

Información General de Mercado

S2 2023



Mandarin



A continuación les presentamos la actualización semestral de nuestro informe.

03

Aspectos destacados

04

Desajuste entre Oferta Y Demanda,
Precios al Alza y Aparición de
Nuevos Actores

05

Contexto Macro, Euríbor y
Perspectivas de Crecimiento

06

**Condiciones Particularmente
Atractivas en Islas Baleares**

- Estabilidad de Valor Y Crecimiento en Precios (Eu/M²)
- Demanda Extranjera Sostenida
- Alto Nivel de Rotación de Ventas

09

Conclusiones

Esta revisión refleja nuestro compromiso constante de proporcionar un análisis lo más objetivo posible del mercado inmobiliario español con un enfoque especial en las oportunidades y características en Mallorca. Mediante un examen de las últimas dinámicas del mercado, los cambios en la oferta y la demanda, así como los desarrollos desde nuestro último informe, buscamos condensar toda esta información en el siguiente documento.

Esperamos que les resulte útil.



Aspectos Destacados



Demanda Persistente:

La demanda de viviendas ha disminuido en los últimos meses, pero sigue +25% por encima del promedio histórico de los últimos 17 años (las compraventas superan las 500.000 unidades).



Precios al Alza:

El precio del metro cuadrado de viviendas nuevas en España alcanzó máximos anuales. Las Islas Baleares mantienen la segunda vivienda más cara en España, con un valor promedio de Eu 4.049/m² (+12% interanual).



Demanda Extranjera Sostenida y Aparición de Nuevos Actores:

Notable aumento del interés de inversores estadounidenses en propiedades de lujo, representando el 30% de la cartera de ciertas agencias. Las Islas Baleares continúan destacándose como la comunidad con la mayor proporción de compradores extranjeros en España, alcanzando casi el 32% de compraventas realizadas.



Contexto Macro y Perspectivas:

El euríbor se mantiene casi 2 puntos por encima de la media histórica, impactando en la accesibilidad a la vivienda, pero a pesar del encarecimiento del crédito, el mercado inmobiliario español muestra solidez. El mercado proyecta una relajación de la política monetaria por parte del BCE y una recuperación de la inversión en el tercer trimestre de 2024. En particular, se espera que España lidere el crecimiento económico de la región con un pronóstico del +1,4% para 2024.



Alto Nivel de Rotación de Ventas:

El 55% de las operaciones de compraventa se concreta dentro de los 3 meses desde su puesta en el mercado, demostrando una demanda ágil y dinámica.

