

# LOCAL

**TEMA DEL DÍA**

**LA CRISIS DE LA VIVIENDA**

## Comprar una casa en Ciutadella es un 30 % más caro que en Maó pese a tener sueldos más bajos

► El precio medio para un piso de 100 metros cuadrados en Ponent es actualmente de **270.000 euros** de Llevant, según revela Hacienda

► Los ingresos familiares son un **12 % más bajos** que en la ciudad de Llevant, según revela Hacienda



Una hombre pasa frente a una casa en venta de Ciutadella.

**Punto de vista**
**Josep Pons Fraga**

**Soluciones, ya**

**P**isos más caros y sueldos más bajos. Una ecuación de alto riesgo que impide el acceso a la vivienda en Ciutadella a precio asequible. Las restricciones, con la reducción de alturas y volúmenes edificables, pasan factura. Este problema social se agrava con la incomprensible falta de voluntad política para conseguir suelo destinado a vivienda pública. El municipio acumula un déficit que lo sitúa a la cola de la Isla. Si la solución es el nuevo Plan General significa que no habrá resultados eficaces ni a corto ni medio plazo.

**David Marquès**

El precio de la vivienda nueva en Ciutadella es hasta un 30 por ciento superior al de Maó. El municipio de Menorca donde más difícil es encontrar un piso y en el que menos promociones de vivienda pública se han construido (una, por las cinco de Maó) es también el más caro.

Según los principales referentes inmobiliarios, el coste medio de la vivienda en Ponent oscila entre los 2.700 y los 2.900 euros el metro cuadrado, frente a los 2.000-2.500 de Maó. Eso implica que un piso de 100 metros cuadrados de superficie es entre 40.000 y 68.000 euros más caro en Ciutadella.

La tasación trimestral que lleva a cabo el Ministerio es, de hecho, la que mayor diferencia de valor detecta entre ambas ciudades menorquinas. Así se desprende del último dato oficial, correspondiente al segundo trimestre del año, que sitúa el valor tasado de vivienda libre en Ciutadella en 2.690 euros el metros cuadrado, por los 2.060 de Maó.

Los portales inmobiliarios y de tasación más conocidos del país cifran el coste medio de la vivienda en Ciutadella este pasado mes de septiembre entre un 10 y un 17 por ciento más alto que el de un año atrás, sobre todo en las casas de mayor superficie.

Los valores más elevados, superiores a los 4.000 euros el metro, se registran en los chalés comercializados por Idealista en las urbanizaciones de Cala en Bosc y Serpentina. Cala Llonga y Cala Mesquida, con 3.673 euros, son



Los precios de venta de las casas en Ciutadella supera con creces los que se pueden encontrar en Maó. Fotos: KATERINA PU

**EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA en Menorca (€/m<sup>2</sup>)**

	MINISTERIO	FOTOCASA	IDEALISTA	INDOMIO
<b>CIUTADELLA</b>	2.689,9	2.872	2.917	2.705
DIFERENCIA ÚLTIMO AÑO	7%	16,8%	13,4%	10,2%
<b>MAÓ</b>	2.060,4	2.459	2.575	2.565
DIFERENCIA ÚLTIMO AÑO	15%	11,4%	9,9%	14,3%

Fuente: Elaboración propia

**► PRECIOS AL ALZA**

El acceso a la vivienda en propiedad se ha encarecido en el último año entre un 10 y un 17 por ciento

los núcleos de Maó en los que más caro resulta vivir.

**Diferencias salariales**

El esfuerzo económico que debe realizar un residente en Ciutadella para comprar una vivienda es también mayor. No solo los pisos

son más caros, sino que también la renta media de las familias es un 12 por ciento inferior a la de Maó.

Según las declaraciones de IRPF realizadas en 2021 ante la Agencia Tributaria, un vecino de Ciutadella cobra una media de 25.888 euros brutos al año, 3.000 menos que en Maó, donde el sueldo medio es de 28.905 euros brutos. Eso supone cobrar hasta 251 euros más en la nómina mensual, 2.408 euros, por los 2.157 de Ciutadella.



# Los aparejadores avisan: no hay pisos rentables sin una altura más

► El alza del material de obra y la mejora de salarios han **subido los costes un 40 %** desde la pandemia

D. Marquès

El presidente del Colegio de Aparejadores, Miguel Ángel Sicilia, advierte al Ayuntamiento de Ciutadella que las unidades de actuación no se desarrollan por la escasa rentabilidad que vislumbran los promotores. Por eso, pide que se modifique ya el Plan General en tramitación para permitir la edificación de una altura más en estos núcleos, «o que al menos se puedan construir mas pisos o unidades para que sacar adelante estas promociones sea viable. No es casual que buena parte de las unidades de actuación donde está pendiente que crezca el municipio sean las mismas que con el planeamiento antiguo».

Sicilia recuerda que el precio del mercado inmobiliario en Ciutadella «siempre» ha sido más alto que en Maó, pero apunta otras dos causas que encarecen sobremanera la adquisición de viviendas a las familias.

