

Caracterització dels habitatges amb comptador d'aigua actiu que presenten indicis de desocupació a Menorca

Febrer de 2026

obsam

Observatori
Socioambiental
de Menorca
BENESTAR SOCIAL



IME Institut
Menorquí
d'Estudis



**CONSELL INSULAR
DE MENORCA**

DEPARTAMENT D'ORDENACIÓ TERRITORIAL,
TURÍSTICA, HABITATGE I AGENDA URBANA

Índex

1. Contextualització de l'estudi.....	4
2. Metodologia.....	7
3. Resultats	12
3.1. Habitatges amb indicis de desocupació identificats.....	12
3.2. Habitatges amb indicis de desocupació segons antiguitat.....	14
3.3. Habitatges amb indicis de desocupació segons superfície	17
3.4. Habitatge amb indicis de desocupació segons tipologia de l'edifici	19
4. Conclusions	20

1. Contextualització de l'estudi

Des del Servei Social d'Habitatge Social del Departament d'Ordenació Territorial i Turística del Consell Insular de Menorca (CIM) es pretén crear una convocatòria de subvencions destinada a fomentar la rehabilitació d'habitatges buits per tal d'incrementar el parc d'habitatges de lloguer assequible a l'illa. Per aquest motiu, es necessita saber el nombre d'habitatges desocupats que hi ha a Menorca susceptibles de formar part d'aquest programa, tasca per la qual va demanar la col·laboració de l'Observatori Socioambiental de Menorca (OBSAM) de l'Institut Menorquí d'Estudis (IME). Tenint en compte la finalitat del programa que es vol crear, es va considerar necessari saber no només el parc d'habitatges desocupats, sinó també saber les seves característiques per valorar les possibilitats de ser susceptible d'entrar dins el programa.

L'única dada sobre habitatge desocupat existent és la dels censos de població i habitatges de l'Institut Nacional d'Estadística (INE). La seva identificació en els censos anteriors a 2021 es feia a partir de la informació declarada durant el treball de camp censal. Es considerava desocupat un habitatge no utilitzat com a residència habitual ni per a usos temporals o vacacionals. Aquesta metodologia depenia, per tant, de la informació proporcionada pels residents i de la presència d'habitatges aparentment desocupats. En el darrer cens, l'INE va introduir un canvi metodològic significatiu, utilitzant per primera vegada dades administratives de consum elèctric per estimar l'ocupació dels habitatges. Segons aquest nou criteri, un habitatge es considera buit quan no té contracte de subministrament elèctric actiu o bé quan el consum anual és inferior al que tindria un habitatge ocupat durant aproximadament quinze dies en el municipi corresponent.

El resultat és un augment tant en termes absoluts com relatius dels habitatges desocupats en relació amb els censos de 2001 i 2011, amb una taxa del 15% sobre el total d'habitatges. Es produeixen diferències significatives entre municipis, oscil·lant entre el 8% de Maó i el 30% a Es Mercadal.

Parc d'habitatges i d'habitatges buits en els censos de 2001, 2011 i 2021. Unitats: habitatges i %.
Font: Institut Nacional d'Estadística.

	2001			2011			2021		
	Habitatges	Buits	Taxa	Habitatges	Buits	Taxa	Habitatges	Buits	Taxa
Menorca	43.120	5.161	12%	52.640	5.295	10%	60.525	9.158	15%
Alaior	4.466	770	17%	5.410	1.025	19%	6.966	1.762	25%
Es Castell	4.250	1.046	25%	4.380	435	10%	4.428	725	16%
Ciutadella	12.840	1.065	8%	16.160	2.005	12%	17.889	1.927	11%
Ferrieries	1.732	212	12%	2.220	270	12%	2.370	270	11%
Maó	12.204	1.261	10%	13.615	1.170	9%	15.171	1.260	8%
Es Mercadal	4.842	756	16%	5.480	190	3%	7.209	2.127	30%
Es Migjorn Gran	804	12	1%	915	90	10%	1.182	271	23%
Sant Lluís	1.982	39	2%	4.460	100	2%	5.310	816	15%

Aquestes dades presenten tres mancances principals en relació amb l'objectiu de l'estudi.

En primer lloc, no hi ha un concepte homogeni del significat d'habitatge desocupat. En el cens de l'INE, s'entén per aquell que no té consum elèctric durant un any. En canvi, segons la llei d'habitatge 5/2018, de 19 de juny, el termini per considerar un habitatge com a desocupat és de 2 anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació.

