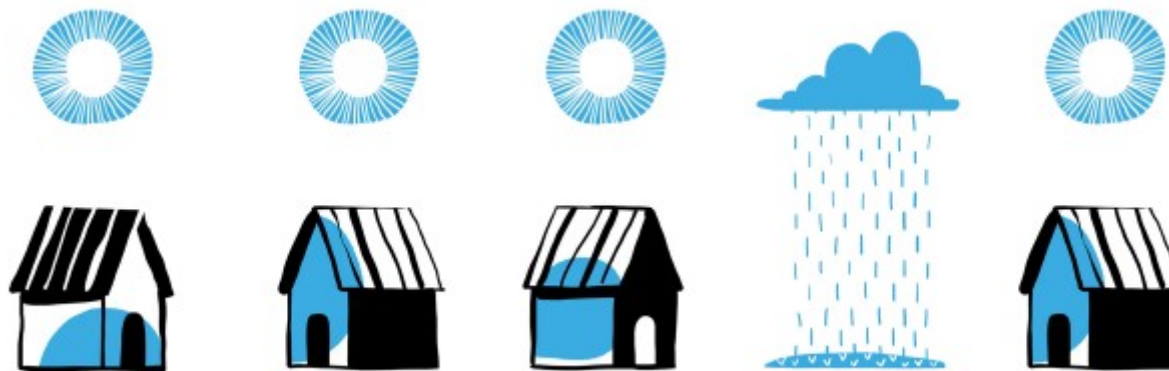


# Las cifras de la vivienda en Menorca: el caso concreto de las viviendas vacías y de temporada

**III JORNADAS DE VIVIENDA**  
**26, 27 Y 28 DE OCTUBRE**  
**CONSELL INSULAR DE MENORCA**



Estudio realizado por el Observatorio Socioambiental de Menorca, para el *Departamento de Servicios Generales, Participación Ciudadana y Vivienda del Consell Insular de Menorca*.

Borja Pellejero Garriga  
Anna Gallofré Lapuente  
David Carreras Martí

obsam



# OBSERVATORI SOCIOAMBIENTAL DE MENORCA

*OBSAM es un programa permanente del IME al servicio de la Reserva de Biosfera de Menorca, para llevar a cabo funciones de seguimiento y asistencia científica.*

El OBSAM se crea en el año 2000 en el seno del Instituto Menorquín de Estudios (IME).



*Su función básica es evaluar como evoluciona la Reserva de Biosfera en diferentes facetas de la sostenibilidad y aportar soluciones.*

# Contexto

Interés político y social creciente sobre el tema de la vivienda:

- Incremento del coste para acceder a una vivienda.
- El uso de viviendas residenciales para su explotación económica como alojamiento turístico.

Desde el año pasado el Departamento de Servicios Generales, Participación Ciudadana y Vivienda del CIME han encargado estudios sobre el fenómeno de la exclusión residencial y la vivienda al Observatorio Socioambiental de Menorca.

# Las cifras de la vivienda en Menorca

- Presentar de manera esquemática pero fundamentada las principales cifras disponibles de la vivienda en Menorca.
- En base a los datos del censo de población y vivienda de 2011, se recurren a otros registros y estudios que maticen o arrojen más luz sobre la cuestión.
- Se pretende ordenar la información para promover el análisis, la difusión y el debate que mejore la comprensión del fenómeno.

# Las cifras de la vivienda en Menorca

$$50 = 30 + 15 + 5$$

# Las cifras de la vivienda en Menorca

$$50 = 30 + 15 + 5$$

$$50000 = 30000 + 15000 + 5000$$

Viviendas  
uso  
residencial + Viviendas  
ocupación  
temporal + Viviendas  
vacías

# Las cifras de la vivienda en Menorca

$$50 = 30 + 15 + 5$$

$$50000 = 30000 + 15000 + 5000$$

x3 personas /casa

$$150000 = 90000 + 45000 + 15000 \text{ plazas}$$

# Las cifras de la vivienda en Menorca

$$50 = 30 + 15 + 5$$

$$50000 = 30000 + 15000 + 5000$$

$$100\% = 60\% + 30\% + 10\%$$

# LAS CIFRAS DE LA VIVIENDA EN MENORCA

Aproximación mediante diversas fuentes de información (2017)

## 50.000 VIVIENDAS

53.124 viviendas según el Censo de Viviendas + las proyectadas <sup>1, a</sup>  
159.372 personas de capacidad máxima de alojamiento residencial <sup>2, b</sup>

### 30.000 viviendas de uso residencial

- CENSO 2011: 36.952 viviendas principales <sup>a</sup>
- Capacidad máxima de alojamiento <sup>2</sup>: 110.856

- 30.103 unidades familiares <sup>3, c</sup> (2015)
- 76.117 personas residentes todo el año <sup>4, d</sup>
- 91.601 personas empadronadas 1/1/16 <sup>e</sup>

#### ESTRUCTURA DE LOS HOGARES (%2011) <sup>5, f</sup>

- Hogar unipersonal 7.062
- Familia monoparental 2.747
- Pareja con hijos 10.950
- Pareja sin hijos 6.698
- Otros tipos de hogar 2.646

#### RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA (%2011) <sup>5, g</sup>

- Propiedad 21.494
- Alquiler 6.141
- Cedida, bajo precio u otros 2.468

#### VIVIENDA SOCIAL Y DE EMERGENCIA <sup>h</sup>

- 222 viviendas del IBAVI (2017)
- 21 viviendas de Obra Social La Caixa (2016)
- 5 viviendas del Fondo Social de la Vivienda / 11 plazas (2016)

### 5.000 viviendas vacías

- CENSO 2011: 5.293 viviendas vacías <sup>a</sup> durante todo el año. La mayoría no cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad.
- Capacidad máxima de alojamiento : 15.879 personas <sup>2</sup> (crecimiento potencial de la población)

#### ORIGEN DE LAS VIVIENDAS

- Casas viejas <sup>6, h</sup> : 1% de los edificios en mal estado o ruinoso (531 viviendas); 14% de los edificios en estado deficiente (7.437 viviendas) (%2011)
- En propiedad de bancos <sup>7, i</sup> : 268 viviendas (agosto 2016)
- SAREB <sup>8, j</sup> : 133 viviendas y 2 edificios (abril 2016)
- Ejecuciones hipotecarias anuales <sup>9</sup> : 95 (2016). Máximo registrado : 255 (2012).
- De nueva construcción desocupadas <sup>9, l</sup> : 1.277 (2008).
- Pisos vacíos IBAVI: no disponible.