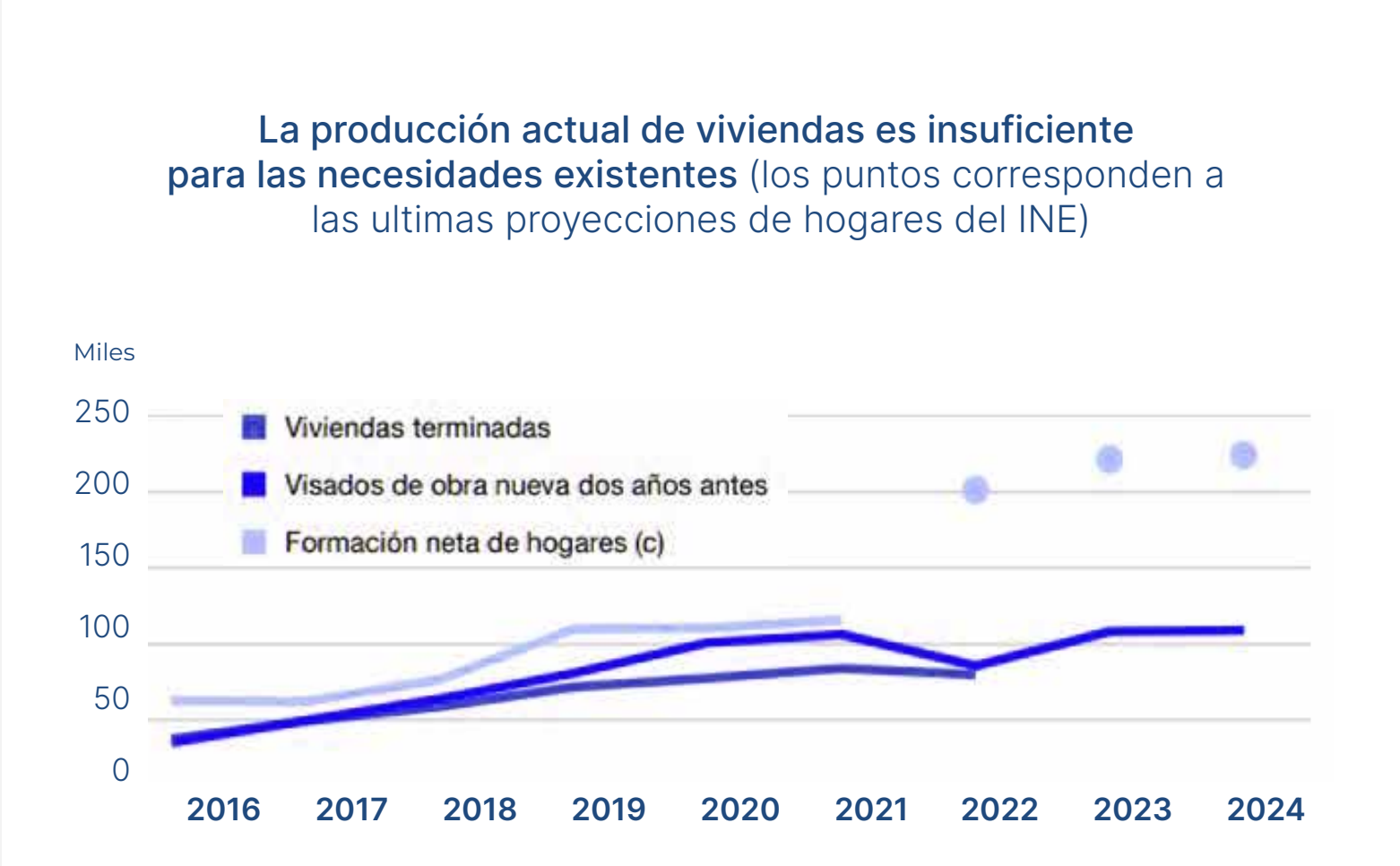


Desajuste entre Oferta Y Demanda, Precios al Alza y Aparición de Nuevos Actores

Durante 2023 (con datos disponibles hasta noviembre), el número de compraventas superó las 550.000 unidades, es el segundo dato más alto de la serie y supera en 20% el promedio enero-noviembre desde 2007 a esta parte.

Se sostiene la tradicional demanda de franceses, italianos ingleses y alemanes de alto poder adquisitivo y se observa un creciente interés de los inversores estadounidenses en el mercado residencial de lujo español por el más favorable tipo de cambio del dólar frente al euro. Sotheby´s International Realty Barcelona & Costa Brava y Engel & Völckers confirman un aumento en la demanda de clientes norteamericanos que ya representa el 30% de la cartera. Se trata de una compra estratégica ya que es un producto que se posiciona como valor de refugio.

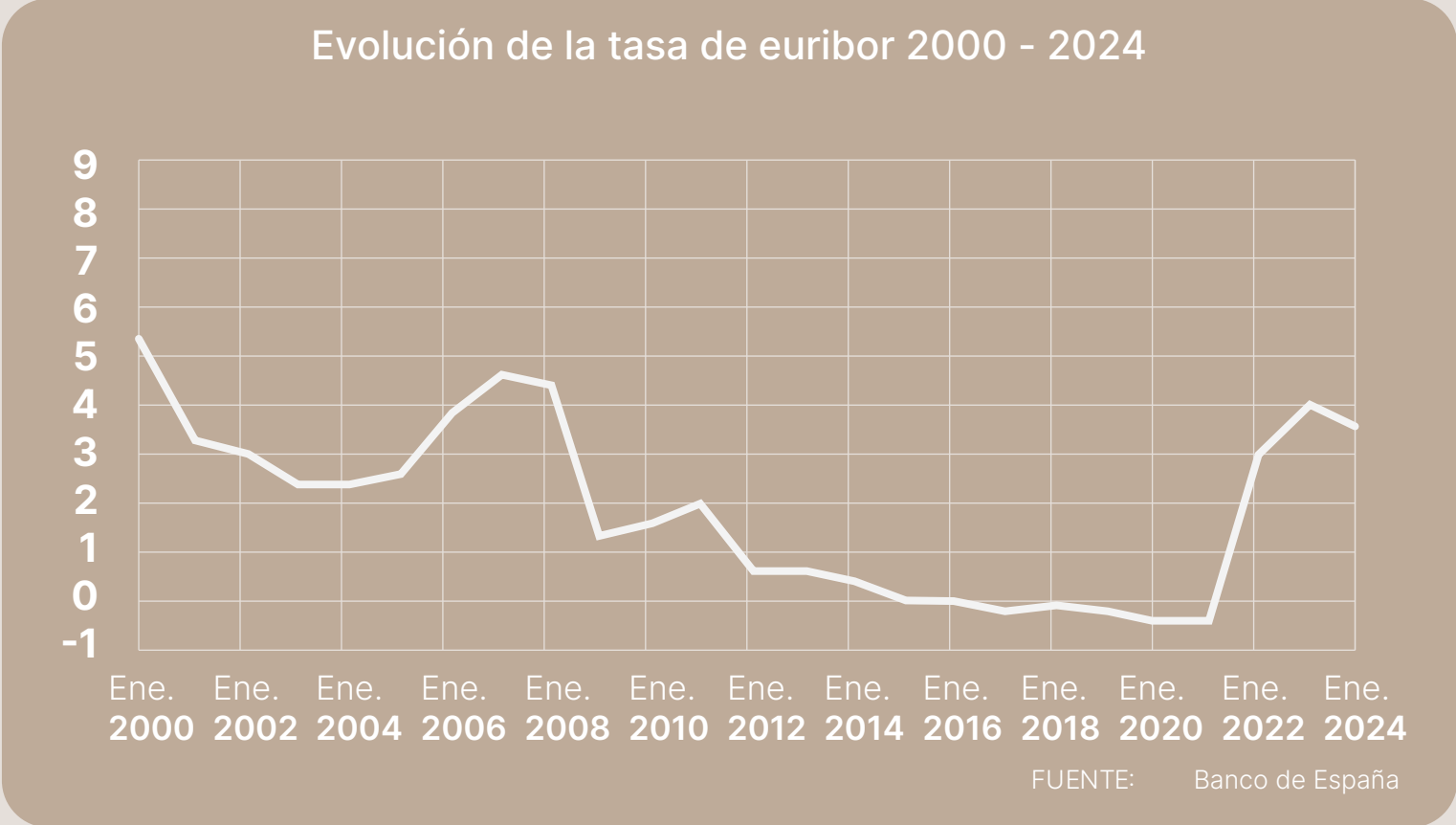
España se ubica como el residencial prime más internacional detrás de Francia. Según un relevamiento hecho por Knight Frank España y publicado en su informe The Wealth Report 2023, el top 5 en Europa lo componen Francia, España, Italia, Reino Unido y Grecia. En América, Estados Unidos es el líder, en África, Sudáfrica ocupa la primera posición y en Asia y Pacífico, Australia es principal destino.



