

Información General de Mercado

S1 2024



Mandarin

03

Situación actual

Mercado Inmobiliario Español

05

Contexto Macro y Perspectivas de Crecimiento

06

Particularidades

Mercado Inmobiliario
en Baleares

09

Conclusiones finales

En esta nueva edición de nuestro informe semestral continuamos con nuestro compromiso de brindarles un análisis detallado y objetivo del mercado inmobiliario español con un enfoque particular en las Islas Baleares.

Esperamos ofrecer una visión clara y precisa de las oportunidades y desafíos actuales en el mercado inmobiliario de esta región.

Esperamos que les resulte útil.

Situación actual

Mercado Inmobiliario Español

Acceso a la vivienda en grandes ciudades:

La vivienda, un bien de primera necesidad, es cada vez más inaccesible para jóvenes y personas con bajos ingresos. Se requieren al menos 7.5 años de salario bruto para comprar una vivienda.

Precio y mercado:

El precio de las viviendas ha subido notablemente. En España, el valor del metro cuadrado de viviendas nuevas alcanzó máximos históricos en junio (EUR 2,138/Mts², +7.5% interanual). Las Islas Baleares son la región con la tercera vivienda más cara del país, con Eu 4,379/Mts² (+10.7% interanual). Sin embargo, la mayoría de las zonas sigue un 22% por debajo de los máximos de 2007. En ese contexto, Madrid, Baleares, Canarias, Málaga, Barcelona, Alicante, Cádiz y Valencia registran nuevos máximos históricos.

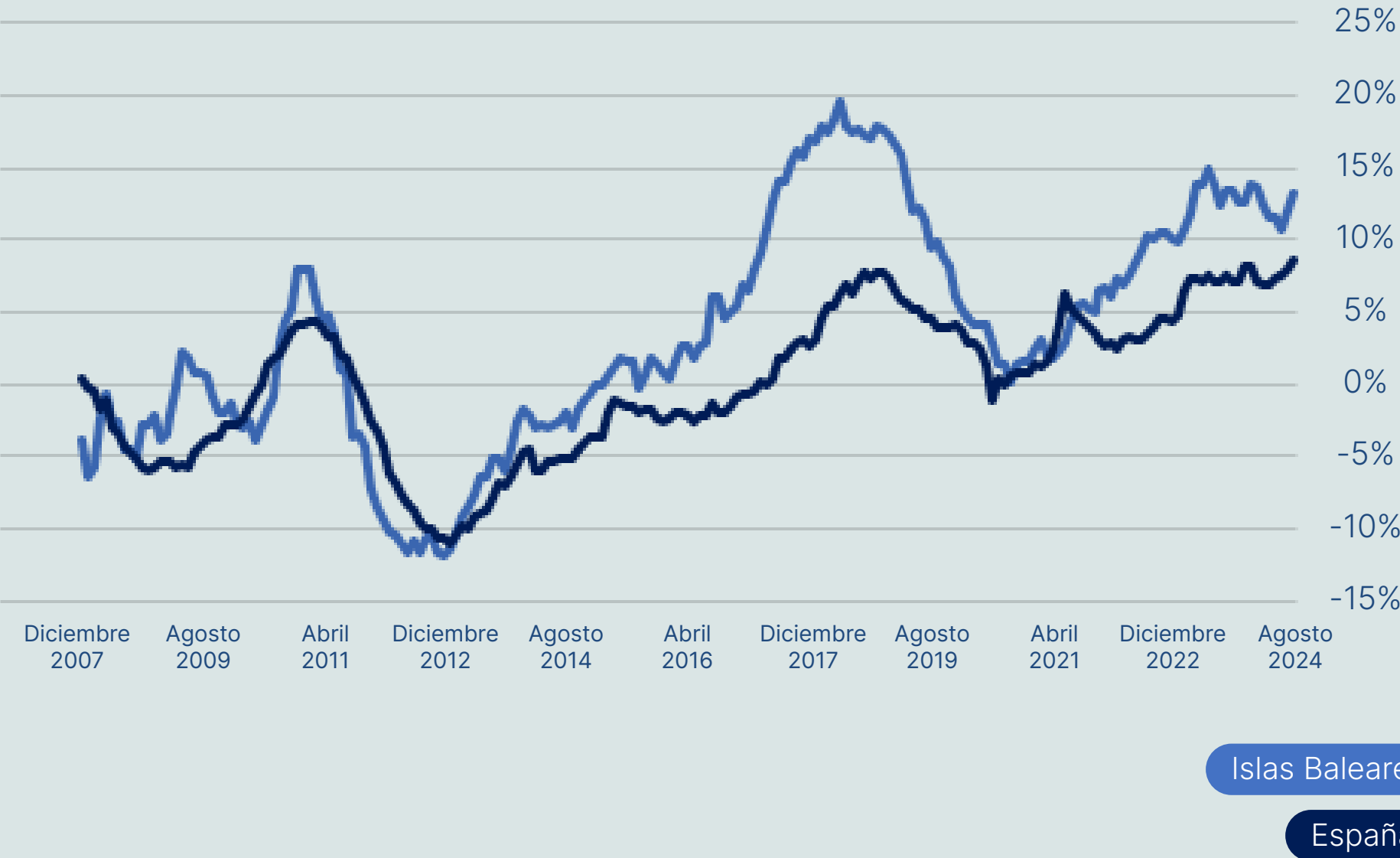
Oferta vs. demanda:

La escasez de oferta frente a una demanda creciente ha impulsado los precios. La construcción de nuevas viviendas ha caído drásticamente desde 2007. Aunque iniciativas como la de Madrid, que transforma suelo terciario en residencial para viviendas protegidas, podrían incrementar la oferta, los efectos de estas medidas sólo se verán a largo plazo. Por el momento, la tensión entre oferta y demanda persiste.