Los valores son orientativos y provienen de diferentes fuentes de información, las cuales no son completas, y algunas se solapan. Por lo tanto, los valores no son sumables.

- 3 pisos sociales de Cáritas / 21 plazas (2017)
- 2 casas de acogida de los SSCB de Ciutadella y Maó / 24 plazas (2017)

Total: 253 viviendas / 785 plazas estimadas <sup>2</sup>

### 15.000 viviendas de uso no residencial

- CENSO 2011: 10.393 viviendas secundarias <sup>a</sup>
- Capacidad máxima de alojamiento: 31.179 <sup>2</sup>

- 17.728 viviendas ocupadas parcialmente a lo largo del año <sup>10</sup>. Corresponden a la estimación de segundas residencias propiedad de residentes i/o veraneantes.
- 53.184 personas : capacidad potencial de alojamiento <sup>2</sup>

#### ORIGEN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

- Viviendas registradas (octubre 2017) <sup>11, l</sup> :
  - Viviendas turísticas de vacaciones: 3.096 / 14.227 plazas.
  - Estancias: 1.157 establecimientos / 7.525 plazasTotal registrado : 4.253 viviendas / 21.752 plazas
- Viviendas ofertadas online (junio 2017) <sup>l</sup> :
  - Airbnb : 2.306 viviendas / 12.249 plazas
  - Homeaway : 2.276 viviendas / 7.190 dormitorios, 14.380 plazas estimadas <sup>12</sup>
  - Niumba: 1.185 viviendas / 5.925 plazas estimadas <sup>12</sup>

Los valores son orientativos y provienen de diferentes fuentes de información, las cuales no son completas, y algunas se solapan. Por lo tanto, los valores no son sumables.

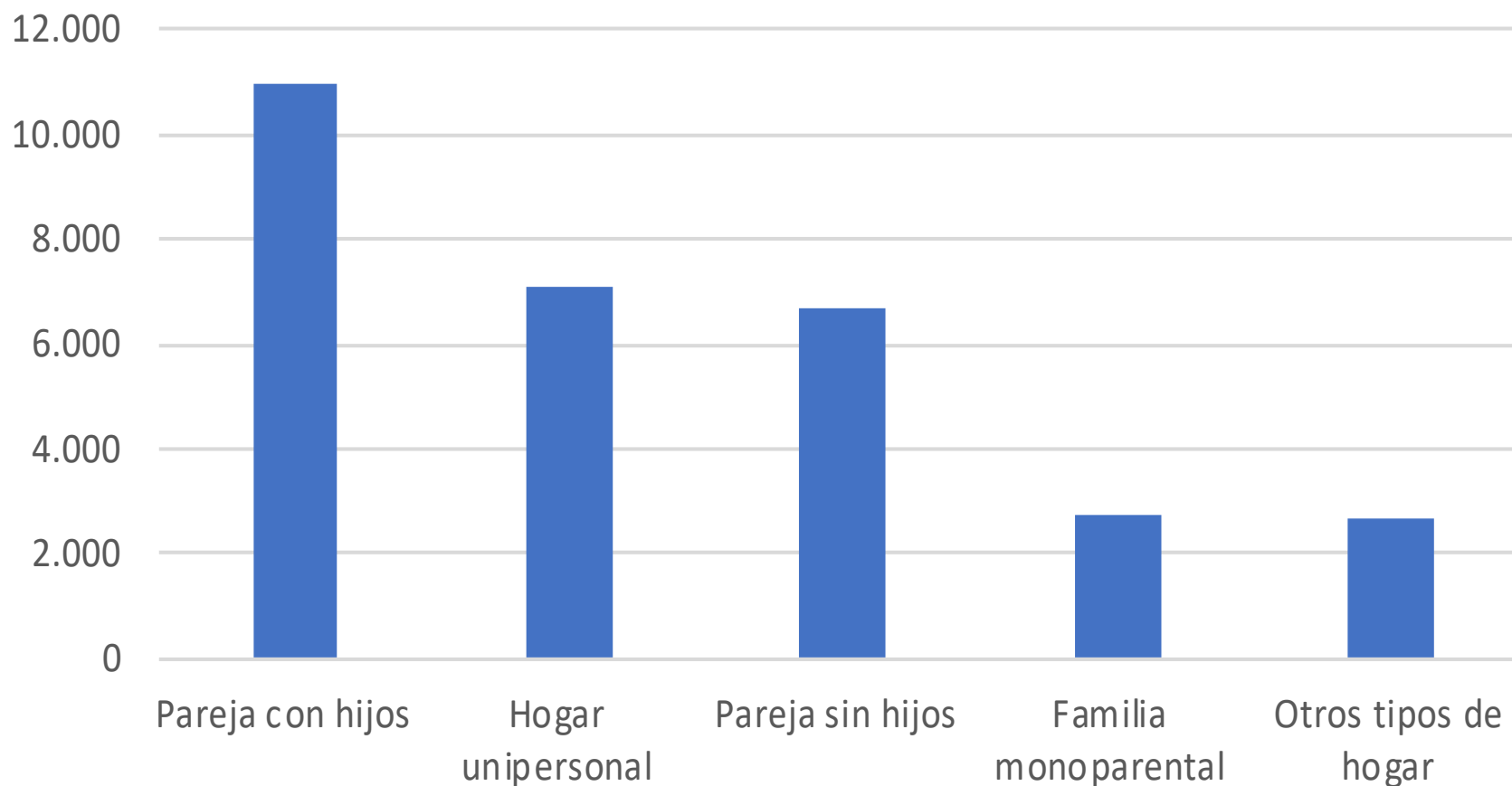
# Vivienda de uso residencial ( 30.000 )

