportación de conocimientos y recursos propios. En 2025, IKEA España colaboró con Sant Joan de Déu en Barcelona para transformar una residencia en 27 [apartamentos de transición para jóvenes sin hogar](#), aportando 121 000 euros, además de mobiliario, decoración y apoyo formativo. Estos proyectos ponen de relieve cómo el capital filantrópico puede ir más allá de las donaciones económicas, movilizando activos y saber hacer corporativo para generar beneficios comunitarios.

Al mismo tiempo, además de atender las necesidades inmediatas, la filantropía también puede desempeñar un papel catalizador en la puesta en marcha de proyectos piloto de soluciones innovadoras en vivienda. Dado que el capital filantrópico suele ser más flexible que la financiación pública o la inversión privada, puede destinarse a ensayar modelos que en un inicio podrían considerarse arriesgados o poco contrastados, como la vivienda de iniciativa comunitaria, el alojamiento de transición o los desarrollos de uso híbrido. Los pilotos que resultan exitosos pueden ser posteriormente escalados por programas públicos o por inversores de impacto, permitiendo que las aportaciones filantrópicas actúen como palanca para impulsar cambios más amplios y sostenibles en el tiempo.

En el caso de Ibiza, la filantropía no resolverá por sí sola los déficits estructurales de vivienda, pero puede constituir un complemento relevante: ampliando el parque de alquiler social, apoyando en situaciones de emergencia y reforzando la capacidad de las ONG para atender a quienes están en mayor riesgo de exclusión.

Ejemplos

Google

Compromiso de inversión de mil millones de dólares. [Reconversión de suelo corporativo](#) en el área de la Bahía de San Francisco para crear viviendas de ingresos mixtos gestionadas por entidades públicas y sin ánimo de lucro.

| | |
|---|--|
| Meta | Fondo de vivienda de mil millones de dólares para construir 20000 viviendas, con aportación de suelo y capital destinados a vivienda para personal esencial . |
| Apple | Inversión de 2500 millones de dólares en California para abordar la escasez de viviendas, combinando donaciones de suelo, fondos de vivienda y apoyo hipotecario a personas compradoras de una primera vivienda , con el fin de ampliar la oferta para hogares con ingresos más bajos. |
| Fundación Amancio Ortega y Cáritas | Puesta en marcha del programa Una vivienda, un hogar con 15 millones de euros destinados a apoyar a 15000 personas en situación de vulnerabilidad en España mediante ayudas al alquiler, reparaciones y apoyo en el pago de suministros. |
| Fundación Iberdrola | Financió la creación de apartamentos con apoyo para mujeres sin hogar en Bilbao, proporcionando vivienda y acompañamiento social a 19 mujeres en situación de extrema vulnerabilidad. |
| CaixaBank (Obra Social “la Caixa”) | Puso a disposición más de 12400 viviendas con alquileres por debajo del mercado para familias con bajos ingresos, jóvenes y personas mayores, a menudo en colaboración con administraciones públicas. |
| BBVA | Donó 200 viviendas vacías en toda España para alojar hasta 800 personas refugiadas de Ucrania durante la crisis humanitaria de 2022. |
| IKEA España | Colaboró con Sant Joan de Déu en 2025 para habilitar 27 apartamentos de transición para jóvenes sin hogar en Barcelona, aportando 121000€ además de mobiliario y apoyo formativo. |

4.4 A través de la incidencia política y las colaboraciones

Las soluciones de mercado no pueden prosperar sin un entorno facilitador adecuado. En Ibiza, donde las decisiones de planificación están fragmentadas y la capacidad institucional es limitada, reforzar este marco es fundamental para asegurar que la vivienda contribuya al valor público a largo plazo en lugar de quedar atrapada en dinámicas especulativas. Las empresas pueden desempeñar un papel constructivo impulsando políticas que refuercen la asequibilidad, respaldando reformas que faciliten la implicación de actores

responsables y colaborando directamente con las administraciones para ofrecer viviendas que equilibren el valor económico y social.

- **Impulso de políticas de vivienda que garanticen la asequibilidad:** Las empresas y sus asociaciones pueden ejercer influencia para reclamar marcos más sólidos que aseguren que la vivienda responda a las necesidades de la comunidad. Esto puede incluir el respaldo a la regulación de los alquileres cuando resulte pertinente, la reserva obligatoria de vivienda asequible en suelo urbanizable, reformas en la gestión del suelo y subsidios que amplíen el acceso a la vivienda para los hogares con menores ingresos. Aunque corresponde al gobierno liderar, las voces empresariales pueden contribuir a reforzar la urgencia de situar la asequibilidad como prioridad para la estabilidad económica y la sostenibilidad del empleo.
- **Impulso de reformas que faciliten la implicación del sector privado:** Las empresas también pueden promover reformas prácticas que impulsen la creación de vivienda no especulativa. Entre las posibles medidas se incluyen las licencias de uso temporal para propiedades infrautilizadas, los permisos de doble uso que permitan compatibilizar alojamiento turístico y vivienda de temporada, y las flexibilidades normativas para la rehabilitación que agilicen los procesos de reconversión. Las administraciones públicas pueden reforzar este marco mediante préstamos a bajo interés, cofinanciación y asistencia técnica, garantizando que las pymes y las cooperativas tengan prioridad y no queden excluidas. Estas medidas pueden abrir espacio a la innovación siempre que estén orientadas al beneficio comunitario. Asociaciones empresariales como CAEB, PIMEEF o la Federación Hotelera podrían abogar por un marco que permita a las pymes

«La búsqueda de soluciones tiene que ser la administración pública, pero la ejecución de esas soluciones tiene que ser el sector privado... si nos creemos que la administración pública puede solucionar el problema de la vivienda construyendo ella vivienda, toda la vivienda que hace falta, nos estamos engañando completamente».

Mariano Juan Colomar, Consell d'Eivissa

destinar temporalmente sus plazas turísticas con licencia a alojar a

personal de temporada, sin perder la autorización original. Estos proyectos piloto requerirían legislación específica, incentivos fiscales y medidas de protección que aseguren la asequibilidad y eviten competir con la población residente permanente. De este modo, edificios más antiguos y pequeños operadores podrían contribuir a la oferta de vivienda sin asumir riesgos desproporcionados ni perder la titularidad de sus inmuebles. Asimismo, las asociaciones locales podrían instar al Consell Insular a ensayar marcos similares a los de [Tignes](#) (Francia), donde los ayuntamientos coordinan con empresas y entidades de vivienda social para proporcionar alojamiento de temporada con criterios similares, respondiendo a las necesidades de la población trabajadora sin comprometer la vivienda permanente.

- **Colaboración público-privada:** Las empresas pueden colaborar directamente con los municipios para alinear la inversión privada con los objetivos de interés general. En España, la [Fundación SALAS](#) colabora con municipios para desarrollar vivienda asequible en suelo público bajo derechos de superficie a largo plazo, combinando alquileres limitados con financiación pública a bajo interés. Las colaboraciones público-privadas, como el [Plan Vive](#) de Madrid, muestran cómo los derechos de superficie pueden activar suelo público, aunque en Ibiza sería necesario incorporar mayores garantías de asequibilidad y mecanismos de supervisión que aseguren un valor comunitario duradero. En Francia, los promotores privados construyen hoy alrededor de la mitad de las nuevas viviendas sociales (frente a tan solo un 3 % en 2007), gracias a incentivos fiscales, acuerdos de preventeda entre promotores privados y entidades de vivienda social⁵¹, y una financiación pública coordinada.⁵² Herramientas como [VisualUrb](#) están contribuyendo a integrar datos urbanísticos, medioambientales y de construcción entre distintos municipios, lo que facilita la toma de decisiones fundamentadas en la evidencia y con mayor transparencia. Sin embargo, un mayor acceso a los datos no está exento de riesgos: se requiere una gobernanza clara, con usos de interés público bien definidos, para asegurar que la digitalización respalde los objetivos de vivienda a largo plazo en lugar de alimentar la especulación. En Lisboa, el [Hackathon de Vivienda](#) movilizó a promotoras y emprendedores para codiseñar soluciones habitacionales en colaboración con el gobierno. En las entrevistas realizadas para este informe surgieron propuestas

⁵¹ 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. ([Accesible en internet](#)). <https://doi.org/10.1177/23996544221129125>

⁵² Acolin, A. (2021). The public sector plays an important role in supporting French renters. Brookings Institution, April 20, 2021. ([Accesible en internet](#)).

sobre intercambiar derechos de edificación por viviendas asequibles. Por ejemplo, que los ayuntamientos inviten a las empresas a construir vivienda asequible en parcelas más grandes y periféricas a cambio de derechos sobre parcelas más pequeñas y céntricas de titularidad municipal, o que se concedan a los promotores derechos de vuelo para edificar vivienda a precio de mercado siempre que se comprometan a construir varias unidades asequibles en otros lugares. Cuando suelo, financiación y datos se integran en colaboraciones público-privadas, la vivienda asequible puede impulsarse de forma más rápida y sostenible, siempre que existan garantías claras para mantener su asequibilidad a largo plazo.

Al impulsar marcos adecuados, promover reformas que faciliten la creación de vivienda asequible y establecer alianzas genuinas, las empresas pueden ayudar a crear las condiciones que permitan ampliar y fortalecer la vivienda asequible.

Ejemplos

| | |
|--|---|
| Fundación SALAS | Se asocia con municipios para desarrollar viviendas en suelo público bajo derechos de superficie a largo plazo, combinando financiación a bajo interés con alquileres o precios limitados para garantizar una asequibilidad estable en el tiempo. |
| Hackathon de Vivienda en Lisboa | Desarrolladores, empresarios y autoridades públicas movilizadas para codiseñar soluciones de vivienda basadas en datos , mostrando cómo los conjuntos de datos compartidos y la innovación pueden fortalecer la planificación de viviendas asequibles. Movilizó a promotoras, emprendedores y administraciones públicas para codiseñar soluciones habitacionales basadas en datos , mostrando cómo la innovación y el uso de datos compartidos puede fortalecer la planificación de vivienda asequible. |
| VisualUrb | Plataforma digital que integra datos urbanísticos, medioambientales y de construcción procedentes de varios municipios, permitiendo decisiones más transparentes y fundamentadas sobre el uso del suelo y la vivienda. |

| | |
|---|---|
| Plan Vive | Otorga derechos de superficie durante 50 años sobre suelo público en Madrid para desarrollar viviendas de alquiler a un precio entre un 20 y un 30 % por debajo del mercado. Una vez cumplido el plazo, las viviendas revierten a la titularidad pública. |
| Homes England | Agencia nacional de vivienda que co-invierte con promotoras privadas, fondos de pensiones e inversores de impacto , combinando financiación pública con capital privado para ampliar la oferta de vivienda asequible en alquiler y en propiedad. Proporciona financiación inicial y subvenciones que reducen el riesgo en las fases tempranas de los proyectos. |
| Programas de Alquiler Intermedio en Francia | El sistema francés estructura la vivienda pública en tres niveles de asequibilidad, facilitando la co-inversión entre autoridades locales y promotoras privadas , mediante préstamos subvencionados e incentivos fiscales, a la vez que impone condiciones sobre rentas, criterios de acceso y mantenimiento de la asequibilidad a largo plazo. |
| PPP de Santa Ana | Transformación de suelo municipal y estatal en California en vivienda con apoyo a través de colaboraciones público-privadas , destinada a atender a colectivos en situación de vulnerabilidad. |
| Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona | Ejemplo de cómo la incidencia empresarial puede alinearse con reformas municipales , incluyendo la reserva obligatoria del 30 % de las nuevas promociones para vivienda asequible mediante normativa de zonificación inclusiva. |
| Tignes: vivienda para personal de temporada | Sistema municipal de vivienda para personas trabajadoras de temporada , desarrollado en colaboración con entidades de vivienda social y asignado a través de las empresas empleadoras. Protege el parque residencial permanente al blindar la oferta de temporada y garantizar que las viviendas permanentes se mantengan como residencias principales. |

4.5 ***Diez principios para alinear la acción con las necesidades***

- 1.** Proteger la asequibilidad a largo plazo: Todas las nuevas viviendas, ya sean modulares, de rehabilitación con cambio de uso o financiadas con capital privado, deberían incorporar mecanismos que aseguren su precio asequible de manera permanente, como el HPL, los modelos de derecho de uso o convenios urbanísticos.⁵³
- 2.** Implementar estratégicamente la construcción modular: Las promociones prefabricadas, ligeras o en azoteas pueden reducir costes y plazos, pero deben ajustarse a los límites ambientales y fomentar la contratación local para evitar el desplazamiento de quienes residen en la isla.
- 3.** Priorizar la reutilización frente a la expansión: La conversión de propiedades vacías, infrautilizadas o inacabadas (hoteles, oficinas, azoteas) en viviendas permite maximizar el parque existente y reducir la presión social y ambiental sobre un suelo escaso.
- 4.** Vincular los derechos de edificación al beneficio comunitario compartido: Los derechos de construcción en azoteas o terrenos deberían condicionarse a mejoras para quienes ya habitan los edificios implicados (rehabilitaciones, instalación de ascensores, aislamiento) o a la obligación de destinar parte de la promoción a vivienda asequible en otros lugares.
- 5.** Diseñar las viviendas de temporada con condiciones justas: Las fórmulas de *coliving* o las viviendas gestionadas por empresas deberían incluir topes de alquiler, cumplir con estándares mínimos de calidad y desvincularse de los contratos laborales, evitando así relaciones de dependencia.
- 6.** Asignar las ayudas de forma transparente: Debería exigirse prueba de actividad en la isla, creación de empleo de temporada y transparencia en la titularidad de la empresa para garantizar que las pymes locales sean las principales beneficiarias. Los incentivos (como licencias de

⁵³ Algunos ejemplos incluyen: establecer topes en los precios de venta o alquiler o limitar el acceso únicamente a personas residentes permanentes.

uso temporal o permisos de doble uso) deberían concederse únicamente bajo criterios de elegibilidad claros y bien definidos.

- 7. Contribuir más allá de las necesidades internas:** Las empresas deberían implicarse en iniciativas sectoriales que vinculen el pago de salarios dignos con las políticas de vivienda, asegurando al mismo tiempo que el alojamiento para su personal amplíe la oferta mediante la reutilización del parque existente, en lugar de competir con las familias en el mercado abierto.
- 8. Orientar la inversión hacia objetivos sociales, no hacia la especulación:** Es necesario fomentar el capital con propósito social y desincentivar las prácticas financieras especulativas mediante políticas fiscales, regulación del uso del suelo y marcos de inversión alineados con criterios ASG⁵⁴.
- 9. Gestionar de manera responsable el suelo y el capital:** En las islas, el suelo es limitado. Las empresas deberían colaborar con los ayuntamientos, las cooperativas o los Community Land Trusts (CLT, modelo comunitario de gestión del suelo) para co-desarrollar áreas de uso mixto que prioricen la asequibilidad y el beneficio comunitario a largo plazo.
- 10. Garantizar la rendición de cuentas y la participación ciudadana:** Una adecuada supervisión, junto con la implicación de la comunidad y la coordinación municipal, puede asegurar que los proyectos estén alineados con los objetivos colectivos. Los datos compartidos han de emplearse para reforzar la confianza y orientar las decisiones en función de la capacidad real del territorio y de las necesidades a largo plazo.

5. El papel del sector público

El gobierno es central para resolver la crisis de vivienda en Ibiza. La demanda estacional, la escasez de suelo y la presión especulativa hacen que los mercados, por sí solos, no

⁵⁴ ASG: Factores ambientales, sociales y de gobernanza, traducción del inglés ESG (Environmental, Social and Governance).

puedan garantizar ni la asequibilidad ni la estabilidad. Las autoridades públicas controlan la legislación, la fiscalidad, la planificación y la inversión directa, y sus decisiones determinan si las viviendas se destinan a los residentes o a otros usos. Al garantizar derechos básicos, movilizar y rehabilitar el parque existente, promover nuevas viviendas de forma estratégica y preservar las ya existentes para la población residente, el sector público puede ampliar el acceso e integrar la asequibilidad como un bien común a largo plazo.

5.1 Transformar la vivienda informal y precaria

La vivienda informal en Ibiza se ha generalizado, y sus residentes, incluidos trabajadores del turismo, la sanidad y la educación, viven en caravanas, asentamientos improvisados o viviendas sobreocupadas y no registradas. Para muchas personas, que no pueden acceder al mercado formal por los precios, la informalidad es la única opción. Una respuesta equilibrada y basada en los derechos debe combinar la reducción de daños a corto plazo con vías para acceder a una vivienda estable, protegiendo la salud y la dignidad, al tiempo que se combate la exclusión estructural.⁵⁵

La prioridad es proteger los derechos básicos, independientemente de la situación de la vivienda. Los hogares en situación de exclusión extrema enfrentan riesgos inmediatos para su seguridad y bienestar.⁵⁶ Algunas personas entrevistadas informaron haber pagado hasta 400 € por un empadronamiento simplemente para poder matricular a sus hijos en la escuela o acceder a atención médica, lo que genera economías informales de explotación. El



⁵⁵ Este enfoque se basa en el enfoque de FOESSA. [Marco de exclusión residencial](#), que clasifica las situaciones desde la vivienda inadecuada hasta la exclusión extrema. Para mayor claridad y aplicabilidad en Ibiza, el modelo se presenta aquí de forma simplificada en dos niveles, vinculando la protección a corto plazo con la integración a largo plazo.