Contexto Macro, Euríbor y Perspectivas de Crecimiento

Proyección del PBI		
Región	Previsión	
	2024	2025
G20	2.8%	3.0%
Zona Euro	0.9%	1.5%
INDIA	6.1%	6.5%
CHINA	4.7%	4.2%
ESPAÑA	1.4%	2.0%
EEUU	1.5%	1.7%
ITALIA	0.7%	1.2%
FRANCIA	0.8%	1.2%
REINO UNIDO	0.7%	1.2%
ALEMANIA	0.6%	1.2%

FUENTE: OECD Economic Outlook, Noviembre 2023



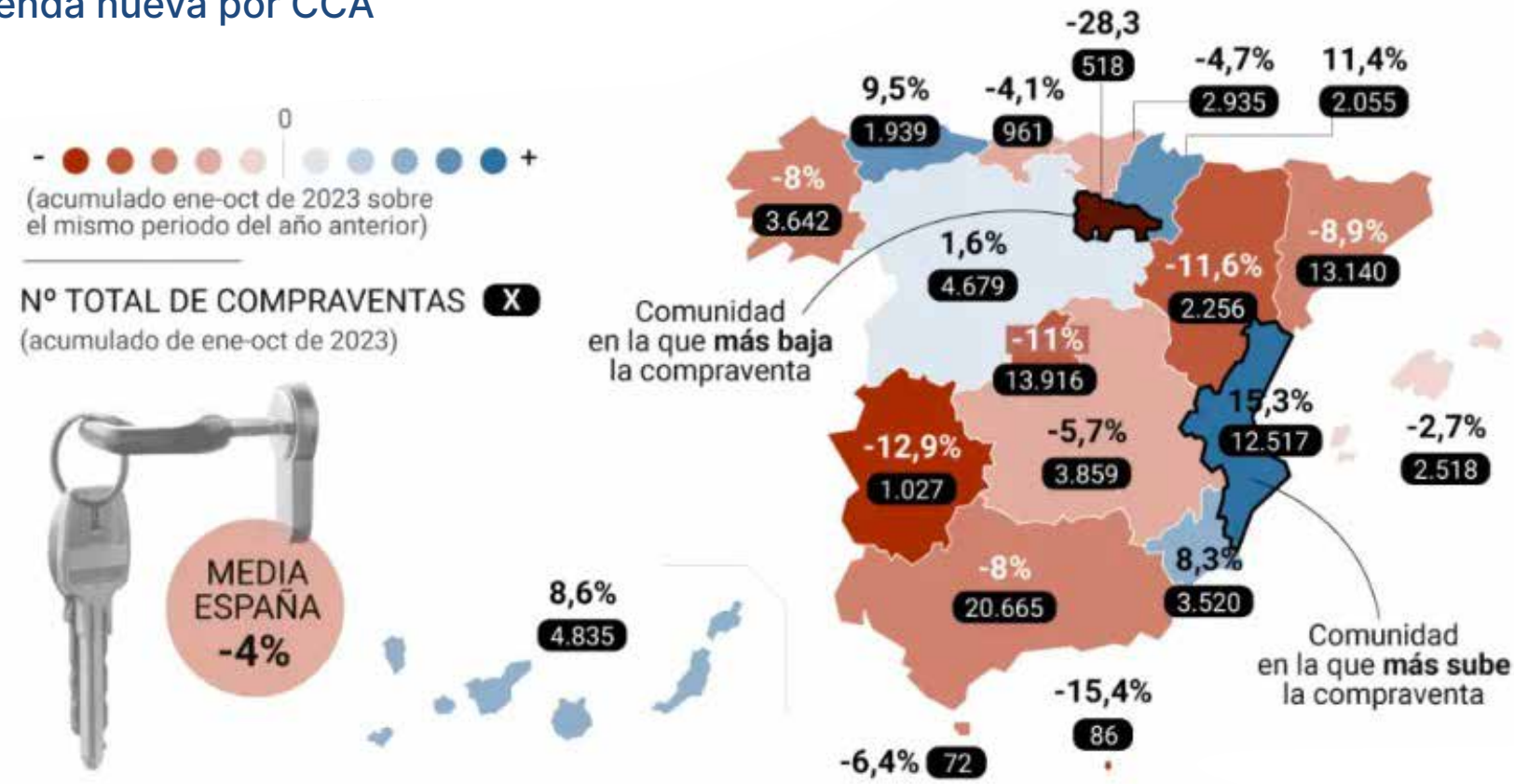
El euríbor (referencia para préstamos hipotecarios) llegó a un pico de 4.17% en octubre, y hoy opera en 3.61%, aún muy por encima de la media histórica que es de 1.80%. Si bien el encarecimiento del crédito 2022/2023 tuvo un menor impacto en el precio de la vivienda que en términos nominales se mantiene resiliente dada la escasez de obra nueva y los altos costos de obra (+8.1% interanual), sí fue una variable de ajuste para la cantidad de transacciones inmobiliarias que a nivel país en noviembre alcanzó un volumen de 47.000 compraventas, reflejando una caída interanual del 15% (INE). Sin embargo, y como mencionamos al principio, el volumen de viviendas vendidas se sostuvo sobre 550.000 unidades, dato que se compara con un promedio de 436.000 para igual período en los últimos 17 años. Aún con suba de tasas, el mercado inmobiliario español presenta sólidos fundamentos.