## ¿CÓMO SABEMOS QUE SON UNAS 30.000 VIVIENDAS?

- **CENSO 2011: 36.952 viviendas principales.**
- **OBSAM 2015: 30.103 – 36.066 unidades familiares (Diagnosis Social, 2015). Índice Presión Humana y Padrón de habitantes.**

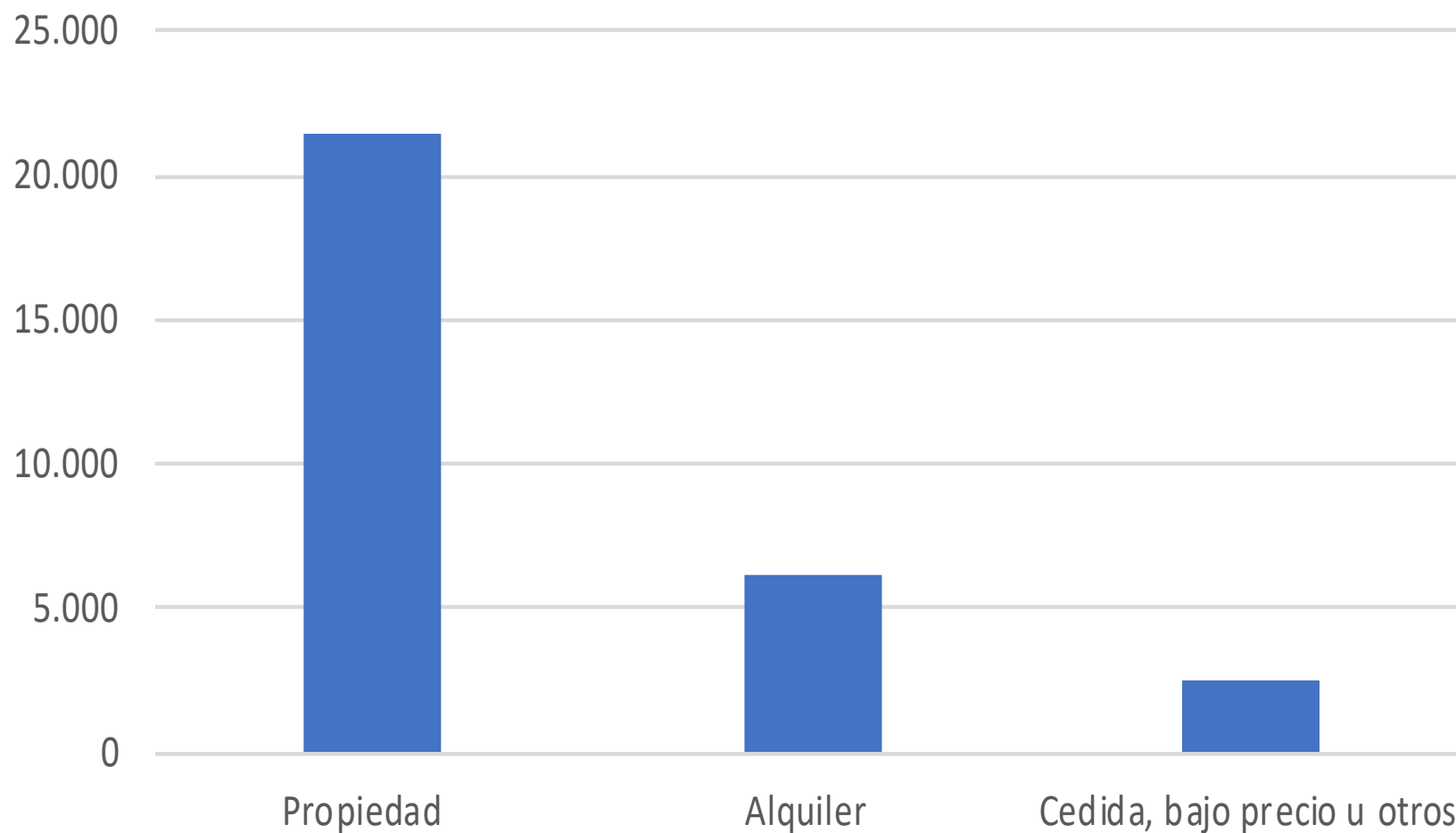
# Vivienda de uso residencial ( 30.000 )

Estructura de los hogares en Menorca. Viviendas de uso residencial 2015 sobre el porcentaje del censo de 2011



# Vivienda de uso residencial ( 30.000 )

Régimen de tenencia de las viviendas. Viviendas de uso residencial 2015 sobre el porcentaje del censo de 2011



# Vivienda social y de emergencia

	Público	Privado
Vivienda social	222	26
Plazas vivienda social	NS	NS
Alojamiento social	5	0
Plazas alojamiento social	45	0

La vivienda social pública es de titularidad de l'IBAVI.

Se entiende por alojamiento social las casas de acogida o pisos sociales para personas en situación de exclusión residencial.