⁵⁶ En España, una [modificación](#) de 2024 en el sistema de empadronamiento permite que las personas sin domicilio fijo o que viven en situación informal se registren a través del empadronamiento sin domicilio, lo que les da acceso a la sanidad, la educación y a protecciones jurídicas básicas.

acceso al agua y al saneamiento es igualmente urgente, ya que algunos asentamientos carecen de baños o agua corriente. Diversas ciudades europeas demuestran que se pueden garantizar los derechos básicos en contextos informales sin otorgar reconocimiento legal a los asentamientos: durante la COVID-19, [Solidarités International](#) trabajó con municipios franceses para instalar puntos de agua de emergencia en campamentos.⁵⁷ La reforma española introducida por el Real Decreto 141/2024 permite ahora explícitamente el empadronamiento de personas sin domicilio convencional, ya sea a partir de su residencia habitual o a través de un domicilio “ficticio” asignado por los servicios sociales. En [Barcelona](#) y [Valencia](#), las autoridades locales cuentan con procesos que permiten a las personas que no pueden acreditar un domicilio obtener un registro municipal. Esto facilita que los hogares sin contrato de alquiler tengan acceso a servicios básicos como educación, sanidad o ayudas sociales.

Una vez atendidas las necesidades urgentes, es necesario estabilizar las condiciones y dar apoyo para la salida de la informalidad. No todas las situaciones son iguales, por lo que las respuestas deben adaptarse. En Murcia, el [Programa PARES](#) realojó a 61 familias mediante una reubicación gradual y apoyo social. En contraste, los desalojos en [Malmö](#), Suecia, desplazaron a cientos de personas sin alternativas, provocando protestas y una condena internacional, lo que puso de relieve el daño causado por respuestas basadas exclusivamente en la aplicación de la ley sin medidas de protección. Los modelos más eficaces vinculan la vivienda con servicios personalizados: el modelo [Housing First](#) de Finlandia ha reducido casi por completo el sinhogarismo crónico, mientras que en España el [programa Hábitat](#) muestra una alta retención a un coste similar al de un dispositivo de alojamiento de emergencia.

Los marcos de la UE reconocen que la vivienda es parte integral de la dignidad y la inclusión social. En las Islas Baleares, la Ley 3/2024 reforzó la categoría de vivienda temporal de servicio público (vivienda dotacional),⁵⁸ priorizando explícitamente a los trabajadores esenciales y permitiendo el uso residencial temporal de edificios infrautilizados, vinculando así las medidas de emergencia con la asequibilidad a largo plazo. Generar confianza es esencial: los mediadores culturales ayudan a reducir las brechas con las instituciones, mientras que la formación del personal de primera línea en

⁵⁷ Solidarités International y DIHAL (2021) Acceso al agua en barrios marginales: Preguntas técnicas frecuentes para las autoridades públicas. Ministerio de Transición Ecológica. ([Accesible en internet](#)).

⁵⁸ La vivienda dotacional es vivienda de provisión pública o subvencionada, ubicada en suelos reservados para uso social (por ejemplo, colegios, hospitales), destinada a trabajadores esenciales como docentes, personal sanitario o fuerzas de seguridad, con el fin de garantizar un alojamiento asequible cerca de su lugar de trabajo.

competencia cultural garantiza que la acción de proximidad sea percibida como legítima.

La vivienda informal en Ibiza es un síntoma de escasez, no de un fracaso individual. El progreso requiere protecciones inmediatas basadas en derechos, junto con vías estructuradas para acceder a la vivienda formal, coordinadas por los municipios y los actores comunitarios. Con esta doble estrategia, Ibiza puede reducir la exclusión y proteger la salud pública.

Ejemplos

| | |
|--|--|
| Programa PARES de Murcia | Se combinaron reubicaciones graduales, adquisición de viviendas y apoyo social para realojar a 61 familias en asentamientos precarios. |
| Proyecto piloto Housing First en Brno | Se utilizaron viviendas públicas vacías con alquileres limitados y servicios de apoyo para alojar a familias en la República Checa, logrando una tasa de retención del 96 %. |
| Finlandia Housing First | Estrategia nacional que proporciona vivienda permanente con apoyo integral , reduciendo casi por completo el sinhogarismo de larga duración. |
| Programa Hábitat, España | Adaptación del modelo Housing First en España, con altas tasas de retención entre personas sin hogar crónicas y costes comparables a los de los dispositivos de alojamiento de emergencia. |
| Social Bite Village, Escocia | Provisión de viviendas modulares de transición en Escocia, acompañadas de apoyo en empleo, salud mental e integración , para facilitar el acceso a un alojamiento estable. |

5.2 Movilizar y renovar el parque edificado existente

En Ibiza, muchas viviendas permanecen vacías durante todo el año, mientras residentes y trabajadores esenciales tienen dificultades para acceder a un hogar. Las personas propietarias suelen mostrarse reacios a alquilar por miedo a impagos, conflictos legales o por la expectativa de mayores beneficios en los alquileres de corta duración. Los programas públicos de intermediación pueden ayudar a superar estas barreras mediante la oferta de garantías, ayudas a la rehabilitación y una gestión profesional de los arrendamientos.

Ejemplos de otros lugares muestran el potencial. En el País Vasco, [Bizigune](#) ha movilizado más de 7.000 viviendas privadas desde 2003: garantiza el alquiler, ofrece ayudas a la rehabilitación y gestiona la selección de personas inquilinas.⁵⁹ En Madrid, el [Plan Alquila](#) agiliza los alquileres de larga duración mediante mediación y apoyo jurídico, mientras que en Barcelona la [Fundación](#)

⁵⁹ Gobierno del País Vasco. Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Viviendas Vacías «Bizigune». ([Accesible en internet](#)).

[Hàbitat 3](#) rehabilita viviendas infrautilizadas y las arrienda entre 5 y 10 años a hogares vulnerables, con gestión de arrendamientos a cargo de organizaciones sociales. La ONG nacional [Provivienda](#) logra reducciones de alquiler de alrededor del 20 % y una tasa de seguridad para las personas propietarias del 95,9 %.⁶⁰ En Francia, el programa [Solibail](#) combina garantías de alquiler con gestión de arrendamientos por parte de ONG, reduciendo las barreras para los propietarios más reacios al riesgo.

En las Islas Baleares, el programa Lloguer Segur ya ofrece [garantías de alquiler](#) e incentivos fiscales,⁶¹ pero [su acogida ha sido limitada](#). Reforzarlo con ayudas a la rehabilitación, gestión de arrendamientos a cargo de ONG y acceso prioritario para trabajadores esenciales podría contribuir a generar confianza y aumentar su eficacia.

Las herramientas fiscales pueden reforzar estas medidas. El impuesto sobre viviendas desocupadas de [Vancouver](#) redujo en un 36 % la desocupación declarada y generó 115 millones de dólares canadienses, reinvertidos íntegramente en vivienda asequible. El impuesto [irlandés](#) sobre viviendas desocupadas, en cambio, recaudó ingresos pero careció de claridad en su destino, lo que debilitó su legitimidad. Las sanciones y expropiaciones aplicadas en [Barcelona](#) se toparon con obstáculos legales y una baja recuperación, mientras que en el [Reino Unido](#) y [Francia](#) se permiten recargos flexibles sobre viviendas desocupadas vinculados a la presión habitacional, ofreciendo lecciones útiles para Ibiza. La Ley de Vivienda española (Ley 12/2023) faculta a los municipios a aplicar un recargo del 50 al 150 % en el IBI sobre viviendas desocupadas con carácter permanente propiedad de grandes tenedores. En el caso de Ibiza, la credibilidad dependerá de que los ingresos se reinviertan de forma clara en vivienda asequible y de que los resultados se comuniquen públicamente.

Junto con los incentivos, también se están introduciendo normas más estrictas sobre los alquileres de corta duración para evitar que las viviendas se desvíen de su uso residencial. El decreto turístico balear de abril de 2025 prohíbe nuevas licencias en edificios plurifamiliares,⁶² mientras que la aplicación en España del Reglamento (UE) 2024/1028 exige a las plataformas

⁶⁰ Datos procedentes de la entrevista con Mario Manjón Rosado, Provivienda, realizada el 4 de junio de 2025, basados en las evaluaciones internas de programas de la organización.

⁶¹ Las viviendas arrendadas a través del programa Lloguer Segur pueden beneficiarse de una reducción del 70 % en los rendimientos netos del alquiler en el marco de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (Ley 35/2006).

⁶² Las licencias existentes en dichos edificios aún pueden renovarse, pero están sujetas a requisitos de cumplimiento y calidad más estrictos.

verificar los números de registro y retirar los anuncios ilegales.^{63,64} El Real Decreto 1312/2024 refuerza estas normas, pero la aplicación sigue siendo limitada. En Ibiza, el Consell d'Eivissa se enfrenta a límites legales,⁶⁵ ya que los alquileres de corta duración en edificios residenciales no se consideran actividades económicas, por lo que las inspecciones requieren a menudo una orden judicial. Además, las competencias autonómicas pueden prevalecer sobre los planes municipales, reduciendo aún más la capacidad de actuación local. La experiencia internacional muestra que la aplicación puede reforzarse trasladando parte de la responsabilidad a las plataformas ([Sídney](#), [Nueva York](#)), exigiendo registro y límites temporales para distinguir el uso ocasional de la actividad profesional ([París](#), [Berlín](#), [Amsterdam](#)), o tratando los alquileres turísticos como usos comerciales sujetos a licencias e inspecciones ([Edimburgo](#)).

Ibiza debe abordar asimismo la baja calidad del parque de viviendas. Muchas viviendas antiguas sufren humedades, escasa eficiencia energética o distribuciones obsoletas. En Europa, las ayudas a la rehabilitación suelen estar ligadas a la asequibilidad: [Navarra](#) concede hasta 18.000 euros a personas propietarias que limiten los alquileres durante cinco años; el programa [RenoBooster](#) de Viena apoya a hogares con bajos ingresos para mejorar la eficiencia energética; e [Irlanda](#) ofrece hasta 50.000 euros para rehabilitar viviendas en estado ruinoso destinadas al alquiler o a residencia habitual. En programas recientes, estas ayudas se consideraron rendimientos sujetos a tributación, lo que supuso una carga para los hogares con menores ingresos. Eximir estas subvenciones del IRPF aumentaría su accesibilidad.

⁶³ 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. ([Accesible en internet](#)).

⁶⁴ Unión 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. ([Accesible en internet](#)).

⁶⁵ Consell Insular de Ibiza, institución de gobierno de la isla.

«No se trata solo de construir en terrenos nuevos, sino de aprovechar el parque edificado existente: reconvertir locales comerciales y oficinas, dividir viviendas, reutilizar edificios inacabados o con licencia caducada, transformar hoteles obsoletos e incluso crecer en altura cuando sea viable. Todas estas actuaciones se destinan exclusivamente a vivienda protegida o de precio limitado, nunca a vivienda libre».

José Francisco Reynés Sancho, Govern de les Illes Balears

La regeneración de barrios también puede vincular la asequibilidad con un mayor bienestar. En París, la [Caserne de Reuilly](#) transformó un antiguo cuartel militar en 582 viviendas (el 50 % de carácter social) bajo la Ley Duflot, que permitió la venta de suelo público por debajo del precio de mercado para destinarlas a vivienda social. [Aalborg](#) (Dinamarca) combinó rehabilitaciones energéticas con participación vecinal y colaboración entre empresas y universidad en un distrito estigmatizado, reduciendo a la mitad tanto la criminalidad como el consumo energético. [Bilbao](#) integra mejoras de habitabilidad con actuaciones en el espacio público sin desplazar a las personas residentes, mientras que [Castilla y León](#) ofrece a los municipios un marco de regeneración con herramientas de planificación compartidas y criterios sociales (evitando procesos de gentrificación y reforzando el acceso a fondos europeos), desarrollado en colaboración con una universidad para garantizar la coherencia regional más allá de los ciclos políticos.

La rehabilitación mediante cambios de uso ofrece otra vía. [Boston](#) concede una bonificación fiscal del 75 % durante 29 años para la conversión de oficinas, mientras que [Chicago](#) utiliza la financiación por incremento de impuestos (*tax-increment financing*)⁶⁶ para reconvertir edificios patrimoniales, invirtiendo por adelantado en las obras y recuperando el coste a través del aumento futuro de la recaudación del impuesto sobre bienes inmuebles generado por el inmueble rehabilitado. El marco normativo balear (Ley 3/2024) permite construir viviendas de precio limitado sobre edificios existentes (derechos de vuelo), la conversión de locales turísticos o

⁶⁶ Un mecanismo de financiación urbana en el que se invierte por adelantado y se recupera el coste con los futuros aumentos en la recaudación del impuesto sobre bienes inmuebles.

comerciales obsoletos en viviendas reguladas y la creación de vivienda dotacional para trabajadores esenciales. La conversión de establecimientos turísticos fue reforzada por el más reciente decreto-ley de emergencia turística y de vivienda (Decreto-ley 4/2025), que también fija un límite máximo de plazas turísticas en función de estudios de capacidad de carga. Se ofrecen incentivos fiscales a cambio de garantías de asequibilidad permanente (reducciones en el impuesto de transmisiones, bonificaciones en el IBI, deducciones por rehabilitación o reducciones del IVA). Añadir apoyo para sufragar el coste del cambio de uso (por ejemplo, transformar comercios vacíos en viviendas) podría reforzar la iniciativa. Ambas medidas resultarían atractivas para el capital de impacto y la inversión ética. El IBAVI, la agencia pública de vivienda de las Islas Baleares, podría contribuir a financiar rehabilitaciones deduciendo directamente los costes de los pagos iniciales que ofrece a las personas propietarias, por ejemplo, en el marco del programa Lloguer Segur. Esto ayudaría a movilizar viviendas existentes hacia el mercado de alquiler asequible sin necesidad de nuevo suelo.

La Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Ley 7/2015)⁶⁷ establece el “deber de edificar”: las personas propietarias de suelo urbanizable o de obras inconclusas deben completarlas dentro de los plazos fijados por los instrumentos de planeamiento. En caso contrario, las administraciones pueden exigir su finalización y, en determinados supuestos, aplicar mecanismos de expropiación o de ejecución sustitutoria (cuando la administración asume directamente la obra). En Ibiza, los grandes edificios inacabados o abandonados (como los situados en la bahía de Sant Antoni) no solo representan oportunidades perdidas de vivienda, sino que además contribuyen a la degradación del paisaje e incumplen los deberes legales de conservación y sostenibilidad urbana. [Francia](#) ofrece un precedente útil: los municipios pueden declarar inmuebles en estado de abandono manifiesto (*biens en état manifeste d’abandon*) y expropiarlos por motivos de interés público. Esta herramienta se ha aplicado en ciudades como [Lille](#), mientras que en [Marsella](#) la desatención del parque de viviendas inseguras ha tenido consecuencias fatales. Una aproximación similar en Ibiza podría dar prioridad a la recuperación de grandes desarrollos paralizados (a menudo ocupados de manera irregular), convirtiéndolos en viviendas de precio limitado HPL Tipo 2, con mecanismos de asequibilidad permanente, uso como residencia habitual y criterios de elegibilidad para trabajadores esenciales, jóvenes o personas que acceden a su primera vivienda, a través de programas como Nova

⁶⁷ 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. ([Accesible en internet](#)).

Hipoteca Jove. El Govern balear debería implantar medidas que hagan más atractivo para los municipios activar el parque ya existente que consumir nuevo suelo no edificado, mediante incentivos, financiación y procedimientos ágiles, de forma que el desarrollo se alinee con las necesidades comunitarias y con la seguridad residencial a largo plazo. En conjunto, estas medidas demuestran que movilizar viviendas vacías y mejorar el parque existente resulta más eficaz que depender únicamente de la nueva construcción.

