

Una aproximación cuantitativa a la sobreocupación de viviendas en Menorca

marzo de 2026

viviendista.com

Eduardo Robsy Petrus

Resumen ejecutivo

Partiendo de la evolución de datos disponibles en los Censos de 2011 y 2021 se trata de determinar de forma cuantitativa si podrían estarse produciendo problemas de sobreocupación de vivienda en Menorca de forma generalizada.

Control de versiones

v.1.00 – 16.03.2026

Última edición actualizada disponible en <https://www.viviendista.com>



Publicado bajo licencia Creative Commons CC-BY-NC-ND

Atribución/Reconocimiento-NoComercial-SinDerivados 4.0 Internacional
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.es>

Índice de contenidos

1. Objeto del estudio.....	7
2. Análisis de situación en 2021.....	8
2.1. Población por municipio.....	8
2.2. Tipología de viviendas por municipio.....	9
2.3. Hogares por municipios y tamaño del hogar.....	10
2.4. Ocupación media.....	12
2.5. Distribución de población por tamaño de hogar.....	12
2.6. Definición y consecuencias de la sobreocupación.....	14
2.7. Identificación cuantitativa de sobreocupación.....	15
3. Análisis de situación en 2011.....	16
3.1. Población por municipio.....	16
3.2. Tipología de viviendas por municipio.....	17
3.3. Hogares por municipios y tamaño del hogar.....	17
3.4. Ocupación media.....	19
3.5. Distribución de población por tamaño de hogar.....	20
3.6. Identificación cuantitativa de sobreocupación.....	22
4. Evolución entre 2011 y 2021.....	22
5. Evolución demográfica posterior a 2021.....	23
5.1. Población por municipios en 2026.....	24
5.2. Proyección para 2026 de la distribución de población por tamaño del hogar.....	25
6. Conclusiones preliminares.....	26
7. Propuesta.....	27
Anexos.....	30
I. Gráficos de evolución por municipios.....	30
II. Sobre el autor.....	34

1. Objeto del estudio

El estudio parte de una realidad concreta: la construcción de nuevas viviendas en Menorca ha crecido a un ritmo no equiparable al crecimiento de población experimentado durante el mismo período.

Para explicar cómo resuelven las familias su necesidad de residencia habitual ante un incremento de demanda en un mercado que no ha experimentado un incremento de oferta equivalente, y ante un horizonte de aumento de precios generalizado, cabe plantear las estrategias adoptadas en forma de posibles hipótesis:

1. Parte de esas familias vive en las nuevas viviendas que se han ido construyendo, aunque, como se indicaba, el crecimiento no es suficiente como para alojar a todos los nuevos residentes. Esta hipótesis incluiría también a la población ya residente que se desplaza a las nuevas viviendas, manteniendo las que habitaba de forma previa en el mercado de viviendas habituales.
2. Parte del incremento poblacional que no ha podido alojarse en viviendas principales libres, se ha alojado en viviendas antes vacías o en viviendas que eran segundas residencias, en definitiva, en viviendas que no tenían consideración de vivienda habitual hasta entonces, y que se han incorporado así al mercado de viviendas principales.
3. También sería posible que el incremento poblacional se haya concentrado en viviendas que ya eran residencias habituales de familias y, por lo tanto, se ha incrementado el ratio de ocupación de estos hogares.
4. Es probable que, agotadas las opciones anteriores, parte del incremento poblacional que no haya podido colmar su necesidad de vivienda mediante alguna de las vías anteriores, esté residiendo en inmuebles que no sean viviendas o incluso en otras soluciones todavía más precarias.

Estas hipótesis son probablemente ciertas en algún grado, ya que no son entre sí mutuamente excluyentes, y el incremento poblacional podría estar repartiéndose entre las distintas vías.

El objeto de este estudio cuantitativo es analizar si, de acuerdo con los datos agregados disponibles de forma pública, el aumento de población que viene experimentando Menorca durante los últimos años podría responder a la tercera hipótesis, que supone un aumento del grado de ocupación de las viviendas principales ya existentes. Interesa especialmente este análisis por el riesgo de sobreocupación de viviendas, que es lo que se pretende diagnosticar aquí de una forma global, agregada, como tendencia.

Las limitaciones de este estudio son evidentes: no se dispone de datos públicos de empadronamientos que permitirían determinar exactamente el número de personas que habitan en cada domicilio y comparar este dato con la capacidad real de cada vivienda. Pero

sí se disponen de estadísticas públicas que permiten hacer una primera valoración de esta cuestión para determinar si puede haber una tendencia de fondo en este sentido, salvo que haya habido un cambio metodológico por parte del INE que explique una diferente forma de medir los datos subyacentes. La otra limitación se refiere a la realidad de los datos: el empadronamiento en una vivienda no supone la residencia efectiva en la misma, especialmente en Baleares por el incentivo que supone el descuento de residente del 75% en el transporte aéreo. No hay ninguna forma sencilla de determinar el alcance de este fenómeno ni, por lo tanto, eliminar su posible influencia en los datos analizados.

Para ello, se han realizado cálculos en base a la información elaborada por el Instituto Nacional de Estadística (INE), principalmente los datos que forman parte del Censo de 2021 y de 2011, así como otras estadísticas publicadas por la misma institución.

Metodológicamente, es obvio que la periodicidad decenal es insuficiente para hacer un análisis de una evolución continuada pero, a cambio, permite identificar si efectivamente ha habido cambios significativos en las variables que se pretende valorar para determinar si la hipótesis de mayor ocupación de las viviendas es compatible con las conclusiones que se puede extraer de la explotación cuantitativa.

No pretende ser un trabajo académico, sino una simple exploración de los datos disponibles para obtener evidencias que apoyen la posibilidad de que el fenómeno descrito se esté dando en la realidad del mercado de vivienda en Menorca.

Por lo tanto, este trabajo debe entenderse como un simple estudio de análisis de estadística descriptiva en base a datos preexistentes y disponibles de forma agregada.

2. Análisis de situación en 2021

Para la elaboración de este sencillo estudio cuantitativo se parte de los datos disponibles en el Censo de Población y Viviendas que realiza con carácter decenal el INE. Toda la información se ha extraído del Censo 2021, que es el más reciente del que se dispone. Un elemento importante a considerar es que en la elaboración del censo de 2021 el INE inauguró una nueva metodología, más robusta, más precisa, por lo que los resultados pueden diferir respecto a los obtenidos en 2011, que se analizarán después.

2.1. Población por municipio

La primera variable a considerar para determinar la posible existencia de sobreocupación en viviendas es la población total. Se toman así inicialmente los datos de población por municipios:

Población por municipio – Censo 2021

Municipio	Población
Alaior	9.686
Castell, Es	7.688
Ciutadella de Menorca	30.766
Ferrerries	4.903
Maó	29.648
Mercadal, Es	5.474
Migjorn Gran, Es	1.512
Sant Lluís	7.056
Menorca	96.733

La población total de la isla de Menorca, en base a estos datos, ascendía en 2021 a 96.733 personas, de acuerdo con los datos del Censo.

2.2. Tipología de viviendas por municipio

La segunda variable relevante es determinar el total de viviendas de cada municipio y su tipo de uso, distinguiendo entre viviendas principales y no principales.

Tipología de viviendas por municipio – Censo 2021

Municipio	Vivienda principal	Vivienda no prin.	Total
Alaior	3.801	3.167	6.968
Castell, Es	3.143	1.283	4.426
Ciutadella de Menorca	11.921	5.966	17.887
Ferrerries	1.800	569	2.369
Maó	11.317	3.856	15.173
Mercadal, Es	2.288	4.920	7.208
Migjorn Gran, Es	595	585	1.180
Sant Lluís	2.754	2.558	5.312
Menorca	37.619	22.904	60.523

De acuerdo con los datos obtenidos, había un total de 60.523 viviendas familiares convencionales en Menorca, de las cuales, 37.619 tenían consideración de viviendas principales.

2.3. Hogares por municipios y tamaño del hogar

Los datos del Censo de 2021 aportan también una información muy relevante: cuántos miembros forman cada hogar. Los hogares son, en relación con la tabla anterior, las viviendas de uso principal.

El INE determina para cada municipio el número de hogares compuestos por una única persona, dos, tres, cuatro, y, por último, cinco o más personas.

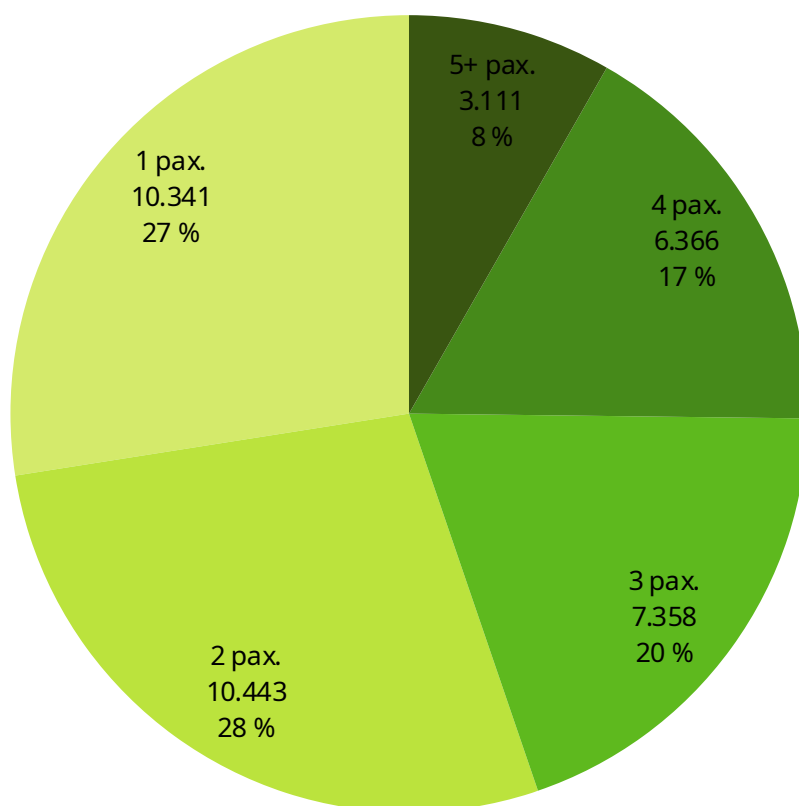
Las cifras que recoge para Menorca en base al Censo de 2021 son las siguientes:

Número de hogares por tamaño – Censo 2021

Municipio	1 pax.	2 pax.	3 pax.	4 pax.	5+ pax	Total
Alaior	1.058	1.055	745	652	291	3.801
Castell, Es	919	940	576	510	198	3.143
Ciutadella de Menorca	3.264	3.216	2.334	2.110	997	11.921
Ferrieres	433	460	370	389	148	1.800
Maó	2.999	3.159	2.255	1.863	1.041	11.317
Mercadal, Es	732	662	429	302	163	2.288
Migjorn Gran, Es	168	167	108	107	45	595
Sant Lluís	768	784	541	433	228	2.754
Menorca	10.341	10.443	7.358	6.366	3.111	37.619

Por lo tanto, Menorca en su conjunto disponía en 2021 de 37.619 hogares, con el reparto que se indica, siendo las configuraciones más habituales los hogares de un único miembro, o, lo que es lo mismo, personas que viven solas, que concentran un 27,5% de las viviendas principales; y los hogares de dos personas, con un 27,8%.