**Se estiman un total de 785 plazas.**

**Vivienda vacía ( 5.000 )**

**¿CÓMO SABEMOS QUE SON UNAS 5.000 VIVIENDAS?**

- **CENSO 2011: 5.293 viviendas vacías.**
- **Aproximadamente 1 de cada 10 (10%).**

# Vivienda vacía ( 5.000 )

Origen de las viviendas vacías en Menorca según diferentes fuentes de información.

	Viviendas
Viejas (viviendas 2015 sobre el % censo 2011)	7.968
Mal estado o ruinoso	531
En estado deficiente	7.437
En propiedad de bancos, en venta (2016)	268
Ejecuciones hipotecarias (2016)	95 (máx. 255, 2012)
Gestionados por la SAREB (2016)	133
De nueva construcción, con licencia 1ª ocupación (2008)	1.277
Pisos vacíos titularidad IBAVI	NS

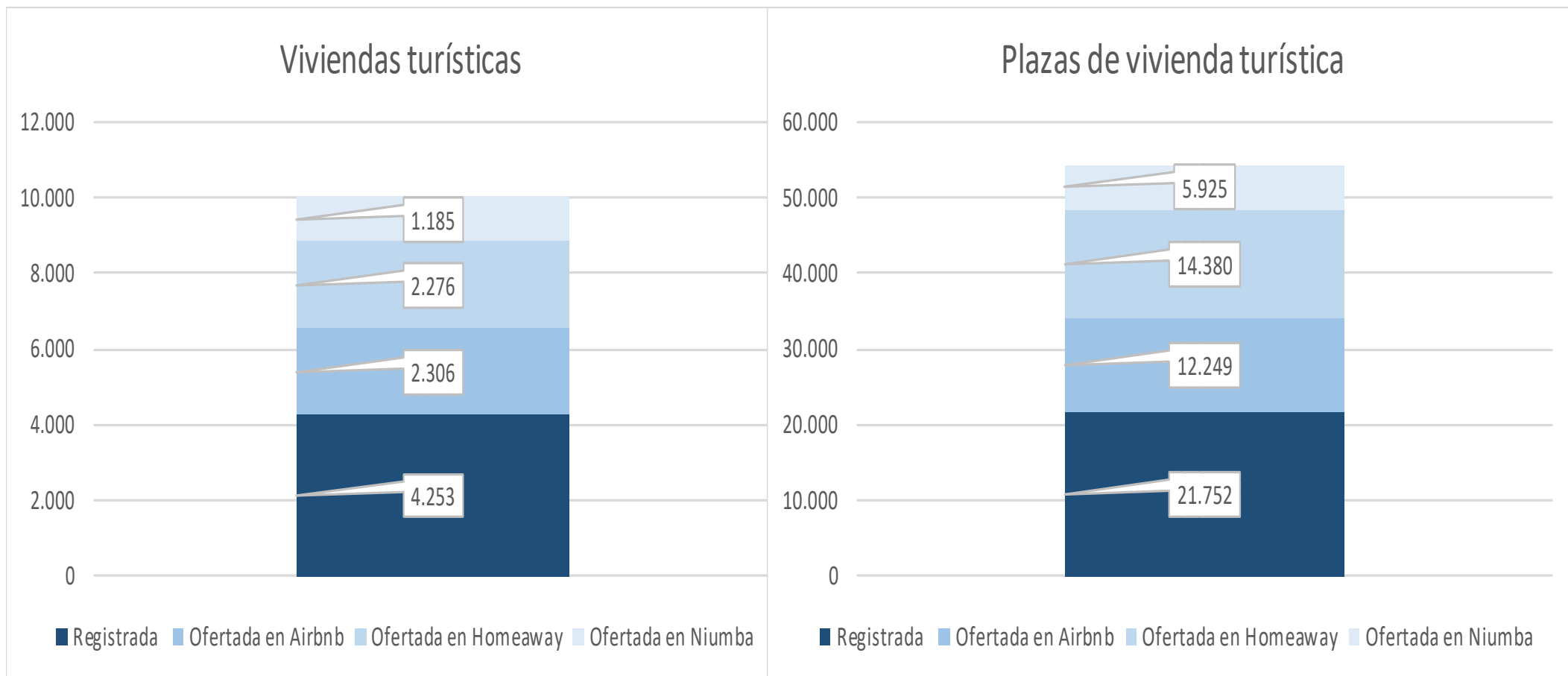
Los valores provienen de diferentes fuentes de información, las cuales no son completas, y algunas se solapan. Por lo tanto, los valores no son sumables.