Ejemplos

| | |
|---|--|
| Bizigune | Ha movilizado más de 7.000 viviendas privadas vacías en el País Vasco desde 2003, garantiza el alquiler, financia rehabilitaciones y gestiona la asignación de inquilinos a hogares de bajos ingresos. |
| Plan Alquila | Programa público de intermediación en Madrid que facilita los alquileres de larga duración mediante asesoramiento jurídico, mediación y un seguro opcional frente a impagos , reduciendo las barreras para las personas propietarias. |
| Fundació Hàbitat 3 | Rehabilita inmuebles infrautilizados en Barcelona y los arrienda durante 5 a 10 años a hogares vulnerables, combinando obras de rehabilitación, garantía de alquiler y gestión de arrendamientos a cargo de una ONG . |
| Provivienda | ONG española de ámbito nacional que moviliza viviendas vacías para uso social , logrando aproximadamente un 20 % de reducción en el alquiler, un retorno social de 1,34 € por cada 1 € invertido y un 95,9 % de seguridad para las personas propietarias. |
| Solibail | Programa respaldado por el Estado en Île-de-France (Francia) que arrienda viviendas vacías a personas propietarias privadas, garantiza el alquiler y contrata a ONG para la gestión de arrendamientos dirigidos a hogares en situación de precariedad . |
| Expropiación de edificios abandonados en Francia | Los municipios pueden declarar inmuebles en estado de manifiesto abandono y expropiarlos para destinarlos a vivienda u otros usos de interés público. La mera amenaza de expropiación suele disuadir el abandono, incentivando a las personas propietarias a actuar. |

5.3 Construir vivienda solo de forma estratégica

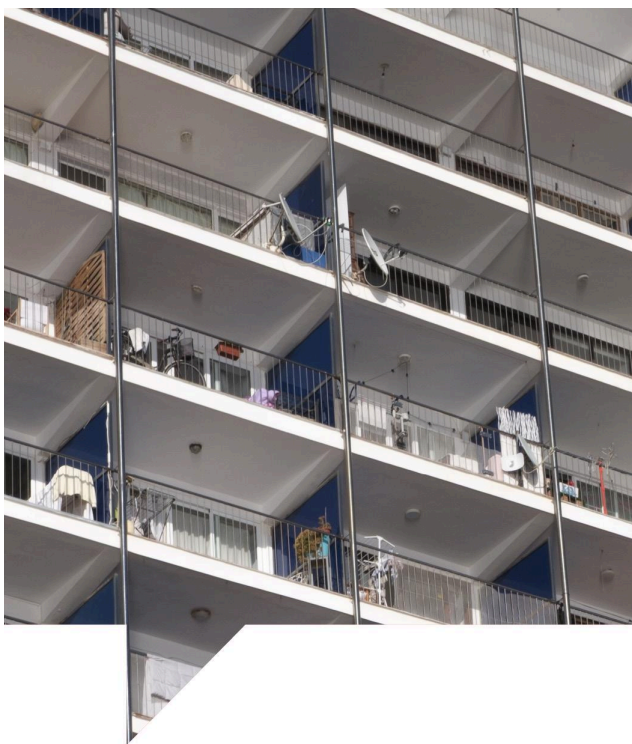
En Ibiza, la ampliación de la oferta debe regirse por un principio claro: la nueva construcción solo debe llevarse a cabo cuando la movilización de viviendas vacías o la rehabilitación con cambios de uso resulten insuficientes, y siempre con medidas que garanticen la asequibilidad y minimicen el impacto ambiental mediante diagnósticos basados en datos, estudios de capacidad de carga y una planificación a largo plazo. Cuando la edificación sea necesaria, los modelos de ejecución deben asegurar que lo que se construya, dónde y para quién, responda a las necesidades de la comunidad y al valor público a largo plazo.

A corto plazo, la vivienda temporal o modular puede aportar un alivio rápido, especialmente cuando existen suelos o inmuebles públicos sin uso previo a su rehabilitación o transformación. El programa [APROP](#) de Barcelona ha creado viviendas modulares reubicables a partir de contenedores reutilizados, instalados en suelo municipal por periodos de entre cinco y diez años mientras se desarrollan planes de mayor alcance, y combinados con apoyo social a las personas residentes. En París, [un hospital en desuso](#) se convirtió en un espacio de acogida de emergencia para personas en situación administrativa irregular y en equipamiento cultural mediante un acuerdo temporal entre el Ayuntamiento y tres ONG, en el marco de la normativa sobre usos temporales, lo que sirvió de base para su posterior transformación en un barrio con un 50 % de vivienda social. Berlín y Leipzig permiten arrendamientos temporales que activan edificios vacíos, ofreciendo una alternativa legal a la ocupación irregular y poniendo en uso los espacios durante los retrasos de planificación,⁶⁸ mientras que Lisboa ha desplegado [viviendas modulares](#) para familias en riesgo de desahucio o en situación de sinhogarismo, en el marco de un programa nacional que reconoce el derecho a una vivienda adecuada. Estos ejemplos muestran cómo la vivienda provisional puede reducir la precariedad y activar espacios infrautilizados sin limitar opciones de desarrollo futuro.

A más largo plazo, la asequibilidad depende de la construcción promovida desde lo público que mantenga el control sobre el suelo, el régimen de tenencia y los precios. Viena demuestra lo que puede lograrse con un liderazgo municipal sostenido: más del 60 % de la población reside en

⁶⁸ Comisión Europea (2016) Inmuebles 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. ([Accesible en internet](#)).

vivienda social o de precio limitado, edificada a lo largo de décadas.⁶⁹ En Barcelona, el [Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación](#) (IMHAB) está ampliando el parque público de alquiler, incluido el proyecto en madera de Cornellà diseñado por Peris+Toral, que combina asequibilidad y sostenibilidad. El [Plan de Vivienda Social de Navarra](#) también ha contribuido a que la comunidad tenga uno de los porcentajes más altos de vivienda protegida en España (en torno al 18 %), con un nuevo enfoque en la oferta sostenible de alquiler para jóvenes y hogares de bajos ingresos.⁷⁰ Francia muestra además cómo el marco financiero e institucional más amplio resulta determinante: la Caisse des Dépôts concede préstamos a bajo interés a entidades de vivienda social, Action Logement canaliza las aportaciones empresariales, y la Ley SRU obliga a que cada municipio disponga de entre un 20 y un 25 % de vivienda social, garantizando una producción coordinada y no especulativa. Estos casos subrayan la importancia de contar con instituciones públicas sólidas y con continuidad en las políticas de vivienda para garantizar el acceso y proteger frente a la especulación.



En Ibiza, la construcción pública también se enfrenta a barreras estructurales: la escasez de suelo público y los costes de construcción y logística muy superiores dificultan ampliar la oferta únicamente mediante edificación pública tradicional. Esto refuerza la importancia de activar viviendas vacías, fomentar los cambios de uso y recurrir a modelos flexibles de vivienda provisional como vías más inmediatas y viables para ampliar el parque asequible.

Como se señala en la Sección 4.4, las colaboraciones público-privadas pueden proporcionar viviendas de forma rápida y a gran escala, pero solo cuando se diseñan con medidas vinculantes que garanticen la asequibilidad, junto con una gobernanza transparente y una supervisión sólida. El [Plan Vive](#) de Madrid concede derechos de superficie a 50 años para alquileres por debajo del mercado en suelos

públicos, pero ha sido criticado por la debilidad de las protecciones para las

⁶⁹ Gran parte de las viviendas de Viena se han construido en colaboración con asociaciones de vivienda sin fines de lucro, que operan bajo estricta supervisión pública y reinvierten los excedentes en viviendas asequibles. Puede leer la Federación Austriaca de Asociaciones de Vivienda con Fines de Lucro Limitado (GBV). Perfil del miembro. Vivienda Internacional. ([Accesible en internet](#)).

⁷⁰ El plan está liderado por Nasuvinsa, cofinanciado por el Banco Europeo de Inversiones, y todas las nuevas promociones cumplen los estándares Passivhaus/nZEB, vinculando la asequibilidad con la eficiencia energética y la regeneración urbana.

personas inquilinas y la falta de claridad sobre su impacto a largo plazo. La [Cooperativa Santa Ana](#) de Málaga muestra cómo los modelos cooperativos de vivienda pueden reducir los costes de acceso al eliminar el margen de beneficio de los promotores tradicionales, aunque las normas de reventa de la legislación andaluza pueden comprometer la asequibilidad duradera.⁷¹ En Francia, los gobiernos nacional y municipal cofinancian proyectos con promotores privados bajo un marco regulador claramente definido: los préstamos bonificados (con tipos de interés reducidos) y los beneficios fiscales son condicionales al cumplimiento de requisitos de renta, elegibilidad y asequibilidad.⁷² Como se mencionó en la sección anterior, una de las ideas planteadas en las entrevistas fue que los ayuntamientos permitieran a las empresas edificar en parcelas céntricas de titularidad pública a cambio de entregar un mayor número de viviendas asequibles en suelos de mayor tamaño y menos céntricos que ya poseen.

En su conjunto, estas experiencias demuestran que la construcción debe tratarse como una herramienta estratégica, no como una respuesta por defecto. Para Ibiza, la prioridad es combinar soluciones provisionales con un liderazgo público fuerte, asegurando que cada nueva vivienda refuerce la asequibilidad, la resiliencia y el bienestar comunitario.

Ejemplos

APROP

[Bloques modulares reubicables](#), contruidos a partir de contenedores marítimos reutilizados, instaladas en suelo municipal en desuso en Barcelona durante 5 a 10 años, para ofrecer vivienda asequible temporal acompañada de apoyo social.

Convenio de ocupación precaria (uso temporal)

Un [hospital en desuso](#) en París se transformó temporalmente en alojamiento de emergencia para personas en situación administrativa irregular y en espacios culturales, mediante un acuerdo de uso temporal entre el Ayuntamiento y tres ONG, lo que sirvió de base para su posterior reconversión en un barrio con un 50 % de vivienda social.

⁷¹ En contraste, las Islas Baleares abordaron este riesgo mediante la Ley 3/2024, que establece la protección permanente de las nuevas viviendas calificadas como VPO.

⁷² En Francia, la vivienda con apoyo público se estructura en tres niveles de asequibilidad en función de los [ingresos del hogar](#): PLAI (para hogares con ingresos muy bajos), PLUS (vivienda social estándar) y PLS (alquiler intermedio). Los [promotores](#) que acceden a subvenciones o beneficios fiscales deben cumplir con topes de alquiler y umbrales de ingresos vinculados a estas categorías.

| | |
|--|---|
| Viviendas modulares para familias desplazadas en Lisboa | Lisboa utiliza viviendas modulares en suelo público para apoyar a familias en riesgo de desahucio o en situación de sinhogarismo . La vivienda es temporal pero está totalmente equipada, y las personas residentes reciben apoyo social para facilitar su transición a un hogar permanente. Esta iniciativa forma parte de una estrategia más amplia para ampliar la vivienda asequible y garantizar el derecho a una vivienda adecuada. |
| Proyecto IMHAB Cornellà en Barcelona | Vivienda pública de alquiler con estructura de madera, que combina asequibilidad, sostenibilidad y alta calidad de diseño , gestionada por la agencia municipal de vivienda IMHAB. |
| Plan de Vivienda Social de Navarra (PVS) | Estrategia regional que amplía la vivienda protegida , incluyendo unidades de alquiler sostenible para personas jóvenes y hogares con bajos ingresos, lo que contribuye a que Navarra alcance la mayor proporción de vivienda protegida de España (18 %). |

5.4 Priorizar y preservar viviendas para residentes

Transformar propiedades existentes en hogares protegidos y orientados a la población residente ayuda a contener la presión inversora, equilibrar la demanda estacional y garantizar alojamiento al personal esencial sin consumir el escaso suelo disponible. En mercados de alta demanda como el de Ibiza, asegurar viviendas para quienes residen todo el año es uno de los retos más urgentes.

Los modelos de vivienda con restricciones en la escritura⁷³ ofrecen una vía eficaz y relativamente económica para mantener las viviendas asequibles y accesibles en el tiempo, incluso frente a la demanda turística y la inversión especulativa.⁷⁴ Una restricción en la escritura establece limitaciones legales en el título de la propiedad que determinan quién puede comprarla o habitarla; por ejemplo, puede exigir que la persona ocupante trabaje en la zona, que destine la vivienda a residencia habitual o que no la utilice para alquiler turístico. Estas restricciones suelen ser permanentes o de larga duración y pueden aplicarse tanto a viviendas en alquiler como en propiedad.

⁷³ En el contexto anglosajón, deed restriction hace referencia a una condición inscrita en la escritura de una vivienda que limita su uso, compraventa o alquiler (por ejemplo, exigir residencia habitual, trabajo local o prohibir el alquiler turístico), con el objetivo de mantenerla asequible para la población residente.

⁷⁴ Chen, R. (2004). "Designing Efficient Housing Policies: Deed Restrictions and Market Incentives," Harvard Law & Economics Paper No. 495. ([Accesible en internet](#)).

Aunque en España estos modelos aún no son habituales, guardan similitudes con las Viviendas de Protección Oficial (VPO) y con el marco más reciente de [Habitatge de Preu Limitat](#) (HPL) introducido por la Ley 3/2024 en Baleares. En todos los casos se establecen criterios de asequibilidad y se definen perfiles de acceso. Lo distintivo de las restricciones en la escritura es que se aplican sobre viviendas ya existentes, a menudo de forma voluntaria, incentivando a las personas propietarias a reservarlas para residentes.

Este enfoque también puede complementarse con otras iniciativas. Por ejemplo, una restricción en la escritura podría vincularse al programa [Nova Hipoteca Jove](#), que ayuda a jóvenes residentes con el pago inicial para la compra⁷⁵. En lugar de destinar la ayuda a la devolución bancaria, podría ofrecerse como una subvención directa a cambio de inscribir la condición en la escritura, asegurando que las viviendas adquiridas con apoyo público permanezcan disponibles para las futuras generaciones de residentes en la isla.

Para que sean eficaces y justos, estos incentivos deben diseñarse con cuidado. Los fondos públicos no deberían beneficiar de forma desproporcionada a quienes ya poseen varias propiedades. En su lugar, el apoyo podría dirigirse a personas propietarias con menor número de viviendas o destinarse a ayudar a quienes adquieren su primera vivienda a superar los costes iniciales. Sin las debidas garantías, existe el riesgo de que programas concebidos para mejorar la asequibilidad acaben reforzando desigualdades ya existentes.

La experiencia internacional muestra lo que es posible. En Vail, Colorado, el programa [InDEED](#) ha creado un parque permanente de vivienda para personal trabajador compensando a quienes, de forma voluntaria, inscriben restricciones en la escritura de sus propiedades. Participantes reciben entre un 15 % y un 20 % del valor tasado de la vivienda como pago único, a cambio de restricciones permanentes en el título de la propiedad, que exige que las personas ocupantes presentes y futuras sean trabajadoras locales y residan en la vivienda un número mínimo de meses al año. El cumplimiento se verifica anualmente y el incumplimiento conlleva sanciones. El modelo se ha ampliado a otras localidades turísticas de Estados Unidos: [Mountain Village, en Colorado](#), cuenta ya con más de dos tercios de su parque de viviendas bajo restricciones en la escritura, mientras que [Jackson Hole](#) ha combinado estas

⁷⁵ Dada la fuerte demanda de vivienda en propiedad y las barreras de asequibilidad entre la juventud (el 53 % de las personas jóvenes señalan la falta de ahorros como el principal obstáculo), condicionar las ayudas al pago inicial a que la vivienda incorpore restricciones en la escritura podría ayudar a preservar el acceso local (ver Sección 2: Los impactos de la crisis).

restricciones con aportaciones empresariales para compartir la responsabilidad sobre la vivienda destinada al personal trabajador.

«A lo mejor habría que establecer una recomendación por el precio del alquiler, no una imposición, porque no hay nada peor para la naturaleza humana que le digas lo que tiene que hacer: basta con eso para que haga lo contrario. En todo caso, si no sigue la recomendación, que el sistema fiscal actúe por ahí».

José Antonio Roselló, CAEB

Las políticas adoptadas en otros lugares también señalan opciones para Ibiza. Dentro de la Unión Europea, [Austria](#) utiliza umbrales de saturación basados en la zonificación para limitar las licencias de segundas residencias,⁷⁶ [Ámsterdam](#) aplica cláusulas de uso propio en las nuevas promociones (obliga a las personas propietarias a ocupar la vivienda como residencia habitual), y [Malta](#) restringe las compras por parte de no residentes a zonas designadas. Todas estas medidas se centran en regular el uso de la vivienda más que su propiedad, lo que las hace compatibles con la legislación europea. Esta distinción resulta crucial: el derecho de la UE (artículo 63 del TFUE) prohíbe restringir la compra de propiedades por parte de personas ciudadanas de la Unión, pero las medidas basadas en el uso, la zonificación o la saturación son jurídicamente defendibles siempre que persigan un interés público, sean proporcionales y no incurran en discriminación. La [Declaración de Gijón](#) reafirmó que garantizar el acceso a la vivienda asequible no es solo una responsabilidad nacional, sino también un objetivo compartido a escala europea, lo que refuerza la legitimidad de este tipo de medidas locales. En el caso de Dinamarca, la compra de segundas residencias en zonas rurales y costeras está restringida a residentes de larga duración, sobre la base de una excepción permanente al tratado de la UE acordada en el momento de su adhesión en 1973. Más allá de la UE, países como [Canadá](#), [Nueva Zelanda](#), y [Suiza](#) han ido más lejos, aplicando prohibiciones totales a la compra de viviendas por parte de no residentes.

⁷⁶ Austria aplica normas de zonificación y de uso del suelo para limitar las segundas residencias: los municipios del Tirol y de Salzburgo pueden prohibir nuevas licencias cuando el uso estacional supera el 16 %, y ciudades como Viena imponen cláusulas de uso propio (auto-uso) y la obligación de destinar la vivienda a residencia principal. Estas medidas se enmarcan como regulaciones de uso del suelo, no como restricciones a la propiedad, lo que las hace compatibles con el derecho de la Unión Europea.

La Ley de Vivienda de 2023 en España incorporó un nuevo instrumento con las “zonas de mercado tensionado”, que otorgan a los gobiernos autonómicos la facultad de [limitar los aumentos del alquiler](#). [Cataluña](#) ya ha aplicado esta medida en más de 270 municipios, informando de reducciones iniciales en los alquileres de Barcelona, mientras que Baleares aún no la ha activado a pesar de los claros indicadores de tensión en el mercado de la vivienda. En virtud de la ley ELAN de 2019, [París](#) reintrodujo los controles de alquiler mediante la fijación de precios de referencia por metro cuadrado, con sanciones en caso de incumplimiento, lo que ha contribuido a frenar el aumento de los precios en las zonas de mayor presión.