En segon lloc, les dades de l'INE no permeten distingir entre els diferents nuclis de població d'un municipi, així com tampoc caracteritzar-los en funció de diferents paràmetres rellevants per a la intervenció pública (antiguitat, superfície...).

I, en darrer lloc, aquestes dades podrien sobredimensionar el parc d'habitatge desocupat realment existent, tal i com assenyalen diferents informes sobre la matèria.

Un d'aquests estudis és el realitzat pel Govern Basc¹, que disposa des de fa dècades de l'únic estudi estadístic oficial a tot l'Estat que analitza de manera biennal l'ús de l'habitatge i, de manera específica, la incidència i la tipologia de l'habitatge deshabitat. Els darrers resultats de l'EUV publicats es correspon amb la tardor del 2021, és a dir, mostren una imatge de l'any posterior a l'estudi de l'INE que comprèn la totalitat del 2020. Els seus resultats ofereixen una taxa d'habitatge desocupat del 4%, dos punts inferiors a la que proporciona l'INE. Aquest diferencial s'accentua en les principals ciutats, amb unes diferències d'un 3 i un 4 %.

Un altre estudi d'interès per la metodologia emprada va ser el realitzat per l'Ajuntament de Barcelona l'any 2019². La metodologia es va basar en el creuament de les dades del padró amb els consums d'aigua per detectar els habitatges susceptibles d'estar desocupats, i després d'un treball de camp exhaustiu per verificar-ne el seu estat. El resultat va ser que, d'un parc total de 825.677 habitatges, es van detectar 103.864 possiblement buits (13%), dels quals només van resultar ser efectivament buits 10.052 (1,5%). I, el que és més, un 60% d'aquests feia menys de 2 anys que es trobaven en aquest estat.

Tenint com a referència aquest estudi, l'any 2019 des de l'Observatori Socioambiental de Menorca i l'estudi d'arquitectura Roser Roman es va portar a terme un estudi al nucli urbà de Maó, acompanyat d'un treball de camp en el centre històric de la ciutat³. En aquest estudi va donar com a resultat la identificació de 5,8% habitatges desocupats (estant dos o més anys sense consum), tres punts

¹ https://observatoriovivienda.euskadi.eus/web0v00-content/es/contenidos/documentacion/ovv_vv_estado_23/es_def/index.shtml

² https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/ca_ca_censhabitatges_buits_informe_bcn_fin_al.pdf

³ <https://drive.google.com/file/d/1RWnCBBH7XPfuKKGK2ZRupxgLVwKHeHix/view>

menys respecte els cens de l'INE. També es va valorar que 77 edificis presentaven un mal estat, i 15 estaven en ruïna.

Havent valorat les dades del cens i altres estudis anteriors, es va considerar pertinent detectar els habitatges a través dels consums d'aigua i del padró. No obstant això, van sorgir dificultats per accedir a aquestes dues bases de dades per la normativa de protecció de dades. Després de les consultes legals realitzades, es va acordar sol·licitar als ajuntaments només la relació d'habitatges considerats buits segons marca la Llei d'Habitatge de les Illes Balears. Com a conseqüència d'aquesta restricció, només es podran identificar els habitatges buits que tinguin el comptador d'aigua donat d'alta. Per tant, no es podrà quantificar el total del parc d'habitatge desocupat, ja que queden fora els habitatges sense comptador d'aigua. A continuació es detalla més aquest punt en l'apartat següent de metodologia.

2. Metodologia

L'estudi parteix del concepte d'habitatge desocupat de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, que l'entén com aquell que roman deshabitat de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació; i el procediment per a la seva identificació amb els criteris establerts a l'article 2 del Decret 36/2019, de 10 de maig, essent els següents:

- Sense consum d'aigua.
- Amb un consum inferior a $0,21 \text{ m}^3$ per habitatge i mes (o $0,63 \text{ m}^3$ en cas de facturació trimestral).
- Amb un consum inferior a $2,47 \text{ m}^3$ anuals per habitatge.

Atès que totes les lectures trimestrals s'expressen amb unitats senceres a partir d' 1 m^3 , s'ha emprat com a referència el límit de $2,47 \text{ m}^3$ anuals per habitatge. Però, com que a les lectures no s'empren decimals, s'ha establert en 3 m^3 anuals (o 6 m^3 en dos anys)

En aquest estudi s'utilitza l'expressió "habitatges amb indicis de desocupació" per referir-se als immobles que compleixen els límits de consum establerts per la normativa, atès que la seva identificació es basa en l'anàlisi de dades de consum d'aigua. El consum d'aigua constitueix un indicador indirecte de l'ús efectiu de l'habitatge, que podria complementar-se amb altres fonts administratives —com ara el padró municipal, el pagament de la taxa de residus o altres registres de serveis— per obtenir una aproximació encara més precisa.