# Viviendas de uso no residencial ( 15.000 )

**¿CÓMO SABEMOS QUE SON UNAS 15.000 VIVIENDAS DE OCUPACIÓN TEMPORAL?**

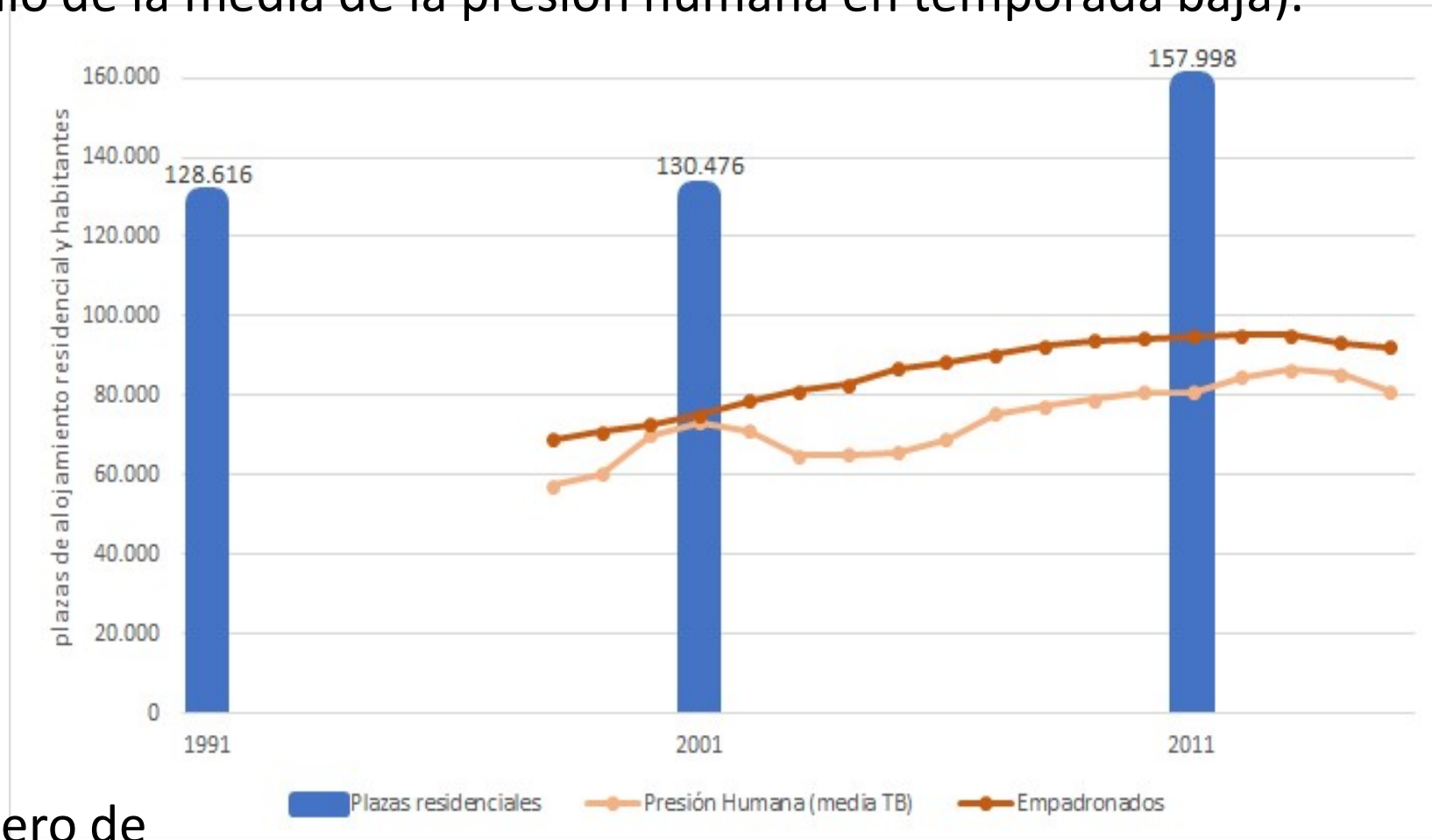
- **CENSO 2011: 10.393 viviendas secundarias.**
- **CÁLCULO OBSAM: 53.124 totales – 30.103 unidades familiares – 5.293 Viviendas vacías = 17.728 viviendas de ocupación temporal.**
- **Aproximadamente 3 de cada 10 (30%).**

# Viviendas de uso no residencial ( 15.000 )



Los valores de las cuatro categorías no son sumables. Por lo tanto, la cifra global del gráfico se tiene que entender como un máximo.

Relación entre el número de plazas de alojamiento residencial con la población empadronada y la población residente todo el año (a partir del cálculo de la media de la presión humana en temporada baja).



Número de viviendas:

1991: 42.304

2001: 43.166

2011: 52.659

	2001	2011
Diferencia de empadronados y total plazas residenciales	55.180	63.123
Diferencia de población según media presión humana en temporada baja y total plazas residenciales	57.151	77.030

# Estudio de la vivienda vacía y de temporada: Objetivos

- Conocer las viviendas vacías existentes en los núcleos urbanos tradicionales de la isla.
- Conocer la dimensión del fenómeno de la vivienda de ocupación temporal (fin de semana, segunda residencia, vacacional...).



# Estudio de la vivienda vacía y de temporada: Antecedentes

- La metodología se basa en los estudios sobre vivienda vacía realizados en otros municipios de la isla, como Ciutadella (no disponemos de los datos), Mahón y Es Migjorn Gran:
  - Estudio del Ayuntamiento de Mahón (2016): 532 viviendas vacías en Mahón, partiendo de las viviendas sin consumo de agua en los últimos 6 meses.
  - Estudio del Ayuntamiento de Es Migjorn Gran (2017): 40 viviendas vacías, a partir de los datos del Impuesto de Bienes Inmuebles y de un trabajo de campo.
- Otras ciudades del estado español, como Barcelona, han hecho estudios de vivienda vacía a partir del cruce de datos del catastro, el padrón y consumos de agua.

# Estudio de la vivienda vacía y de temporada: Ámbito de estudio

- El ámbito de estudio incluye los municipios de Alaior, Es Castell y Mahón, y se centra en sus núcleos urbanos tradicionales.
  - Alaior: Alaior, La Argentina y diseminados
  - Es Castell: Es Castell, diseminados, Fonduco, Santa Anna, Sol del Este, Son Vilar y Trebalúger.
  - Mahón: Mahón, Cala Llonga, diseminados, Es Grau, Lluçmaçanes y Sant Climent.
  - No se han estudiado los núcleos turísticos.

# Estudio de la vivienda vacía y de temporada: Metodología I

- El estudio se basa en el análisis de los consumos domésticos de agua. Los datos han sido facilitados por la empresa Hidrobal, con el consentimiento de los respectivos ayuntamientos.
- Se ha realizado una explotación estadística del listado de domicilios con contadores de agua dados de alta como mínimo en algún trimestre del año y su respectivo consumo trimestral en los últimos 5 años (2012-2016).
- Por lo tanto, no figuran las viviendas que no hayan tenido ninguna lectura de consumo doméstico de agua durante el año.