Por su parte, la Ley 3/2024 de Baleares creó una categoría temporal de vivienda de servicio público destinada prioritariamente a personal esencial y al uso a corto plazo de edificios infrautilizados. Sin embargo, la oferta está muy por debajo de la necesidad. Entre las opciones prácticas se incluyen la adaptación de apartamentos turísticos o albergues para estancias cortas, la rehabilitación de grandes inmuebles públicos para usos más prolongados y la incentivación de las pymes mediante beneficios fiscales o fórmulas de cofinanciación. Las auditorías municipales del parque infrautilizado también podrían aumentar la capacidad disponible, reforzando los servicios esenciales sin necesidad de recurrir a nueva construcción.

En el caso de Ibiza, la vivienda con restricciones en la escritura podría convertirse en una herramienta flexible y de bajo coste para proteger las viviendas existentes para la población residente sin necesidad de nuevo suelo. Al combinar incentivos económicos con condiciones de asequibilidad permanentes, se contribuiría a estabilizar el sistema de vivienda, reducir el desplazamiento y preservar la continuidad comunitaria frente a una intensa demanda externa.

Ejemplos

| | |
|---|--|
| Vivienda de Precio Limitado (HPL) | Marco legal (Ley 3/2024) en las Islas Baleares por la que se crea vivienda con precio limitado de carácter permanente a través de nuevas promociones o conversiones, con garantías en materia de elegibilidad, asequibilidad y residencia. |
| Nova Hopiteca Jove | Plan de apoyo al pago inicial para jóvenes compradores y compradoras de vivienda en las Illes Balears, que podría adaptarse para exigir restricciones en el título de propiedad, garantizando que las viviendas se mantengan disponibles para la población residente en la isla. |
| Ecosistema público financiero de Francia para la vivienda en alquiler | Un sistema coordinado que combina préstamos a bajo interés, contribuciones salariales, subsidios al alquiler y obligaciones legales (Ley SRU, ⁷⁷ prohibiciones de desahucio, controles de alquiler), lo que permite mantener la asequibilidad a largo plazo, con más del 40 % de las personas inquilinas en vivienda con apoyo público. ⁷⁸ |
| Vail InDEED | Paga a las personas propietarias de viviendas en Vail, Colorado entre el 15 % y el 20 % del valor tasado como pago único, a cambio de restricciones permanentes en la escritura de la propiedad , que exigen que las personas ocupantes trabajen localmente y residan en la vivienda un mínimo de meses al año. Objetivo: 1.000 unidades bajo escritura restringida para 2027. |
| Restricciones en las escrituras de Mountain Village | Ofrece hasta 200.000 dólares por propiedad para asegurar la ocupación local permanente . En Mountain Village, Colorado, más de dos tercios del parque de viviendas se encuentran actualmente bajo restricciones de escritura. |
| Viviendas para personal trabajador en Jackson Hole | Combina restricciones de escritura con contribuciones de la empresa en forma de cesión de suelo o financiación, con elegibilidad verificada por la Agencia de Vivienda para garantizar viviendas para personal trabajador en Jackson Hole, Wyoming. |

⁷⁷ La SRU hace referencia a la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (Ley de Solidaridad y Renovación Urbana), una ley francesa de gran relevancia aprobada en diciembre 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. ([Accesible en internet](#)).

⁷⁸ Acolin, A. (2021). The public sector plays an important role in supporting French renters. Brookings Institution, 20 de abril, 2021. ([Accesible en internet](#)).

5.5 ***Diez principios para alinear la acción con las necesidades***

- 1. Garantizar derechos básicos con independencia de la situación residencial:** Asegurar el acceso a la sanidad, la educación, el agua y el saneamiento para proteger la dignidad, reducir la exclusión y reforzar la credibilidad institucional.
- 2. Apoyar salidas graduales de la informalidad:** Combinar medidas para mitigar riesgos, vivienda transitoria y acceso a hogares permanentes, acompañados de servicios de apoyo integral y en colaboración con ONG, para generar confianza y evitar medidas excluyentes.
- 3. Prioriza la reutilización antes de la expansión, basándose en datos objetivos:** Convertir primero las viviendas vacías o infrautilizadas en vivienda asequible y exigir estudios de capacidad de carga antes de autorizar nuevas construcciones, evitando un crecimiento insostenible.
- 4. Diagnosticar el aumento de viviendas vacías y escuchar a las personas propietarias:** Utilizar datos catastrales y de suministros para detectar viviendas vacías, y complementar esa información con el diálogo directo con las personas propietarias para comprender las causas y diseñar soluciones a medida que generen confianza y movilicen vivienda.
- 5. Activar y mejorar las viviendas ya existentes con garantías:** Utilizar la intermediación de ONG, avales, ayudas a la rehabilitación e incentivos fiscales, vinculando el apoyo a condiciones de asequibilidad, uso como residencia habitual, compromisos de larga duración y cláusulas de reversión⁷⁹.
- 6. Promover una regeneración inclusiva y la rehabilitación con cambios de uso:** Renovar barrios y reconvertir edificios con garantías de asequibilidad, incentivos fiscales y participación de la comunidad residente, para evitar desplazamiento y fortalecer la cohesión social.

⁷⁹ Las cláusulas de reversión establecen que, en caso de incumplir las condiciones acordadas (por ejemplo, no destinar la vivienda a residencia habitual), las ayudas deben devolverse a la administración.

- 7. Asegurar la asequibilidad en los modelos con apoyo público:** Usar opciones intermedias (modulares, de uso temporal) para necesidades urgentes y aplicar garantías permanentes (derechos de superficie, restricciones en la escritura) que mantengan asequibles los hogares financiados públicamente frente a la especulación.
- 8. Aplicar herramientas urbanísticas y regulatorias para frenar la especulación:** Usar mecanismos compatibles con la UE (limitación de segundas residencias, cláusulas de uso propio, zonas de mercado tensionado), combinados con enfoques adaptados al contexto cultural que refuercen la equidad, el cumplimiento y la aceptación comunitaria.
- 9. Garantizar capacidad institucional y continuidad:** Reforzar el IBAVI y la coordinación municipal para planificar estratégicamente, aplicar las medidas con coherencia y proteger los objetivos de vivienda a largo plazo más allá de los ciclos electorales.
- 10. Incorporar transparencia y rendición de cuentas:** Destinar, por ejemplo, los ingresos procedentes de recargos a viviendas desocupadas e impuestos a segundas residencias a iniciativas de vivienda, y publicar los resultados sobre hogares movilizados, fondos utilizados e impactos en la comunidad para generar confianza.

6. El papel de la gestión comunitaria de la vivienda

Las soluciones comunitarias ofrecen una vía hacia una asequibilidad duradera al retirar la vivienda de los mercados especulativos y situarla bajo una gestión colectiva. A través de cooperativas y Community Land Trusts (CLT, modelo comunitario de gestión del suelo), la población residente puede acceder a hogares estables y no especulativos, al tiempo que se fortalecen los lazos sociales, la continuidad cultural y la participación cívica. Estos enfoques no solo garantizan la asequibilidad, sino que también contribuyen a crear comunidades más sanas y cohesionadas. Esta sección explora cómo las cooperativas, los CLT, los ecosistemas facilitadores y el diseño orientado al bienestar pueden adaptarse a Ibiza, junto con principios rectores para escalar estos modelos.

6.1 Ampliar el acceso con las cooperativas de vivienda

La cooperativa de vivienda ofrece una alternativa a la especulación al separar el derecho de uso de una vivienda del derecho de propiedad y compraventa. En lugar de disponer de escrituras individuales, las personas socias se integran en una cooperativa que es la propietaria colectiva del inmueble. Cada hogar cuenta con derechos de uso a largo plazo (figura también conocida como *cesión de uso*), que aportan estabilidad, asequibilidad y una gobernanza democrática. Como las viviendas no pueden venderse ni subarrendarse, quedan protegidas de las presiones del mercado y se mantienen asequibles a lo largo de generaciones.

La experiencia internacional demuestra el potencial de este modelo cuando cuenta con apoyo de las políticas públicas. Zúrich ha desarrollado uno de los sistemas de vivienda cooperativa más amplios de Europa: casi una de cada cuatro viviendas en la ciudad es cooperativa, sostenida mediante concesiones municipales de suelo a largo plazo, préstamos sin interés y

financiación mediante bonos. En 2011, la ciudadanía votó aumentar la proporción de vivienda sin ánimo de lucro hasta un tercio del total para 2050. El proyecto emblemático [More Than Housing](#), construido en un antiguo emplazamiento industrial, alberga actualmente a 380 hogares en un barrio diseñado en torno a la construcción ecológica y la vida colectiva.

En España existen dos principales vías de acceso al suelo para las cooperativas. La primera es la concesión pública en régimen de derecho de superficie, mediante la cual el suelo se cede por un periodo largo (a menudo 75 años), reduciendo de forma drástica los costes y haciendo viables los proyectos. Reformas recientes también permiten que el suelo dotacional (terrenos de uso público) pueda destinarse a cooperativas de vivienda,⁸⁰ generalmente por 75 años y prorrogables hasta 90, lo que abre una nueva oportunidad para ampliar el parque asequible.⁸¹

La segunda vía es la compra en plena propiedad, que exige aportaciones iniciales elevadas por parte de las personas socias y resulta a menudo prohibitiva en contextos de alto coste como Ibiza. [La Borda](#), en Barcelona, ilustra la vía del derecho de superficie, al haber asegurado un contrato simbólico de 75 años para crear 28 viviendas asequibles con espacios compartidos, codiseñados por la propia comunidad residente. En Madrid, [Entrepatis](#) refleja los retos del modelo de compra: tras años de organización, las personas socias adquirieron colectivamente el suelo, aportando cuotas de entrada reembolsables de entre 40.000 y 50.000 euros para garantizar derechos de uso sin necesidad de propiedad privada.

Estas experiencias muestran tanto el potencial como las barreras. Los proyectos cooperativos pueden reducir los costes totales entre un 30 % y un 40 % al eliminar la especulación con el suelo, los márgenes de beneficio promotor y la gestión fragmentada de materiales.⁸² Sin embargo, sin acceso seguro al suelo ni condiciones financieras favorables, los avances siguen siendo lentos. En Ibiza, un intento reciente de un grupo autoorganizado de residentes de larga duración fracasó, pese al apoyo del IBAVI y del Consell d'Eivissa, debido a la oposición municipal que bloqueó el acceso al suelo.⁸³ Esto refleja tanto el interés por las cooperativas como los obstáculos que aún deben superarse. Con marcos habilitadores más sólidos y un apoyo

⁸⁰ 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. ([Accesible en internet](#)).

⁸¹ Soluciones habitacionales para Ayuntamientos y Personas Impulsoras (2025), Webinar, Vida Sostenible Cohousing, 25 de junio. ([Accesible en internet](#))

⁸² *Ibíd.*

⁸³ Mencionado durante una entrevista para este informe.

institucional coordinado, las cooperativas podrían ofrecer a Ibiza una vía hacia la asequibilidad que, además, refuerce las comunidades locales.

Ejemplos

| | |
|--------------------------|---|
| More Than Housing | Un barrio de 380 viviendas en Zúrich , desarrollado por más de 30 cooperativas en un antiguo emplazamiento industrial, que combina construcción ecológica, usos mixtos y una fuerte participación comunitaria. |
| La Borda | Una cooperativa impulsada por personas residentes en Barcelona que obtuvo un arrendamiento municipal simbólico de 75 años para crear 28 viviendas asequibles con espacios compartidos, diseñadas colectivamente con un enfoque en la vida ecológica. |
| Entrepatis | Una cooperativa en Madrid que, tras años de organización, adquirió colectivamente un terreno, con personas socias que aportaron cuotas de entrada reembolsables de 40.000 a 50.000 euros para obtener derechos de uso a largo plazo sin necesidad de propiedad privada. |

6.2 Crear Community Land Trusts para la custodia comunitaria del suelo y vivienda asequible

Los CLT son organizaciones sin ánimo de lucro que adquieren y gestionan suelo de forma permanente para garantizar la asequibilidad de la vivienda a largo plazo. Las viviendas construidas en suelo de un CLT pueden ser en propiedad o en alquiler, pero el terreno permanece bajo control colectivo mediante concesiones de uso del suelo a largo plazo y renovables, lo que las desvincula de los mercados especulativos y protege su asequibilidad a lo largo de generaciones.⁸⁴

A diferencia de las cooperativas, los CLT suelen permitir la propiedad individual, aunque con límites de reventa y condiciones de ocupación. La gobernanza suele estar compartida entre personas residentes, miembros de

⁸⁴ El modelo de Community Land Trust (CLT) se originó en Estados Unidos en la década de 1960, basado en una visión del suelo como bien común y no como un activo especulativo. Inspirados en tradiciones de custodia de la tierra, los CLT se concibieron para retirar el suelo del mercado, garantizando la asequibilidad a largo plazo y el control democrático. Véase: Davis, J. E. (2010). The Community Land Trust Reader. Lincoln Institute of Land Policy. ([Accesible en internet](#)).

la comunidad y representantes de interés público, equilibrando la rendición de cuentas local con la gestión a largo plazo.⁸⁵

En toda Europa, los CLT han demostrado cómo se puede garantizar la asequibilidad a lo largo del tiempo. CLT Bruselas, fundado en 2012, mantiene las viviendas entre un 25 % y un 50 % por debajo del valor de mercado combinando concesiones renovables de 50 años con fórmulas de reventa que limitan las plusvalías.⁸⁶ Gante ha desarrollado este modelo con su primer proyecto de 34 viviendas, sostenido mediante suelo en régimen de derecho de superficie a 99 años y préstamos sociales que reducen los costes para los hogares con bajos ingresos.⁸⁷ En el Reino Unido, CLT London surgió de la movilización de base, demostrando el papel de la acción cívica en la obtención de suelo público para beneficio comunitario. Sus primeras viviendas se fijaron en función de los ingresos medianos locales en lugar de los valores de mercado, garantizando así un acceso permanente para personas trabajadoras.⁸⁸

El marco OFS–BRS de Francia⁸⁹ ha ido más allá al consagrar los principios de los CLT en la legislación nacional. En Lille, el suelo público se ha transferido a CLT a un coste simbólico, permitiendo que familias que de otro modo quedarían excluidas del mercado accedan a viviendas bajo garantías de asequibilidad permanente.⁹⁰ Más allá de las nuevas promociones, los CLT también se están utilizando para la regeneración: en Dumfries, el proyecto Midsteeple Quarter ha reconvertido propiedades abandonadas en el centro urbano para vivienda, cultura y emprendimiento, mientras que en Truro, edificios vacíos de la calle principal se han transformado en pisos asequibles para trabajadores locales expulsados por la presión turística.⁹¹

En España, los CLT no están reconocidos formalmente en la legislación. La mayoría de los edificios residenciales se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal, que favorece la propiedad individual dentro de los desarrollos plurifamiliares, lo que dificulta aplicar la estructura clásica de los CLT.⁹² No

⁸⁵ Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC). (2019). Detailed Case Studies: Community Land Trusts in Europe. Interreg North-West Europe. ([Accesible en internet](#)).

⁸⁶ *Ibíd.*

⁸⁷ *Ibíd.*

⁸⁸ *Ibíd.*

⁸⁹ [Organismes de foncier solidaire](#) (OFS) y [Bail Réel Solidaire](#) (BRS): estructura jurídica en Francia que formaliza la separación entre suelo y edificación y garantiza la asequibilidad a largo plazo.

⁹⁰ *Ibíd.*

⁹¹ *Ibíd.*

⁹² Vivienda Sostenible para Ciudades Inclusivas y Cohesionadas (SHICC). (2019). Estudios de caso detallados: Community Land Trusts en Europa. Interreg Noroeste de Europa. ([Accesible en internet](#)).

obstante, instrumentos jurídicos existentes como el derecho de superficie⁹³ pueden adaptarse para aproximarse a los principios de los CLT.⁹⁴ Cuando se combinan con cláusulas de asequibilidad, límites a la reventa y condiciones de ocupación, estos mecanismos pueden preservar la asequibilidad a largo plazo tanto en suelo público como privado. Históricamente, los contratos de enfiteusis⁹⁵ ya separaban la propiedad del suelo del uso a largo plazo, lo que demuestra que el derecho español contiene precedentes de esta separación entre suelo y vivienda. El modelo francés OFS–BRS ofrece un referente útil para una posible reforma en España.⁹⁶

Como se mencionó en la sección anterior, las reformas recientes también permiten que el suelo dotacional (terrenos de uso público) pueda destinarse a cooperativas de vivienda bajo derechos de superficie de 75 años, prorrogables hasta 90, creando así un precedente sólido para separar el suelo de la vivienda.⁹⁷ Un mecanismo similar podría utilizarse para poner en marcha proyectos piloto de CLT en Ibiza, incorporando la asequibilidad permanente mediante límites a la reventa y condiciones de ocupación.

Los CLT también conectan con la tradición cultural de España en torno a la continuidad familiar y la herencia.^{98,99} Los derechos de uso pueden transmitirse a hijas, hijos o cónyuges bajo condiciones limitadas, aportando estabilidad al mismo



⁹³ Derechos de superficie (Surface Rights): permiten la construcción y el uso de un terreno propiedad de un tercero (habitualmente por periodos de entre 75 y 99 años), mientras que el propietario original, a menudo una entidad pública, mantiene la titularidad. Se han utilizado en proyectos como La Borda (Barcelona) para garantizar la asequibilidad y evitar la especulación.

⁹⁴ Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC). (2019). Detailed Case Studies: Community Land Trusts in Europe. Interreg North-West Europe. ([Accesible en internet](#)).