En base a aquest marc jurídic, es va sol·licitar als ajuntaments la relació dels habitatges que compleixin amb els criteris esmentats, indicant l'adreça postal i la referència cadastral. Tots els municipis menys Es Migjorn Gran han respost a la petició, tot i que la presentació de les dades ha estat variada:

- Alaior i Maó: la relació de tots els registres de consums, amb l'adreça en únic camp, la referència cadastral en cas de tenir-la i amb un camp addicional d'ús (domèstic, industrial, comercial...).
- Es Castell: la relació de tots els registres de consums, amb l'adreça en un únic camp i la referència cadastral en cas de tenir-la.
- Ciutadella i Ferreries: la relació de tots els registres de consums, amb l'adreça separada en diferents camps (carrer, número, bloc, escala, pis i porta), la referència cadastral en cas de tenir-la i el camp d'identificador de l'habitatge.
- Es Mercadal: la relació d'habitatges amb consum 0 o fins a 6 m^3 en el període, sense referència cadastral i amb un codi de la propietat.

- Sant Lluís: la relació d'habitatges amb consum 0 entre amb la referència cadastral.

Totes les dades tenen una període temporal de 2 anys (des dels darrers trimestres del 2023 als del 2025), amb unes lleugeres variacions en funció de la data d'entrega de les dades.

Amb aquestes dades és possible conèixer el parc d'habitatges amb indicis de desocupació d'aquells immobles que tenen el comptador d'aigua donat d'alta. Queden fora de l'anàlisi aquells habitatges que no disposen de comptador d'aigua actiu, ja sigui perquè es troben deshabitats o perquè s'abasteixen mitjançant pous propis o cisternes. Aquest fet constitueix una limitació metodològica rellevant, especialment en els habitatges situats en sòl rústic i, possiblement, en determinades urbanitzacions.

Les dades han estat facilitades pels ajuntaments a través dels serveis tècnics municipals o de les companyies gestores del subministrament i facturació de l'aigua. Les fonts concretes per a cadascun dels municipis que han proveït les dades són les següents:

- Alaior, amb dades de la companyia Hidrobal, que inclou els nuclis d'Alaior i L'Argentina.
- Es Castell, amb dades de la companyia Hidrobal, que inclou els nuclis d'Es Castell, Son Vilar, Sant Anna, Alfontuoc i Sol de l'Est.
- Ciutadella, amb dades dels serveis tècnics de l'Ajuntament, que inclou els nuclis de Ciutadella, Serpentina, Son Carrió, Cala Morell, Cala Blanca i Cala en Blanes, Cala en Bosc, Cala en Busquets
- Ferreries, amb dades dels serveis tècnics de l'Ajuntament, corresponents al nucli de Ferreries.
- Maó, amb dades de la companyia Hidrobal, que inclou els nuclis de Maó, Sant Climent, Cala Llonga, Es Grau i Llucmaçanes.
- Es Mercadal, amb dades de la companyia Aigües des Mercadal i Son Parc de Menorca SA, que inclou els nuclis d'Es Mercadal, Fornells, Platges de Fornells, Punta Grossa i Addaia.
- Sant Lluís, amb dades de la companyia Aigües de Sant Lluís, que inclou els nuclis de Sant Lluís, Cala Torret, Punta Prima, Binibèquer Nou, Binibèquer Vell, Biniancolla, Son Ganxo, Son Remei, S'algar, Torret i Pou Nou, Cap d'en Font i Alcaufar

En les diferents base de dades facilitades s'ha dut a terme un procés integral de qualitat, integració i preparació de dades, estructurat en les actuacions següents:

1. Qualitat i validació de dades. S'ha procedit a la revisió i depuració del conjunt inicial de registres, que ha inclòs:
 - a. La compleció dels camps buits de referència cadastral mitjançant la incorporació de la referència de l'immoble i, en els casos en què no ha estat possible la seva identificació individualitzada, de la referència de la parcel·la corresponent.
 - b. La correcció de referències cadastrals incorrectes o inconsistents.
 - c. La identificació de registres que no corresponen a habitatges, ja sigui a partir de la informació inclosa en l'adreça (a partir de sigles com CD – comunitat, GA – garatge i similars) o del creuament amb el cadastre per identificar el seu ús (descartant-ne tots aquells que no tinguin un ús residencial).
 - d. Altres accions en funció de la base de dades, com els registres duplicats en la de Ciutadella.
2. Creuament amb el cadastre. S'ha efectuat el creuament del conjunt de registres amb la informació cadastral disponible, amb l'objectiu de verificar dades identificatives i completar informació estructural dels immobles. Aquest procés s'ha fet de manera automàtica amb un llistat d'adreces amb referència cadastral facilitat per SILME i de manera manual a través de la pàgina web del cadastre i del portal de l'IDE Menorca. Aquesta operació ha permès contrastar les dades existents i assignar les característiques de superfície, antiguitat i reforma dels habitatges detectats com a buits.
3. Enriquiment i construcció de variables d'anàlisi. Finalment, s'ha dut a terme l'enriquiment del conjunt de dades mitjançant la incorporació de noves variables necessàries per a l'anàlisi posterior. En concret, s'han generat o incorporat camps relatius a:
 - a. Condició d'habitatge: "sí" quan es confirma que és un habitatge desocupat; "no" quan es confirma que no és un habitatge; i "no identificat" o "dubtós" quan no es pot conèixer la referència cadastral de l'immoble o no es sap amb la informació disponible qualificar el seu estat.
 - b. Situació de consum: sense consum; consum baix inferior als 3 m³ anuals).
 - c. Ús assignat (residencial, industrial, oficines, comercial). Només es valoren els habitatges que tinguin un ús residencial.
 - d. Superfície.
 - e. Antiguitat de l'immoble.
 - f. Existència de reforma.

- g. Tipologia edificatòria: cases adossades, siguin unifamiliars o plurifamiliars, en general fins a tres habitatges; pisos, essent un edifici de diverses plantes amb múltiples habitatges independents; altres, incloent apartaments típics dels nuclis turístics, xalets, cases senyorials, etc.).
- h. Estat de l'habitatge. En el cas de les cases adossades,
- i. Nucli de població.

En relació amb l'antiguitat de les edificacions, s'han agrupat en diferents períodes per la necessitat d'establir criteris objectius que permetin avaluar el risc estructural, ja que es correlaciona de manera directa amb els sistemes estructurals emprats, el nivell de control tècnic i normatiu existent en el moment de l'execució, i la probabilitat d'existència de patologies estructurals derivades de l'envelliment dels materials. A partir d'aquests criteris, s'estableixen els següents grups:

- Abans de 1900. Edificacions tradicionals amb sistemes estructurals de fàbrica i fusta, executades sense normativa tècnica. Presenten sovint limitacions estructurals i patologies associades a degradació de materials, fet que pot requerir intervencions estructurals significatives.
- 1900–1959. Construccions de transició amb sistemes heterogenis i ús incipient de ferro i formigó, encara sense regulació estructural consolidada. Poden presentar incerteses estructurals que exigeixin estudis i reforços puntuals.
- 1960–1979. Generalització del formigó armat, però anterior a l'aplicació sistemàtica de normatives modernes. S'hi detecten deficiències de durabilitat que poden afectar la capacitat estructural a mitjà termini.
- 1980–1999. Edificis executats amb normativa estructural més desenvolupada i millor control tècnic. El risc estructural és generalment baix o mitjà, amb possibles patologies localitzades.
- A partir de 2000. Construccions sotmeses a normatives tècniques modernes i a un control d'execució més rigorós, amb un nivell de risc estructural generalment baix.

En relació amb la superfície construïda, respon a la necessitat d'analitzar la dimensió del parc d'habitatges buits existent i estimar, de manera aproximada, la inversió potencial necessària per a la seva rehabilitació i posada en ús. A partir de l'anàlisi del parc d'habitatges existent, s'ha optat per una classificació agrupada en quatre trams

- Fins a 75 m². Habitatges de superfície reduïda, amb menor volum constructiu i costos de rehabilitació continguts. Presenten una alta adequació per a lloguer assequible i de rotació.

- 76–105 m². Tram majoritari del parc residencial i model estàndard d’habitatge habitual. Ofereix un equilibri entre cost d’intervenció, funcionalitat residencial i retorn social de la inversió. Es considera el tram de referència per a la modulació d’ajudes.
- 106–150 m². Habitatges de major superfície, amb increment proporcional dels costos de rehabilitació. L’assignació d’ajudes es justifica de manera condicionada, atenent criteris d’eficiència en l’ús dels recursos públics.
- Més de 150 m². Habitatges de gran superfície, amb costos elevats per unitat i menor retorn social relatiu (a no ser que es pugui fer una divisió i crear noves unitats d’habitatge).