# Estudio de la vivienda vacía y de temporada: Metodología II

- Partimos de la base que el promedio mensual de consumo de agua de una persona es de 4 m<sup>3</sup> (4.000 litros). Por lo tanto, el consumo en un trimestre sería de 12 m<sup>3</sup> (12.000 litros).
- Los consumos de agua están determinados por diferentes factores, como el número de personas residentes, el estilo de vida de estos, los equipamientos de la casa (terraza, jardín, piscina...) o la climatología. Por lo tanto, es difícil averiguar el factor detrás de cada consumo. No obstante, si podemos estimar que usos se le puede estar dando a una vivienda a partir del análisis del **nivel** y de la **regularidad del consumo** de agua que se da.
- Para determinar que una vivienda está ocupada regularmente todo el año, fijamos un consumo de 40 m<sup>3</sup> (10 m<sup>3</sup> trimestrales), que equivaldría aproximadamente al consumo de una persona.

# Estudio de la vivienda vacía y de temporada: Metodología III

Los consumos respectivos de cada vivienda se han clasificado en 15 categorías, de las cuales se han agrupado a su vez en 5, que son:

- **Vacías o potencialmente:** consumo por debajo de los  $3 \text{ m}^3$  o consumo 0 en todo el año. --> *vacías o potencialmente vacías.*
- **Uso bajo:** consumo entre  $4$  y  $9 \text{ m}^3$  en todo el año o con algún consumo menor a  $3 \text{ m}^3$  en algún trimestre --> *residencial o uso esporádico (fines de semana, segunda vivienda).*
- **Uso de temporada:** consumo mayor de  $10 \text{ m}^3$ , con algún trimestre con consumo 0 o por debajo de los  $9 \text{ m}^3$  con una diferencia trimestral mayor al 20% -> *segunda vivienda, uso turístico, uso residencial parte del año (alquiler).*
- **Uso todo el año irregular:** consumo mayor de  $10 \text{ m}^3$  en todo el año, con una diferencia trimestral superior al 21%. --> *uso residencial + turístico, uso turístico, segunda residencia, residencia con jardín o piscina, casos atípicos.*
- **Uso todo el año regular:** consumo mayor de  $10 \text{ m}^3$  en todo el año, con una diferencia trimestral menor del 20% --> *uso residencial.*

# Resultados generales

Número de viviendas totales y en núcleo urbano tradicional (Ntrad) con contadores de agua (CA) dados de alta en algún trimestre del año, con el porcentaje de viviendas en Ntrad sobre el total y la diferencia de viviendas de las Ntrad entre 2012 y 2016. Fuente: Hidrobal. Elaboración: OBSAM.

	Alaior		Es Castell		Maó	
	2012	2016	2012	2016	2012	2016
Viviendas totales con CA	3.531	3.300	4.029	3.786	12.971	12.336
Viviendas en Ntrad con CA	3.340	3.112	2.783	2.611	11.822	11.201
% Viviendas en Ntrad	94,6%	94,3%	69,1%	69,0%	91,1%	90,8%
% Diferencial 2012-16		-6,8%		-6,2%		-5,3%

