MENORCA DIARIO INSULAR https://lectura.kioskoymas.com/menorca-diario-insular/20260315

Eulàlia Allès, durante la charla que ofreció este sábado en el Ateneu de Maó. Fotos: GEMMA ANDREU

Dos grandes tenedores de la Isla poseen más de 100 viviendas

LL.O.P.

Otro de los datos a los que se dio luz en la primera ponencia de estas jornadas que el Cercle d'Economía dedica a la vivienda hizo referencia a las pocas manos en que se concentran los inmuebles, de grandes tenedores que hay por tanto.

En la Isla se cuentan dos tenedores con más de cien propiedades y algo más de un centenar de propietarios, 103 en total, con once o más propiedades, lo que representa un 0,23 por ciento del total de los titulares. Se trata fundamentalmente de personas jurídicas –entidad formada por una o más personas. Dentro de ese margen se cuentan diez casos de entidades de la Administración pública, como el Ibavi, si bien no es la Isla un territorio en que prevalezca ni se impulse en demasía la vivienda pública.

El 93 por ciento de los titulares de las propiedades que se alzan en Menorca son personas físicas. Y del total del parque de vivienda de Menorca, el 15,7 por ciento son de propiedad extranjera.

La crisis de la vivienda, sin horizonte

▶ Más población y el modelo económico de la Isla, claves de lo que el Obsam define como un **problema estructural**

▶ Se construyen inmuebles, el mercado está activo y crecen las hipotecas, pero **hay menos** vivienda principal

Lluís Orfila

La crisis de la vivienda, creciente y ya convertida en un problema estructural a nivel local, no adivina horizonte. Fue la principal conclusión que arrojó la ponencia de Eulàlia Allès «*El repte social de l'habitatge a Menorca: estat de la situació*», que la investigadora del Obsam ofreció este viernes en el Ateneu, en el arranque de las jornadas que el Cercle d'Economia de Menorca ha dedicado estos días a la materia.

Allès hizo alusión al crecimiento sustancial que la población insular ha experimentado entre 2000 y 2025 –del 36 por ciento– como un factor clave. Un aumento –Menorca presenta un ratio de habitantes superior al de Balears y del país– propiciado por la inmigración y no por un incremento de la población autóctona, en tanto que esta ha envejecido.

En ese contexto, y a pesar de que en la Isla sí se construye –sin alcanzar las cotas de los años 70-80 o de inicios de este siglo, las más fructíferas en ese sentido– eso carece de reflejo en su parque de vivienda. No en vano, entre 2011 y 2021, aunque hay más inmuebles, ha decrecido el porcentaje que se destina a vivienda principal, pasando de un 71 a un 62 por ciento, lo que se acentúa en zonas como Es Mercadal o Alaior, donde el impacto turístico es más relevante. La Isla cuenta con unas 60.000 viviendas, pero el 40 por ciento no son residencia habitual.

Allès concluyó que «aunque no existe mucha información y las fuentes se contradicen», eso se debe a que habría más casas vacías, más destinadas a segunda residencia –de lo que no hay datos– y un mayor volumen para uso turístico, casi un 10 por ciento en 2024, que no deja de ser un porcentaje inferior al del resto del Archipiélago.

Y matizó que tampoco el mercado de alquiler ofrece alternativas y en el caso se habría 'adaptado' a una tendencia incuestionable en la Isla; la oferta se orienta a los seis meses que comprenden la temporada turística, que también implica un mayor movimiento de trabajadores dado el modelo económico menorquín, plenamente dependiente del turismo, y con precios cada vez más elevados.

Y el problema no sería tanto la ausencia de actividad en lo que atañe a la construcción como el uso que se concede a la vivienda.

Eso sí, Allès desmontó algún que otro tópico. Cierto que los ciudadanos foráneos o extranjeros compran en suelo menorquín, un 17 por ciento en 2024. Pero por debajo del 30 por ciento del bienio 2014-15 y alejado de la actual media balear (33 por ciento). También se ha reducido la cifra de alquiler turístico ilegal, de un 30 a un 13 por ciento en los últimos dos años.

Mercado en crecimiento

Que el mercado está en crecimiento lo prueba el precio del metro cuadrado (Es Castell el sitio más barato, Sant Lluís, el más caro), como también el incremento de los registros notariales en el tramo 2020-25, entre el 35 y el 92 por ciento en función del municipio. Y entre 2016 y 2024 las hipotecas representaban en torno al 55-60 por ciento de las compraventas; en 2025 suponían el 94%, con personas que pagan más de mil euros al mes, cuando, estima la analista, el gasto por eso no debe exceder el 30 por ciento de los ingresos del hogar y ahora es del 40.

Por último, además de deducir que en «Menorca no hay un mercado de vivienda asequible» y de la necesidad de nuevas construcciones, Allès reflexionó sobre hasta qué punto la Isla podría asumir dicho crecimiento dado el peaje que eso supone; recursos hídricos, energéticos, generación de residuos o colapso en algunas infraestructuras.

Las jornadas del Cercle abordan la crisis de la vivienda en Menorca

▶ Las jornadas que el Cercle d'Economía ha dedicado a la crisis de la vivienda se han celebrado este viernes y ayer sábado en el Ateneu. El viernes, además de Eulàlia Allès, hablaron el catedrático de Economía Josep Raya y Ángeles Durán, socióloga e investigadora, a lo que siguió un debate. El sábado, Mar Pons (Cáritas), Àgueda Reynés, directora del Ibavi en la Isla, la arquitecta Roser Román y el abogado Javier Burón. Después, otro debate y mesa redonda.

Miquel Àngel Casasnovas presentó el acto.

Las Claves

1 Menorca ha incrementado su población un 36%

Según los datos que aporta el Obsam, la población en la Isla ha aumentado un 36 por ciento entre 2000 y 2025, fundamentalmente debido a la inmigración. La media de la población local ha envejecido en ese periodo.

2 Es Mercadal, gran paradigma de ese crecimiento

Ese crecimiento no es simétrico en todos los municipios de la Isla. En ese contexto destaca Es Mercadal, cuyo crecimiento en número de habitantes ha sido de prácticamente del cien por cien en este primer cuarto de siglo.

3 El mercado de alquiler se orienta al turismo

La oferta para alquilar vivienda en la Isla está cada vez más orientada a los seis meses de temporada turística, con precios a su vez cada vez más elevados, lo que además de un perjuicio para el lugareño y condiciona el mercado laboral.

35€ dto.
En tu reserva de "Vuelo + Hotel"
Solo en nuestra web / Hasta el 31 de marzo
Código: MAGON35
¡Celebramos nuestro 35 Aniversario contigo!
35 anys viatjant amb tu!
1991-2026
Viatges MAGON
T: 971 35 17 00
viatgesmagon.com

kioskoymas#caritas@caritasmenor