En relació amb la tipologia edificatòria, respon a la voluntat de caracteritzar morfològicament el parc d’habitatges buits i d’identificar possibles diferències en el seu comportament funcional i en les necessitats d’intervenció.

S’han distingit principalment les categories següents:

- Cases adossades o entre mitgeres, pròpies dels nuclis tradicionals, que poden correspondre tant a habitatges unifamiliars com a edificis plurifamiliars de petita escala (fins a tres habitatges).
- Habitatges en edificis plurifamiliars de diferents plantes i múltiples habitatges independents (pisos), generalment associats a processos d’expansió urbana més recents i amb presència d’elements comuns que poden condicionar les actuacions de rehabilitació.
- Altres tipologies, que inclouen apartaments vinculats a nuclis turístics, xalets aïllats i altres tipologies d’habitatges menys representatives dins el parc analitzat.

En relació l’estat de l’habitatge, no s’ha pogut completar pel fet que requereix d’un treball de camp a fi de tenir una dada precisa. No obstant això, s’ha indicat els habitatges que poden presentar mal estat quan s’havia d’emprar l’aplicació *google maps* per fer una comprovació de si es tractava un habitatge o no.

En el següent apartat s’exposen els resultats obtinguts.

3. Resultats

3.1. Habitatges amb indicis de desocupació identificats

A partir de les dades de consum d'aigua facilitada pels ajuntaments (període 2023–2025), s'han analitzat un total de 2.301 registres amb consum 0 o inferior als llindars establerts normativament.

Del total analitzat:

- 621 habitatges (27%) presenten consum 0.
- 206 habitatges (9%) presenten consum baix segons el límit establert per la normativa.
- 208 registres (9%) no han pogut ser identificats amb certesa.
- 1.266 registres (55%) no corresponen a habitatges (garatges, locals, comunitats, altres usos).

Després del procés de depuració i validació, el nombre total d'habitatges amb comptador d'aigua actiu que presenten indicis de desocupació confirmats és de 826 unitats (621 amb consum 0 i 206 amb consum baix). Uns altres 208 no se'ls hi ha pogut associar a una referència cadastral (sigui de l'immoble o de la parcel·la) o s'han tingut dubtes per determinar si és o no un habitatge.

En termes territorials, Ciutadella (301), Maó (205) i Ferreries (143) concentren el volum més elevat d'habitatges desocupats, mentre que Es Castell (25) i Alaior (45) presenten xifres més reduïdes en termes absoluts.

Aquest resultat evidencia la importància del procés de validació metodològica: més de la meitat dels registres inicials amb baix consum no corresponien a habitatges residencials, fet que confirma la necessitat del creuament amb el cadastre i la depuració manual per evitar una sobreestimació del fenomen.

Classificació dels habitatges analitzats a partir de les lectures amb consum 0 o inferior al mercat per la normativa.

	Habitatges desocupats consum 0	Habitatges desocupats consum baix	No identificats / dubtosos	No són habitatges	Total analitzats
Alaior	36	9	13	81	139
Es Castell	16	9	20	255	300
Ciutadella	237	64	69	509	879
Ferrerries	122	21	28	127	298
Maó	133	72	23	220	448
Es Mercadal	37	19	49	53	156
Sant Lluís	41	12	7	21	81
Total	622	206	209	1.266	2.302

3.2. Habitatges amb indicis de desocupació segons antiguitat

Del total de 826 habitatges amb comptador d'aigua en actiu que presenten indicis de desocupació, la distribució segons períodes constructius és la següent:

- 1960–1979: 276 habitatges (33%)
- Abans de 1900: 167 habitatges (20%)
- 1900–1959: 160 habitatges (19%)
- 1980–1999: 126 habitatges (15%)
- A partir de 2000: 97 habitatges (12%)

Per tant, més del 70% dels habitatges amb indicis de desocupació són anteriors a 1980, i gairebé un 40% són anteriors a 1960, fet que implica una probable major necessitat d'intervenció estructural o de rehabilitació.

A nivell municipal, destaquen:

- Alaior (58%) i Maó (34%) amb una elevada proporció d'habitatges anteriors a 1900.
- Sant Lluís (43%) i Ciutadella (41%) amb predomini del període 1960–1979.
- Es Mercadal (33%) amb major pes d'habitatges posteriors a 2000.