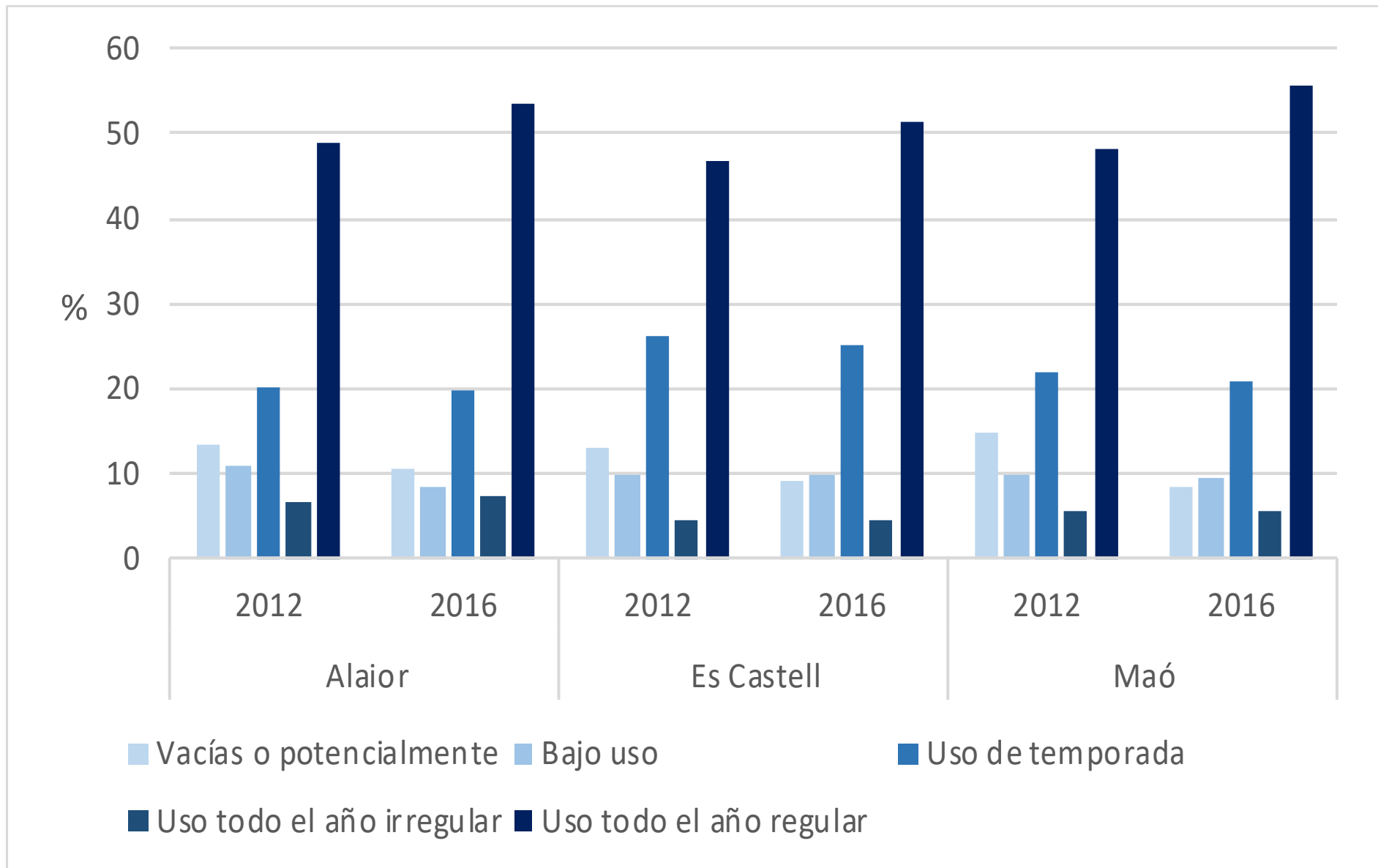
# Resultados: Viviendas vacías

Número y porcentaje de viviendas vacías y potencialmente vacías con contadores de agua (CA) dados de alta en los núcleos urbanos tradicionales. Fuente: Hidrobal. Elaboración: OBSAM.

	Alaior		Es Castell		Maó	
	2012	2016	2012	2016	2012	2016
Vivienda vacía con CA	223	175	189	108	839	397
%	6,7%	5,5%	6,8%	4,1%	7,1%	3,5%
V. Potencialmente vacía con CA	220	159	171	132	913	553
%	6,6%	5,1%	6,1%	5,1%	7,7%	4,9%
Total	443	334	360	240	1.752	950
%	13,3%	10,6%	12,9%	9,2%	14,8%	8,4%

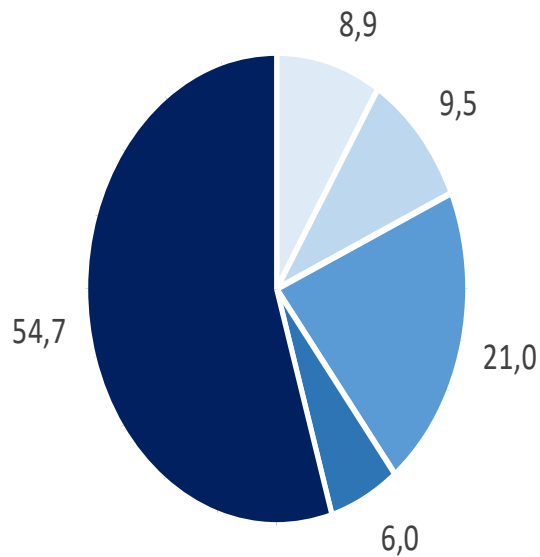
Hay que tener en cuenta las 228 viviendas en Alaior, las 172 en Es Castell y las 621 en Mahón que constaban de alta en el suministro de agua en el año 2012 y que en el 2016 no figuran, por lo que se le supone que están vacías.

# Resultados: Análisis de las viviendas según su consumo de agua



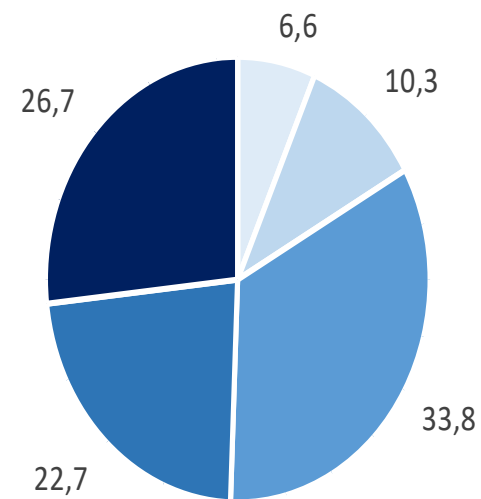
# Resultados: Comparativa núcleos urbanos tradicionales y núcleos tradicionales / turísticos

Alaior, Es Castell, Maó i Sant Climent



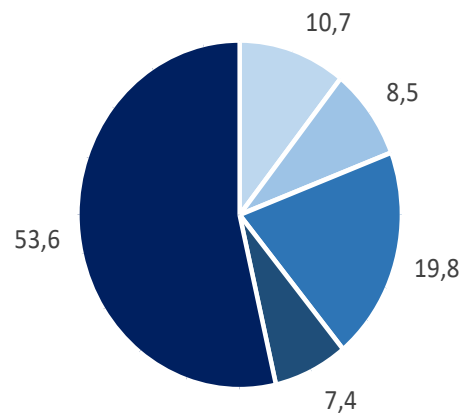
■ Vacías o potencialmente ■ Bajo uso ■ Uso de temporada  
■ Uso todo el año irregular ■ Uso todo el año regular

Resto



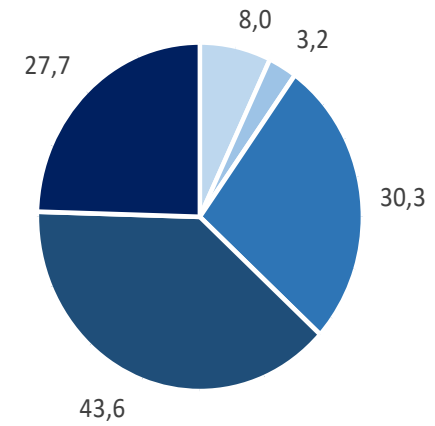
■ Vacías o potencialmente ■ Bajo uso ■ Uso de temporada  
■ Uso todo el año irregular ■ Uso todo el año regular