Hacia adelante, el mercado espera que el BCE relaje su política monetaria y anticipa un recorte agresivo de tasas de hasta 6 veces durante 2024. Por su lado, el BCE mantiene una comunicación más cauta, a pesar de la mejora en los últimos datos de inflación en la eurozona (pasó del 8.5% anual de enero al 2.4% anual en noviembre).

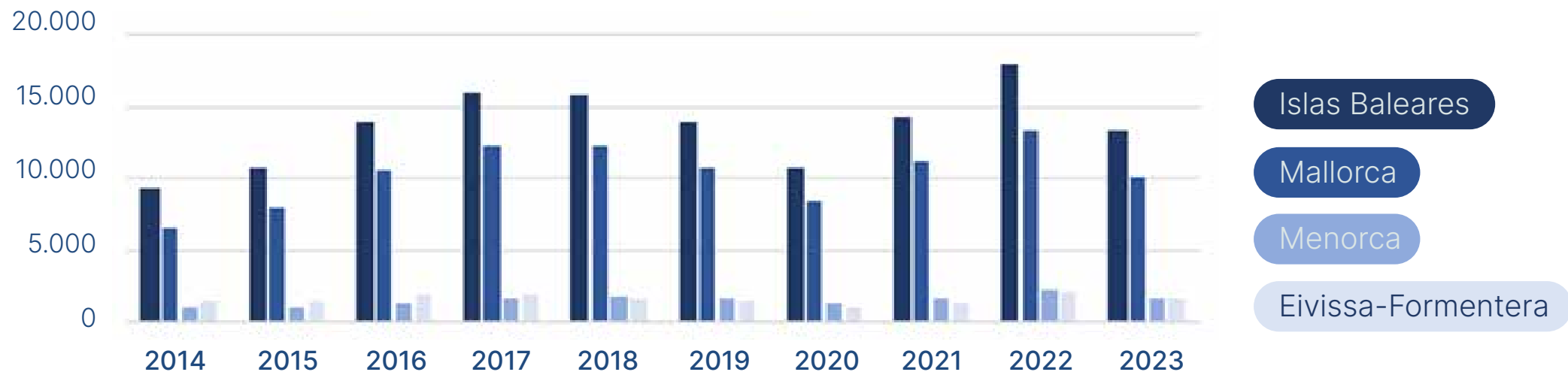
Desde BlackRock España y la residencial Elix del grupo Allianz indican que las tasas de interés posiblemente han llegado a un techo y anticipan una normalización gradual con una buena recuperación de la inversión en el tercer trimestre de 2024. Lo cierto es que existe mucha liquidez en el mercado a la espera de entrar en el sector inmobiliario.