Segons el cens, el parc total de Menorca es distribueix de la següent manera:

- 10% anteriors a 1900
- 10% entre 1900–1960
- 28% entre 1961–1980
- 28% entre 1981–2000
- 22% posteriors a 2000

Si es compara la proporció dels habitatges amb índex de desocupació segons l'antiguitat amb la distribució del conjunt del parc residencial, mostren una presència proporcionalment més elevada en els períodes més antics. Així, el 20% són anteriors a 1900, el doble del pes que aquest tram té en el parc total (10%). Igualment, el 19% corresponen al període 1900–1959, proporció també superior a la del conjunt del parc (10%). En canvi, els habitatges construïts a partir de 2000 representen només el 12% dels casos detectats, percentatge clarament inferior al que aquest tram té en el total d'habitatges (22%).

Això indica una sobrerrepresentació clara dels habitatges més antics dins el parc desocupat, mentre que els edificis més recents presenten una incidència relativament menor de desocupació.

Habitatges desocupats segons antiguitat.

	<1900		1900-1959		1960-1979		1980-1999		>2000		Tot
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	
Alaior	26	58%	4	9%	9	20%	4	16%	2	8%	45
Es Castell	8	32%	0	0%	7	28%	8	32%	2	8%	25
Ciutadella	50	17%	63	21%	122	41%	38	13%	27	9%	300
Ferrerries	0	0%	38	27%	44	31%	28	20%	33	23%	143
Maó	70	34%	35	17%	62	30%	25	12%	13	6%	205
Es Mercadal	12	22%	3	5%	9	16%	14	25%	18	32%	56
Sant Lluís	1	2%	17	32%	23	43%	10	19%	2	4%	53
Total	167	20%	160	19%	276	33%	126	15%	97	12%	826

Habitatges segons la seva antiguitat. Font: Cens de població i habitatges de l'Institut Nacional d'Estadística

	<1900		1900-1960		1961-1980		1981-2000		>2000	
	Núm	%	Núm	%	Núm	%	Núm	%	Núm	%
Menorca	6.240	10%	6.162	10%	16.956	28%	16.782	28%	13.026	22%
Alaior	1.245	18%	468	7%	1.926	28%	2.100	30%	1.182	17%
Es Castell	567	13%	189	4%	1.485	34%	1.302	29%	858	19%
Ciutadella	852	5%	1.842	10%	5.541	31%	4.923	28%	4.554	25%
Ferrerries	60	3%	435	18%	705	30%	528	22%	630	27%
Maó	2.862	19%	2.121	14%	4.086	27%	2.904	19%	3.120	21%
Es Mercadal	414	6%	342	5%	1.020	14%	3.762	52%	1.623	23%
Es Migjorn	219	19%	42	4%	321	27%	195	17%	195	17%
Sant Lluís	21	0%	723	14%	1.878	35%	1.065	20%	870	16%

Del total de 826 habitatges amb indicis de desocupació, 167 (un 20%) consten com a reformats parcialment o totalment segons el cadastre.

D'aquests:

- 111 (66%) són anteriors a 1900.
- 46 (28%) corresponen al període 1900–1959.
- Només 10 habitatges reformats són posteriors a 1960.

Això indica que la rehabilitació s'ha concentrat principalment en el parc més antic, com és natural. Les reformes que es tenen constància són a partir del 1970. Aquestes reformes no impliquen, però, que l'habitatge es trobi en unes condicions d'habitabilitat idònies a dia d'avui.

Habitatges desocupats reformats (parcial o total) segons figura en el cadastre.

	<1900	1900-1959	1960-1979	1980-1999	>2000	Total
Alaior	13	0	0	0	0	13
Es Castell	6	0	0	0	0	6
Ciutadella	38	13	5	0	0	56
Ferrerries	0	18	2	0	0	20
Maó	36	8	1	1	1	47
Es Mercadal	9	3	0	0	0	12
Sant Lluís	9	4	0	0	0	13
Total	111	46	8	1	1	167

3.3. Habitatges amb indicis de desocupació segons superfície

La distribució dels 787 habitatges⁴ amb la dada de superfície disponible és:

- >150 m²: 275 (35%)
- 105–149 m²: 220 (28%)
- 75–104 m²: 163 (21%)
- <75 m²: 129 (16%)

Per tant, el 63% dels habitatges amb comptador d'aigua actiu que presenten indicis de desocupació superen els 105 m², i més d'un terç tenen més de 150 m².