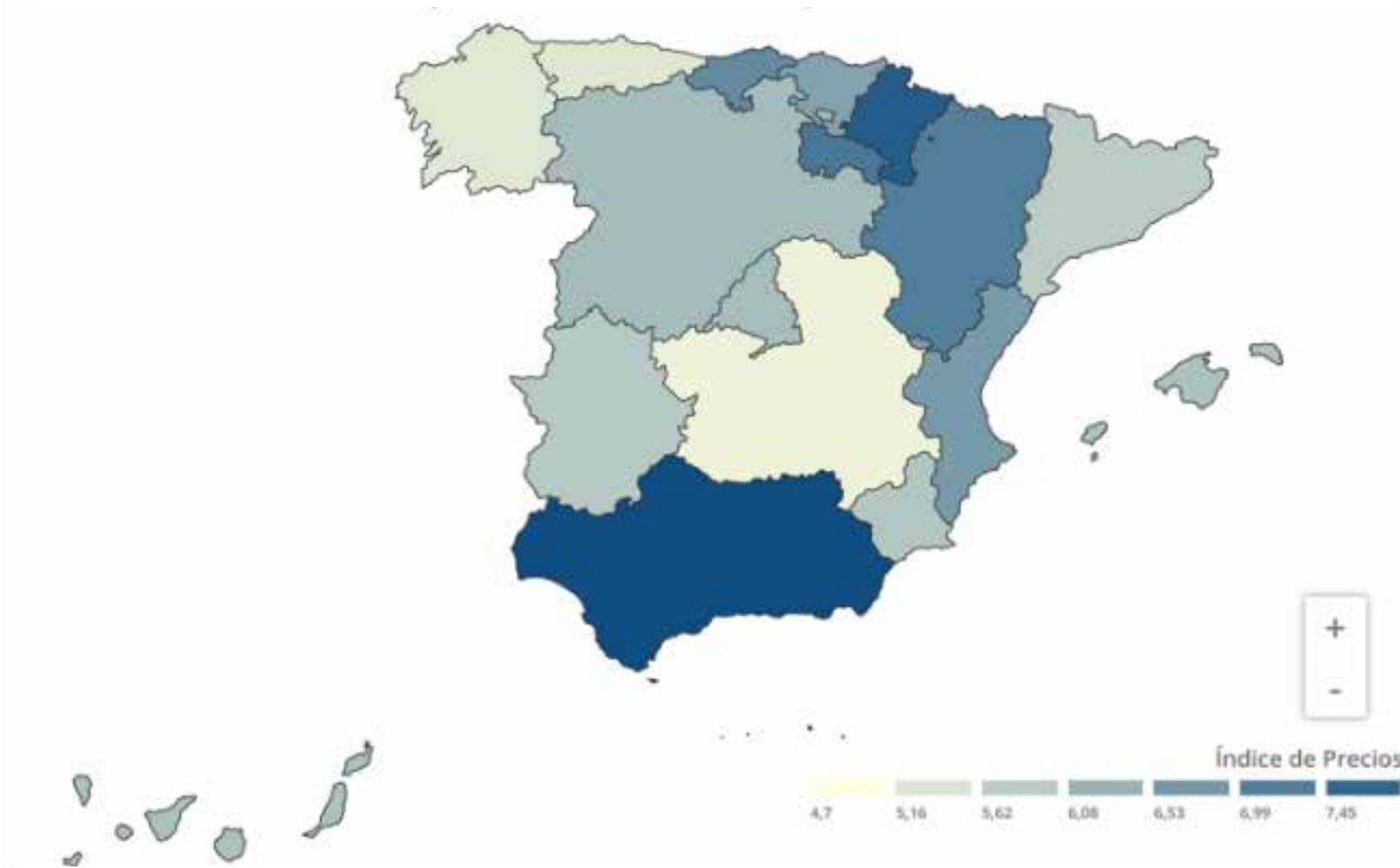
Hipotecas:

La concesión de hipotecas ha disminuido, con bancos adoptando una actitud más conservadora y requisitos más estrictos.

Evolución interanual del precio de la vivienda en Islas Baleares, según el INE



Variación anual de los precios de la vivienda por comunidades autónomas



Situación actual

Mercado Inmobiliario Español

Situación de poblaciones vulnerables:

La carga financiera para hogares con bajos ingresos y jóvenes es alta. El porcentaje de jóvenes emancipados ha caído y muchos dedican gran parte de su renta a la vivienda. La tasa de esfuerzo es 6 bps inferior a la de hace un año (36.1%), y se espera un aumento de hogares en alquiler del 24.9% actual al 26.7% en 2028.

Vivienda protegida:

La nueva ley de vivienda propone aumentar la oferta de viviendas protegidas y mantener su condición indefinidamente, incluyendo un gravamen del 150% sobre el IBI para viviendas desocupadas por más de dos años sin justificación.

Euríbor:

El euríbor cae a mínimos de 11 meses con una media de 3.53% en julio tras el recorte del BCE en junio. Se anticipan nuevas caídas de tasas y Caixa Bank proyecta tres recortes adicionales este año, con un 2025 expansivo. Se espera que España lidere el crecimiento económico de la región con un +1.8% en 2024.

Futuro incierto:

A pesar de iniciativas recientes, se requiere un enfoque integral y un pacto de Estado para abordar la crisis habitacional de manera efectiva.