En perspectiva, el BCE no prevé una recesión técnica en la zona del euro, pero sí advierte una expansión más moderada entorno al 1% hasta 2026. En ese contexto, el crecimiento de la economía española vuelve a situarse liderando la región en 2024 con una expectativa de crecimiento del 1.4% según la OCDE, una cifra significativamente mayor a la del resto de la eurozona. Para 2025, se anticipa un repunte en el nivel de la actividad española de 2% y de 1.5% para la zona del euro.

Compraventa de vivienda nueva por CCA (variación interanual)



Compraventa de viviendas (por año e isla)



Condiciones Particularmente Atractivas en Islas Baleares

Estabilidad de Valor y Crecimiento en Precios (Eu/m2)

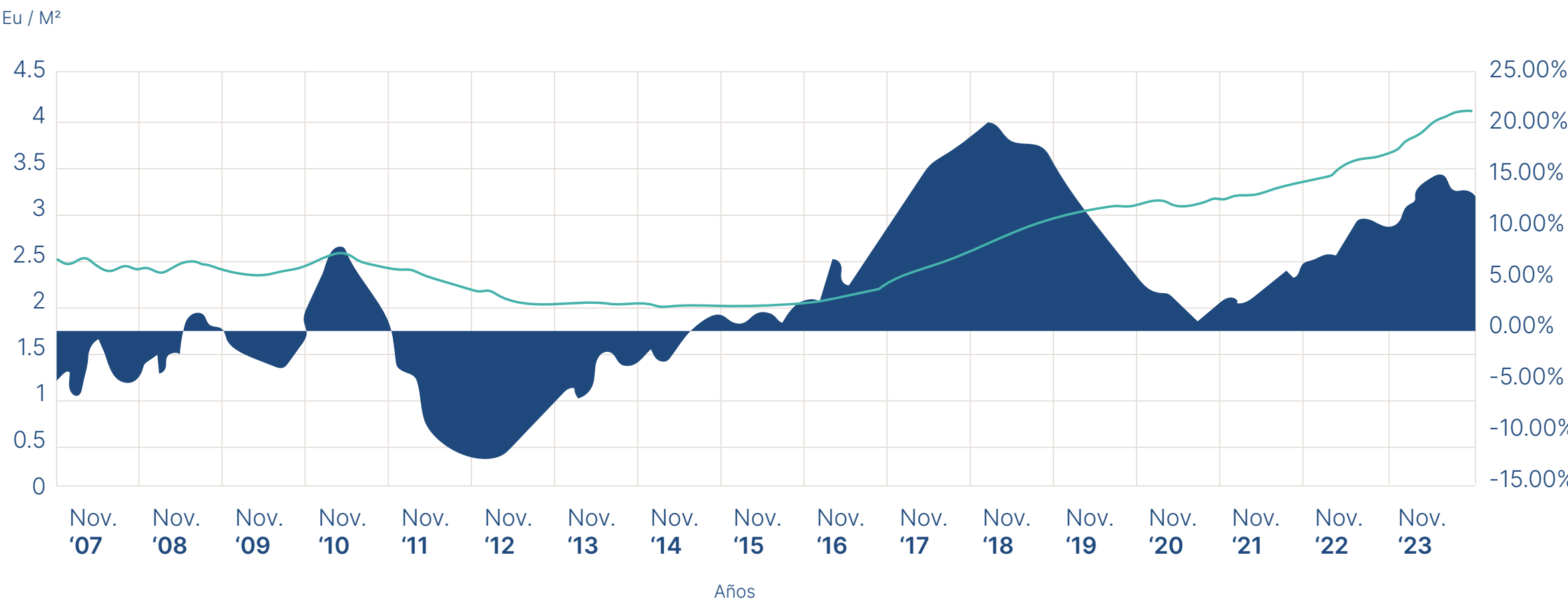
Las Islas Baleares han sido durante mucho tiempo líderes en el mercado inmobiliario europeo, incluso durante la pandemia crecieron 1.2% a diferencia del descenso que mostró el resto de Europa. La vivienda en Baleares se mantiene como la segunda más cara en España y aumenta cada año llegando a un valor promedio actual de casi EU 4.100/m2 (+12% interanual).