Número de hogares por ocupación (2021)



Como puede observarse de una forma muy visual en el gráfico anterior, los hogares de hasta dos personas suponen más de la mitad del total del hogares, porcentaje que alcanza tres cuartas partes del total si se consideran los hogares de hasta tres personas.

En términos porcentuales, la distribución del tamaño del hogar por municipios quedaría así:

Proporción de hogares por tamaño - Censo 2021

Municipio	1 pax.	2 pax.	3 pax.	4 pax.	5+ pax	Total
Alaior	27,8 %	27,8 %	19,6 %	17,2 %	7,7 %	100,0 %
Castell, Es	29,2 %	29,9 %	18,3 %	16,2 %	6,3 %	100,0 %
Ciutadella de Menorca	27,4 %	27,0 %	19,6 %	17,7 %	8,4 %	100,0 %
Ferrerries	24,1 %	25,6 %	20,6 %	21,6 %	8,2 %	100,0 %
Maó	26,5 %	27,9 %	19,9 %	16,5 %	9,2 %	100,0 %
Mercadal, Es	32,0 %	28,9 %	18,8 %	13,2 %	7,1 %	100,0 %
Migjorn Gran, Es	28,2 %	28,1 %	18,2 %	18,0 %	7,6 %	100,0 %
Sant Lluís	27,9 %	28,5 %	19,6 %	15,7 %	8,3 %	100,0 %
Menorca	27,5 %	27,8 %	19,6 %	16,9 %	8,3 %	100,0 %

Mercadal es por tanto el municipio que tiene una mayor proporción de hogares formados por una única persona, con un 32,0%, mientras que Mahón es el municipio con una mayor proporción de hogares de cinco o más miembros, con un 9,2%.

2.4. Ocupación media

En base a los datos recogidos en los apartados relativos a población y tipología de viviendas, se puede determinar la ocupación media de las viviendas en cada municipio, es decir, el número de personas que, como media, forma un hogar en cada uno de los términos municipales de la isla y en el conjunto de la misma. Los resultados de este cálculo se recogen en la tabla siguiente:

Ocupación media por hogar – Censo 2021

Municipio	Población	Viviendas princip.	Ocupación media
Alaior	9.686	3.801	2,55
Castell, Es	7.688	3.143	2,45
Ciutadella de Menorca	30.766	11.921	2,58
Ferrerries	4.903	1.800	2,72
Maó	29.648	11.317	2,62
Mercadal, Es	5.474	2.288	2,39
Migjorn Gran, Es	1.512	595	2,54
Sant Lluís	7.056	2.754	2,56
Menorca	96.733	37.619	2,57

De acuerdo con estos datos, no hay grandes diferencias en cuanto a ocupación media, situándose en el conjunto de Menorca en 2,57 personas por vivienda, comprendidas entre el máximo, que corresponde a Ferrerías, con un valor de 2,72, y el mínimo a Es Castell, con una media de 2,45.

2.5. Distribución de población por tamaño de hogar

El objetivo de este trabajo es determinar cuantitativamente si hay indicios que apunten a una sobreocupación de viviendas. Dado que los datos que proporciona el INE de forma pública no incorporan más nivel de detalle que el expresado, se hace necesario determinar cuál es la ocupación media real para los hogares con una mayor ocupación, los que se clasifican como con cinco o más miembros.

Para ello, puede rehacerse el cálculo a la inversa, determinando la población que tenía cada municipio para cada tamaño de hogar, determinando así cuantas personas se concentran en el último bloque.

Los cálculos son sencillos a nivel aritmético y se recogen en la siguiente tabla:

Población por tamaño de hogar – Censo 2021

Municipio	1 pax.	2 pax.	3 pax.	4 pax.	5+ pax	Total
Alaior	1.058	2.110	2.235	2.608	1.675	9.686
Castell, Es	919	1.880	1.728	2.040	1.121	7.688
Ciutadella de Menorca	3.264	6.432	7.002	8.440	5.628	30.766
Ferrerries	433	920	1.110	1.556	884	4.903
Maó	2.999	6.318	6.765	7.452	6.114	29.648
Mercadal, Es	732	1.324	1.287	1.208	923	5.474
Migjorn Gran, Es	168	334	324	428	258	1.512
Sant Lluís	768	1.568	1.623	1.732	1.365	7.056
Menorca	10.341	20.886	22.074	25.464	17.968	96.733

Para que las comparativas sean más fáciles de hacer, en la siguiente tabla se indica la población total de cada municipio en función del tamaño del hogar en el que reside:

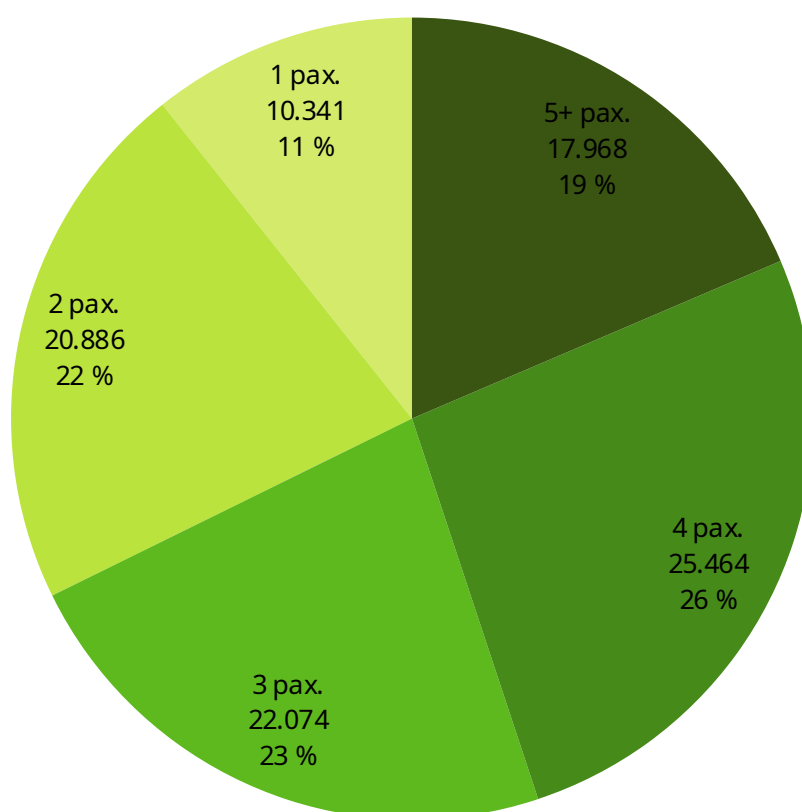
Distribución de población por tamaño de hogar – Censo 2021

Municipio	1 pax.	2 pax.	3 pax.	4 pax.	5+ pax	Total
Alaior	10,9 %	21,8 %	23,1 %	26,9 %	17,3 %	100,0 %
Castell, Es	12,0 %	24,5 %	22,5 %	26,5 %	14,6 %	100,0 %
Ciutadella de Menorca	10,6 %	20,9 %	22,8 %	27,4 %	18,3 %	100,0 %
Ferrerries	8,8 %	18,8 %	22,6 %	31,7 %	18,0 %	100,0 %
Maó	10,1 %	21,3 %	22,8 %	25,1 %	20,6 %	100,0 %
Mercadal, Es	13,4 %	24,2 %	23,5 %	22,1 %	16,9 %	100,0 %
Migjorn Gran, Es	11,1 %	22,1 %	21,4 %	28,3 %	17,1 %	100,0 %
Sant Lluís	10,9 %	22,2 %	23,0 %	24,5 %	19,3 %	100,0 %
Menorca	10,7 %	21,6 %	22,8 %	26,3 %	18,6 %	100,0 %

Esta es, por tanto, la distribución de población por categorías de tamaños de hogar en cada municipio de la isla, sobre la que realizar el siguiente análisis.

De acuerdo con los cálculos realizados, un 18,6% de la población de Menorca residía en 2021 en hogares de cinco o más miembros. Gráficamente puede representarse de la forma siguiente:

Población por personas en cada hogar (2021)



Como puede apreciarse con facilidad, algo más de la mitad de la población se concentra en viviendas de hasta tres personas, y la restante en viviendas de más de tres personas.

2.6. Definición y consecuencias de la sobreocupación

La sobreocupación o, más concretamente, la vivienda sobreocupada, se define como aquella vivienda en que se aloja un número de personas que excede el máximo de plazas que fija la cédula de habitabilidad o, si procede, la licencia de ocupación o de primera utilización. Esta es exactamente la definición que recoge el artículo 4, letra f, de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

Por su parte, el artículo 5, punto 2, letra c, identifica la sobreocupación como una situación de incumplimiento de la función social de la vivienda, a efectos legales.

El artículo 18, punto 2, letra b, impone a las administraciones públicas la obligación de desarrollar reglamentariamente las actuaciones necesarias para fomentar la ocupación legal de las viviendas y evitar la sobreocupación y las situaciones de infravivienda.

