



1S 2023

Informe de mercado



¿Por qué el mercado español?

A continuación les ofrecemos un panorama general actualizado del mercado inmobiliario español con especial foco en Mallorca.



ESCASEZ DE OFERTA

España tiene uno de los ratios más bajos de oferta de nueva vivienda per cápita. Se ubica entre los países que presentan más dificultades para obtener permisos de construcción entre los grandes países de Europa y el mundo. Según el informe Doing Business que elabora el Banco Mundial, España ocupa el lugar 78 de los 190 países analizados en función a los trámites requeridos, días para completar el proceso y costos asociados)





VALUACIONES ATRACTIVAS:

En comparación con el 2007, **los precios nominales de la vivienda están 14% por debajo (-33% en términos reales)**. La misma métrica para el período 2007-2022 aplicada en plazas comparables como Alemania y Estados Unidos resulta en un incremento en los precios nominales de 112% y 65%, respectivamente. **Esto plantea la posibilidad de un “catch up play” vs otros mercados comparables.**





PERSPECTIVA MACRO:

España se presenta con sólidas perspectivas para 2023/24 impulsadas por la recuperación cíclica y el crecimiento del empleo. El Banco Central Europeo (BCE) continuó con su política monetaria de suba de tasas para contener las presiones inflacionarias y el euríbor (referencia para préstamos hipotecarios) escaló al 3,8%, encareciendo las hipotecas variables. En consecuencia, las transacciones inmobiliarias a nivel país han retrocedido 5,7% interanual en marzo, aunque marcan una mejora del 11% respecto del mes anterior. **Aún con suba de tasas, el volumen de viviendas vendidas sigue siendo muy alto, lo que muestra la capacidad de resiliencia del sector.** Parece comenzar una tendencia de acomodación del mercado a la nueva situación económica.

El avance económico español se sitúa liderando la zona del euro que se espera que en conjunto se expanda 0.9% este año y 1.5% en 2024.

Región	Previsión	
	2023	2024
G20	2.8%	2.9%
Zona Euro	0.9%	1.5%
INDIA	6.0%	7.0%
CHINA	5.4%	5.1%
ESPAÑA	2.1%	1.9%
EEUU	1.6%	1.0%
ITALIA	1.2%	1.0%
FRANCIA	0.8%	1.3%
REINO UNIDO	0.3%	1.0%
ALEMANIA	0.0%	1.3%



¿Por qué Mallorca?

Habiendo expuesto el atractivo del mercado inmobiliario español dentro del contexto internacional, vamos a centrarnos en Mallorca y sus oportunidades.

Mallorca es un mercado dinámico y en constante evolución que ofrece un entorno seguro y un estilo de vida de alta calidad. Cuenta con una excelente infraestructura y un fuerte soporte del público internacional para sus dos principales industrias (turismo e inmobiliario). El 65% del destino turístico en las Islas Baleares se concentra en Mallorca. **Para este año se espera que la afluencia sea mayor a 14 MM (1MM más que en 2022), e incluso que supere las cifras previas a la pandemia.**

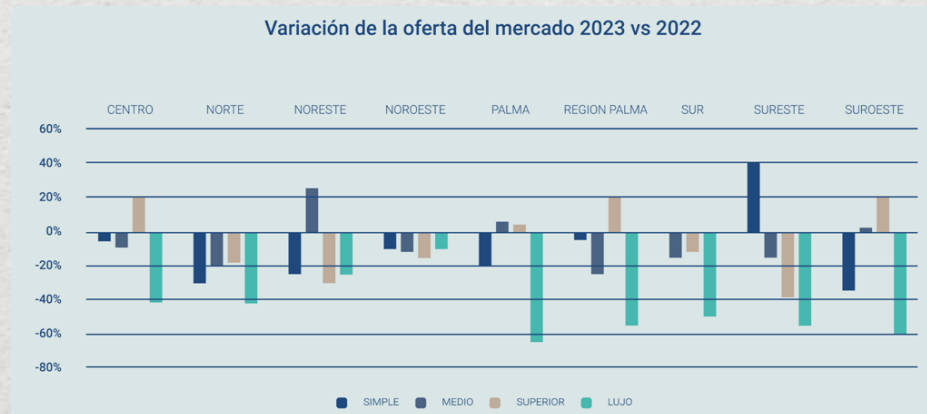




ESCASEZ DE OFERTA

A inicios de 2023 **el número de propiedades vacacionales publicadas disminuyó 13% en comparación con 2022** (dato de las principales agencias inmobiliarias de Mallorca que representan el 95% de la oferta disponible). En especial, la caída es más fuerte en las viviendas de lujo vs el resto de las categorías (simple, medio y superior).