A nivell municipal, destaquen:

- Alaior (54%), Maó (37%) i Sant Lluís (38%) amb alt pes d'habitatges >150 m².
- Es Mercadal presenta una distribució més equilibrada.
- Es Castell mostra una major presència d'habitatges mitjans.

Segons el cens, el parc total presenta la següent distribució:

- 48% <75 m²
- 26% 75–105 m²
- 15% 106–150 m²
- 10% >150 m²

La comparació amb la distribució del conjunt del parc residencial segons superfície evidencia una distorsió significativa. Els habitatges de menor dimensió (menys de 75 m²), que representen el 48% del parc total segons el cens, només suposen el 16% dels habitatges amb indicis de desocupació, fet que indica una clara infrarepresentació d'aquest tram. En canvi, els habitatges de major superfície (més de 150 m²), que en el conjunt del parc residencial tenen un pes del 10%, arriben al 35% dins el col·lectiu analitzat, la qual cosa posa de manifest una sobrerepresentació notable dels immobles de gran dimensió.

⁴La majoria dels habitatges dels quals no es disposa de la dada de superfície corresponen a immobles integrats en una mateixa parcel·la sense divisió horitzontal, en què es constata l'existència de diversos habitatges o usos diferenciats. En alguns casos similars, s'ha pogut estimar la superfície a partir de la informació corresponent a la planta identificada.

Taula: Habitatges desocupats segons superfície.

	<75		75-104		105-149		>150		Total Núm.
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	
Alaior	3	7%	5	12%	11	27%	22	54%	41
Es Castell	6	24%	8	32%	5	20%	6	24%	25
Ciutadella	45	16%	58	20%	88	31%	97	34%	288
Ferrerries	10	7%	31	22%	55	39%	46	32%	142
Maó	37	19%	41	21%	42	22%	71	37%	191
Es Mercadal	12	24%	13	27%	11	22%	13	27%	48
Sant Lluís	16	31%	7	13%	9	17%	20	38%	52
Total	129	16%	163	21%	221	28%	275	35%	788

Taula: Habitatges segons la seva superfície. Font: Cens de població i habitatges de l'Institut Nacional d'Estadística

	<75		75-105		106-150		>150	
	Núm	%	Núm	%	Núm	%	Núm	%
Menorca	29.232	48%	15.597	26%	9.225	15%	5.859	10%
Alaior	3.783	54%	1.626	23%	918	13%	573	8%
Es Castell	2.448	55%	999	23%	585	13%	351	8%
Ciutadella	8.778	49%	4.803	27%	2.607	15%	1.560	9%
Ferrerries	732	31%	888	38%	474	20%	246	10%
Maó	6.504	43%	4.230	28%	2.553	17%	1.650	11%
Es Mercadal	4.506	63%	1.422	20%	729	10%	486	7%
Es Migjorn	417	35%	342	29%	228	19%	189	16%
Sant Lluís	2.055	39%	1.290	24%	1.140	21%	789	15%

3.4. Habitatge amb indicis de desocupació segons tipologia de l'edifici

La distribució per tipologia dels habitatges amb comptador d'aigua actiu que presenten indicis de desocupació és:

- Cases adossades: 503 (61%)
- Pisos: 232 (28%)
- Altres tipologies: 87 (11%)

Predominen clarament les cases entre mitgeres pròpies dels nuclis tradicionals, especialment a Maó, Ciutadella i Alaior.

En canvi:

- Ferreries presenta un major pes de pisos.
- Sant Lluís destaca per una proporció elevada d'“altres tipologies”, vinculades a apartaments i edificacions disperses.

Aquest patró reforça la idea que la desocupació es concentra en el teixit residencial tradicional i no tant en promocions plurifamiliars recents.

Taula: Habitatge desocupat segons tipologia de l'habitatge.

	Cases adossades	Pisos	Altres
Alaior	37	5	3
Es Castell	12	12	0
Ciutadella	200	55	42
Ferreries	52	91	0
Maó	152	49	4
Es Mercadal	30	17	8
Sant Lluís	20	3	30
Total	503	232	87

4. Conclusions

Una primera conclusió rellevant de l'estudi no fa referència tant als resultats quantitatius obtinguts com a les condicions estructurals que han fet possible la seva elaboració. El procés d'identificació dels habitatges amb indicis de desocupació ha posat de manifest la necessitat de disposar de bases de dades de consums d'aigua més homogènies, completes i estructurades, especialment pel que fa a la identificació inequívoca dels immobles.