El principal reparo es el encarecimiento de los materiales de la

construcción, que son un 30 por ciento más altos que antes de la pandemia. La «especulación» que se originó a raíz del contexto internacional y de la Guerra de Ucrania hizo que el precio de los materiales, básicamente acero, cemento y hormigón, creciera tanto entre 2021 y 2022 como en los 17 años anteriores. Desde entonces, han subido otro 5,81 por ciento, según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, pero la conclusión general es que, al menos, «se han estabilizado».

Ha ayudado que los constructores locales cada vez recurran más a la compra directa *on line* de los materiales, prescindiendo de los distribuidores e intermediarios. «Los aislamientos, el pladur o las baldosas se pueden adquirir ya directamente, y muchas empresas recurren a ello para poder ofrecer precios competitivos y no encarecer en demasía la promoción».

Y ha influido también tanto la falta de mano de obra cualificada como la propia regulación laboral del sector, impuesta por el Ministerio, que prevé hacer crecer los sueldos hasta un 10 por ciento entre 2022 y 2024. Todos estos aspectos también inciden sobre el precio final que tienen que afrontar las familias para comprarse un piso.



Imagen de un edificio reciente del Camí de Maó que se levantó en dos pisos sobre planta baja.

## Sin solución hasta que se desarrolle el nuevo Plan General

D.M.

El gobierno de Ciutadella ve pocas soluciones a corto plazo para abaratar el precio de la vivienda en el municipio. «El problema más grave y que arrastramos desde hace tiempo es que no hay suelo urbano libre para edificar», resume el primer teniente de alcalde Joan Benejam.

Por eso, no hay promociones públicas ni se puede ceder suelo al Institut Balear de l'Habitatge (Ibavi) para que impulse la construcción de un nuevo bloque residencial a precio tasado. Así que la prioridad es agilizar

la aprobación del nuevo Plan General para intentar desarrollar el mayor número de unidades de actuación previstas y lograr que, al aumentar la oferta, se abaraten los precios.

El nuevo planeamiento, aún en tramitación, fija el desarrollo de hasta 26 zonas urbanas, que suman más de cien hectáreas de superficie, entre suelo residencial, zonas verdes y equipamientos. En conjunto, se prevén construir

2.678 viviendas que darán cabida a 7.000 nuevos habitantes.

Aprobado inicialmente en 2019, el Plan General lleva cuatro años y medio pendiente de recabar el visto bueno preceptivo de todas las instancias competentes. En especial de la Conselleria de Medio Ambiente, a quien, tras sucesivos requerimientos, se ha remitido el nuevo Plan de Aguas municipal para justificar la suficiencia de recursos hídricos y poder plantear los crecimientos urbanos previstos.

Pero no solo incide la falta de suelo en la crisis de acceso a la vivienda. Joan Benejam remarca que «los precios de la construcción también se han disparado mucho estos últimos años», lo que ha encarecido aún más el mercado.

### ► URBANISMO

El Ayuntamiento intenta agilizarlo para poner nuevo suelo en el mercado libre y frenar su encarecimiento

D. Marquès

El precio medio de mercado de un piso en Ciutadella, 2.689 euros el metro cuadrado, está ligeramente por encima del precio máximo marcado en el nuevo decreto del Govern, 2.625 euros, pero el ayuntamiento presume que el paquete de medidas aprobado a nivel autonómico para favorecer el acceso a la vivienda tendrá una escasa aplicación en el municipio.

Aunque el decreto lo permite, el gobierno municipal no es partidario de extender el uso de vivienda en el eje central del casco antiguo. Pero sí permitirá la reconversión residencial de locales comerciales vacíos o en desuso que estén ubicados en otras zonas de la ciudad y la periferia, «como es el caso del entorno de Sa Muradeta, del cementerio o del co-

## Convertir locales en viviendas: sí en las urbanizaciones, pero no en el centro

► El Ayuntamiento cree que el **decreto del Govern** tendrá poco impacto en Ciutadella

legio Margalida Florit, por ejemplo», y sobre todo en las urbanizaciones. «Pensamos en esta medida especialmente en zonas deprimidas a nivel comercial de núcleos turísticos como Cala Blanca o Cala en Blanes», afirma.

Joan Benejam, que apenas ha podido revisar el decreto con la arquitecto y el abogado del área, asegura «no ser partidario a nivel personal de restringir nada», pero también ve cierta viabilidad en que haya promotores turísticos interesa-

dos en reconvertir sus antiguos bloques de apartamentos en viviendas permanentes, «siempre que lo hagan a precio tasado. Pero lo que no creo que pase, o que les interese, es transformar hoteles en viviendas».

El concejal tampoco contempla una incidencia importante del precepto que permite crecer en altura, hasta edificar una tercera planta. El nuevo Plan General «permitirá construir planta baja y tres pisos, pero con el decreto todavía no se podrá levantar un piso más, ya que la condición es que la altu-

ra media de los edificios de la calle o la manzana en cuestión sea superior, y esto apenas se da en Ciutadella, donde las alturas son muy homogéneas».

También augura poca incidencia a la posibilidad que se dará a los propietarios de casas que puedan obtener la cédula de habitabilidad en aquellos edificios urbanos en los que hayan construido sin licencia. «Si se dan, serán casos muy puntuales», afirma. De todos modos, Benejam recuerda que habrá consensuar todas las medidas con la oposición.



El concejal Joan Benejam.