Además de un clima favorable para la inversión y la fiabilidad de su mercado inmobiliario, las Islas ofrecen varios factores atractivos:

Razones permanentes:

- Destino popular con un promedio mayor a los 300 días de sol al año
- Ambiente limpio y altos índices de seguridad
- Excelente infraestructura con lujosos complejos turísticos y servicios de alta gama
- Incentivos a inversores y exenciones fiscales
- Fácil acceso desde cualquier punto de Europa

Histórico de Variaciones de Precios de Venta en Baleares



Razones de contexto:

- Programa de “visado de oro” que permite a los extranjeros obtener permiso de residencia
- Demanda de propiedades muy alta con una oferta relativamente baja

Condiciones Particularmente Atractivas en Islas Baleares

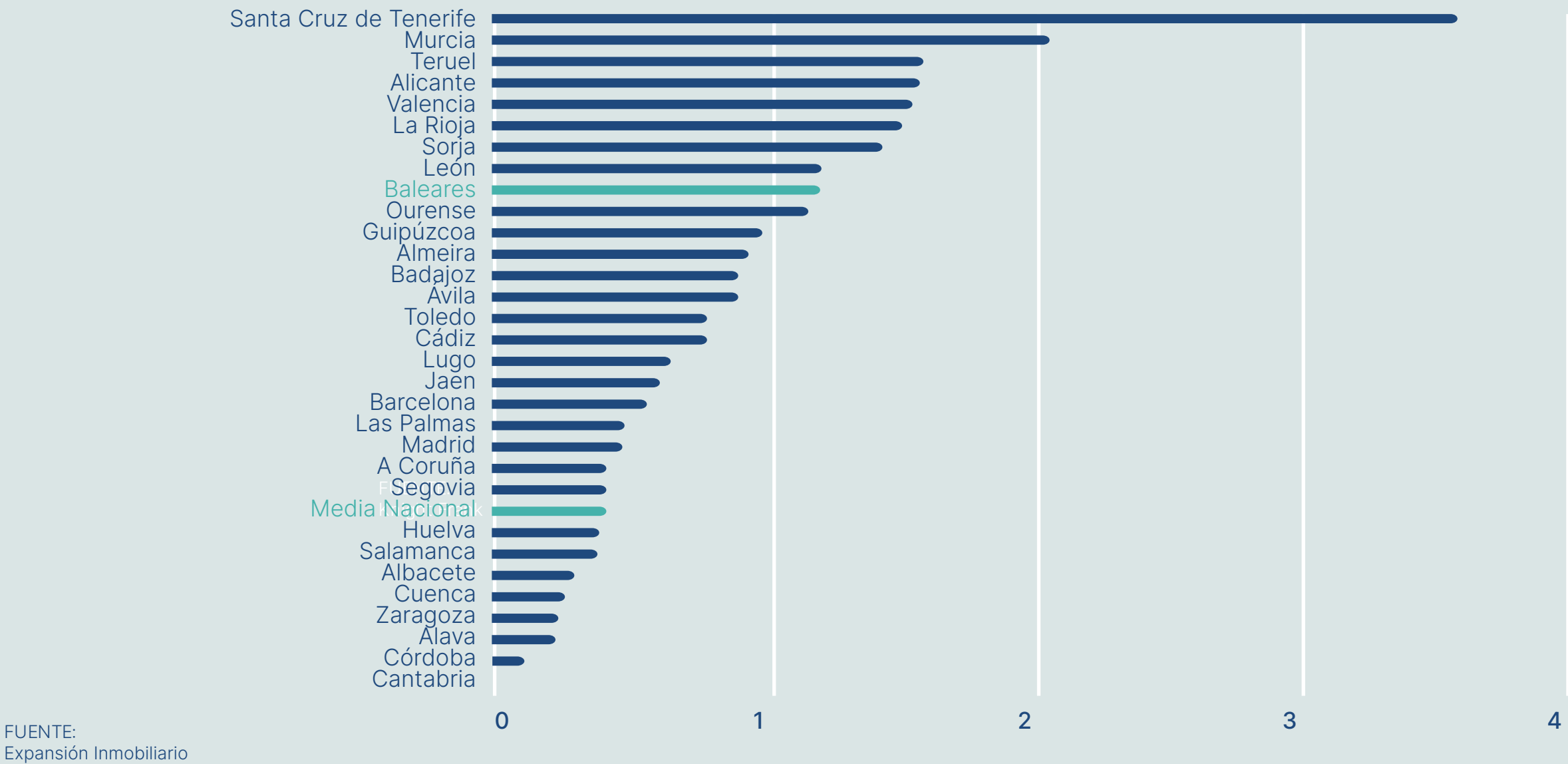
Demanda Extranjera Sostenida

La atractiva ubicación de la isla, su clima suave y su alta calidad de vida siguen atrayendo a compradores de todo el mundo.