En la misma línea, el artículo 31 establece en su primer párrafo que las administraciones competentes impulsarán políticas orientadas a erradicar las situaciones de sobreocupación y de infravivienda, y a potenciar la incorporación en el mercado de las viviendas desocupadas.

Por último, el artículo 88, letra m, de la Ley, establece como infracción muy grave el incumplimiento de las normas realizando una sobreocupación o una infravivienda así como las relativas al uso inadecuado de la vivienda, el anexo, el local o el alojamiento, lo que podría dar pie a la imposición de sanciones, como multas de entre 30.001 y 90.000 €.

Dejando aparte las consideraciones normativas, una vivienda sobreocupada en general implica condiciones insalubres de vida, riesgos de incendio agravados, potenciales problemas de convivencia, problemas escolares para los niños y jóvenes que viven en esas condiciones, entre otros muchos efectos negativos.

2.7. Identificación cuantitativa de sobreocupación

Como se indicaba en el punto anterior, solo hay técnicamente sobreocupación cuando el número de personas que residen de forma habitual en una vivienda supera el número máximo establecido en la cédula de habitabilidad. Por lo tanto, la identificación efectiva de situaciones concretas de sobreocupación requeriría el cruce de dos datos de los que sí podría disponer la administración: el número de personas empadronadas en cada vivienda y, caso de disponer de ella, el número máximo de personas que establece la cédula de habitabilidad. El primer dato corresponde al núcleo de datos municipal, al formar parte del padrón; el segundo, al Consell Insular, que es competente en materia de habitabilidad y, por lo tanto, quien expide y registra las cédulas.

Dado que dichos datos no se pueden consultar de forma pública y, además, un trabajo de esta envergadura supera con creces el tiempo que se puede dedicar a este estudio inicial, la metodología seguida aquí para obtener un análisis de conjunto se basará necesariamente en datos públicos y agregados, que sí permiten llegar a algunas conclusiones.

Para ello, se determinará la ocupación media que corresponde en cada municipio a los hogares de cinco o más miembros, para compararla con la ocupación media total, y determinar así una primera métrica.

Comparativa ocupación viviendas – Censo 2021

Municipio	Población	Viviendas	Ocup.	Pob. 5+	Viv. 5+	Oc. 5+
Alaior	9.686	3.801	2,55	1.675	291	5,76
Castell, Es	7.688	3.143	2,45	1.121	198	5,66
Ciutadella de Menorca	30.766	11.921	2,58	5.628	997	5,64
Ferreries	4.903	1.800	2,72	884	148	5,97
Maó	29.648	11.317	2,62	6.114	1.041	5,87
Mercadal, Es	5.474	2.288	2,39	923	163	5,66
Migjorn Gran, Es	1.512	595	2,54	258	45	5,73
Sant Lluís	7.056	2.754	2,56	1.365	228	5,99
Menorca	96.733	37.619	2,57	17.968	3.111	5,78

A priori, los valores no ocupación media no parecen exagerados en su conjunto, pero sí que es cierto que sorprende que casi una quinta parte de la población de la isla resida en hogares de 5 o más miembros, cuando la media de hijos por mujer en Baleares se situó en 1,05 en 2023.

3. Análisis de situación en 2011

Para poder determinar si ha habido una evolución en los indicadores de ocupación obtenidos para 2021, se procede a repetir los mismos cálculos realizados, de una forma más sintética, en base a los datos disponibles del Censo de 2011 elaborado por el INE.

3.1. Población por municipio

Se toman así inicialmente los datos de población por municipios correspondientes a 2011:

Población por municipio – Censo 2011

Municipio	Población
Alaior	9.450
Castell, Es	7.895
Ciutadella de Menorca	29.510
Ferreries	4.667
Maó	28.789
Mercadal, Es	5.292
Migjorn Gran, Es	1.520
Sant Lluís	7.275
Menorca	94.398

La población total de la isla de Menorca, en base a estos datos, ascendía en 2011 a 94.398 personas, de acuerdo con los datos del Censo.

3.2. Tipología de viviendas por municipio

Se determina el total de viviendas de cada municipio y su tipo de uso, distinguiendo entre viviendas principales y no principales, de acuerdo con los datos disponibles de 2011.

Tipología de viviendas por municipio – Censo 2011

Municipio	Vivienda principal	Vivienda no prin.	Total
Alaior	3.729	1.679	5.408
Castell, Es	3.285	1.097	4.382
Ciutadella de Menorca	11.311	4.849	16.160
Ferrerries	1.717	502	2.219
Maó	11.051	2.562	13.613
Mercadal, Es	2.209	3.272	5.481
Migjorn Gran, Es	599	314	913
Sant Lluís	3.051	1.411	4.462
Menorca	36.952	15.686	52.638

De acuerdo con los datos obtenidos, había un total de 52.638 viviendas familiares convencionales en Menorca, de las cuales, 36.952 tenían consideración de viviendas principales.

3.3. Hogares por municipios y tamaño del hogar

Los datos del Censo de 2011 aportan también una información muy relevante: cuántos miembros forman cada hogar. Los hogares son, en relación con la tabla anterior, las viviendas de uso principal.

El INE determina para cada municipio el número de hogares compuestos por una única persona, dos, tres, cuatro, y, por último, cinco o más personas.

Las cifras que recoge para Menorca en base al Censo de 2011 son las siguientes:

Número de hogares por tamaño – Censo 2011

Municipio	1 pax.	2 pax.	3 pax.	4 pax.	5+ pax	Total
Alaior	786	1.327	637	827	152	3.729
Castell, Es	780	1.226	618	522	110	3.256
Ciutadella de Menorca	2.453	3.366	2.680	2.117	452	11.068
Ferrerries	313	506	349	470	79	1.717
Maó	2.789	3.235	2.364	1.788	876	11.052
Mercadal, Es	612	727	354	433		2.126
Migjorn Gran, Es	136	177	151	110		574
Sant Lluís	692	1.123	721	400		2.936
Menorca	8.561	11.687	7.874	6.667	1.669	36.458

Por lo tanto, Menorca en su conjunto disponía en 2011 de 36.952 hogares, de los cuales el INE proporciona su reparto para un total de 36.458 de ellos, un 98,7%, siendo las configuraciones más habituales los hogares de dos miembros, que concentran un 32,1% de las viviendas principales; y los hogares formados por una única persona, con un 23,5%, cifra próxima a los de tres miembros, que acumulaban un 21,6%.

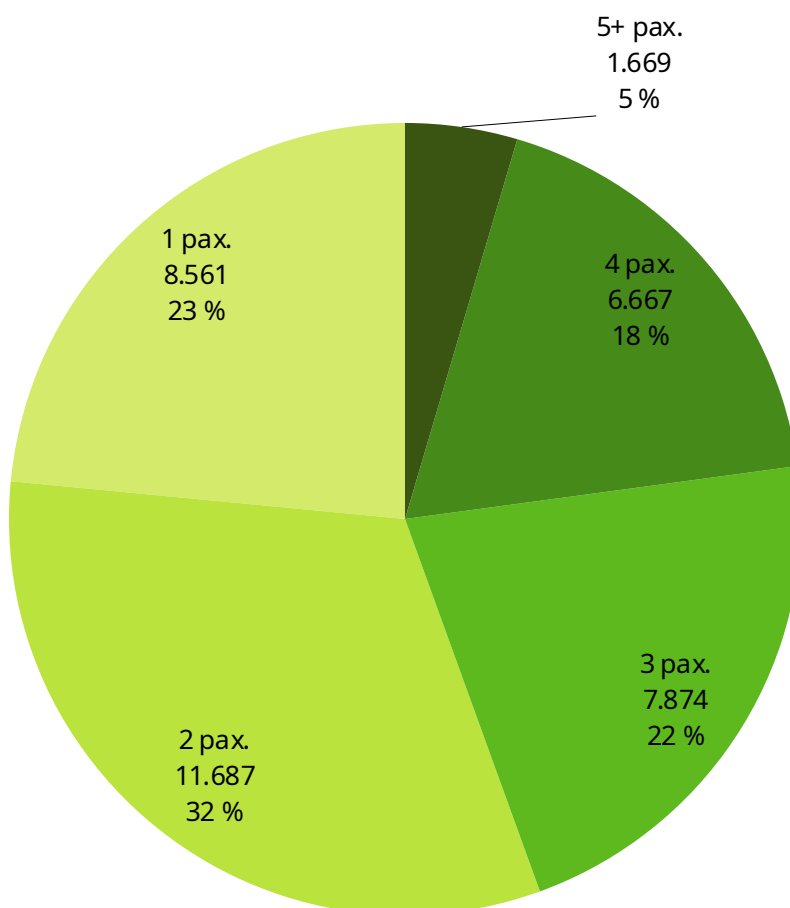
En términos porcentuales, la distribución del tamaño del hogar por municipios quedaría así:

Proporción de hogares por tamaño – Censo 2011

Municipio	1 pax.	2 pax.	3 pax.	4 pax.	5+ pax	Total
Alaior	21,1 %	35,6 %	17,1 %	22,2 %	4,1 %	100,0 %
Castell, Es	24,0 %	37,7 %	19,0 %	16,0 %	3,4 %	100,0 %
Ciutadella de Menorca	22,2 %	30,4 %	24,2 %	19,1 %	4,1 %	100,0 %
Ferrerries	18,2 %	29,5 %	20,3 %	27,4 %	4,6 %	100,0 %
Maó	25,2 %	29,3 %	21,4 %	16,2 %	7,9 %	100,0 %
Mercadal, Es	28,8 %	34,2 %	16,7 %	20,4 %	0,0 %	100,0 %
Migjorn Gran, Es	23,7 %	30,8 %	26,3 %	19,2 %	0,0 %	100,0 %
Sant Lluís	23,6 %	38,2 %	24,6 %	13,6 %	0,0 %	100,0 %
Menorca	23,5 %	32,1 %	21,6 %	18,3 %	4,6 %	100,0 %

Mercadal es por tanto el municipio que tenía en 2021 una mayor proporción de hogares formados por una única persona, con un 28,8%, mientras que Mahón era el municipio con una mayor proporción de hogares de cinco o más miembros, con un 7,9%.