Contexto Macro y Perspectivas de Crecimiento

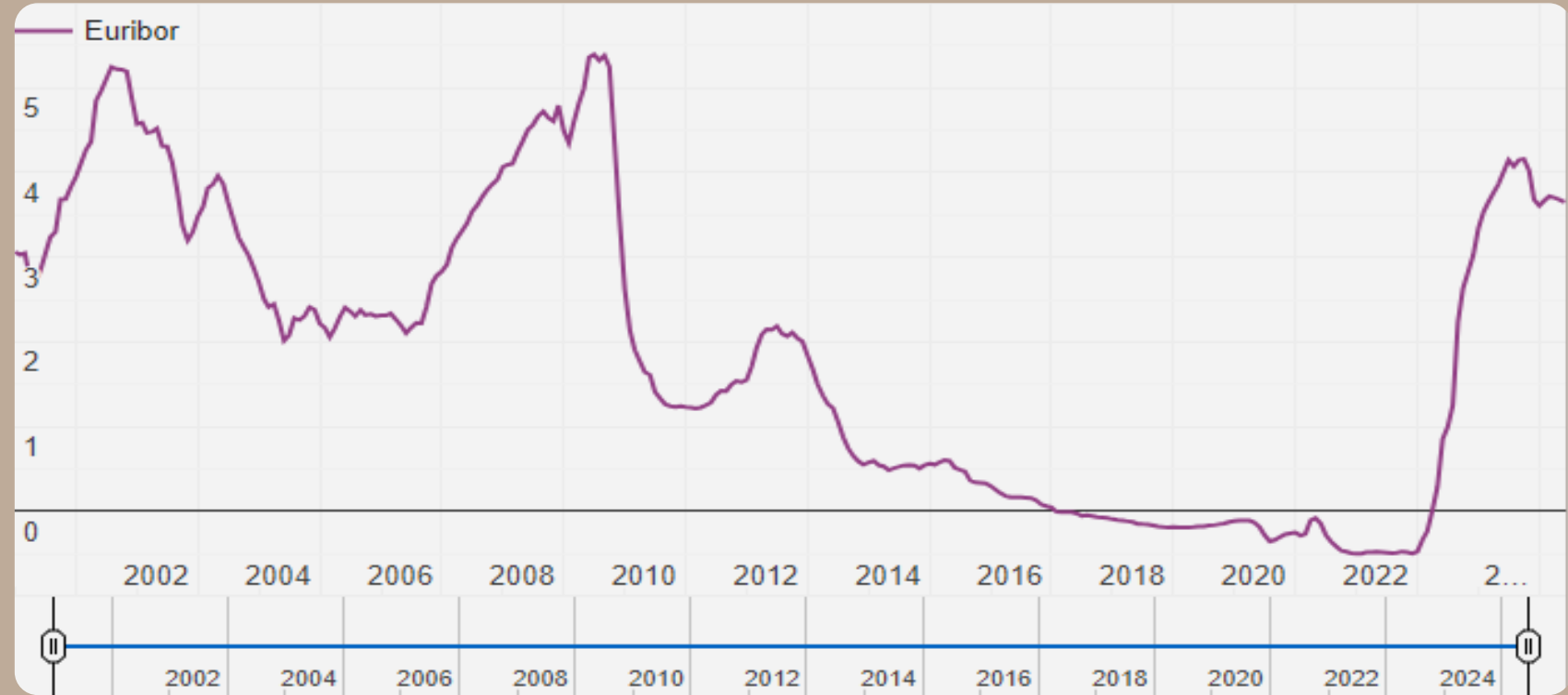
El endurecimiento de las condiciones monetarias sigue afectando el mercado inmobiliario y de crédito, aunque la actividad mundial muestra cierta resiliencia con una disminución de la inflación y una mejora en la confianza del sector privado.

El euríbor a un año indicador clave para hipotecas variables, cerró julio con una media del 3.53%, marcando su cuarta bajada consecutiva. A pesar de un descenso de 75bps desde octubre, sigue por encima de la media histórica de 1.88%. El BCE comenzó a relajar su política monetaria con un recorte de 25bps en junio, lo que impulsó la caída del euríbor, que bajó de 3.70% en abril a 3.53% en julio. Se anticipan reducciones adicionales a finales de año ya que la inflación de la zona euro se acerca al objetivo del BCE.

En cuanto a la actividad económica, la economía mundial crece más rápido de lo previsto, en gran parte por la resiliencia de EE. UU. y la rápida desaceleración de la inflación. La OCDE prevé un crecimiento global del 3.1% en 2024 y 3.2% en 2025. La economía de la zona euro se recuperó tras una leve recesión con un crecimiento destacado en Alemania y otras economías. En este contexto, se espera que el PIB español crezca un 1.8% en 2024 y un 2% en 2025, liderando la región.

No obstante, a pesar de la mejora del panorama a corto plazo, las perspectivas mundiales siguen siendo moderadas. En 2024-25, se prevé que el crecimiento será inferior al promedio de la década de 2010 en casi el 60% de las economías, que comprenden más del 80% de la población mundial. Persisten riesgos como tensiones geopolíticas, fragmentación comercial y tasas de interés elevadas.