La diversitat en el format i el nivell de detall de la informació facilitada pels ajuntaments ha obligat a dur a terme un procés intensiu de depuració, normalització i validació manual. En molts casos, les adreces constaven en un únic camp no estructurat, amb abreviatures o errors tipogràfics, i sense correspondència directa amb la informació cadastral. Això ha dificultat el creuament automatitzat amb el cadastre i ha incrementat el risc d'errors d'identificació o de duplicitats.

En aquest sentit, resulta especialment rellevant que cada registre de consum estigui vinculat a la referència cadastral completa i correcta de l'habitatge corresponent. En el cas que l'habitatge formi part d'una parcel·la sense divisió, seria necessari millorar la precisió en la identificació de l'habitatge a partir del portal, l'escala, la planta i/o la porta. Així mateix, és necessari que les lectures d'aigua identifiquin l'ús real que té l'immoble (domèstic, comercial, industrial...) i, entre els usos domèstics, distingir si es fa referència a un garatge, una comunitat o un habitatge residencial.

L'absència o incorrecció d'aquests diferents elements identificatius incrementa els costos tècnics de l'anàlisi i pot generar biaixos en la quantificació final del parc amb indicis de desocupació. Per tant, de cara a futures polítiques públiques en matèria d'habitatge —especialment aquelles que requereixin detecció sistemàtica i actualització periòdica— resulta imprescindible avançar en la millora d'aquestes bases de dades.

En relació amb els resultats de l'anàlisi de les dades, es posa de manifest les següents qüestions:

- Concentració en el parc antic. Els habitatges amb comptador d'aigua actiu que presenten indicis de desocupació es concentren clarament en edificis anteriors a 1980, i especialment en el parc anterior a 1960, que està sobrerrepresentat respecte al conjunt del parc residencial. Això suggereix una relació directa entre antiguitat, necessitat de rehabilitació i risc de desocupació prolongada.
- Predomini d'habitatges de gran superfície. El parc amb comptador d'aigua actiu que presenten indicis de desocupació està format majoritàriament per habitatges de més de 105 m², amb una forta sobrerrepresentació dels de més

de 150 m². Aquesta característica pot limitar l'eficiència de les polítiques de rehabilitació si no s'acompanya de criteris de modulació d'ajudes o de foment de la divisió en unitats més petites.

- Pes de la tipologia tradicional. Les cases adossades dels nuclis històrics constitueixen la tipologia predominant dins el parc amb indicis de desocupació, fet que apunta cap a la necessitat d'intervencions específiques en centres urbans consolidats.

En relació amb l'estat físic de conservació, no s'ha pogut obtenir una dada precisa pel fet que requereix de treball de camp. Només a nivell indicatiu a partir de les verificacions fetes sobre les cases adossades a través de google maps, s'ha considerat que una seixantena presenten una degradació visible de la façana, la majoria a Ciutadella i Maó, però també a Es Castell tenint en compte els pocs habitatges desocupats detectats.

Des de la perspectiva del disseny del programa de foment de la rehabilitació per mobilitzar el parc de l'habitatge desocupat, els resultats apunten a prioritzar el parc d'habitatges més antic, atesa la seva major presència entre els immobles amb indicis de desocupació i la probable correlació amb necessitats de reforma estructural o funcional. Aquesta realitat es manifesta especialment als municipis de Ciutadella, Maó i Ferreries, que concentren un volum significatiu d'habitatges anteriors a 1980.

Cal tenir en compte que l'estudi només ha analitzat els habitatges amb comptador d'aigua actiu. Els immobles que no disposen de subministrament en alta queden fora de l'abast de l'anàlisi. Aquells ubicats en els nuclis urbans tradicionals, podrien representar situacions de desocupació més prolongada o de major degradació física. Per tant, el volum potencial d'habitatges susceptibles d'intervenció seria superior al detectat, i que seria convenient explorar mecanismes específics per identificar i abordar aquests casos.

D'altra banda, la sobrerepresentació d'habitatges de gran superfície dins el conjunt analitzat implica la necessitat de modular els ajuts públics atenent criteris d'eficiència i retorn social. En determinats casos, seria interessant explorar els mecanismes per promoure la divisió d'habitatges de gran dimensió en unitats més petites, a fi de recuperar-ne els seu ús residencial. Igualment, atès que la major part dels habitatges detectats corresponen a cases entre mitgeres en nuclis tradicionals, és previsible que les intervencions necessàries siguin de caràcter integral, incloent actuacions estructurals, de millora energètica i d'adequació funcional.