Número de hogares por ocupación (2011)



El gráfico anterior muestra la distribución del número de hogares total de Menorca en base al número de personas que lo componían. Como en el caso de 2021, algo más de la mitad los hogares de la isla estaban compuestos por una o dos personas. Si se incluyen los hogares de hasta tres personas, se superaban las tres cuartas partes del total.

3.4. Ocupación media

En base a los datos recogidos en los apartados relativos a población y tipología de viviendas, se puede determinar la ocupación media de las viviendas en cada municipio, es decir, el número de personas que, como media, forma un hogar en cada uno de los términos

municipales de la isla y en el conjunto de la misma. Los resultados de este cálculo se recogen en la tabla siguiente:

Ocupación media por hogar – Censo 2011

Municipio	Población	Viviendas princip.	Ocupación media
Alaior	9.450	3.729	2,53
Castell, Es	7.895	3.285	2,40
Ciutadella de Menorca	29.510	11.311	2,61
Ferrerries	4.667	1.717	2,72
Maó	28.789	11.051	2,61
Mercadal, Es	5.292	2.209	2,40
Migjorn Gran, Es	1.520	599	2,54
Sant Lluís	7.275	3.051	2,38
Menorca	94.398	36.952	2,55

De acuerdo con estos datos, no hay grandes diferencias en cuanto a ocupación media, situándose en el conjunto de Menorca en 2,55 personas por vivienda, comprendidas entre el máximo, que corresponde a Ferrerías, con un valor de 2,72, y el mínimo a Sant Lluís, con una media de 2,38.

3.5. Distribución de población por tamaño de hogar

Se repite aquí para 2011 el cálculo realizado en la sección correspondiente a los datos de 2021, pero realizando una corrección adicional, por la discrepancia existente entre el total de viviendas principales y la suma correspondiente a los hogares distribuidos por tamaño. Para no introducir sesgos, se corrigen los totales de viviendas para ajustarlos al número de hogares, aplicando la misma proporción para corregir el total de población.

Población por tamaño de hogar – Censo 2011

Municipio	1 pax.	2 pax.	3 pax.	4 pax.	5+ pax	Total ^(*)
Alaior	786	2.654	1.911	3.308	791	9.450
Castell, Es	780	2.452	1.854	2.088	651	7.825
Ciutadella de Menorca	2.453	6.732	8.040	8.468	3.183	28.876
Ferrerries	313	1.012	1.047	1.880	415	4.667
Maó	2.789	6.470	7.092	7.152	5.289	28.792
Mercadal, Es	612	1.454	1.062	1.732	233	5.093
Migjorn Gran, Es	136	354	453	440	74	1.457
Sant Lluís	692	2.246	2.163	1.600	300	7.001
Menorca	8.561	23.374	23.622	26.668	10.911	93.136

(*) Población ajustada al número de hogares principales con tamaño definido.

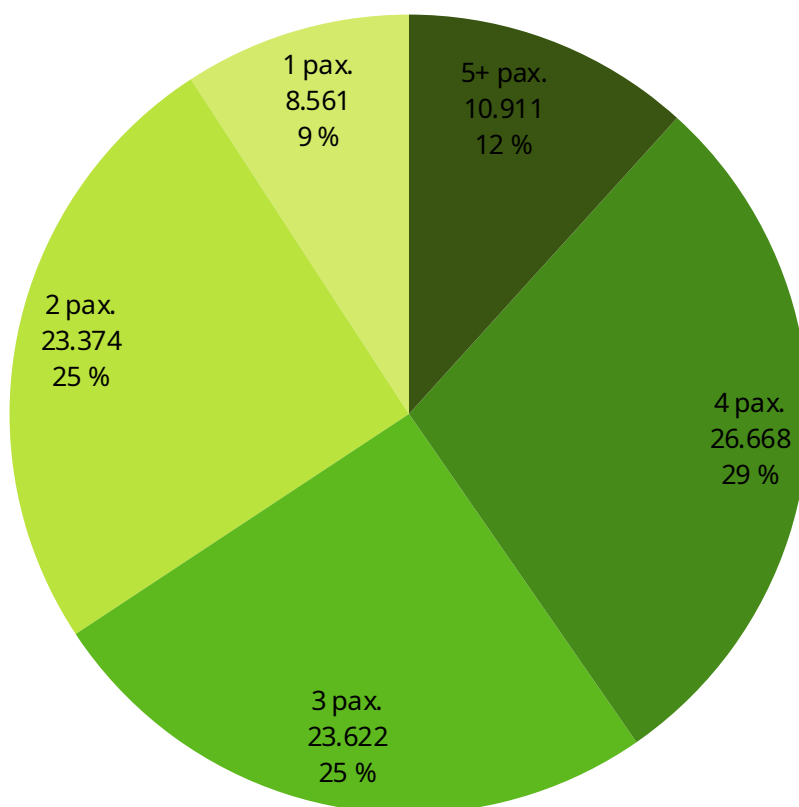
Para que las comparativas sean más fáciles de hacer, en la siguiente tabla se indica la población total de cada municipio en función del tamaño del hogar en el que reside:

Distribución de población por tamaño de hogar – Censo 2011

Municipio	1 pax.	2 pax.	3 pax.	4 pax.	5+ pax	Total
Alaior	8,3 %	28,1 %	20,2 %	35,0 %	8,4 %	100,0 %
Castell, Es	10,0 %	31,3 %	23,7 %	26,7 %	8,3 %	100,0 %
Ciutadella de Menorca	8,5 %	23,3 %	27,8 %	29,3 %	11,0 %	100,0 %
Ferrerries	6,7 %	21,7 %	22,4 %	40,3 %	8,9 %	100,0 %
Maó	9,7 %	22,5 %	24,6 %	24,8 %	18,4 %	100,0 %
Mercadal, Es	12,0 %	28,5 %	20,9 %	34,0 %	4,6 %	100,0 %
Migjorn Gran, Es	9,3 %	24,3 %	31,1 %	30,2 %	5,1 %	100,0 %
Sant Lluís	9,9 %	32,1 %	30,9 %	22,9 %	4,3 %	100,0 %
Menorca	9,2 %	25,1 %	25,4 %	28,6 %	11,7 %	100,0 %

Esta es, por tanto, la distribución de población por categorías de tamaños de hogar en cada municipio de la isla, correspondiente a los datos disponibles del Censo de 2011.

Población por personas en cada hogar (2011)



Estos resultados serán objeto de comparación con los obtenidos del Censo de 2021, para hacer un análisis de la evolución y tratar así de identificar las tendencias subyacentes y dinámicas observables.

3.6. Identificación cuantitativa de sobreocupación

Por completar el análisis, se realiza el mismo cálculo realizado en el apartado 2.7.

Comparativa ocupación viviendas – Censo 2011

Municipio	Población	Viviendas	Ocup.	Pob. 5+	Viv. 5+	Oc. 5+
Alaior	9.450	3.729	2,53	791	152	5,20
Castell, Es	7.825	3.256	2,40	651	110	5,92
Ciutadella de Menorca	28.876	11.068	2,61	3.183	452	7,04
Ferreries	4.667	1.717	2,72	415	79	5,25
Maó	28.792	11.052	2,61	5.289	876	6,04
Mercadal, Es	5.093	2.126	2,40	233		
Migjorn Gran, Es	1.457	574	2,54	74		
Sant Lluís	7.001	2.936	2,38	300		
Menorca	93.136	36.458	2,55	10.911	1.669	6,54

A priori, los valores no ocupación media no parecen exagerados en su conjunto, pero sí que es cierto que sorprende que casi una quinta parte de la población de la isla resida en hogares de 5 o más miembros, cuando la media de hijos por mujer en Baleares se situó en 1,05 en 2023.

4. Evolución entre 2011 y 2021

En los dos apartados anteriores se han realizado una serie de cálculos para determinar cómo se distribuía la población de Menorca en 2011 y en 2021 en base a los tamaños de cada hogar.

La forma más sencilla de comparar ambos datos es realizar una tabla comparativa de la población para cada tamaño de hogar en cada período, superponiendo los datos obtenidos en los apartados 2 y 3.

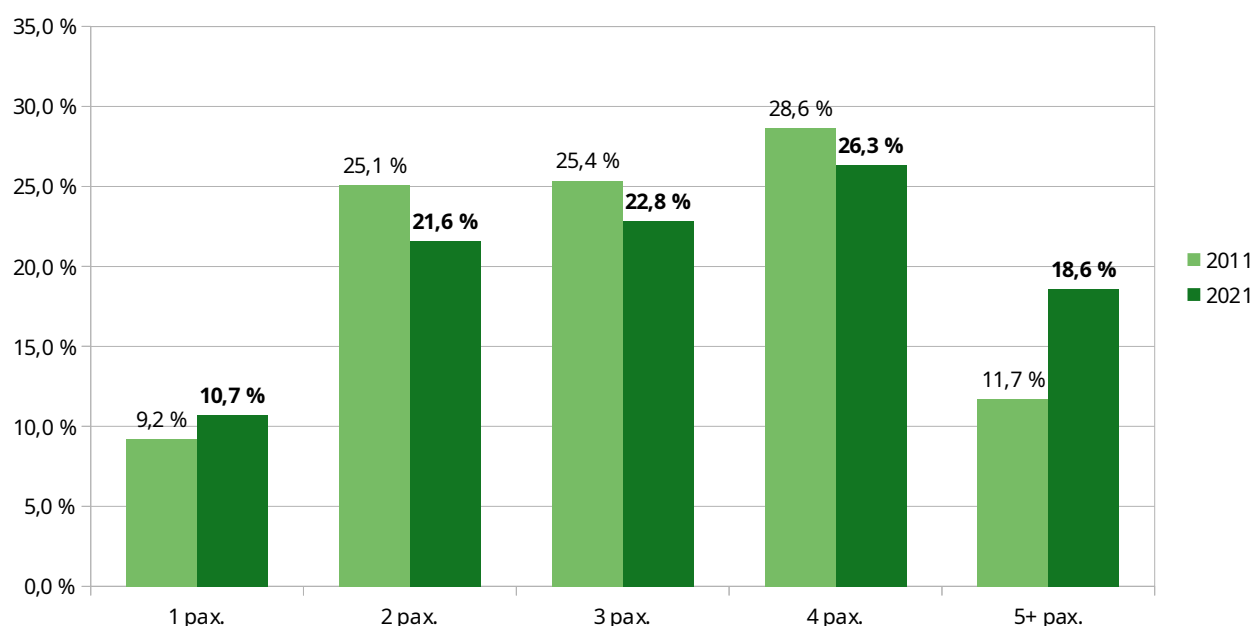
Tamaño	1 pax.		2 pax.		3 pax.		4 pax.		5+ pax	
Año	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021
Alaior	8,3 %	10,9 %	28,1 %	21,8 %	20,2 %	23,1 %	35,0 %	26,9 %	8,4 %	17,3 %
Castell, Es	10,0 %	12,0 %	31,3 %	24,5 %	23,7 %	22,5 %	26,7 %	26,5 %	8,3 %	14,6 %
Ciutadella de Menorca	8,5 %	10,6 %	23,3 %	20,9 %	27,8 %	22,8 %	29,3 %	27,4 %	11,0 %	18,3 %
Ferreries	6,7 %	8,8 %	21,7 %	18,8 %	22,4 %	22,6 %	40,3 %	31,7 %	8,9 %	18,0 %