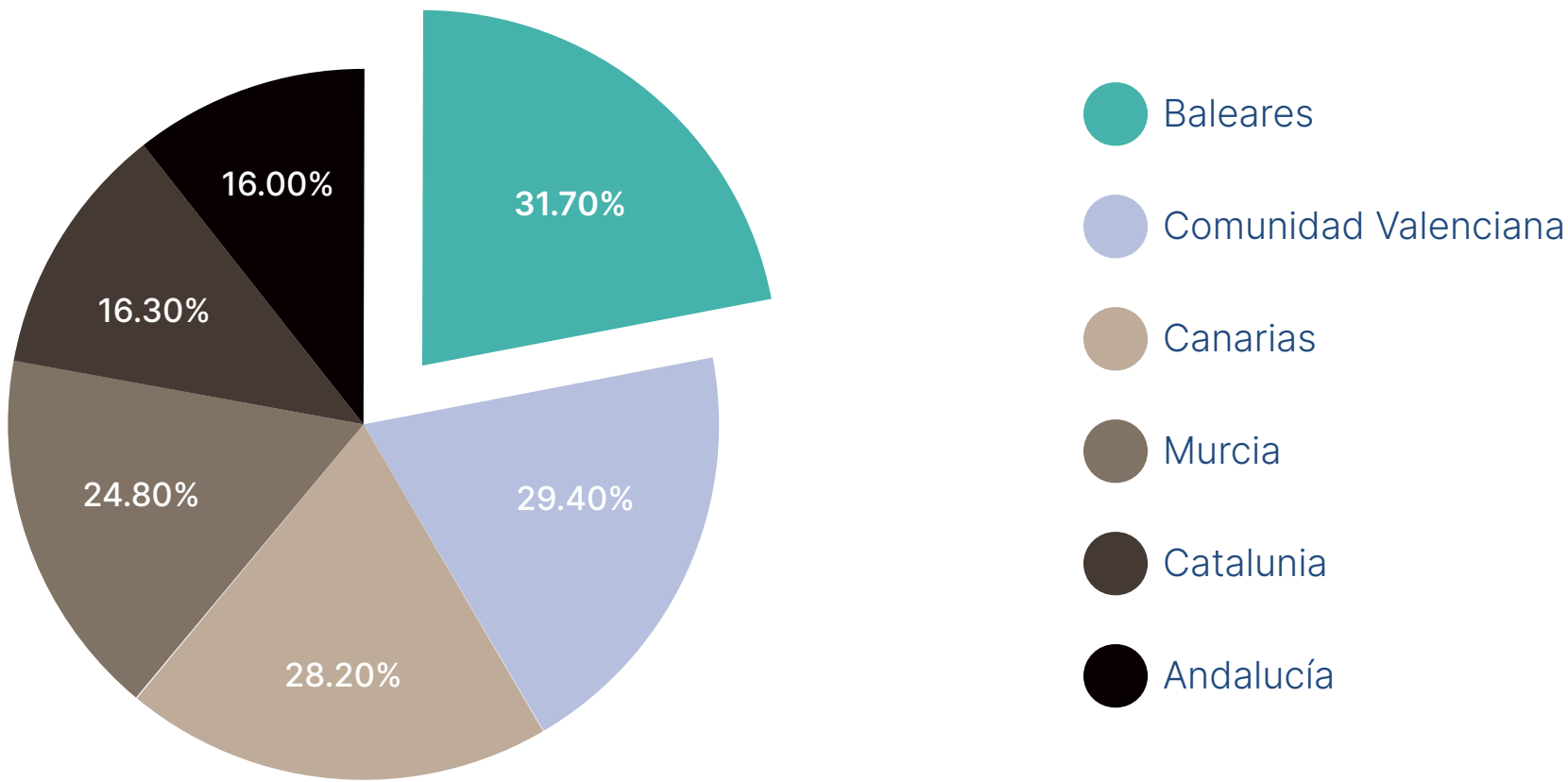
Los británicos continúan liderando las compras de vivienda en la primera mitad de 2023 con el 9.6%, seguido de los alemanes (8,1%) y los marroquíes (7,3%). También se destacan los franceses, los italianos, los rumanos y de Países Bajos. Luego, el grupo de nacionalidades que engloba al resto de extranjeros de fuera de la UE concentra el 12.8%.

En particular, el peso de los compradores extranjeros continúa constituyendo un factor diferencial en el mercado inmobiliario de las islas y se mantiene como la comunidad con el porcentaje más elevado de compradores de otras nacionalidades, que en el tercer trimestre del año alcanzó casi el 32% (+1.22 p.p. trimestral). A nivel nacional, la demanda extranjera de vivienda sigue manteniendo un papel destacado en el mercado residencial español, consolidándose en niveles récord con el 21% de las operaciones en la primera mitad del año. En el tercer trimestre, la compra de vivienda por parte de extranjeros representó el 15.4% de las operaciones, el segundo mejor trimestre desde que haya registros.