⁹⁵ Contratos de enfiteusis (Emphyteusis Contracts): son acuerdos históricos de derecho civil que conceden un uso del suelo heredable y, en muchos casos, perpetuo, a cambio del pago de un canon anual. Aunque hoy se utilizan de forma muy limitada, ofrecen estabilidad a largo plazo sin necesidad de transferir la propiedad del terreno.

⁹⁶ [Organismes de foncier solidaire](#) (OFS) y [Bail Réel Solidaire](#) (BRS): figura jurídica en Francia que formaliza la separación entre suelo y edificación y garantiza la asequibilidad a largo plazo.

⁹⁷ Soluciones habitacionales para Ayuntamientos y Personas Impulsoras (2025), Webinar, Vida Sostenible Cohousing, 25 de junio. ([Accesible en internet](#)).

⁹⁸ Las cooperativas y los Community Land Trusts (CLT) suelen incorporar mecanismos de continuidad intergeneracional. En muchos casos de cooperativas de cesión de uso, los socios pueden ceder su derecho de uso a familiares en condiciones previamente definidas. Los CLT, por su parte, suelen permitir que los contratos de arrendamiento sean heredados por cónyuges o hijos.

⁹⁹ Fuster, N., Arundel, R., & 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. ([Accesible en internet](#)).

tiempo que se protege el valor comunitario. Para los hogares sin herederos, los CLT pueden ofrecer ingresos de alquiler limitados en la etapa final de la vida o la opción de reservar viviendas para futuros cuidados. De este modo, los CLT vinculan la estabilidad familiar con una gestión comunitaria más amplia.

Aunque actualmente no existen CLT en Ibiza, el modelo podría pilotarse tanto en suelo público como privado. Un CLT de titularidad pública podría arrendar terrenos a largo plazo, mientras que personas propietarias privadas podrían participar mediante acuerdos que les garanticen el uso de viviendas concretas o ingresos de alquiler limitados. Estos proyectos piloto funcionarían como laboratorios legales e institucionales, demostrando cómo el suelo puede gestionarse colectivamente en beneficio público y adaptarse al contexto específico de Ibiza.

Ejemplos

| | |
|--|--|
| CLT Bruselas | Primer CLT en la Europa continental (2012), que ofrece viviendas entre un 25 % y un 50 % por debajo del valor de mercado mediante concesiones renovables de 50 años, fórmulas de reventa limitadas y una gobernanza compartida entre residentes, comunidad y administraciones públicas. ¹⁰⁰ |
| CLT Gante | Creado en 2014, desarrolla actualmente un proyecto de 34 viviendas que combina suelo en régimen de derecho de superficie a 99 años con préstamos sociales, incorporando la asequibilidad y la participación de las personas residentes. ¹⁰¹ |
| CLT Londres | Nacido de la movilización de base, se ha asegurado suelo procedente de entidades públicas como Transport for London, lo que ha permitido fijar el precio de las viviendas en función de los ingresos medianos locales en lugar de los valores de mercado. ¹⁰² |
| Transferencias de suelo OFS-BRS, Lille | Utiliza la ley francesa de arrendamiento solidario del suelo para separar de forma permanente el terreno de la vivienda; en algunos casos, los municipios han transferido parcelas por tan solo 1 euro. ¹⁰³ |

¹⁰⁰ Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC). (2019). Detailed Case Studies: Community Land Trusts in Europe. Interreg North-West Europe. ([Accesible en internet](#)).

¹⁰¹ *Ibíd.*

¹⁰² *Ibíd.*

¹⁰³ *Ibíd.*

**Midsteeple
Quarter, Dumfries**

Regeneración impulsada por la comunidad que transforma edificios abandonados en el centro urbano en vivienda asequible, espacios culturales y actividades empresariales.¹⁰⁴

CLT Truro

Aborda la presión turística sobre la vivienda mediante la conversión de edificios vacíos en calles principales en pisos asequibles para personas trabajadoras locales.¹⁰⁵

6.3 Construir un ecosistema de apoyo para la vivienda comunitaria

La vivienda impulsada por la comunidad no puede prosperar únicamente con la asignación de suelo. Los proyectos exitosos requieren un ecosistema propicio de instituciones, apoyo técnico y capacidad cívica. Sin este entorno, los grupos autoorganizados encuentran barreras en cada etapa, desde el acceso a los terrenos y la financiación hasta la gestión de normativas jurídicas y urbanísticas complejas.

En toda Europa, las organizaciones intermediarias desempeñan un papel fundamental para ayudar a las comunidades a transformar la ambición en resultados, ofreciendo asesoría legal, acompañamiento arquitectónico y capacidad de gestión de proyectos.¹⁰⁶ En Cataluña, por ejemplo, La Dinamo acompaña a los grupos cooperativos desde la idea inicial hasta la construcción, facilitando a menudo el acceso al suelo, la estructuración legal y los acuerdos de gestión a largo plazo. Sostre Cívic actúa tanto como promotora como plataforma de apoyo, impulsando vivienda asequible mientras ofrece orientación técnica e incidencia política. Estos actores constituyen el tejido conector que hace viable la vivienda comunitaria a gran escala.

En Ibiza actualmente faltan estas instituciones puente, lo que deja a los grupos ciudadanos con escaso apoyo más allá de la buena voluntad de las autoridades.

Las experiencias en España ponen de relieve los riesgos. En las entrevistas realizadas para este informe se señaló que al menos una iniciativa cooperativa

¹⁰⁴ Ibíd

¹⁰⁵ Ibíd

¹⁰⁶ Ibíd

en Ibiza fracasó pese al apoyo inicial del IBAVI y del Consell Insular, debido a la oposición municipal que bloqueó el acceso al suelo. Poner suelo a disposición no basta si los proyectos no se arraigan en los municipios donde viven las personas residentes y si las autoridades no están dispuestas a implicarse en la co-creación.¹⁰⁷ El mensaje que surge de los diálogos comunitarios es claro: los ayuntamientos deben acompañar los proyectos desde su inicio, proporcionando no solo suelo, sino también flexibilidad normativa, asesoramiento y continuidad más allá de los ciclos políticos.



La idea de las personas impulsoras, que asumen la responsabilidad de sacar adelante los proyectos, pone de relieve la dimensión humana¹⁰⁸. Estas personas, a menudo motivadas por necesidades familiares o comunitarias, pueden liderar las iniciativas, pero solo si cuentan con un marco que reduzca los riesgos y ofrezca respaldo técnico.¹⁰⁹

A pesar de sus beneficios, las iniciativas de vivienda colectiva se enfrentan con frecuencia a barreras significativas en comparación con las promotoras convencionales, especialmente en lo relativo al acceso al suelo, la financiación y el tratamiento fiscal favorable. En este ámbito, las instituciones públicas desempeñan un papel clave. Mediante la asignación de suelo público en concesiones a largo plazo, la concesión de préstamos a bajo interés o incentivos fiscales, así como la simplificación de los procedimientos

burocráticos, pueden contribuir a equilibrar las condiciones para los grupos comunitarios.¹¹⁰ El apoyo técnico, jurídico y financiero continuo también resulta fundamental, ya que muchos colectivos ciudadanos encuentran dificultades para desenvolverse en procesos complejos de desarrollo de proyectos. Fortalecer esta capacidad, a través de estructuras de apoyo específicas y formación especializada, garantiza que estas iniciativas estén preparadas para tener éxito a largo plazo.

¹⁰⁷ Soluciones habitacionales para Ayuntamientos y Personas Impulsoras (2025), Webinar, Vida Sostenible Cohousing, 25 de junio. ([Accesible en internet](#)).

¹⁰⁸ *Ibíd.*

¹⁰⁹ *Ibíd.*

¹¹⁰ Zúrich ha institucionalizado muchos de estos principios. Mediante préstamos sin interés, cesión de derechos de desarrollo y contratos de arrendamiento a largo plazo, la ciudad ha fomentado activamente un ecosistema en el que las cooperativas pueden competir y prosperar dentro del mercado de la vivienda en su conjunto.

La planificación para una gestión sostenida en el tiempo es igualmente esencial. Las garantías jurídicas que protegen la tenencia e incorporan la asequibilidad a largo plazo ayudan a asegurar que los beneficios de la vivienda comunitaria perduren para las generaciones futuras. Los proyectos piloto, co-diseñados con la participación de la comunidad, personas propietarias y profesionales, pueden servir como valiosas oportunidades de aprendizaje, generando confianza, afinando modelos prácticos y sentando las bases para una adopción más amplia.¹¹¹

La práctica europea muestra lo que es posible: **CLT Bruselas** recibe actualmente 2 millones de euros anuales en apoyo público,¹¹² mientras que algunos municipios franceses han transferido suelo a CLT por tan solo 1 euro.¹¹³ Estos casos demuestran que la vivienda colectiva prospera cuando el suelo, la financiación, la gobernanza y el apoyo técnico se alinean en torno al valor público a largo plazo.

Para Ibiza, construir este ecosistema propicio implica mucho más que poner suelo a disposición. Requiere generar capacidades y una acción coordinada entre los ayuntamientos, el Consell d'Eivissa y el IBAVI para ofrecer marcos coherentes, respaldo técnico y continuidad más allá de los ciclos políticos. Con un **marco institucional sólido**, modelos comunitarios como las cooperativas y los CLT pueden pasar de ser conceptos inspiradores a soluciones viables y escalables que refuercen la asequibilidad y la resiliencia en la isla.

Ejemplos

CLT Bruselas: Financiación regional estable

Recibe 2 millones de euros anuales en financiación pública, lo que demuestra cómo el respaldo sostenido del gobierno crea estabilidad y escala para la vivienda dirigida por la comunidad.¹¹⁴

¹¹¹ El compromiso de la ciudad de Zúrich de ampliar la vivienda sin ánimo de lucro hasta alcanzar el 33 % de su parque total en 2050 ilustra cómo puede concretarse una visión a largo plazo. Apoyada en financiación pública, instrumentos jurídicos y una coordinación intersectorial, esta ambición concibe la vivienda como una forma de infraestructura social, esencial para la resiliencia y la cohesión, y no solo como una mercancía de mercado.

¹¹² Soluciones habitacionales para Ayuntamientos y Personas Impulsoras (2025), Webinar, Vida Sostenible Cohousing, 25 de junio. ([Accesible en internet](#)).

¹¹³ *Ibíd.*

¹¹⁴ Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC). (2019). Detailed Case Studies: Community Land Trusts in Europe. Interreg North-West Europe. ([Accesible en internet](#))

| | |
|---|---|
| Francia: Transferencias de suelo OFS-BRS | Los municipios apoyan los CLT transfiriendo suelo a un coste simbólico (a veces por tan solo 1 euro), incorporando una asequibilidad permanente a través de la separación legal entre suelo y vivienda. ^{115,116} |
| Red Nacional CLT del Reino Unido (UK National CLT Network) | Organismo intermediario nacional que ofrece apoyo técnico, financiero y legal a más de 300 CLT locales, garantizando que los grupos de base puedan pasar de la visión a la ejecución. ¹¹⁷ |
| Organizaciones intermediarias: CLT holandeses | Los CLT holandeses se benefician de organizaciones intermediarias que brindan apoyo arquitectónico y legal, lo que permite que los grupos liderados por la comunidad se profesionalicen y completen proyectos. ¹¹⁸ |
| Fundación La Dinamo, Cataluña | Una organización sin ánimo de lucro que apoya proyectos de vivienda cooperativa desde la idea hasta la construcción, ayudando a grupos a encontrar terrenos, gestionar aspectos legales y arquitectónicos y establecer acuerdos de uso a largo plazo. |
| Sostre Cívic, Cataluña | Una plataforma cooperativa que promueve viviendas permanentemente asequibles mediante construcciones y renovaciones, combina la movilización ciudadana, el apoyo técnico y la promoción de políticas. |
| Vida Sostenible Cohousing, España | Una empresa social que facilita la covivienda e iniciativas de vivienda colaborativa en toda España. Ofrece diseño participativo, asesoramiento, estructuración legal y apoyo a los municipios. |

6.4 Diseñar viviendas para el bienestar comunitario

La vivienda comunitaria ofrece más que asequibilidad, también crea entornos que favorecen la conexión social, la resiliencia y la salud. Durante nuestras entrevistas, las personas participantes subrayaron que un hogar es “mucho más que cuatro paredes”: es un lugar de dignidad, bienestar y pertenencia. Esta distinción resulta crucial en Ibiza, donde el aumento de los costes no

¹¹⁵ Un marco jurídico francés (Bail Réel Solidaire, BRS) en el que un fideicomiso de suelo sin ánimo de lucro (Organisme de Foncier Solidaire, OFS) mantiene la propiedad del terreno y los hogares adquieren únicamente la edificación, garantizando así la asequibilidad permanente.

¹¹⁶ Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC). (2019). Detailed Case Studies: Community Land Trusts in Europe. Interreg North-West Europe. ([Accesible en internet](#))

¹¹⁷ *Ibíd.*

¹¹⁸ *Ibíd.*

solo ha empujado a la población residente a los márgenes, sino que también ha intensificado la sensación de aislamiento, especialmente entre la juventud, las personas mayores y quienes trabajan de temporada.¹¹⁹

La vivienda colaborativa puede mitigar este problema al incorporar infraestructura social en el propio tejido residencial. Los modelos intergeneracionales permiten que las personas mayores reduzcan el tamaño de su vivienda sin perder conexión comunitaria, liberando hogares más grandes para familias y creando espacios donde distintos grupos de edad se apoyan mutuamente.¹²⁰ Para la juventud residente, vivir en cooperativas o CLT no solo aporta asequibilidad, sino también redes comunitarias que alivian la precariedad de los alquileres inseguros.¹²¹ En ambos casos, la gobernanza colectiva fomenta la participación y la capacidad de decisión, ayudando a que las personas residentes se sientan parte activa de su comunidad en lugar de marginadas por el mercado.¹²²

Las decisiones de diseño y construcción también son determinantes. La vivienda que incorpora criterios de diseño ecológico, materiales no tóxicos y espacios comunitarios compartidos puede influir directamente en la salud física y mental.¹²³ La arquitectura bioclimática reduce los costes energéticos al tiempo que garantiza el confort, y los espacios destinados a comidas compartidas, cuidado infantil o actividades culturales refuerzan los vínculos cotidianos.¹²⁴ Cada vez más investigaciones muestran que los entornos que fomentan la cooperación y el apoyo mutuo reducen la soledad y contribuyen a mejores resultados de salud a largo plazo.¹²⁵

Para Ibiza, donde la presión sobre la vivienda está erosionando no solo la asequibilidad sino también la calidad de vida, la vivienda comunitaria ofrece un doble beneficio. Ancla los hogares en una asequibilidad a largo plazo y, al mismo tiempo, genera las condiciones sociales para la resiliencia. Al abordar tanto las necesidades materiales como las sociales, estos modelos pueden ayudar a garantizar que la vivienda no sea solo un refugio, sino la base de comunidades más sanas y cohesionadas.¹²⁶

¹¹⁹ *Ibíd.*

¹²⁰ *Ibíd.*

¹²¹ *Ibíd.*

¹²² *Ibíd.*

¹²³ *Ibíd.*

¹²⁴ *Ibíd.*

¹²⁵ *Ibíd.*

¹²⁶ *Ibíd.*

Ejemplos

| | |
|---|---|
| La Borda | <p>Más allá de la asequibilidad, el diseño cooperativo de La Borda en Barcelona incluye cocinas compartidas, espacios para el cuidado infantil y salas comunitarias que fomentan la interacción diaria y el apoyo mutuo entre los residentes.</p> |
| Residencias para personas mayores en régimen de co-vivienda en Dinamarca | <p>Fue pionero en la cooperación intergeneracional y modelos de convivencia para personas mayores que combinan unidades privadas con instalaciones compartidas, reduciendo la soledad y permitiendo el envejecimiento en comunidad.</p> |
| Marmalada Lane | <p>Un proyecto de convivencia en Cambridge, Reino Unido, diseñado con amplios jardines compartidos, espacios comunes y gobernanza participativa, que fortalece los lazos de vecindad y el bienestar.</p> |

6.5 Diez principios para alinear la acción con las necesidades

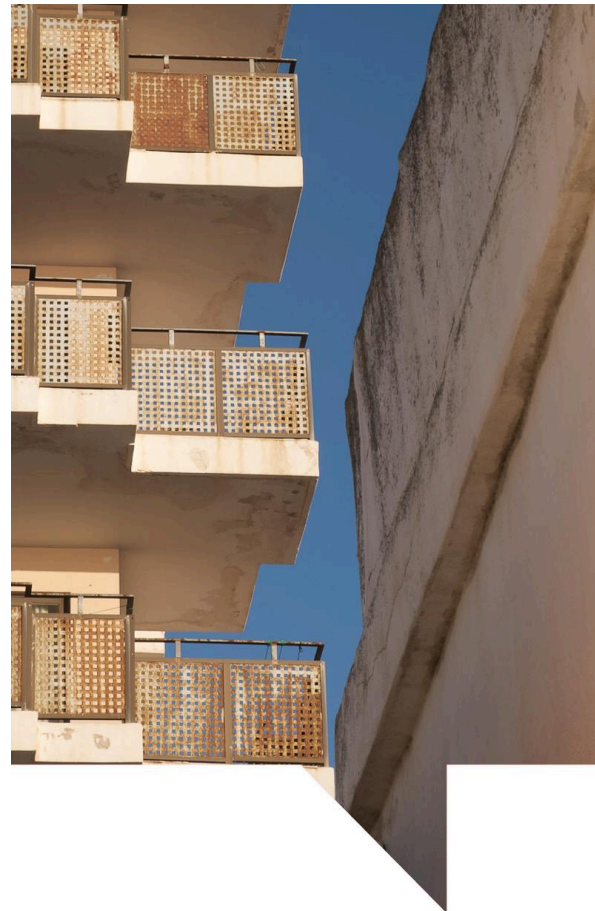
- 1. Arraigar los proyectos a nivel local:** Apoyar a los grupos autoorganizados en los municipios donde viven, en lugar de reubicarlos en zonas que puedan ser administrativamente más sencillas pero socialmente desconectadas.
- 2. Fortalecer la capacidad y la coordinación institucional:** Asegurar que los ayuntamientos, el Consell d'Eivissa, el IBAVI y el Govern tengan roles alineados, así como las competencias técnicas, herramientas y continuidad necesarias para guiar los proyectos desde el concepto hasta su entrega.
- 3. Equilibrar las condiciones mediante estructuras locales de apoyo:** Crear organismos intermediarios que ayuden a los grupos comunitarios a acceder a suelo, financiación y permisos en condiciones más justas, ofreciendo orientación legal, técnica y financiera.