Evolución del tipo hipotecario - Euríbor mensual 2024



Proyección del PBI

Región	Previsión	
	2024	2025
Mundo	3.10%	3.20%
G20	3.10%	3.10%
Zona del euro	0.70%	1.50%
China	4.90%	4.50%
EE. UU.	2.60%	1.80%
Rusia	2.60%	1.00%
Brasil	1.90%	2.10%
España	1.80%	2.00%
Reino Unido	0.40%	1.00%
Alemania	0.20%	1.10%

Particularidades

Mercado Inmobiliario en Baleares

- **Demanda sólida:**
A pesar de los desafíos económicos, la demanda de propiedades en Mallorca, especialmente segundas residencias, sigue fuerte a nivel local e internacional.
- **Escasez de oferta:**
La oferta limitada, agravada por la alta demanda extranjera, mantiene los precios altos. Restricciones limitan la construcción a un 30% del terreno, y medidas adicionales regulan la construcción de piscinas y licencias turísticas. La construcción de viviendas ha disminuido drásticamente desde 1998. Mallorca ha pasado de construir una media de 6.5 viviendas por cada mil habitantes entre 1998 y 2008, a menos de una entre 2009 y 2022 (1.4 en 2022).
- **Aumento de precios:**
Los precios han subido un 10% respecto al año anterior, superando los récords de 2008. A pesar de haber menos operaciones, los precios siguen aumentando, con un rendimiento anual del 5-6% desde 2013. El acceso a la vivienda se ha vuelto más difícil por el aumento de precios frente a los salarios.
- **Hipotecas y tasas de interés:**
A pesar de mayores costos de financiamiento, los precios en Baleares se han mantenido estables debido a un apalancamiento más bajo y más compras en efectivo. El 42% de las transacciones en 2023 involucraron hipotecas, por debajo del promedio nacional del 44% y del 67% en Madrid.

Mercado Inmobiliario en Mallorca por precio

En 2023, el 49% de los anuncios de venta de Mallorca eran de 500.000 euros o más.