Variación positiva 2t2023 del peso de extranjeros en compra de viviendas (en puntos porcentuales)



Comunidades autónomas con un mayor peso de compra Por parte de extranjeros 3t2023



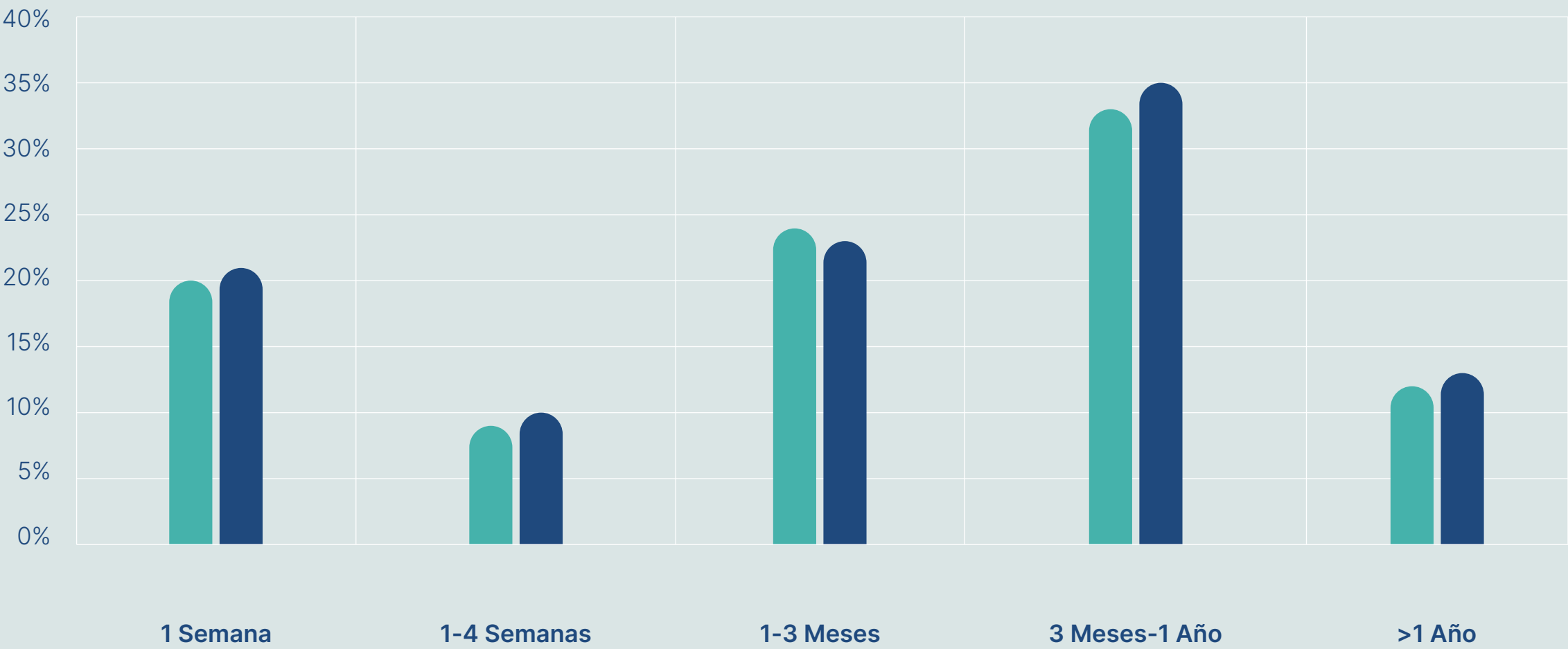
Condiciones Particularmente Atractivas en Islas Baleares

Alto Nivel de Rotación de Ventas

En Islas Baleares el 20% de las unidades se venden en menos de una semana, el 9% dentro del primer mes de publicado, otro 24% durante los 3 meses, un 35% entre 6 meses y 1 año y apenas el 12% de las transacciones se concreta en plazos superiores a los 12 meses. Los datos son parecidos al promedio a nivel país y a los que se evidencian en Madrid que es uno de los grandes mercados inmobiliarios de España y encabeza la lista de ciudades con mayor volumen de transacciones de compraventa.



Compraventa de viviendas en lo que va del año



Baleares España

FUENTE:
Idealista

Conclusiones

El mercado inmobiliario en las Islas Baleares se mantiene como una opción atractiva para inversores internacionales en busca de estabilidad y diversidad. La inversión en ladrillo suele ser interesante con rentabilidades que oscilan del 7% al 10% de rentabilidad bruta. **En Baleares hay una demanda muy importante, tanto para vivir como para pasar unas vacaciones, lo que la hace una opción de relativo bajo riesgo.**

Una gran ventaja para los inversores es que los inmuebles de las Islas han ofrecido una retención de valor segura durante años en tiempos de incertidumbre e inflación. En particular, el mercado inmobiliario de Baleares ha sido muy rentable en los últimos años: la oferta variada de propiedades, la estabilidad económica respaldada por el turismo y las regulaciones que cuidan el entorno y el patrimonio cultural hacen de Baleares un destino de inversión sólido, especialmente cierto en el sector de lujo.

La actualización de este informe destaca tendencias emergentes y oportunidades estratégicas. **En resumen, las Islas Baleares representan no solo una inversión inmobiliaria, sino también un compromiso con un mercado estable y un entorno excepcional.**

Gracias por confiar en nosotros para proporcionarles la información más reciente y relevante.





Mandarin



Rubén Dario 12, 0712 Palma de Mallorca, España



+34 622569611



info@mandarinesp.com