4. **Proteger la asequibilidad permanente:** Incorporar límites a la reventa, condiciones de ocupación y compromisos de asequibilidad en los proyectos cooperativos y de CLT para evitar que regresen al mercado especulativo.
5. **Pilotar proyectos comunitarios:** Utilizar tanto suelo público como privado para ensayar modelos cooperativos y de CLT en Ibiza, generando bancos de prueba legales e institucionales que aporten confianza y demuestren viabilidad práctica.
6. **Adaptar las herramientas legales existentes:** Aplicar y perfeccionar los derechos de superficie, los contratos de enfiteusis y el marco de HPL para aproximar los principios de los CLT mientras no exista una categoría jurídica específica.
7. **Aprender de la práctica internacional:** Inspirarse en modelos y marcos legales que separan el suelo de la vivienda y vinculan la asequibilidad residencial con el empleo y la gestión ambiental.
8. **Reducir costes a través del desarrollo cooperativo:** Aprovechar el ahorro del 30–40 % que pueden generar los modelos cooperativos al eliminar la especulación sobre el suelo, suprimir el beneficio promotor y permitir la compra y gestión colectiva de materiales.
9. **Vincular vivienda y bienestar:** Diseñar viviendas comunitarias que reduzcan la soledad, refuercen el apoyo intergeneracional y creen entornos de vida más saludables mediante un diseño ecológico y participativo.
10. **Construir legitimidad social y conciencia pública:** Promover el diseño participativo, la innovación, la visibilidad y los casos de éxito para estimular la demanda. Presentar la vivienda comunitaria como un refuerzo de los valores de Ibiza en torno a la continuidad familiar y la seguridad intergeneracional.

Parte 3. De las ideas a la acción: *Qué pasos se pueden dar ahora y a largo plazo*

¿Cómo puede Ibiza pasar de las ideas a la implementación?

Convertir las soluciones en realidad exige priorización, una adecuada secuenciación y responsabilidades compartidas. Esta parte del informe reúne las propuestas en una hoja de ruta práctica, diferenciando entre acciones a corto plazo que pueden ofrecer resultados rápidos y reformas a largo plazo que requieren un esfuerzo sostenido. Se subraya la importancia de roles claros para el sector empresarial, las administraciones públicas y las comunidades, así como de medidas de protección que mantengan la asequibilidad y la equidad en el centro. La hoja de ruta no constituye un plan único, sino un marco para orientar la acción colectiva y medir los avances hacia un sistema de vivienda más inclusivo y resiliente.



7. Estrategias prácticas para abordar la crisis de la vivienda

Esta sección resume el análisis del informe en un conjunto de tablas de acción, organizadas en torno a vías impulsadas por el mercado, lideradas por el sector público y basadas en la comunidad. Cada tabla destaca acciones a corto plazo que pueden ofrecer resultados visibles junto a reformas de medio y largo plazo que requieren un esfuerzo sostenido. El objetivo es proporcionar una herramienta de referencia clara para empresas, administraciones públicas y grupos cívicos, mostrando dónde pueden liderar, dónde la colaboración es esencial y cómo las medidas de protección pueden garantizar la equidad y la asequibilidad duradera.

7.1 Estrategias prácticas para el sector privado

| Acción | Detalles |
|---|---|
| Referencia temporal: 🌱 = Acción a corto plazo (0-2 años) 🌳 = Acción a medio-largo plazo (2-5 años) | |
| A través del propio modelo de negocio | |
| 🌱 A1. Pagar salarios dignos a las personas empleadas, junto con medidas de vivienda | Asegurar que las personas trabajadoras puedan permitirse una vivienda adecuada, mejorando la contratación, la retención, la productividad y el bienestar sin provocar subidas adicionales en los alquileres. |
| 🌱 A2. Explorar desarrollos en azoteas (HPL Tipo 2) | Ampliar el parque de vivienda mediante construcciones en azoteas reguladas como HPL Tipo 2, condicionando la incorporación de nuevas unidades a la realización de mejoras en el edificio y asegurando precios asequibles de forma estable en el tiempo. |
| 🌱 A3. Rehabilitar espacios comerciales inacabados o infrautilizados | Convertir oficinas, hoteles o locales vacíos en viviendas asequibles mediante la rehabilitación con cambios de uso, financiada por inversores éticos o el IBAVI, con garantías de asequibilidad a largo plazo (HPL Tipo 1). |

| Acción | Detalles |
|--|---|
| Referencia temporal: 🌱 = Acción a corto plazo (0-2 años) ♀ = Acción a medio-largo plazo (2-5 años) | |
| 🌱 A4. Movilizar financiación ética y capital paciente | Canalizar fondos alineados con criterios de impacto positivo (ASG) y coinversión a largo plazo hacia la vivienda asequible, generando rendimientos estables y duraderos a la vez que se mantiene el acceso para la población residente local. |
| ♀ A5. Adoptar métodos de construcción modular o industrializada | Utilizar técnicas modulares y de construcción fuera de planta para reducir costes y plazos, ofreciendo vivienda asequible, sostenible y de calidad a gran escala. |
| ♀ A6. Ir más allá de las necesidades internas: aportar a la oferta de vivienda de la isla | Asegurar que la vivienda para personal amplíe el parque mediante conversiones, consorcios, colaboraciones o reutilización de suelo, en lugar de competir con la población residente comprando viviendas ya existentes. |
| ♀ A7. Desarrollar vivienda de temporada digna mediante la colaboración | Las empresas pueden unirse para rehabilitar o gestionar alojamientos para personas trabajadoras de temporada, garantizando topes de alquiler y evitando competir con residentes; el uso en temporada baja (ej. nómadas digitales) puede ayudar a mantener la asequibilidad y cubrir costes. |

A través de la filantropía y el capital social

| | |
|--|---|
| 🌱 A8. Movilizar capital filantrópico y recursos técnicos o profesionales en especie ante crisis | Destinar fondos corporativos, suelo, viviendas o apoyo en especie (ej. mobiliario, formación, asesoría técnica) a la vivienda asequible, a necesidades de emergencia y a colectivos vulnerables, reforzando la capacidad de ONG y municipios. |
| 🌱 A9. Colaborar con ONG en proyectos de vivienda | Co-financiar o apoyar vivienda asequible en alianza con organizaciones sociales, amplificando el impacto comunitario. |
| 🌱 A10. Ceder o prestar espacios en desuso para vivienda temporal o proyectos comunitarios | Poner a disposición viviendas o locales infrautilizados para uso habitacional temporal o proyectos comunitarios, sin perder valor económico. |
| 🌱 A11. Canalizar capital con criterios responsables | Empresas, fundaciones e inversores de impacto pueden priorizar la financiación de vivienda con propósito social (fondos ESG, coinversión o modelos de rentabilidad limitada), ampliando la asequibilidad y evitando dinámicas especulativas. |

| Acción | Detalles |
|---|--|
| Referencia temporal: 🌱 = Acción a corto plazo (0-2 años) 🌳 = Acción a medio-largo plazo (2-5 años) | |
| 🌳 A12. Pilotar viviendas transitorias vinculadas a formación | Rehabilitar edificios públicos o privados infrautilizados y destinarlos a viviendas con alquiler limitado para jóvenes o personas en formación, asegurando condiciones justas y complementando la vivienda permanente. |
| 🌳 A13. Ensayar modelos innovadores de vivienda a través de la filantropía | Utilizar fondos filantrópicos o cesión de suelo para probar fórmulas como cooperativas, vivienda transitoria o modelos comunitarios, que luego puedan escalar con apoyo público o inversión de impacto. |

A través de la incidencia política y colaboración

| | |
|--|--|
| 🌱 A14. Compartir datos sobre vivienda del personal | Aportar evidencias sobre las necesidades y carencias habitacionales de las plantillas a las autoridades y responsables de políticas, facilitando una planificación más ajustada y soluciones basadas en datos. |
| 🌱 A15. Visibilizar los retos de vivienda de las personas trabajadoras | Sensibilizar sobre cómo la crisis de vivienda afecta al bienestar, la contratación, la retención y el rendimiento empresarial, reforzando la urgencia de actuar. |
| 🌱 A16. Impulsar marcos salariales dignos a nivel sectorial | Impulsar, junto con el gobierno y otros actores, marcos salariales que se complementan con políticas de vivienda y evitar que los incrementos salariales se traduzcan en efectos inflacionistas sobre los alquileres. |
| 🌱 A17. Favorecer la innovación empresarial responsable | Apoyar herramientas como licencias de uso temporal, permisos de doble uso y flexibilidades para rehabilitación que faciliten la contribución de las pymes y empresas responsables a la oferta de vivienda. |
| 🌱 A18. Facilitar rehabilitaciones mediante programas de apoyo | Promover políticas y alianzas (ej. HPL, IBAVI) que permitan convertir edificios vacíos en viviendas asequibles con garantías de acceso estable en el tiempo. |
| 🌱 A19. Apoyar modelos de vivienda colaborativa | Impulsar marcos que permitan a pymes, cooperativas y ayuntamientos rehabilitar edificios infrautilizados o desarrollar consorcios de vivienda de temporada, como en Tignes, asegurando asequibilidad y evitando competir con la población residente. |

| Acción | Detalles |
|--|---|
| Referencia temporal: 🌱 = Acción a corto plazo (0-2 años) ♀ = Acción a medio-largo plazo (2-5 años) | |
| ♀ A20. Promover políticas de vivienda justas | Respalidar medidas como regulación de alquiler (cuando proceda), reserva de vivienda asequible en nuevas promociones, reformas de uso de suelo o subsidios que amplíen la asequibilidad y protejan a las personas residentes. |
| ♀ A21. Explorar alianzas de suelo con criterios claros | Colaborar con los ayuntamientos para probar modelos como HPL, permutas de suelo o cesión de derechos de vuelo que amplíen la vivienda asequible priorizando el beneficio comunitario a largo plazo. |
| ♀ A22. Probar modelos híbridos y licencias flexibles | Impulsar licencias que se basen en mecanismos ya existentes (como la suspensión temporal de licencias turísticas) y explorar fórmulas de uso mixto. Si se combinan con condiciones de asequibilidad e incentivos específicos para pymes locales, estas medidas podrían ampliar la vivienda flexible sin reducir el parque residencial permanente. |






7.2 Estrategias prácticas para el sector público

| Acción | Detalles |
|--|--|
| Referencia temporal: 🌱 = Acción a corto plazo (0-2 años) ♀ = Acción a medio-largo plazo (2-5 años) | |
| Transformar la vivienda informal y precaria | |
| 🌱 B1. Garantizar el acceso a los servicios básicos | Garantizar que los hogares en viviendas informales puedan acceder al registro, al agua, al saneamiento y a la higiene para defender los derechos, proteger la salud pública y prevenir la exclusión. |
| 🌱 B2. Desplegar equipos de proximidad y mediación | Utilizar mediadores culturales para generar confianza, evaluar diversas necesidades y conectar a los hogares con vías de apoyo y vivienda personalizadas. |

| Acción | Detalles |
|--|--|
| Referencia temporal: 🌱 = Acción a corto plazo (0-2 años) ♀ = Acción a medio-largo plazo (2-5 años) | |
| 🌱 B3. Ofrecer opciones de vivienda transitoria | Ofrecer alternativas seguras y voluntarias (pisos temporales, unidades modulares, reubicación gradual), reduciendo la dependencia de los asentamientos informales y evitando desalojos forzosos perjudiciales. |
| ♀ B4. Apoyar mejoras puntuales | Reducir los riesgos para la salud y la seguridad en viviendas precarias mediante micromejoras como acceso al agua, saneamiento y reparaciones básicas, mientras se desarrollan soluciones a largo plazo. |
| ♀ B5. Coordinar programas de realojamiento con múltiples actores | Combinar la vivienda con el apoyo social, sanitario y laboral, prestado por municipios, ONG y actores comunitarios en conjunto, mejorando la estabilidad a largo plazo. |

Movilizar y renovar el parque edificado existente

| | |
|---|--|
| 🌱 B6. Reforzar Lloguer Segur con ayudas a la rehabilitación | Fortalecer los sistemas de garantía de alquiler con ayudas para rehabilitación y gestión de contratos por parte de ONG, reduciendo los riesgos para quienes son propietarios y mejorando la calidad de la vivienda, para movilizar más viviendas vacías hacia una oferta de alquiler asequible. |
| 🌱 B7. Simplificar y ampliar la intermediación pública | Agilizar los trámites y mejorar la comunicación para atraer a pequeños propietarios reticentes a los alquileres de larga duración, protegiendo al mismo tiempo a las personas inquilinas con condiciones justas, criterios claros de elegibilidad y seguimiento por parte de ONG para evitar abusos. |
| 🌱 B8. Ofrecer subvenciones a la rehabilitación o préstamos sin interés vinculados a la asequibilidad | Exigir alquileres limitados, uso como residencia habitual y compromisos a largo plazo a cambio de subvenciones públicas para renovaciones, garantizando que el dinero público brinde beneficios duraderos. |
| 🌱 B9. Aplicar medidas de protección en las rehabilitaciones con apoyo público | Aplicar criterios de elegibilidad, normas de asequibilidad de 5 a 10 años, cláusulas de reversión y registro público para garantizar que las inversiones sigan siendo accesibles y transparentes. |

| Acción | Detalles |
|---|---|
| Referencia temporal: 🌱 = Acción a corto plazo (0-2 años) ♀ = Acción a medio-largo plazo (2-5 años) | |
|  B10. Promover la rehabilitación con cambio de uso de edificios infrautilizados | Utilizar el HPL y leyes habilitadoras para convertir hoteles, oficinas o comercios minoristas en viviendas asequibles con salvaguardas, reduciendo la vacancia y ampliando la oferta sin necesidad de ocupar nuevo suelo. |
|  B11. Reutilizar estructuras públicas o privadas inactivas o inacabadas | Convertir desarrollos urbanísticos obsoletos o paralizados en viviendas de precio limitado o para personal esencial, evitando la demolición y la degradación del paisaje. Esto reduce la demanda de materiales, disminuye los costes, apoya los objetivos locales de reducción de residuos y carbono, y amplía la oferta. Las autoridades pueden hacer cumplir el “deber de edificar” y, si es necesario, aplicar la expropiación como último recurso. Estos marcos también pueden tener un efecto disuasorio, incitando a las personas propietarias a rehabilitar. |
|  B12. Promover modelos de intermediación preventiva | Asociarse con ONG o entidades públicas para gestionar los alquileres y evitar la desocupación, priorizando a los grupos vulnerables y al personal esencial, reduciendo la presión sobre los alquileres especulativos. |
|  B13. Recoger y analizar datos sobre viviendas vacías | Desarrollar sistemas de datos desagregados para rastrear segundas residencias, casos de herencia, alquileres informales y edificios inacabados o abandonados, reforzando la capacidad de control municipal y permitiendo políticas basadas en evidencias. |
|  B14. Desarrollar programas coordinados de regeneración de barrios | Combinar mejoras en los edificios con mejoras en los espacios públicos, salvaguardas sociales y participación de las personas residentes; asociándose con actores neutrales (por ejemplo, universidades) para garantizar la continuidad más allá de los ciclos políticos. |