Una aproximación cuantitativa a la sobreocupación de viviendas en Menorca

Maó-Mahón	9,7 %	10,1 %	22,5 %	21,3 %	24,6 %	22,8 %	24,8 %	25,1 %	18,4 %	20,6 %
Mercadal, Es	12,0 %	13,4 %	28,5 %	24,2 %	20,9 %	23,5 %	34,0 %	22,1 %	4,6 %	16,9 %
Migjorn Gran, Es	9,3 %	11,1 %	24,3 %	22,1 %	31,1 %	21,4 %	30,2 %	28,3 %	5,1 %	17,1 %
Sant Lluís	9,9 %	10,9 %	32,1 %	22,2 %	30,9 %	23,0 %	22,9 %	24,5 %	4,3 %	19,3 %
Menorca	9,2 %	10,7 %	25,1 %	21,6 %	25,4 %	22,8 %	28,6 %	26,3 %	11,7 %	18,6 %

Los resultados acumulados globales para Menorca pueden representarse de la forma gráfica siguiente:

Distribución población por residentes en vivienda



En los anexos se incluyen las gráficas equivalentes de evolución de los distintos municipios entre los años 2011 y 2021, que muestran bastante diversidad en cuanto a la intensidad de los comportamientos, aunque son consistentes en cuanto a tendencias.

5. Evolución demográfica posterior a 2021

Todos los cálculos anteriores se basan en los datos correspondientes al Censo de 2021, por lo que es necesario adaptarlos a las cifras de población actualizadas.

Nótese que la cifra de habitantes que refleja el padrón no coincide con al correspondiente a la de las cifras oficiales de los municipios, que se determina en aplicación del artículo 17 de la Ley de Bases de Régimen Local, que también publica el INE.

Evolución de población - cifras oficiales de los municipios

Municipio	2021	2022	2023	2024	2025	'21-'25	%
Alaior	9.477	9.606	9.748	10.042	10.217	740	7,8 %
Castell, Es	7.530	7.525	7.670	7.772	7.774	244	3,2 %
Ciutadella de Menorca	30.638	30.811	31.443	31.941	32.431	1.793	5,9 %
Ferrerries	4.892	4.944	5.051	5.114	5.170	278	5,7 %
Maó	29.578	29.445	29.902	30.419	30.666	1.088	3,7 %
Mercadal, Es	5.444	5.676	5.939	6.215	6.459	1.015	18,6 %
Migjorn Gran, Es	1.500	1.507	1.563	1.690	1.765	265	17,7 %
Sant Lluís	6.877	6.953	7.019	7.130	7.312	435	6,3 %
Menorca	95.936	96.467	98.335	100.323	101.794	5.858	6,1 %

La población de Menorca a 1 de enero de 2025 —la última publicada— había alcanzado los 101.794 personas, lo que supone un crecimiento del 6,4% en cinco años.

Sin ser estrictamente comparable —siguen metodologías distintas—, a 1 de enero de 2026, de acuerdo con la encuesta continuada de población que también publica el INE, se indica que la población de Menorca ha alcanzado los 103.117 habitantes. Esta cifra, en comparación con la del censo de 2021, supone un incremento de población del 7,5%. Como media, la población se viene incrementando en algo más de 1.400 personas anuales, o, por hacer la cifra mucho más gráfica, el equivalente a la población que tenía en 2021 el municipio de Es Migjorn Gran.

Para acomodar esta población, utilizando la ocupación media de 2,57 personas por vivienda, harían falta unas 550 viviendas anuales, cifra muy superior a las viviendas efectivamente construidas.

No se dispone de datos detallados relativos a la evolución de la distribución por hogares de estos incrementos de población en los años posteriores a 2021. Se plantea como primera aproximación la hipótesis de que los cambios de distribución entre 2011 y 2021 son una tendencia subyacente y, por lo tanto, el incremento de población hasta 2026 podría replicar la misma distribución. Es un cálculo sencillo, aritmético, que probablemente tenga más sentido en términos agregados para Menorca que para los distintos municipios por separado, ya que la evolución de precios y viviendas disponibles no es tampoco homogénea entre ellos.

5.1. Población por municipios en 2026

Como las tablas preexistentes del INE no aportan los datos desagregados a nivel de municipios a 1 de enero de 2026, se ha tomado la cifra total de población indicada para Menorca en esa fecha, y se ha distribuido proporcionalmente entre los municipios en base a la proporción de reparto real de la población en el dato de 2025.

Población por municipios – simulación 2026

Municipio	2025	%	2026
Alaior	10.217	10,0 %	10.350
Castell, Es	7.774	7,6 %	7.875
Ciutadella de Menorca	32.431	31,9 %	32.853
Ferrerries	5.170	5,1 %	5.237
Maó	30.666	30,1 %	31.065
Mercadal, Es	6.459	6,3 %	6.543
Migjorn Gran, Es	1.765	1,7 %	1.788
Sant Lluís	7.312	7,2 %	7.407
Menorca	101.794	100,0 %	103.117

En realidad, el reparto real probablemente haya primado la disponibilidad de vivienda, los precios relativos u otros muchos parámetros subyacentes.

Para completar este cálculo se utilizará, en cualquier caso, la hipótesis indicada y se tomarán estas cifras de población por municipio para realizar las siguientes operaciones.

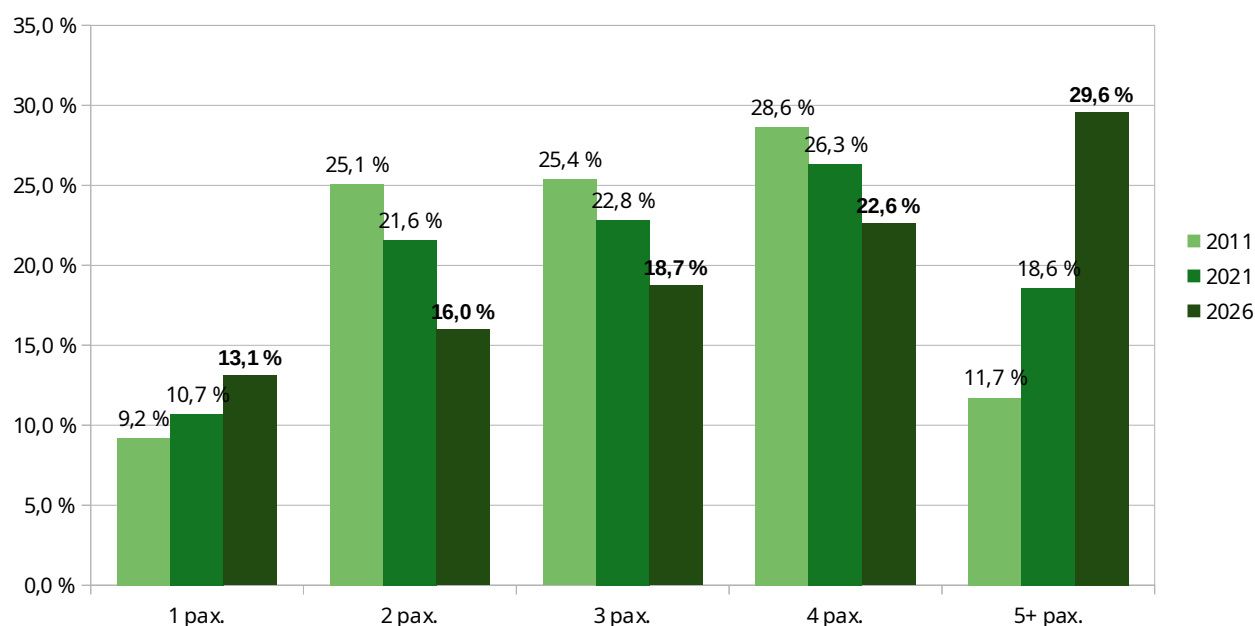
5.2. Proyección para 2026 de la distribución de población por tamaño del hogar

Para determinar el número de viviendas principales correspondientes a las cifras de población, se utilizará, a falta de un mejor criterio, la ocupación media por vivienda en cada municipio, dato obtenido en base a los datos disponibles del Censo de 2021.

Distribución de población por tamaño de hogar – proyección 2026

Año	1 pax.	2 pax.	3 pax.	4 pax.	5+ pax.	Total
2011	8.561	23.374	23.622	26.668	10.911	93.136
2021	10.341	20.886	22.074	25.464	17.968	96.733
2021-2011	1.780	-2.488	-1.548	-1.204	7.057	3.597
2021-2011 (%)	49,5 %	-69,2 %	-43,0 %	-33,5 %	196,2 %	100,0 %
2026						103.117
2026-2021	3.159	-4.416	-2.747	-2.137	12.525	6.384
2026	13.500	16.470	19.327	23.327	30.493	103.117
2026 (%)	13,1 %	16,0 %	18,7 %	22,6 %	29,6 %	100,0 %

Proyección población por residentes en vivienda - 2026



La dinámica observada entre 2011 y 2021, que supone un leve incremento de la población que vive en hogares unipersonales, una bajada significativa de las personas que viven en hogares de dos, tres y cuatro miembros, junto con un aumento muy importante del total de población que vive en hogares conformados por cinco o más personas, se replica para realizar la proyección para 2026, de acuerdo con la hipótesis así planteada en el punto anterior. Debe considerarse un ejercicio teórico de proyección, no una descripción detallada.