### Alaior



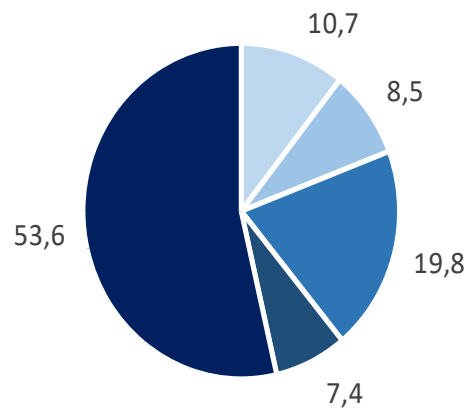
■ Vacías o potencialmente ■ Bajo uso ■ Uso de temporada  
■ Uso todo el año irregular ■ Uso todo el año regular

### Disseminats i L'Argentina



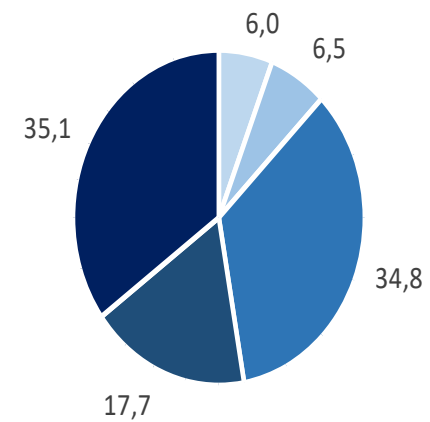
■ Vacías o potencialmente ■ Bajo uso ■ Uso de temporada  
■ Uso todo el año irregular ■ Uso todo el año regular

### Es Castell



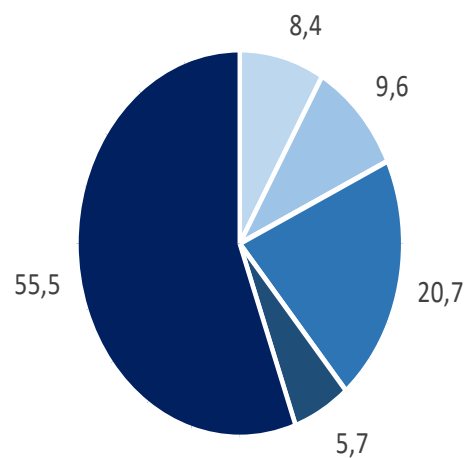
- Vacías o potencialmente
- Bajo uso
- Uso de temporada
- Uso todo el año irregular
- Uso todo el año regular

### Disseminat, Funduco, Santa Anna, Sol del Este, Son Vilar i Trebalúger



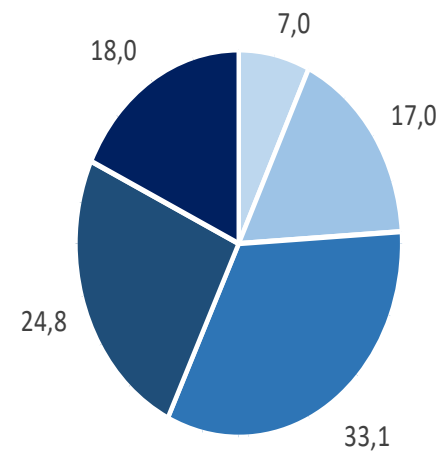
- Vacías o potencialmente
- Bajo uso
- Uso de temporada
- Uso todo el año irregular
- Uso todo el año regular

### Maó i Sant Climent



- Vacías o potencialmente
- Bajo uso
- Uso de temporada
- Uso todo el año irregular
- Uso todo el año regular

### Cala Llonga, Disseminats, Es Grau i Llucmaçanes



- Vacías o potencialmente
- Bajo uso
- Uso de temporada
- Uso todo el año irregular
- Uso todo el año regular

# Conclusiones y seguimiento

Pensamos que la metodología es válida para profundizar en el conocimiento sobre los usos que pueden tener las viviendas en Menorca.

- Los resultados obtenidos en el 2012 nos sitúan alrededor del **10%** de las **viviendas vacías** detectadas en el censo de 2011.
- Los resultados obtenidos sobre **viviendas temporales** nos sitúan también alrededor de la cifra del **30%** del censo de 2011.
- La comparación de los resultados obtenidos entre núcleos urbanos tradicionales y núcleos tradicionales / turísticos corroboran las categorías usadas. No obstante, creemos necesario manejar más categorías que, a pesar de aumentar la complejidad, no permitan afinar más el uso potencial que se están dando a las viviendas.
- Sería importante analizar los datos del consumo de agua de otros municipios, especialmente de **Ciutadella**, para acabar de corroborar la metodología y poder sacar mejores conclusiones.

# Conclusiones y seguimiento

- Aunque el **porcentaje de viviendas vacías o potencialmente vacías con contadores de agua dados de alta ha disminuido** - situándose por debajo del 10% en los tres municipios-, también han disminuido las viviendas con contadores de agua dados de alta, entre un 5 i un 7% en cinco años. Se necesitaría contrastar con el catastro y el padrón de viviendas, así como quizás también un trabajo de campo, para averiguar si hay de verdad un ascenso o un descenso.
- Para dar sentido a este trabajo, creemos que el estudio de la vivienda tiene que ir de la mano de **políticas públicas** que garanticen el derecho a la vivienda.