| Acción | Detalles |
|--|---|
| Referencia temporal: 🌱 = Acción a corto plazo (0-2 años) ♀ = Acción a medio-largo plazo (2-5 años) | |
| ♀ B15. Priorizar la activación del parque edificado frente al consumo de suelo | Crear incentivos, herramientas de financiación y procedimientos simplificados que animen a los municipios a recuperar edificios vacíos, inacabados o infrautilizados en lugar de expandirse a terrenos sin edificar. Se alinea así la provisión de vivienda con las necesidades de la comunidad, los límites de recursos y la protección del suelo a largo plazo. |
| ♀ B16. Explorar impuestos sobre la vivienda vacía y las segundas residencias | Evaluar herramientas fiscales que contribuyan a frenar el uso especulativo de la vivienda y garantizar que los ingresos se reinviertan de forma transparente en la provisión de viviendas asequibles, publicando los resultados para generar confianza. |
| Construir vivienda solo de forma estratégica | |
| 🌱 B17. Instalar viviendas temporales o modulares en suelo público | Instalar viviendas reubicables en terrenos municipales ociosos para satisfacer necesidades urgentes o estacionales, utilizando marcos claros y asociaciones con ONG, brindando soluciones rápidas sin consumo permanente de suelo. |
| 🌱 B18. Activar el uso temporal de edificios públicos vacíos | Reutilizar edificios públicos vacíos para vivienda temporal o uso comunitario mediante acuerdos de duración limitada, evitando así su infrautilización. |
| 🌱 B19. Realizar estudios de capacidad de carga y necesidades de vivienda | Encargar estudios independientes, con métodos transparentes y supervisión, para alinear la provisión de vivienda con los límites de suelo, medio ambiente y asequibilidad, asegurando que los resultados sirvan al interés público y no a intereses privados. |
| ♀ B20. Reforzar la capacidad de provisión de vivienda pública | Reforzar estructuras de provisión de vivienda pública a largo plazo en el ámbito balear (IBAVI) y municipal para garantizar la continuidad más allá de los ciclos políticos e incorporar la asequibilidad como principio básico. |
| ♀ B21. Apoyar la promoción cooperativa y comunitaria en suelo público | Apoyar el acceso a suelo mediante derechos de superficie a largo plazo para cooperativas y CLT, reduciendo costes al eliminar el margen del promotor e incorporando la gobernanza colectiva. |

| Acción | | Detalles |
|--|---|---|
| Referencia temporal: 🌱 = Acción a corto plazo (0-2 años) ♀ = Acción a medio-largo plazo (2-5 años) | | |
| Priorizar y preservar viviendas para residentes | | |
| 🌱 | B22. Pilotar un programa voluntario de viviendas con restricciones en la escritura | Ofrecer subvenciones o incentivos únicos a quienes sean propietarios y destinen sus viviendas a residencia permanente o de largo plazo para la población local, creando rápidamente un parque protegido mientras se prueba la viabilidad. |
| ♀ | B23. Utilizar herramientas fiscales y de control para incentivar las viviendas con restricciones en la escritura | Aplicar recargos por vacancia o segundas residencias para financiar incentivos para las viviendas que apliquen restricciones en las escrituras. Asignar los ingresos procedentes de multas por alquileres turísticos ilegales —o condonar una parte si las personas propietarias se comprometen a la escritura— a ampliar las viviendas protegidas para residentes permanentes. |
| ♀ | B24. Integrar la vivienda con escrituras condicionadas en los marcos existentes | Articular VPO, HPL y Nova Hipoteca Jove para crear un sistema coherente de vivienda protegida con supervisión y apoyo. Ofrecer apoyo hipotecario inicial a jóvenes a cambio de una asequibilidad permanente, con salvaguardas. |
| ♀ | B25. Vincular los incentivos a la asequibilidad a largo plazo | Asegurar que los beneficios fiscales o urbanísticos estén condicionados a convenios de asequibilidad permanente y normas locales de residencia durante todo el año. |
| ♀ | B26. Proporcionar vivienda flexible para personal esencial | Utilizar vivienda dotacional y viviendas temporales de servicio público (Ley 3/2024) para estabilizar la atención sanitaria, la educación y los servicios de emergencia, garantizando así las necesidades críticas de la fuerza laboral esencial. |

7.3 Estrategias prácticas para la gestión comunitaria de la vivienda

| Acción | Detalles |
|---|---|
| Referencia temporal: 🌱 = Acción a corto plazo (0-2 años) 🌳 = Acción a medio-largo plazo (2-5 años) | |
| Ampliar el acceso con las cooperativas de vivienda | |
| 🌱 C1. Alinear los modelos cooperativos con los valores locales de propiedad y continuidad familiar | Enmarcar las cooperativas como un elemento que refuerza prioridades culturales como la continuidad familiar y la seguridad intergeneracional, haciéndolas más relevantes y aceptables en Ibiza. |
| 🌱 C2. Reforzar la legitimidad social de las cooperativas | Compartir historias de éxito (por ejemplo, La Borda, Entrepatis) para fortalecer la comprensión y la aceptación pública de la vivienda colectiva no especulativa. |
| 🌳 C3. Pilotar nuevas cooperativas de vivienda mediante derechos de superficie | Trabajar con los municipios para proporcionar concesiones a largo plazo (75 a 90 años) en suelo público o dotacional, garantizando la asequibilidad y la gobernanza participativa. |
| Crear <i>Community Land Trusts</i> para la custodia comunitaria del suelo y vivienda asequible | |
| 🌱 C4. Dar a conocer el modelo CLT | Involucrar a las comunidades y a las personas responsables de políticas con ejemplos de Bruselas, Gante y Londres para generar legitimidad y apoyo político. |
| 🌳 C5. Pilotar CLT utilizando instrumentos jurídicos existentes | Adaptar los derechos de superficie y los convenios de asequibilidad como herramientas provisionales para salvaguardar la asequibilidad a largo plazo, creando precedentes que puedan servir de base a una futura legislación sobre CLT en España. |

| Acción | Detalles |
|--|---|
| Referencia temporal: 🌱 = Acción a corto plazo (0-2 años) ♀ = Acción a medio-largo plazo (2-5 años) | |
| ♀ C6. Proteger la asequibilidad mediante las normas de los CLT | Incorporar límites de reventa, condiciones de ocupación y convenios de asequibilidad para mantener las viviendas permanentemente asequibles y vinculadas al beneficio de la comunidad. |
| Construir un ecosistema de apoyo para la vivienda comunitaria | |
| 🌱 C7. Reforzar la coordinación entre instituciones | Alinear a los municipios, el Consell d'Eivissa, el IBAVI y el Gobierno Balear en materia de acceso al suelo, herramientas legales y apoyo técnico para reducir la fragmentación y garantizar la continuidad. |
| 🌱 C8. Reforzar la capacidad local mediante apoyo técnico y entidades intermediarias | Crear organizaciones dedicadas a ofrecer asesoramiento legal, arquitectónico y financiero a los grupos ciudadanos, reduciendo las barreras de entrada y los riesgos. |
| ♀ C9. Priorizar el suelo, la financiación y los procesos justos para las iniciativas colectivas | Destinar suelo público, préstamos con bajos intereses, incentivos fiscales y agilización de trámites para ofrecer condiciones equitativas a los grupos comunitarios. |
| ♀ C10. Codiseñar proyectos piloto con comunidades, personas propietarias de suelo y profesionales | Desarrollar proyectos piloto como “laboratorios de aprendizaje”, generando confianza y perfeccionando modelos prácticos para una adopción más amplia. |
| Diseñar viviendas para el bienestar comunitario | |
| ♀ C11. Integrar el bienestar, el diseño ecológico y la circularidad en los proyectos | Fomentar el diseño bioclimático, el uso de materiales no tóxicos y circulares, la reutilización de recursos y la creación de espacios sociales compartidos que reduzcan la soledad, disminuyan los costes y mejoren la salud física y mental. |

| Acción | | Detalles |
|--|---|---|
| Referencia temporal: 🌱 = Acción a corto plazo (0-2 años) ♀ = Acción a medio-largo plazo (2-5 años) | | |
| ♀ | C12. Apoyar modelos intergeneracionales e inclusivos | Facilitar viviendas cooperativas o CLT que permitan a las personas mayores reducir el tamaño de sus hogares, liberar viviendas familiares más grandes y fomentar espacios compartidos donde diferentes grupos se apoyen mutuamente. |

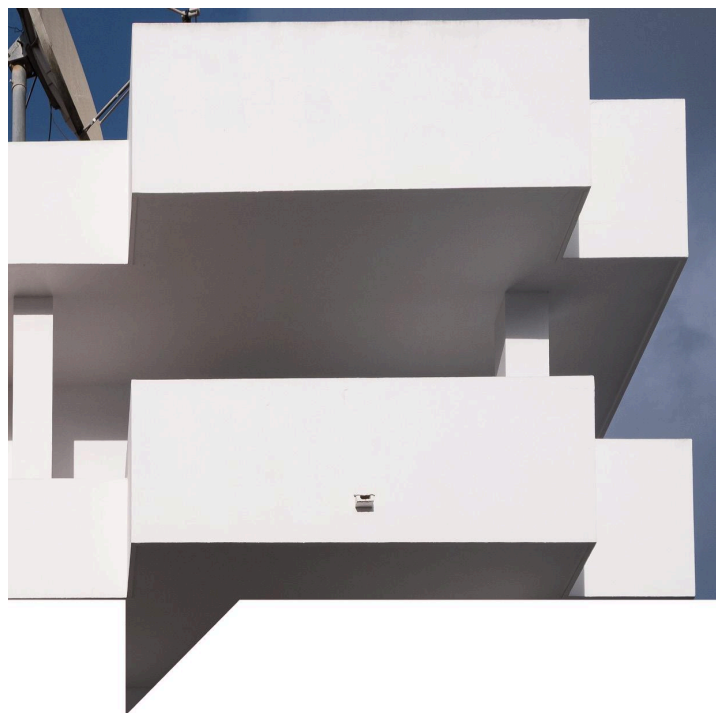
8. Conclusión

Reimaginamos el futuro de la vivienda en Ibiza

Ibiza se encuentra en un punto de inflexión. La crisis de la vivienda ya no se limita al aumento de los alquileres ni a las viviendas vacías; es una realidad que viven familias, jóvenes y personal esencial cuyo futuro en la isla es cada vez más incierto. El propio tejido social y la identidad cultural de Ibiza se ven puestos a prueba por desequilibrios estructurales acumulados durante décadas: la brecha entre salarios y costes de vivienda, el peso de la inversión especulativa, la presión del turismo y la escasez crónica de viviendas asequibles disponibles todo el año.

Abordar estos desafíos requiere decisiones valientes y responsabilidad compartida. El gobierno debe reforzar su capacidad para aumentar la oferta de vivienda, coordinar a sus instituciones y garantizar de forma efectiva la asequibilidad. Las empresas, como empleadoras y propietarias de suelo, desempeñan un papel fundamental: pagar salarios dignos, proporcionar o apoyar alojamiento asequible y orientar la inversión hacia soluciones de vivienda a largo plazo, con estrategias que amplíen la oferta en lugar de competir con la población residente todo el año. Las comunidades, a través de cooperativas y *Community Land Trusts*, pueden anclar la vivienda en una gestión colectiva, garantizando que permanezca asequible y vinculada a los valores locales.

La buena noticia es que ya existen herramientas probadas. Desde garantías de alquiler e impuestos a la vivienda vacía, hasta la rehabilitación con cambio



de uso y la construcción modular; desde los *Community Land Trusts* de Bruselas hasta la vivienda cooperativa en Barcelona, la experiencia internacional muestra lo que es posible. A nivel local, Ibiza puede adaptar estas ideas: activar vivienda vacía, convertir edificios infrautilizados, pilotar modelos cooperativos y liderados por pymes, y destinar suelo público de forma estratégica con garantías sólidas de asequibilidad.

Es fundamental que la nueva construcción sea el último recurso, únicamente cuando la necesidad sea evidente y tras movilizar y activar el parque existente. Estas decisiones deben basarse en estudios transparentes y públicos de necesidad de vivienda y de capacidad de carga, que consideren la disponibilidad de suelo, los recursos de la isla, los límites sociales y medioambientales y los impactos en generaciones futuras. Reforzar el ecosistema que hace que sea posible, como la mejora de datos, instituciones más sólidas y herramientas fiscales justas, puede no ser tan visible como construir más viviendas, pero es fundamental para el éxito a largo plazo.

El camino que tenemos por delante es exigente, pero también está lleno de posibilidades. Si Ibiza logra alinear las contribuciones del gobierno, las empresas y la sociedad civil, podrá superar respuestas parciales y fragmentadas y construir un sistema de vivienda inclusivo, resiliente y justo. Con ambición, colaboración y un compromiso firme con el bienestar comunitario, la isla puede convertir la crisis actual en la base de un futuro más seguro, en el que toda persona residente tenga derecho a un hogar digno, estable y asequible.

Anexo 1:

Glosario

Rehabilitación con cambio de uso

También conocida como la reutilización adaptativa, consiste en rehabilitar un edificio existente para un nuevo uso (por ejemplo, convertir oficinas, hoteles o locales comerciales en viviendas). En Ibiza, es una forma clave de aprovechar el parque inmobiliario infrautilizado antes de construir nuevas viviendas.

Derecho de vuelo

El derecho a construir sobre un edificio existente. Según la Ley Balear 3/2024, las promociones en azoteas registradas como Vivienda de Precio Limitado (HPL) Tipo 2 debe seguir siendo permanentemente asequible.

Community Land Trusts (CLT)

Entidades sin ánimo de lucro que adquieren y administran terrenos a perpetuidad. Las viviendas construidas en terrenos de CLT pueden venderse o alquilarse, pero el terreno se mantiene en propiedad colectiva con límites de reventa y condiciones de ocupación para preservar la asequibilidad.

Cohousing / Coliving

Modelos de vivienda colectiva donde los residentes comparten algunas instalaciones y la administración. El *cohousing* suele ser propiedad de los residentes y participativo; la convivencia suele implicar el alquiler de habitaciones privadas con espacios comunes compartidos.

Vivienda con restricciones en la escritura (*Deed-restricted housing*)

Viviendas sujetas a condiciones legales que exigen su uso como residencia principal, por trabajadores locales o a precios inferiores al mercado. Esta herramienta ayuda a mantener la asequibilidad a largo plazo y se debate cada vez más en Ibiza como complemento a las VPO y las HPL.

Vivienda Dotacional

Viviendas públicas o subvencionadas en terrenos reservados para uso social, a menudo asignadas a trabajadores esenciales (por ejemplo, profesores, personal sanitario, policía). Suelo dotacional se refiere a la parcela reservada para uso social.

Empadronamiento

El padrón municipal oficial de residentes en España. El registro proporciona acceso a la sanidad, la educación y otros derechos. Algunos residentes informales en Ibiza denunciaron haber tenido que pagar a terceros para obtener un empadronamiento de forma irregular.

Vivienda de Precio Limitado (Habitatge Preu Limitat o HPL)

Categoría de vivienda de las Islas Baleares creada por la Ley 3/2024. Las viviendas HPL tienen un límite de alquiler o precio de venta, una superficie máxima de 90 m² y garantías de asequibilidad permanente. La elegibilidad está restringida a residentes sin otra vivienda.

Vivienda informal

Viviendas fuera de los marcos legales o urbanísticos, como caravanas, asentamientos improvisados o viviendas superpobladas. En Ibiza, muchos trabajadores temporeros y esenciales dependen de estas opciones.

Lloguer Segur

El programa Lloguer Segur ofrece a pequeños propietarios una renta garantizada, rentabilidad inmobiliaria y deducciones fiscales para la colocación de viviendas vacías en el mercado a largo plazo. Los alquileres tienen un límite de hasta un 30 % por debajo del precio de mercado; los propietarios reciben el precio completo y el gobierno cubre la diferencia. Gestionado por el Gobierno Balear en colaboración con asociaciones profesionales (COAPI, CAFBAL), el programa busca expandir el alquiler asequible, aunque su aceptación sigue siendo limitada debido a la competencia en alquileres de temporada y de corta duración, y a la baja confianza.

Derechos de superficie

Un derecho a largo plazo (normalmente de 75 a 90 años) para construir y utilizar terrenos propiedad de un tercero, a menudo un municipio. Se utiliza en cooperativas de vivienda y en viviendas público-privadas para garantizar la asequibilidad, conservando al mismo tiempo la propiedad pública del terreno.

Vivienda de Protección Oficial (VPO)

Viviendas de protección oficial españolas tradicionales, con precios y criterios de elegibilidad limitados. Las viviendas de VPO están diseñadas para garantizar el acceso a residentes con ingresos bajos y medios.

Vivienda Desocupada

Designación legal, según la legislación española de vivienda, para viviendas deshabitadas durante al menos dos años sin exención. Esta clasificación puede dar lugar a impuestos por desocupación o medidas de alquiler obligatorio.

Vivienda Vacía

Categoría de definición amplia para viviendas no utilizadas como residencia principal, incluidas las viviendas sin ocupación continua (en venta, alquiler o inactivas). Generalmente excluye las segundas residencias utilizadas estacionalmente (por ejemplo, para vacaciones).

Anexo 2: Recursos

A. *Guías y recursos de políticas*

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

Manual sobre opciones de financiación para la rehabilitación de vivienda social y asequible, que abarca fondos de la UE, financiación reembolsable, subvenciones e inversión privada.

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

Iniciativa de la UE que apoya la rehabilitación asequible y sostenible en 100 distritos piloto, fomentando alianzas entre municipios y pymes, así como la construcción circular.

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

Panorama de los distintos tipos de contratos de arrendamiento en España (de vivienda, de temporada, *colivings*) y de los aspectos regulatorios asociados.

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

Tendencias de política en materia de asequibilidad, eficiencia energética y reforma de los sistemas de vivienda.

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

Guía sobre hojas de ruta de rehabilitación a largo plazo, incentivos y estrategias nacionales.

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

Un marco basado en derechos para la prevención y respuesta a la falta de vivienda, con orientación sobre coordinación.

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

Experiencias de co-creación, garantías de asequibilidad y eficiencia energética en proyectos de rehabilitación de la UE.

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

Recomendaciones de política sobre financiación sostenible, regulación y alianzas locales para vivienda asequible.

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

Análisis del derecho a la vivienda y del reto de desinstitucionalizar el sistema español de atención al sinhogarismo.