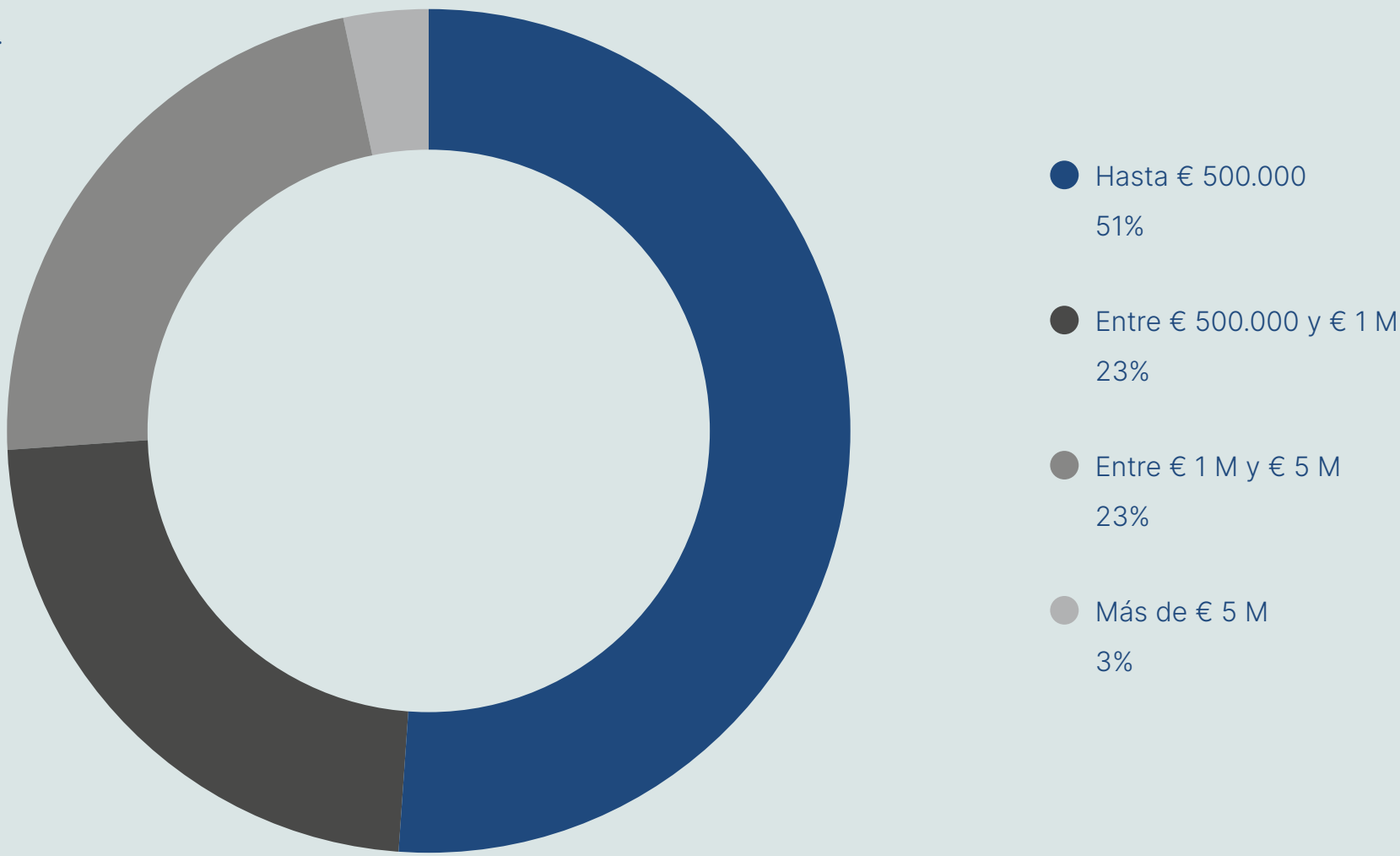
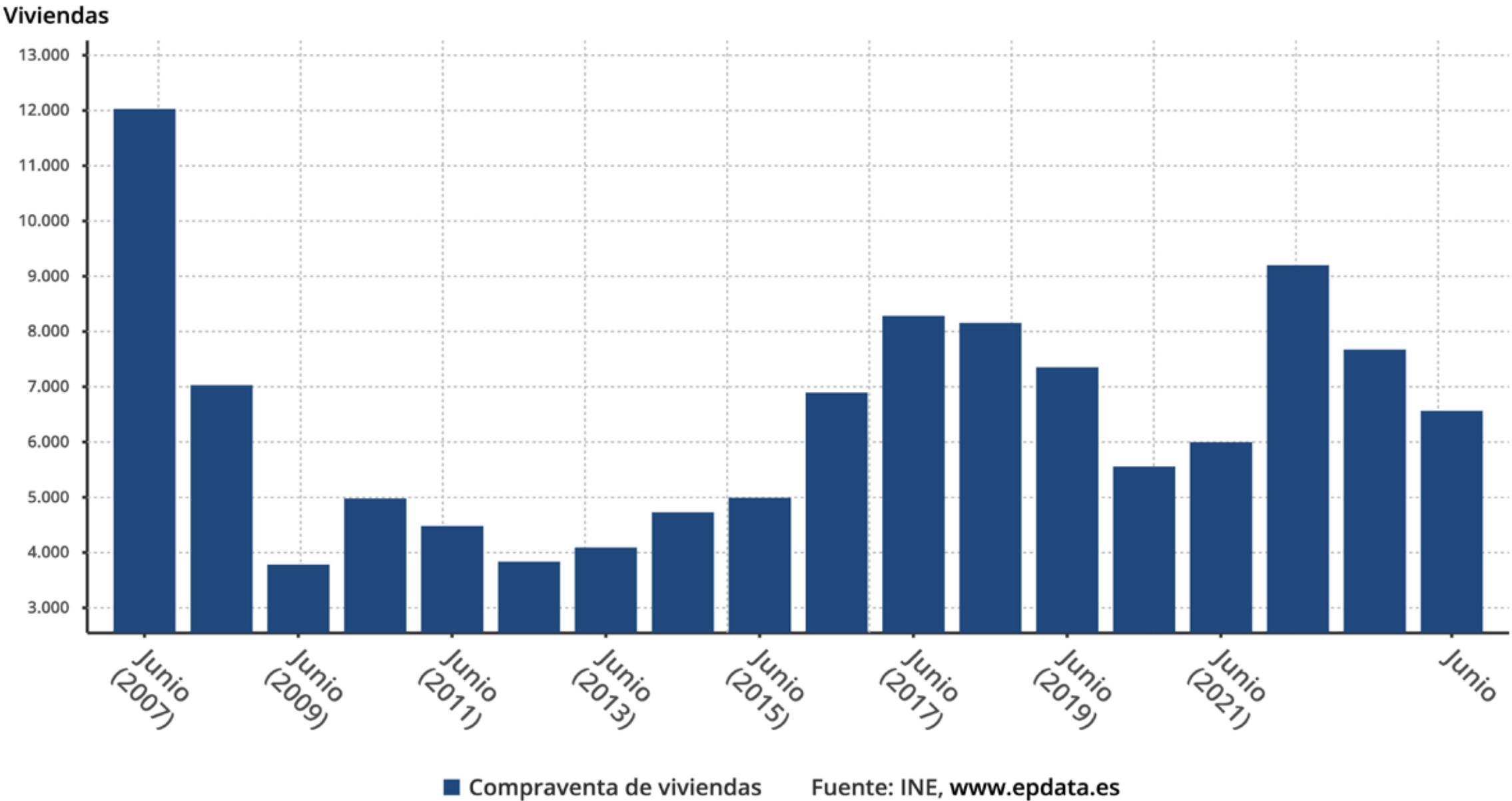


Ilustración 13: Fuente: Casafari
Los datos de Casafari están sujetos a posibles errores e inexactitudes de los listados de portales inmobiliarios.