El resultado de esta proyección supone que los hogares unipersonales alcanzarían el 13%, o, lo que es lo mismo, casi una de cada ocho personas viviría sola, mientras que casi una de cada tres personas estaría viviendo en hogares con cinco o más miembros. Este resultado parece excesivo y podría estar amplificando el efecto producido por el cambio metodológico.

6. Conclusiones preliminares

Los datos obtenidos mediante este sencillo análisis apuntan en una doble dirección.

Por una parte, entre 2011 y 2021 el número de hogares con cinco o más miembros ha pasado de 1.669 viviendas a 3.111, lo que supone un crecimiento del 86,4%. En términos relativos, suponían un 4,6% del total de los hogares de Menorca en 2011, para pasar a un 8,3% del total de viviendas principales.

En términos de población, entre 2011 y 2021, la población total que vivía en viviendas en cinco o más miembros pasó de 10.911 personas a 17.968, lo que supone un crecimiento del 64,7%. En términos relativos, suponían un 11,7% de la población total de Menorca en 2011, para pasar a un 18,3% en 2021. O lo que es lo mismo: casi uno de cada cinco residentes en Menorca en 2021 compartía vivienda con al menos 4 personas más.

Además, los resultados observados son compatibles con un desplazamiento de los otros tamaños de hogar, en el sentido de que los hogares de 2, 3 y 4 personas se han reducido en términos relativos, lo que puede suponer que se ha incrementado su número de ocupantes y han pasado a la categoría de 5 o más personas.

Por otra parte, aunque no era tampoco el objetivo de estudio de este trabajo, el otro tamaño de hogar que ha crecido relativamente es el de personas que viven solas. La reducción no ha sido tan significativa como resulta el aumento del número de hogares de cinco o más personas, pero es en todo caso sensible: se ha pasado de 8.561 hogares unipersonales en 2011 a 10.341 en 2021, esto es, un incremento del 20,8%. En términos relativos, un 9,2% de la población de Menorca vivía sola en 2011 -una de cada once personas-, porcentaje que alcanzó en 2021 el 10,7% -una de cada nueve personas-. Esto apunta en la otra dirección: una población más envejecida, no acompañada, y que supone una problemática totalmente diferente.

Los datos apuntan a la existencia de esta doble tendencia: cada vez hay más población viviendo en situaciones que podrían ser compatibles con sobreocupación y, por otra parte, también hay cada vez más personas viviendo solas. Son, sin duda, dos cuestiones muy importantes y que merecen ser estudiadas con mayor detalle y un aparato estadístico más sofisticado, sobre datos detallados y no únicamente globales.

La proyección realizada con la evolución entre 2011 y 2021 con las cifras de población de 2026 se ajusta, obviamente, a esta tendencia, pero debe entenderse en todo caso como un posible horizonte, que no puede contrastarse sin acceder a los datos de detalle de los que disponen las diferentes entidades locales de Menorca.

7. Propuesta

El estudio realizado se basa en datos generales, agregados, disponibles de forma pública. Dado que los ocho Ayuntamientos de la isla disponen de los datos detallados sobre el censo de habitantes empadronados en sus respectivos términos, incluyendo el domicilio, de los que son responsables, y el Consell Insular de Menorca dispone de los datos de las cédulas de habitabilidad tramitadas, que establecen el máximo de ocupación de cada vivienda, la forma de determinar de forma precisa el alcance del problema de sobreocupación sería explotar conjuntamente estas dos fuentes de datos.

De acuerdo con los datos contrastados de 2021 y ante el deterioro de la situación respecto de 2011, más la probable agravación de la situación hasta 2026, independientemente de la poco sofisticada proyección realizada en este estudio, parece que sería recomendable determinar si puede haber un efectivo problema de sobreocupación de viviendas en el ámbito de Menorca.

La importancia de esta cuestión va mucho más allá de la cuestión normativa recogida en el apartado 2.6 de este estudio, ya que la propia OMS lo recoge, por su relevancia, como un apartado propio de sus directrices sobre vivienda y salud¹.

La sobreocupación sí está definida en nuestro ordenamiento jurídico, y se refiere a la situación en la que conviven de forma habitual en una vivienda un número de personas que supera el máximo recogido en la correspondiente cédula de habitabilidad del mismo. Sin embargo, la determinación de las situaciones de hacinamiento incluye cuestiones más cualitativas, tal y como apunta la OMS: *«el hecho de que un hogar esté “hacinado” depende no sólo del número de personas que comparten la vivienda, sino también de su edad, relación y sexo. Por ejemplo, una vivienda podría considerarse hacinada si dos adultos comparten un dormitorio, pero no lo sería si esos adultos mantienen una relación. El hacinamiento se relaciona con las condiciones de la vivienda, así como con el espacio que proporciona: las personas pueden juntarse en habitaciones particulares de su hogar para evitar las partes frías o inhabitables de la vivienda o para ahorrar en calefacción y otros costos»*.

Los efectos del hacinamiento se manifiestan en diversas consecuencias negativas, de diferente gravedad, pero todas ellas relevantes, afectando a la salud, tanto en relación con las enfermedades infecciosas como también relacionada con los problemas de salud mental; además, diversos estudios demuestran la evidencia entre el hacinamiento y malos resultados educativos.

Existen diversos estudios que demuestran la correlación entre hacinamiento y los problemas de salud indicados, pero exceden con mucho el alcance del presente trabajo.

Por su relevancia en cuanto al desarrollo personal futuro y su impacto, sí que merecería la pena avanzar también en el estudio de estas cuestiones de hacinamiento sobre el desempeño educativo de los alumnos que residen en viviendas sobreocupadas. La evidencia científica en este sentido² es abrumadora y constata un efecto negativo significativo sobre los resultados académicos en las etapas académicas correspondientes a educación primaria y secundaria entre los alumnos que residen en viviendas sobreocupadas y en condiciones de hacinamiento.

Son muchos los problemas que derivan de la difícil situación del mercado de vivienda y la dificultad que tienen para acceder a una vivienda digna segmentos cada vez mayores de

1 Consultado aquí: <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK583397/>

2 Goux DM, Maurin E. The effect of overcrowded housing on children's performance at school. Journal of Public Economics 2005;89(5):797-819 <http://piketty.pse.ens.fr/files/GouxMaurin2001.pdf>

población. La hipótesis de que el crecimiento demográfico está siendo absorbido principalmente por las viviendas existentes apunta a que las situaciones de sobreocupación podrían estar incrementándose, por lo que la correcta identificación de estos patrones y su ubicación geográfica podrían ayudar a realizar un diagnóstico adecuado y la adopción, en el caso de que se considere oportuno, de las necesarias medidas de políticas sociales y de vivienda necesarias para corregir el problema o aligerar al menos sus principales consecuencias negativas. Como elemento distorsionador, además, se sabe de la existencia el falso empadronamiento de no residentes para acceder a los descuentos de transporte.

La determinación de situaciones de sobreocupación es, como se indicaba, automatizable hasta cierto punto, aunque resulta evidente que muchas viviendas no disponen de cédula de habitabilidad o no la tienen vigente. En aquellos casos en los que no se disponga de cédula, podría utilizarse un *proxy* sencillo, como el número de metros cuadrados construidos con uso residencial, que es una información fácilmente recuperable desde el Catastro y que, además, podría automatizarse a través de diferentes servicios de consulta a través de APIs propias o de terceros.

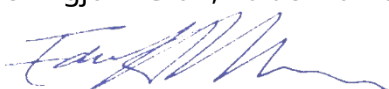
De hecho, es posible que los sistemas de información georreferenciada de consulta restringida de los que dispone el Consell ya puedan aportar luz sobre estas cuestiones o permitan, con una cierta facilidad, la realización de un estudio más detallado sobre esta cuestión que no suponga un consumo desproporcionado de recursos.

La cuantificación de las situaciones de hacinamiento, sin embargo, requeriría de una aproximación cualitativa más compleja, que probablemente necesitaría de algún tipo de trabajo de campo, aunque no se ha dedicado tiempo a valorar esta cuestión.

Por todo lo anterior, y siempre en opinión de quien firma, la preocupante evolución de las cifras agregadas en cuanto a la población que reside en hogares en la franja de ocupación máxima, debería ser objeto de análisis mediante la elaboración de un estudio más detallado por parte de quien sí tenga acceso a los datos restringidos y cuente con los medios técnicos suficientes, especialmente ante la sospecha de que se trata de un fenómeno generalizado, pero que se concentra con mayor intensidad en determinados puntos.

El resultado de un estudio como el descrito, además, proporcionaría otros elementos de información importantes, como situaciones de infravivienda -en las que se utilizan como vivienda inmuebles que no son tal- y proporcionaría también un mapa sobre potenciales situaciones de soledad no deseada, si se enriquece el modelo con la edad de las personas empadronadas.

Es Migjorn Gran, 16 de marzo de 2026.

