

ACTUALITZACIÓ DE LES DADES D'HABITATGE BUIT A MENORCA

ELABORACIÓ:

obsam

IME
Institut Menorquí d'Estudis

OBSERVATORI SOCIOAMBIENTAL DE MENORCA

INSTITUT MENORQUÍ D'ESTUDIS

NOVEMBRE 2019

PROJECTE FINANÇAT PER:



**CONSELL INSULAR
DE MENORCA**

DEPARTAMENT D'OcupACIÓ, HABITATGE I
COOPERACIÓ LOCAL

Actualització de les dades d'habitatge buit a Menorca

NOVEMBRE 2018

Col·laboració entre l'Institut Menorquí d'Estudis i el Departament d'Ocupació, Habitatge i Cooperació Local del Consell Insular de Menorca

Equip de treball

Tractament de dades, anàlisi i redacció: Borja Pellejero Garriga

Suport estadístic: Anna Gallofré Lapuente

Direcció: David Carreras Martí

Agraïments

Ajuntament d'Alaior, Ajuntament des Castell, Ajuntament de Ferreries, Ajuntament de Maó, Ajuntament de Es Migjorn Gran, Ajuntament de Sant Lluís, Aigües de Sant Lluís, Hidrobal i SILME.

1. Presentació

El present estudi és un encàrrec del Departament d'Ocupació, Habitatge i Cooperació del Consell Insular de Menorca, elaborat per l'Observatori Socioambiental de Menorca (OBSAM).

La petició inicial sorgeix d'aquest Departament a inicis de l'any 2017 amb la voluntat d'identificar els habitatges buits en els nuclis urbans tradicionals de Menorca i promoure polítiques públiques que permetin introduir aquests habitatges en el mercat de lloguer. Aquesta iniciativa es traslladà a la comissió de batlles del Consell Insular de Menorca, en el qual els ajuntaments acordaren participar en la realització de l'estudi facilitant les dades a l'OBSAM. L'estudi constava de dues fases: una primera de recopilació i anàlisi a través de les dades de consum d'aigua; i una segona de treball de camp per constatar que els habitatges identificats com a buits eren efectivament buits.

Mentre s'anava perfilant aquesta iniciativa, des del Departament d'Ordenació del Territori també s'estava treballant per identificar els habitatges buits i de temporada, en vista a la modificació de la normativa del Pla Territorial Insular. Atès que els objectius dels dos departaments eren coincidents, es va fer una reunió entre les tres parts, de la qual va sortir la proposta d'un estudi que identificués els habitatges buits i de temporada, primer creuant les dades del cadastre amb les del padró (tasca que es realitzaria des del Servei d'Ordenació del Territori), i després amb les de consum d'aigua (tasca que es realitzaria des de l'OBSAM).

Un cop consensuat l'estudi, a finals del mes de maig, es va enviar als ajuntaments de Menorca una sol·licitud formal des del Departament de Serveis Generals, Participació Ciutadana i Habitatge (tal i com s'anomenava en aquell moment), sol·licitant les dades del padró municipal d'habitatges i dels consums d'aigua. A partir de llavors, l'OBSAM es va fer càrrec del seguiment per obtenir aquestes dades.

El procés va ser lent i el resultat no va ser el que s'esperava, per diferents entrebancs. En primer lloc, per la necessitat de realitzar diferents tràmits formals segons el municipi per sol·licitar les dades, especialment les relacionades amb els consums d'aigua. En segon lloc, ens van comunicar que la preparació de les dades sol·licitades requeria d'una dedicació important dels treballadors responsables, quan tenien altres feines més prioritàries en plena temporada alta. I en darrer lloc, el municipi de Mercadal va decidir no facilitar les dades, argumentant que són dades privades que no es poden cedir, mentre que el de Ciutadella no es va trobar una bona predisposició tècnica. Fins a dia d'avui, no s'han pogut obtenir les dades d'aquests dos municipis.

Ateses les circumstàncies, només es van poder obtenir les dades d'Alaior, Es Castell i Maó. Amb les dades disponibles, es va redactar un informe preliminar, que es va entregar en el mes de novembre de 2017, i es va acordar acabar l'informe durant l'any següent.

Durant l'any 2018 es va revisar la metodologia emprada l'any anterior, a fi de millorar l'explotació dels resultats i facilitar-ne el seu anàlisi. Aquesta nova metodologia es va aplicar novament a les dades obtingudes l'any anterior d'Alaior, Es Castell i Maó, i a les dades obtingudes el 2018 en els municipis de Ferreries, Es Migjorn Gran i Sant Lluís. L'informe de resultats va ser entregat el novembre de l'any passat.

Per a aquest any 2019, es va decidir actualitzar el nombre d'habitatges sense consum a 2017 i 2018 dels municipis d'Alaior, Es Castell, Ferreries, Es Migjorn Gran i Sant Lluís. Aquesta encomana té com a motivació principal obtenir unes dades actualitzades a partir de les quals les captadores d'habitatges del programa de Lloguer Ètic les puguin fer servir en la seva tasca. En el cas de Maó, s'ha fet un estudi específic en el qual es creuen les dades de consum d'aigua amb el padró d'habitatges i es realitza un treball de camp en el centre històric del nucli urbà. Per aquest motiu, no s'inclou en aquest dossier i s'entrega a part.

2. Àmbit d'aplicació i metodologia

L'àmbit principal d'aplicació d'anàlisi són els nuclis urbans d'Alaior, Es Castell, Ferreries, Es Migjorn Gran i Sant Lluís. Queden exclosos altres nuclis dels municipis respectius.