Compraventa de viviendas en Islas Baleares en lo que va de año



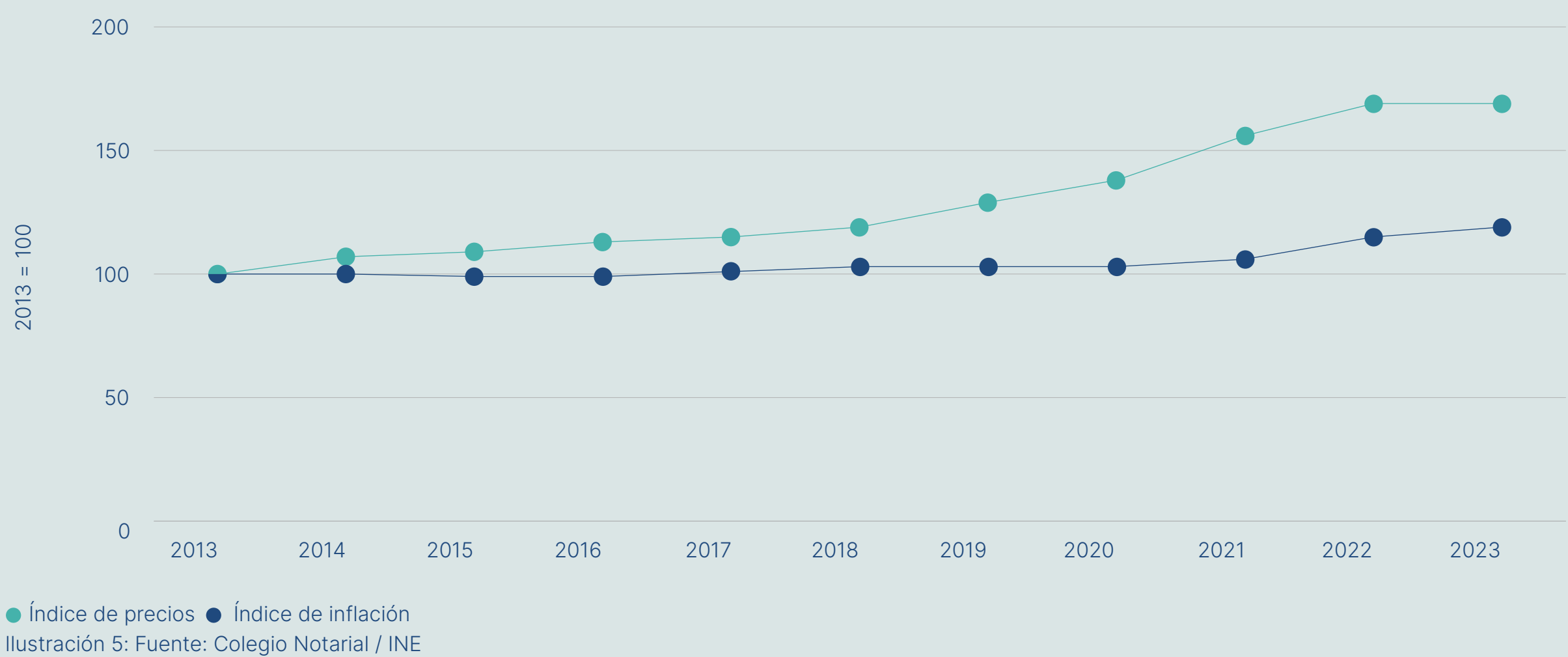
Particularidades

Mercado Inmobiliario en Baleares

- **Estabilidad y resiliencia:**
El mercado balear ha mostrado estabilidad, sin grandes impactos a pesar de la recesión en Alemania y el aumento de tasas de interés. Sin embargo, la escasez de oferta y las restricciones legales presentan retos significativos.
- **Demanda extranjera sostenida:**
Compradores de Alemania, Austria, Suiza, Bélgica y los Países Bajos representan el 41% de las transacciones, seguidos por británicos, franceses e italianos. La participación de compradores escandinavos ha aumentado debido a la búsqueda de climas cálidos y energías renovables.
- **Factores recientes:**
El crecimiento poblacional (en tres años se proyecta llegar al millón de habitantes en Mallorca) y la atracción de mercados extranjeros junto con la situación en Ucrania, están influyendo en el mercado. La Ley de Vivienda del Gobierno ha generado controversia, afectando el alquiler y creando incertidumbre para propietarios e inquilinos. Los expertos destacan la necesidad de mejorar la colaboración entre los sectores público y privado y proponen la externalización de procesos administrativos para agilizar el mercado.
- **Cambios impositivos:**
A partir de 2024 sólo los patrimonios netos superiores a 3 millones de euros tributarán en Baleares. La medida aplica tanto a residentes como no residentes.

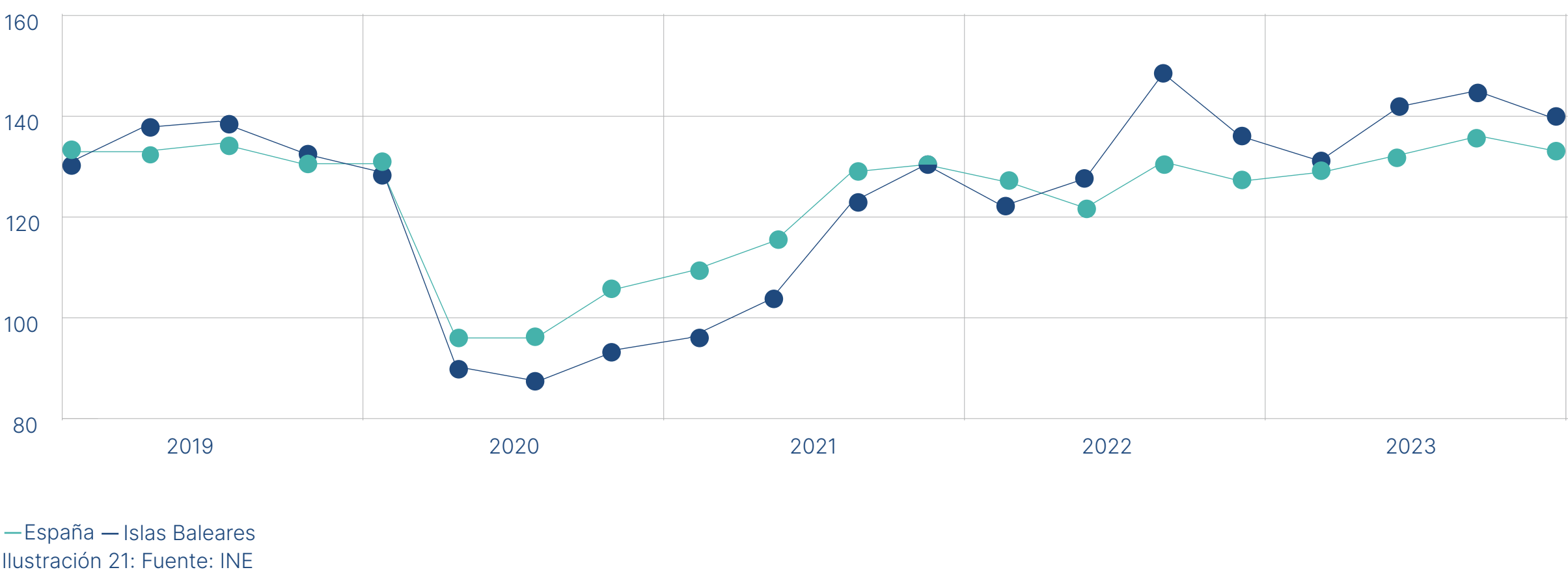
Índice de precios de la vivienda en Baleares vs. inflación en España

El sector inmobiliario balear ha generado una sólida rentabilidad real a lo largo de los últimos diez años.