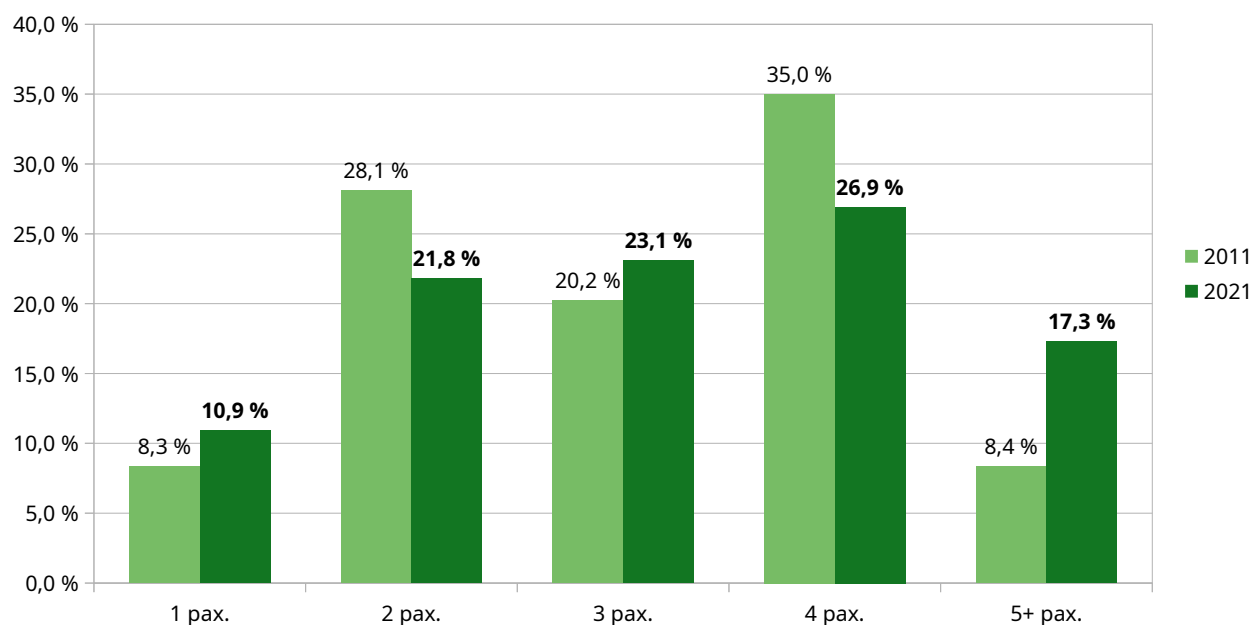


Eduardo Robsy Petrus

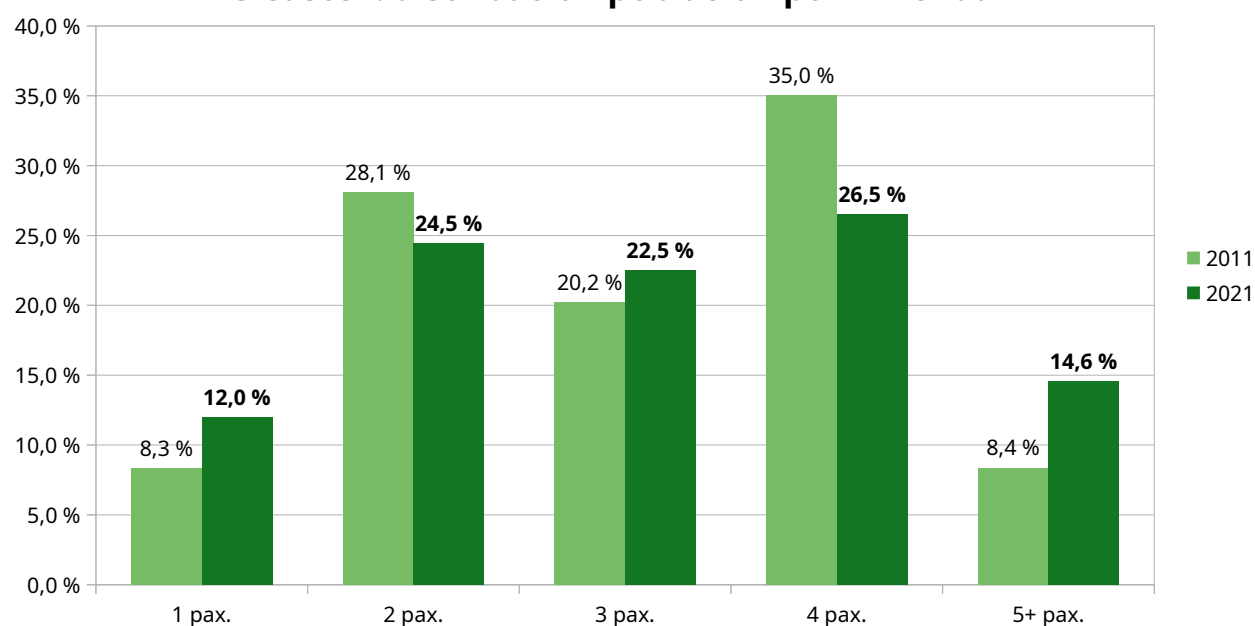
Anexos

I. Gráficos de evolución por municipios

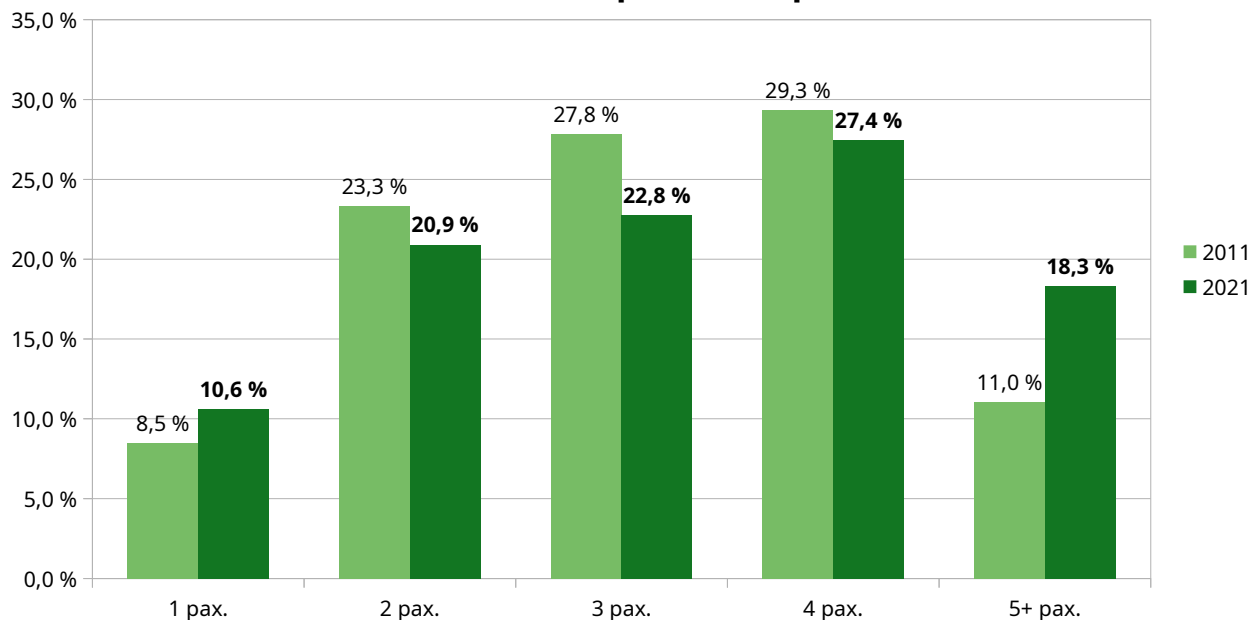
Alaior: distribución población por residentes en vivienda



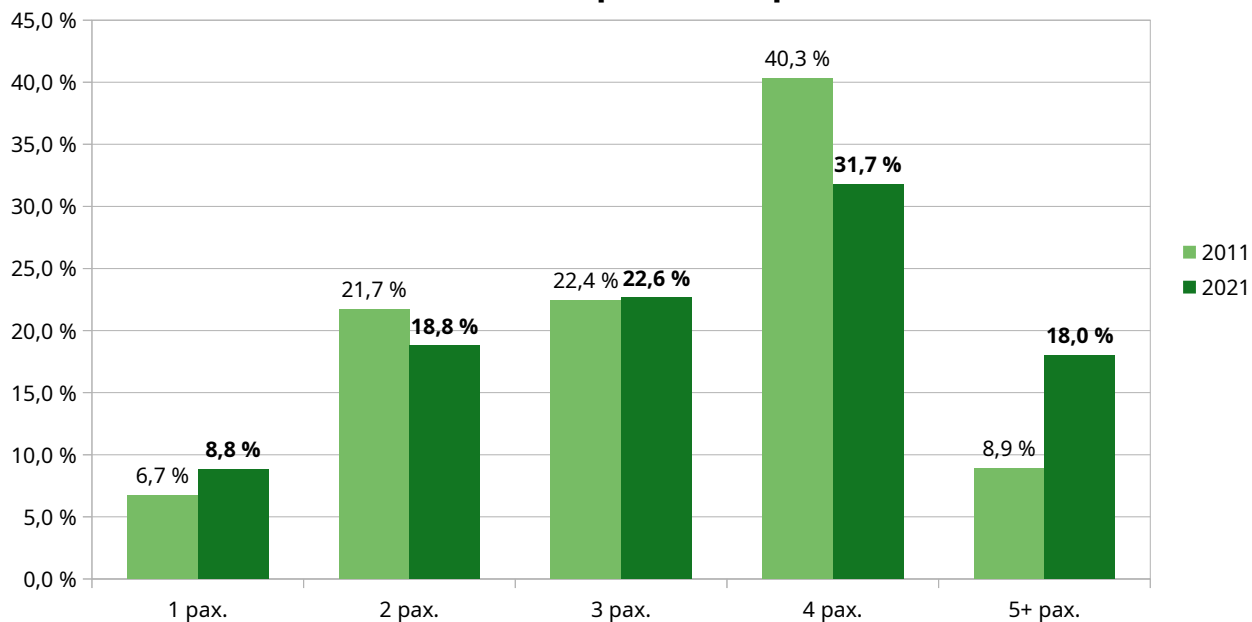
Es Castell: distribución población por vivienda