En toda la isla hay un cambio en la estructura de oferta por categoría en 2023 vs 2022: las propiedades con equipamiento simple siguen representando el 14% de la oferta, pero han aumentado la participación de las categorías media (47% vs 44% interanual) y de la categoría superior (33% vs 28% interanual). Esto implica una importante caída en la proporción de viviendas de lujo.



FUENTE: STI Center for Real Studies (CRES)/Porta Mallorca Real State





ESTABILIDAD Y CRECIMIENTO DE PRECIOS (EU/M²)

La evolución del mercado de inmuebles muestra más de 10 años de estabilidad del valor (Centro de Estudios Inmobiliarios del Steinbeis Transfer Institute).

Desde 2015 los precios han aumentado cerca de 52% en toda la isla vs una inflación de 22,7% en la Eurozona. La suba de precios es muy superior al promedio nacional. Los últimos datos oficiales del ministerio de transportes, Movilidad y Agencia urbana (Euroval), muestran que el valor del M² en las Islas Baleares ha crecido 22% en los últimos 5 años vs 9% a nivel país en igual período. **El precio medio interanual subió un 10,9%.**

Si bien ningún mercado está completamente libre de riesgos, el sector inmobiliario de Mallorca ha mantenido la estabilidad a largo plazo.

Precio Promedio Según Regiones en 2023 (Eu/Mts²)



FUENTE: STI Center for Real Studies (CRES)/Porta Mallorquina Real Stat





PÚBLICO



La compraventa de vivienda por extranjeros se concentra en provincias costeras e insulares y Madrid (75% de viviendas que se venden en España a extranjeros). **Las Islas Baleares presentan la mayor tasa de incidencia de extranjeros en el mercado de compraventas de viviendas sobre su comunidad.** Según el Informe de Coyuntura de Euroval, en 2022 el 41,3 % de las operaciones de compra de vivienda de Baleares fueron realizadas por extranjeros vs 39,5% del año anterior vs un promedio de 18,7% a nivel país. La mayoría de los extranjeros son de nacionalidad alemana, seguidos de británicos, suizos, escandinavos y franceses. **El comprador europeo de alto poder adquisitivo busca principalmente segunda residencia en zonas cálidas del mediterráneo.**

Evolución Operaciones Extranjeros Total España

	2010	2015	2019	2021	2022
ANDALUCIA	7.9%	20.8%	16.1%	15.9%	19.1%
ARAGÓN	4.1%	8.9%	9.6%	9.9%	10.1%
ASTURIAS	2.3%	4.6%	5.2%	5.5%	6.7%
BALEARES	24.7%	43.7%	35.5%	39.5%	41.3%
CANARIAS	15.8%	38.9%	30.4%	30.8%	37.0%
CANTABRIA	2.6%	4.3%	5.5%	4.3%	5.1%
CASTILLA - LA MANCHA	3.3%	7.6%	9.3%	8.8%	9.8%
CASTILLA Y LEÓN	2.7%	4.0%	5.4%	4.9%	5.8%
CATALUÑA	9.1%	19.4%	16.5%	14.8%	17.3%
CEUTA Y MELILLA	4.6%	7.3%	6.7%	3.0%	4.2%
COMUNITAT VALENCIANA	15.6%	36.1%	34.1%	28.5%	35.9%
ESPAÑA	8.1%	19.3%	16.9%	15.3%	18.7%
EXTREMADURA	1.9%	2.5%	3.0%	2.8%	3.5%
GALICIA	3.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.5%
MADRID	5.6%	11.1%	9.7%	8.0%	9.1%
MURCIA	10.9%	24.7%	26.8%	23.4%	26.1%
NAVARRA	3.6%	7.0%	9.3%	9.2%	9.5%
PAIS VASCO	3.1%	4.1%	4.5%	4.3%	4.8%
RIOJA	6.1%	9.8%	11.4%	11.0%	11.1%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria 2023 – Euroval

A partir del último año comienza a observarse un incremento de las ventas e inversiones de norteamericanos (EEUU. y Canadá) resultado principalmente de la puesta en marcha de vuelos directos de United Airlines desde Nueva York.

Conclusiones Finales



El mercado inmobiliario de Mallorca ha mostrado resiliencia aún en períodos de incertidumbre económica. La popularidad de la isla como destino turístico y su atractivo como lugar para una vida de lujo **contribuyen a un mercado estable**.



La vivienda nueva se plantea con **oferta escasa y precios al alza**, donde está pendiente de consolidarse la construcción. Tanto inversores nacionales como internacionales ven atractivo en adquirir propiedades para aprovechar el crecimiento económico y como estrategia de diversificación al expandir la cartera de inversiones por fuera de activos tradicionales.



A nivel impositivo, España ofrece condiciones fiscales favorables con tasas de IVA reducidas para las propiedades nuevas y exenciones sobre las ganancias de capital para las tenencias a largo plazo.





Rubén Dario 12, 0712 Palma de Mallorca, España



+34 626 220 309



promotoramandarin@gmail.com