Confianza empresarial - España, Islas Baleares

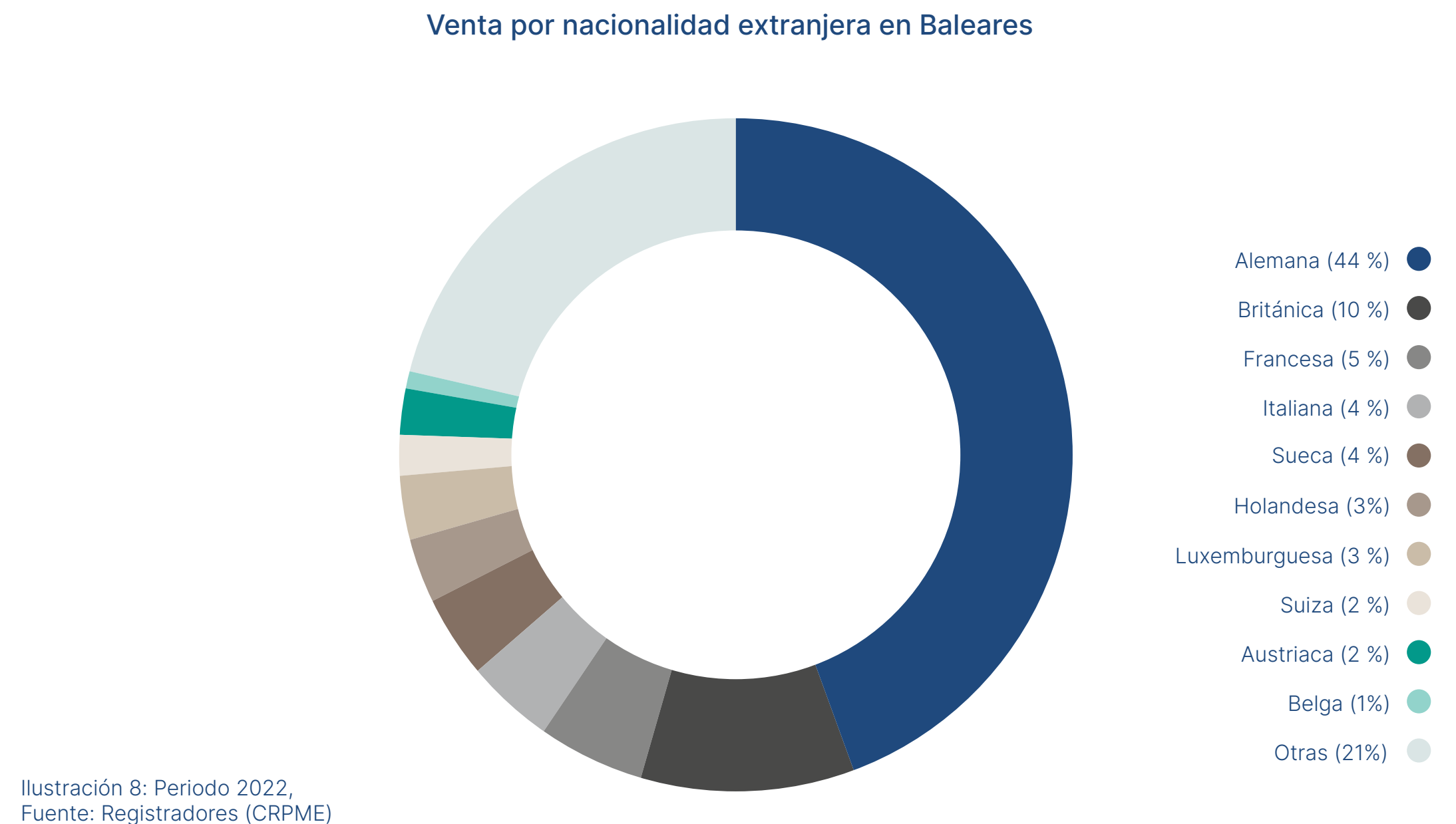
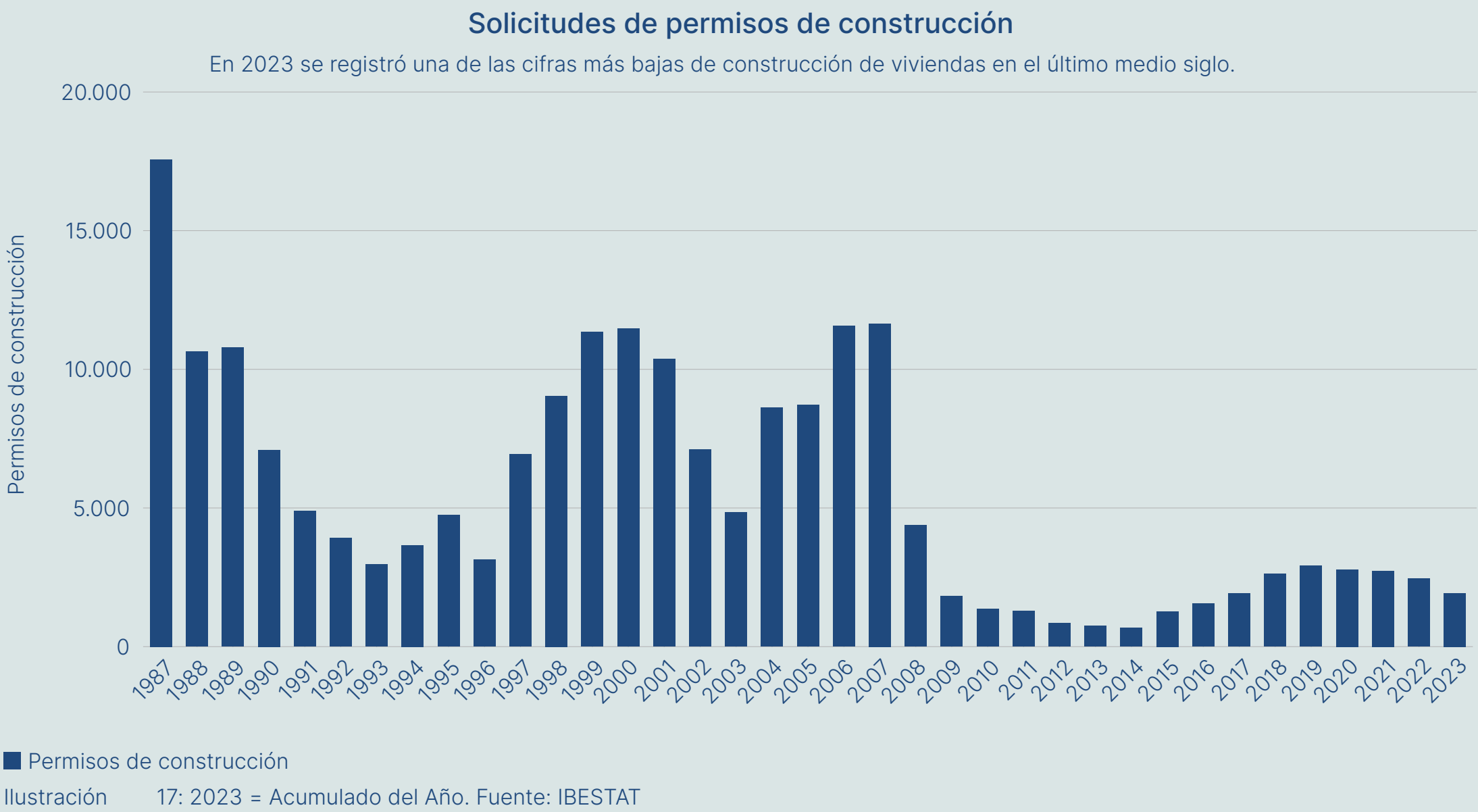
Las Islas Baleares, lideradas por Mallorca, tienen uno de los niveles más altos de confianza empresarial en España.