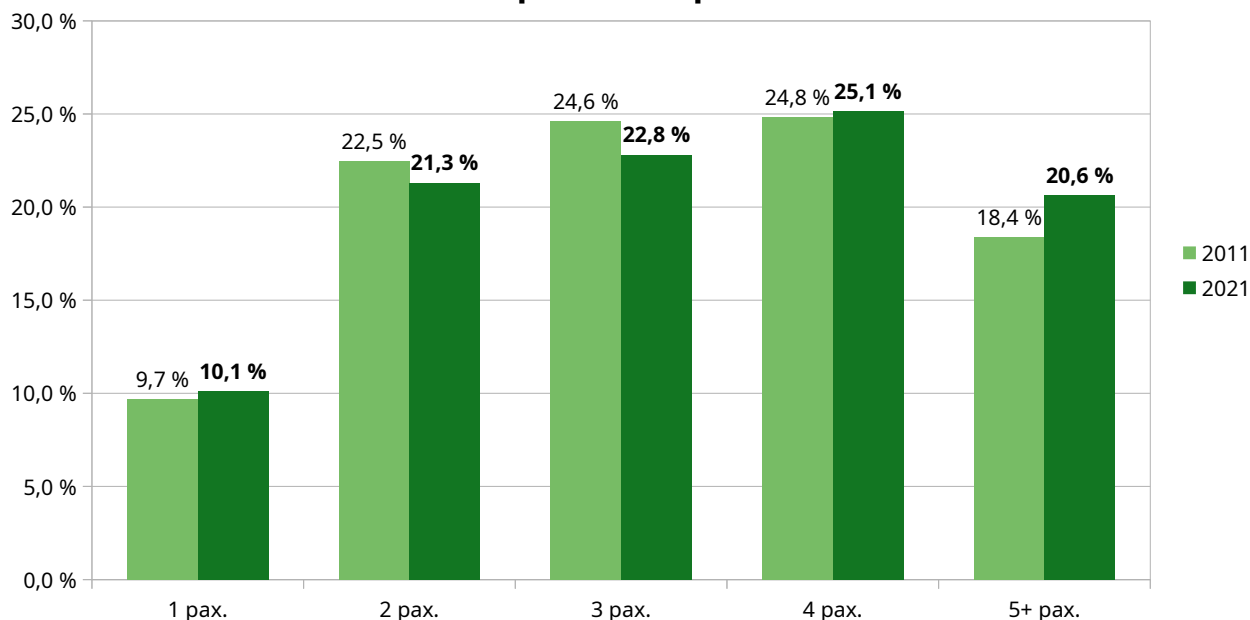
Ciudadella: distribución población por vivienda



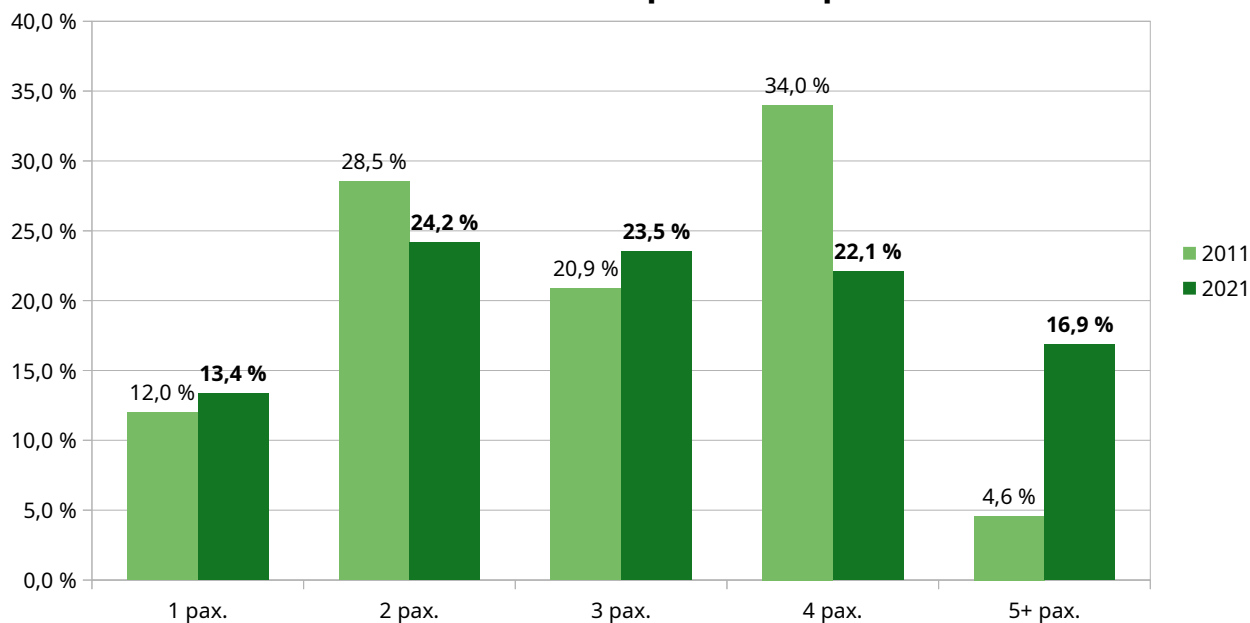
Ferrerries: distribución población por vivienda



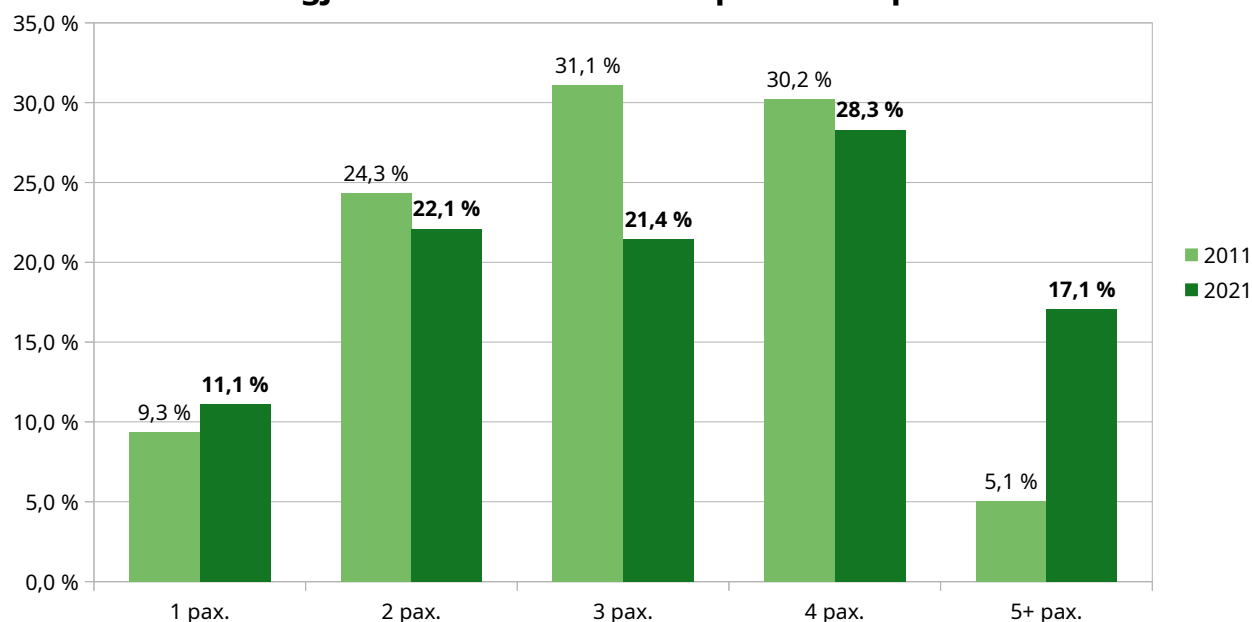
Maó: distribución población por vivienda



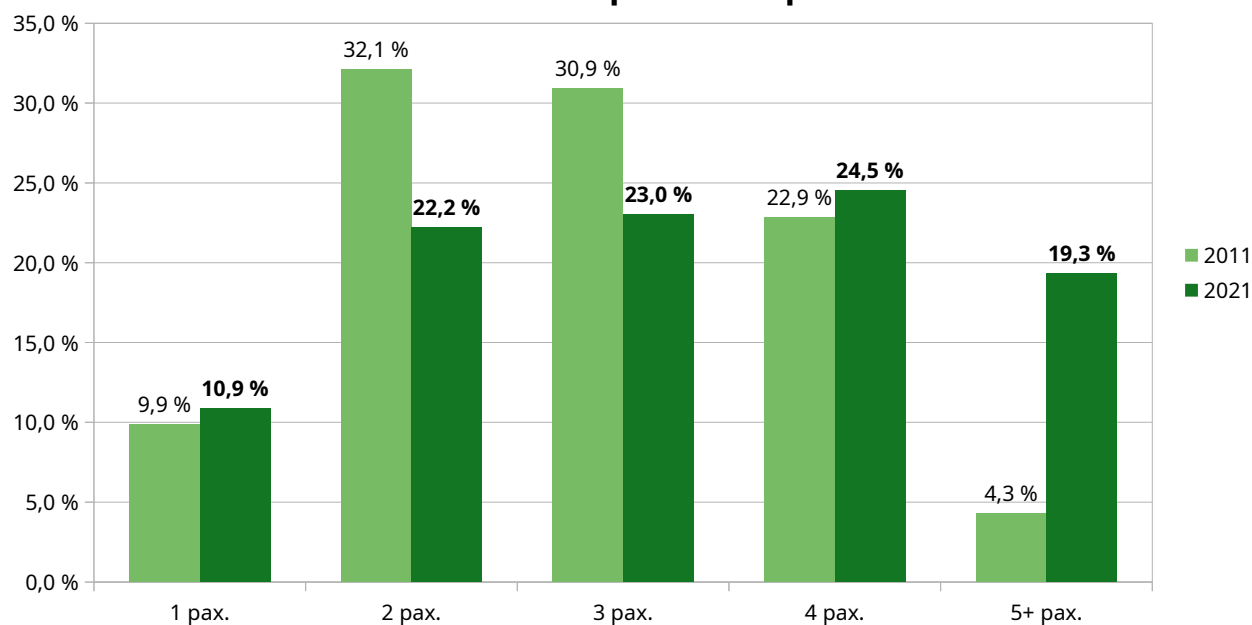
Es Mercadal: distribución población por vivienda



Es Migjorn Gran: distribución población por vivienda



Sant Lluís: distribución población por vivienda



II. Sobre el autor

Eduardo Robsy Petrus, Menorca, 1976.

- Licenciado en Administración y Dirección de Empresas / MBA en Finanzas
- Grado en Derecho / Master de Abogacía y Procura
- Colaborador en materia de políticas públicas de vivienda para UGT Confederal (2025-hoy).
- Subdirector de la Oficina de Asuntos Económicos y G20 de la Presidencia del Gobierno de España / vocal-asesor en materia de vivienda (2024-2025).
- Creador del blog especializado en políticas públicas de vivienda [Viviendista](#) (2022-hoy).
- Director general de Arquitectura y Vivienda del Govern de las Illes Balears (2019-2022).
- Asesor de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad del Govern de las Illes Balears (2016-2019).