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

Análisis de la presión inversora sobre la asequibilidad con propuestas para situar la vivienda como un derecho.

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

Guía que ofrece herramientas de política para prevenir el desplazamiento y la gentrificación, y favorecer un acceso más inclusivo y equitativo a los espacios verdes urbanos.

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

Acciones de la UE para una rehabilitación edificatoria justa y asequible en el marco de la transición energética.

B. Medidas de apoyo a la vivienda para residentes de Ibiza

Unión Europea

[EPOCH – Plataforma Europea para la Lucha contra el Sinhogarismo](#)

Iniciativa de ámbito europeo para poner fin al sinhogarismo en 2030 mediante una acción coordinada, el intercambio de políticas y el aprendizaje mutuo. No se trata de una ayuda directa, sino de un marco de referencia para gobiernos y ONG.

España

[Ley de Vivienda 12/2023 – Protecciones para inquilinos](#)

Refuerza la seguridad de los arrendatarios, la asequibilidad y las garantías frente a desahucios en zonas tensionadas. Incluye prórrogas de arrendamiento de tres años, mecanismos de mediación y la obligación de que las comisiones inmobiliarias sean asumidas por los propietarios.

[Estrategia Nacional Estrategia Nacional para la lucha contra el Sinhogarismo en España 2023–2030](#)

Plan nacional para reducir el sinhogarismo en un 95 % de aquí a 2030, con *housing first* y la prevención como pilares fundamentales.

[Ley Vivienda 12/2023 – el derecho a la vivienda](#)

Limita las subidas de alquiler en zonas tensionadas (3 % en 2024; nuevo índice a partir de 2025). Incluye bonificaciones fiscales (del 50 al 90 %) para los propietarios que reduzcan las rentas.

[Bono Alquiler Joven](#)

Subvención de 250 € al mes para inquilinos menores de 35 años (hasta 24 meses). El límite de alquiler en Baleares se ha ampliado a 900 €.

[ICO “Mi Primera Vivienda”](#)

Las hipotecas respaldadas por el Estado garantizan hasta un 20–25 % del valor, lo que permite una financiación del 100 % para compradores jóvenes y familias.

Baleares

[IBAVI – Instituto Balear de la Vivienda](#)

Organismo público que desarrolla, gestiona y supervisa programas de vivienda asequible en las Islas Baleares.

[Vivienda de Precio Limitado \(HPL\) \(Ley 3/2024\)](#)

Una categoría de vivienda con precios de venta y alquiler limitados y un límite de tamaño de 90 m², lo que garantiza la asequibilidad permanente para los residentes.

[Lloguer Segur](#)

Programa del Gobierno Balear que incentiva a los propietarios a alquilar viviendas vacías a precios inferiores al del mercado, ofreciendo garantías y beneficios tanto para propietarios como para inquilinos.

[Ayudas al alquiler de Baleares](#)

Subvenciones que cubren entre el 40 y el 50 % del alquiler para inquilinos de bajos ingresos, con límites de alquiler (≤ 900 €).

[Vivienda Protegida Oficial \(VPO\)](#)

Viviendas de protección oficial con alquileres o precios de venta limitados. Se prioriza a los residentes de larga duración.

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

Garantías hipotecarias regionales (15–20 %) para permitir una financiación del 100 % a quienes compran una vivienda por primera vez.

[Impuesto Transmisiones \(ITP\)](#)

Impuesto de compra de propiedad reducido (4 %, 2 % o 0 %) para residentes que cumplan con los criterios de precio/edad.

Ibiza

[Refugio Municipal de Ibiza \(SAM\)](#)

Programa local de refugio y reintegración con camas de emergencia, viviendas de transición y apoyo de reintegración para personas sin hogar.

Anexo 3: Elementos clave del marco jurídico

Este anexo ofrece una panorámica no exhaustiva de los principales marcos normativos nacionales y baleares que influyen en la disponibilidad y la asequibilidad de la vivienda en Ibiza. Destaca los mecanismos con mayor potencial de impacto sobre la oferta de vivienda, sin pretender realizar un análisis jurídico exhaustivo.

| LEY | RELEVANCIA | DISPOSICIONES CLAVE |
|--|--|--|
| Marcos estatales | | |
| Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU, 1994, modificada) | Define el marco nacional para los arrendamientos de vivienda y de temporada. | Los arrendamientos superiores a 30 días no se consideran alquileres turísticos y no requieren licencia. Prohibidos los servicios propios de hotel (limpieza, recepción, conserjería); su prestación convertiría el alquiler en alojamiento turístico, sujeto a licencia. |
| Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo/2015) | Establece el deber de edificar y conservar, y permite la expropiación en caso de incumplimiento. | <ul style="list-style-type: none"> • Los propietarios deben completar las obras y conservar suelos o edificaciones dentro de los plazos fijados en el planeamiento (deber de edificar y conservar) • Si las obras se paralizan o se incumplen los deberes, los ayuntamientos pueden declarar el incumplimiento. • La Administración puede ejecutar por sustitución o, en último término, expropiar e incorporar los inmuebles al Patrimonio Público de Suelo, incluido para vivienda asequible. |
| Real Decreto-ley 7/2019 | Refuerza la protección de los arrendatarios y la estabilidad en el alquiler. | <ul style="list-style-type: none"> • Duración mínima del contrato: 5 años (propietario persona física) / 7 años (persona jurídica). • Renovación automática por 3 años salvo desistimiento. • Garantías adicionales limitadas a 2 meses de renta más la fianza. |
| Ley de Vivienda Española (Ley 12/2023) | Amplía la vivienda protegida y regula los mercados de alquiler tensionados. | <p>Medidas a nivel nacional</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viviendas públicas y reservas de suelo: El 40 % del nuevo suelo urbanizable y el 20 % del suelo urbano no consolidado deberán <p>Medidas en zonas tensionadas:</p> <p>Declaración autonómica de áreas con presión de alquiler (alquileres >30 %</p> |

| LEY | RELEVANCIA | DISPOSICIONES CLAVE |
|-----|------------|---|
| | | <p>destinarse a vivienda protegida, reservando la mitad al alquiler.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Recargo del IBI: Recargo del 50–150 % en el IBI para viviendas desocupadas más de 2 años si el propietario posee 4+ viviendas en el municipio. ● Costes iniciales más bajos para los inquilinos: Los propietarios deben pagar las tarifas de la agencia. ● Los aumentos de alquiler durante los arrendamientos no pueden superar el índice IRAV (<i>un nuevo índice nacional de alquileres que sustituye al IPC para evitar aumentos anuales excesivos</i>).¹²⁷ |
| | | <p>ingresos medios o superiores a la inflación).</p> <p>Zonas con alta presión de alquiler (p. ej., alquileres que superan el 30 % de los ingresos familiares promedio o que aumentan más rápido que la inflación). Las zonas tensionadas deben ser declaradas por el gobierno regional.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Grandes tenedores: La renta inicial no puede exceder el contrato anterior ni el índice de referencia regional; las actualizaciones anuales están limitadas por el IRAV. ● Incentivos fiscales de hasta el 90 % para los propietarios que reduzcan los alquileres al menos un 5 % o se adhieran a programas de alquiler asequible. ● Prórrogas de arrendamiento adicionales: +3 años para inquilinos; +1 año para hogares vulnerables. ● Salvaguardas frente a desahucios: obligación de mediación y posibilidad de suspensión para vulnerables. |

¹²⁷ Esto no establece límites generales a los precios, pero limita cuánto pueden aumentar los alquileres cada año.

| LEY | RELEVANCIA | DISPOSICIONES CLAVE |
|--|--|---|
| Marcos Baleares | | |
| Ley de Turismo de Baleares (modificación de 2017 de la Ley 8/2012) | Regula los alquileres turísticos y limita su impacto sobre la vivienda residencial. | <p>Zonificación y límites de saturación: consells y ayuntamientos pueden declarar zonas restringidas o saturadas.</p> <p>Requisitos de las viviendas: deben tener al menos 5 años de antigüedad y haber sido residencia principal antes de obtener licencia turística (evita promociones dirigidas al uso turístico).</p> |
| Ley de Vivienda de las Islas Baleares (Ley 5/2018) | Moviliza viviendas desocupadas para uso social. | <p>Permite la expropiación temporal (hasta 7 años) de viviendas calificadas legalmente como desocupadas, propiedad de grandes tenedores (10+ viviendas) que lleven vacías más de 2 años sin causa justificada</p> <ul style="list-style-type: none">• El propietario conserva la titularidad, pero la Administración las destina a alquiler social con compensación a precio de mercado.• Después de 7 años, el control total vuelve al propietario.• Diseñado para movilizar viviendas vacías, aumentar la oferta de alquiler social, y disuadir la especulación en mercados de alta presión como Ibiza. |
| Medidas Urgentes de Vivienda y Urbanismo (Ley 3/2024) | Medidas urgentes de urbanismo para ampliar el parque público y de precio limitado. | <p>Crea la Vivienda de Precio Limitado (HPL, Habitatge de Preu Limitat). Junto con la VPO, ambas tienen protección permanente (sin descalificación voluntaria) y obligación de residencia habitual, inscritas en un registro público. Existen dos tipos:</p> <p>– HPL Tipo 1: Rehabilitación con cambio de uso Conversión de locales comerciales o edificios inacabados en vivienda.</p> <p>– HPL Tipo 2: Obra nueva o ampliaciones en altura (derechos de vuelo), incluidos proyectos en suelos públicos bajo derecho de superficie.</p> |
| Programa Lloguer Segur | Aumenta la oferta de alquiler de larga duración movilizando viviendas vacías hacia el mercado asequible sin nueva construcción.. | <p>El Govern balear arrienda viviendas vacías a precio de mercado y las subarrienda hasta un 30 % más baratas, asumiendo la diferencia.</p> <ul style="list-style-type: none">• Beneficios para propietarios: renta íntegra, reducción del IRPF hasta el 70 %, y devolución del inmueble en su estado original.• Elegibilidad: viviendas desocupadas un periodo mínimo y propiedad de al menos 3 años. Los inquilinos deben haber residido en las Islas Baleares durante al menos 5 años y cumplir con los requisitos de ingresos.• Los contratos duran entre 5 y 7 años, lo que proporciona seguridad para ambas partes. |

| LEY | RELEVANCIA | DISPOSICIONES CLAVE |
|---|---|---|
| Ley de Circularidad del Turismo (2022) (modificada por el Decreto-ley 4/2025) | Controla la expansión del alquiler turístico para proteger la vivienda y favorecer un turismo sostenible. | <ul style="list-style-type: none">● Moratoria de 4 años (2022-2026) sobre nuevas licencias de alquiler turístico.● Reforma 2025: Introduce un fondo de intercambio de licencias que permite a los propietarios intercambiar o reasignar licencias existentes, pero la capacidad total está limitada—No se crean nuevas plazas turísticas.● Apartamentos (<i>plurifamiliares</i>) permanecen con prohibición para obtener nuevas licencias.● La expansión depende de un plan de capacidad de carga a nivel de isla (PIAT/PTI o límite aprobado por el consejo), que determina el total máximo de plazas turísticas.● Capacidad de carga: Los estudios deben garantizar que el turismo no afecte significativamente a los recursos, al territorio, a la calidad de vida de los residentes ni al bienestar de los turistas y deben analizar como mínimo: las necesidades de la población residente, los recursos disponibles, el estado y número de infraestructuras, la movilidad y la capacidad de gestión de residuos. |

Anexo 4:

Agradecimientos

Extendemos nuestro sincero agradecimiento a todas aquellas personas que compartieron generosamente su tiempo, experiencias y perspectivas durante la preparación de este informe.

Entrevistas:

- Antoni Riera, Impulsa Balear
- Clara Muñoz Cirici, Fundació SALAS
- Danny Hampson, 24/7 Prayer Ibiza
- David Minguez, Boo Travels
- Enrique Gómez Bastida, Consell d'Eivissa
- Gustavo Gómez Bello, Cáritas Diocesana Ibiza
- Iban Diaz Parra, Universidad de Sevilla
- Iván Murray, Universitat de les Illes Balears
- José Antonio Carbonell, Fiare Banca Etica
- José Antonio Roselló, Confederación de Asociaciones Empresariales de Baleares (CAEB)
- José Francisco Reynés, Govern de les Illes Balears
- José Ramón Cardon, Universitat de les Illes Balears
- Manuel Sendino, Federación Empresarial Hotelera de Ibiza y Formentera
- Mariano Juan Colomar, Consell d'Eivissa
- Mario Manjón Rosado, Provivienda
- María Ángeles Marí Puig, Petita i Mitjana Empresa d'Eivissa i Formentera (PIMEEF)

- Melissa García-Lamarca, Lund University Centre for Sustainability Studies
- Pablo Cereijo, Visual Urb
- Rylan Shewmaker, European Community Land Trust Network
- Thomas Ubrich, Fundación FOESSA
- Zenón Helguera, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) en Ibiza y Formentera

Panel del foro de debate escrito en línea:

- Ahila Ganesan, Think City – Malasia
- Alicia Reina Escandell, Universitat de les Illes Balears, y Asociación Española de Directivos de Hotel (AEDH) – España
- Henk Bouwman, METREX – The Network of European Metropolitan Regions and Areas – Francia
- Hennie Botes, Moladi – Sudáfrica
- Jose Ramón-Cardona, Universitat de les Illes Balears – España
- Josep Capella Hereu, DECABA Tourism and Local Development – España
- Joseph Martin Cheer, World Economic Forum – Australia
- Karen Simmonds, Travel Matters – Reino Unido
- Lucia Valenzuela Solis, Build Change – México
- Luis Cateura, Fundación Paraguaya/Poverty Spotlight – Paraguay
- Marina Novelli, University of Nottingham – Reino Unido
- Mauricio Martinez Miramontes, La Mano del Mono – México
- Nick Budlender, Ndifuna Ukwazi – Sudáfrica
- Rachel Slaymaker, Economic and Social Research Institute (ESRI) – Irlanda

- Sofia Ribas Bamber, (Ma) Laboratorio de Transformación Sostenible – España
- Valeria Duflot, Venezia Autentica – Italia

Créditos fotográficos:

Queremos agradecer al fotógrafo cuyas imágenes ilustran este informe:

- *Germán Vila Fernández (@gervifer)*

El equipo responsable del informe estuvo integrado por Sofía Ribas Bamber, de (Ma) Laboratorio de Transformación Sostenible, y por Zahid Torres-Rahman, Yvette Torres-Rahman, Anna Olivia Spenner Hernández, la Dra. Stephanie Shankland y Folake Sowonoye, de Business Fights Poverty.

Referencias

A continuación se presenta una selección de referencias. Para las referencias web de artículos de prensa y ejemplos de casos, remítase a las notas al pie y a los hipervínculos incluidos en el informe.

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

Ayuntamiento 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 en:
<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 en:
https://elobservatoriosocial.fundacionlacaixa.org/en/-/housing-system-and-welfare-state.-the-spanish-case-within-the-european-context?utm_

Business Fights Poverty. (2024) How can we balance tourism growth with housing affordability for local communities, online written discussion. Disponible en:
<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 en:
<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 en:
http://www.law.harvard.edu/programs/olin_center/fellows_papers/pdf/Chen_95.pdf

Comisiones Obreras. (2025, January 16). *A les Illes Balears es necessita un salari de prop de 2.300 euros per viure*. Disponible en:

[https://ib.ccoo.es/noticia:731845--A les Illes Balears es necessita un salari de prop de 2300 euros per viure&opc_id=b492e8842213d3a667ab2e3e103daa4e](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 en: <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 en: <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 en: https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing_2021/bloc-2a.html?lang=en

European Commission. (2016). *Vacant real estate: Seizing the opportunity to find affordable housing solutions in Europe*. Brussels: European Commission. Disponible en: https://ec.europa.eu/futurium/sites/futurium/files/long_version_en.pdf

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

Fuster, N., Arundel, R. & 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 en: <https://doi.org/10.1080/13676261.2018.1523540>

Hernández, V. (2025, April 30). *Ibiza Preservation exige un estudio de carga «realista» para conocer capacidad isla*. Disponible en: <https://www.periodicodeibiza.es/pitiusas/ibiza/2025/04/30/2377313/ibizapreservation-exige-estudio-carga-realista-para-conocer-capacidad-isla.html>

Jackson, E. & 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 en: <https://doi.org/10.15402/esj.v10i2.70852>

Maestriperi, 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 en: https://elobservatoriosocial.fundacionlacaixa.org/es/-/sensacion-precariedad-afecta-salud-mental-jovenes?_ga=2.41946597.1348771577.1747316848-1126117636.1747316848

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 prensa), 6 Febrero. Disponible en: <https://www.dsca.gob.es/es/comunicacion/notas-prensa/consumo-entrega-al-govern-balear-informacion-7000-pisos-turisticos-se>

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*. *Boletín Oficial del Estado*, 45, 26931. Disponible en: 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 en: <https://doi.org/10.1177/23996544221129125>

SEGGITUR. (2025). *Viviendas de Uso Turístico*. Disponible en: <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 en:

https://vb.nweurope.eu/media/12696/shicc_detailed-case-studies_fv.pdf

Solidarités International & DIHAL. (2021). *Accès à l'eau dans les bidonvilles:*

FAQ technique pour collectivités publiques. Ministère de la Transition

Écologique. Disponible en:

<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 en:

<https://www.youtube.com/watch?v=DVI45bP3dC>