Particularidades

Mercado Inmobiliario en Baleares

- **Expectativas de futuro:**
Se espera una estabilización del mercado en 2024 con una desaceleración en el incremento de precios y operaciones. No se prevé una burbuja inmobiliaria como la de 2008, se han aprendido lecciones importantes y se han implementado medidas de control.
- **Políticas necesarias:**
Se requiere una mayor flexibilidad en políticas de suelo y una intervención activa para equilibrar el mercado y aumentar la oferta.
Mallorca representa el 78% del mercado balear y se consolida como el destino número uno en Europa para viviendas vacacionales. En 2023 el 51% de las propiedades en venta tenían precios de hasta 500,000 euros, y el 3% superaba los 5 millones.
- **Situación del mercado:**
En 2023 se vendieron 15,302 viviendas, en línea con la media de los últimos diez años, mostrando un aterrizaje suave; tras el auge pospandemia. Las ventas disminuyeron un 4% respecto a 2019 y un 24% respecto a 2022, cuando se registró el mayor número de ventas en 17 años dada la demanda acumulada durante el confinamiento y el creciente interés internacional por el saludable estilo de vida de la isla.
La situación puso al mercado bajo presión y desde 2023 se ha iniciado un proceso de normalización que ha devuelto al mercado a un nivel más sostenible de ventas.
En los primeros cinco meses de 2024 las ventas mejoraron un 5% respecto al mismo período de 2023, consolidando el sector, aunque 27% menor al registrado en 2022.



Conclusiones

El mercado inmobiliario de Mallorca muestra una notable resiliencia y ha servido como refugio de valor durante períodos de incertidumbre e inflación. Con una rentabilidad bruta del 7% al 10%, la inversión en propiedades sigue siendo atractiva, especialmente para inversores extranjeros, que representan más del 35% de las transacciones. Las políticas regionales que mejoran la competitividad fiscal y la disponibilidad de terrenos continúan ofreciendo grandes oportunidades.

Mallorca se posiciona como una de las regiones de mayor crecimiento en Europa, duplicando la tasa de crecimiento esperada para España en 2024. La fuerte economía local respalda el mercado inmobiliario y tiende a elevar los precios de la vivienda.

Agradecemos su confianza en nosotros para brindarles la información más actual y relevante.





Mandarin



Rubén Dario 12, 0712 Palma de Mallorca, España



+34 622569611



info@mandarinesp.com