Per obtenir les dades d'habitatges buits, s'han obtingut les dades trimestrals dels consums d'aigua domèstics dels habitatges amb comptador donat d'alta des del primer trimestre de 2012 fins el quart trimestre de 2018. D'aquesta base de dades, s'han eliminat els registres que corresponien a consums comunitaris, comercials i de garatges, entre alguns altres, ja que no corresponen a habitatges.

En el present informe, es comptabilitza com habitatge buit aquells que no presenten consum durant tot un any. D'aquesta manera, s'evita comptabilitzar aquells que tenen un ús de temporada o més puntual en alguna època de l'any. Les dades es presenten anualment, a fi d'observar una tendència al llarg d'aquests set anys.

S'ha de tenir present, però, que els criteris per considerar un habitatge com a buit es troben definits en la llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears. En l'article 4 d'aquesta llei, defineix l'habitatge desocupat aquell que roman desocupat de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació, segons estableix aquesta llei i la seva normativa de desplegament.

Atès que es disposa de l'evolució dels consums dels habitatges abonats als subministrament d'aigua, es classifiquen els habitatges abonats al subministrament d'aigua sense consum el 2018 segons el temps en el qual es troben en aquesta situació.

Abans de passar a comentar els resultats, remarcar que aquest informe no té en compte els habitatges que no figuren com a abonats als subministrament d'aigua. Segurament es tracta d'habitatges que no tenen el comptador d'aigua donat d'alta, però també es

poden donar altres casuístiques. Per tant, es tracta d'una realitat parcial, ja que el nombre d'habitatges buits pot ser superior.

3. Resultats

Es Migjorn Gran i Ferreries són els municipis amb un només més elevat d'habitatges sense consum a l'any 2018, essent un 11 i un 10 % respectivament respecte el total d'habitatges abonats al subministrament d'aigua. A més, aquestes xifres no han variat gaire des del 2012, fins i tot s'han incrementat lleugerament. Aquests percentatges tan elevats es fan dubtar de la fiabilitat d'aquestes dades.

Els altres tres municipis tenen valors sensiblement més baixos: Alaior un 4 % i Es Castell i Sant Lluís és del 3 %. A més, tant el nombre com la proporció d'habitatges sense consum ha disminuït des del 2012, al voltant d'un 2 % en termes de proporció. Tot i així, destacar que el nombre total d'habitatges abonats a disminuït lleugerament, especialment en el cas d'Alaior en gairebé un centenar des de 2012. Aquest fet fa plantejar si aquests habitatges han deixat de tenir un ús i, per tant, es trobarien buits.

Si es basa en els criteris fixats per la llei d'habitatge balear per considerar un habitatge com a desocupat (més de dos anys), a l'any 2018 a Ferreries i Es Migjorn Gran representarien el 8 %, a Alaior el 4 % i a Es Castell i a Sant Lluís el 2 %. Respecte al total d'habitatges sense consum a l'any 2018, destaca l'elevada proporció d'habitatges a Ferreries que fan 7 anys o més que no registren consum, essent el 37 %, mentre que el percentatge a la resta de municipis és entre el 20 i el 30 %, amb l'excepció de Sant Lluís, que és del 10 %. En canvi, aquest darrer municipi presenta els percentatges més elevats (tot i que lleugerament) en habitatges sense consum en el darrer any i en l'any anterior. Això podria significar que hi ha una possible major rotació.

A continuació es relacionen els habitatges sense consum en el 2018, segons el temps que es troben en aquesta situació.

Nombre total d'habitatges abonats al subministrament d'aigua i sense consum, per municipis, 2012-2018.
Font: Hidrobal i SILME. Elaboració: OBSAM.

	Categoria	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alaior	Sense consum	192	220	152	131	156	135	139
	Total habitatges	3.198	3.216	2.987	2.999	3.031	3.117	3.119
	%	6,0	6,8	5,1	4,4	5,1	4,3	4,5
Es Castell	Sense consum	153	133	141	95	91	78	75
	Total habitatges	2.677	2.618	2.595	2.541	2.559	2.544	2.626
	%	5,7	5,1	5,4	3,7	3,6	3,1	2,9
Ferreries	Sense consum	196	196	203	216	201	188	207
	Total habitatges	1.915	1.935	1.944	1.964	1.976	1.994	2.015
	%	10,2	10,1	10,4	11,0	10,2	9,4	10,3
Es Migjorn Gran	Sense consum	79	72	62	65	76	68	74
	Total habitatges	627	632	637	634	602	691	694
	%	12,6	11,4	9,7	10,3	12,6	9,8	10,7
Sant Lluís	Sense consum	62	30	28	38	34	34	31
	Total	1.183	1.136	1.127	1.128	1.142	1.138	1.137
	%	5,2	2,6	2,5	3,4	3,0	3,0	2,7

Nombre sense consum el 2018 segons el temps que han estat sense consum, per municipis. Font: Hidrobal i SILME. Elaboració: OBSAM.

	Alaior		Es Castell		Ferreries		Es Migjorn Gran		Sant Lluís	
	Freq	%	Freq	%	Freq	%	Freq	%	Freq	%
7 o més anys	28	20	15	20	77	37	20	27	3	10
6 anys (2013)	5	4	1	1	8	4	2	3	0	0
5 anys (2014)	10	7	1	1	13	6	4	5	0	0
4 anys (2015)	7	5	4	5	8	4	0	0	4	13
3 anys (2016)	18	13	11	15	8	4	10	14	3	10
2 anys (2017)	20	14	20	27	42	20	18	24	9	29
1 any (2018)	51	37	23	31	51	25	20	27	12	39
Total	139	100	75	100	207	100	74	100	31	100