

Información General de Mercado

2DO S 2024 / 1T 2025



03

Situación actual

Mercado Inmobiliario Español

07

Contexto macro y perspectivas de crecimiento

08

Particularidades

Mercado Inmobiliario en Baleares

12

Conclusiones finales

En esta nueva edición de nuestro informe semestral, presentamos una actualización con los principales indicadores del sector inmobiliario español durante el segundo semestre de 2024 y enero de 2025, con un enfoque en oportunidades y desafíos estratégicos para el próximo período.

Buscamos ofrecer a los lectores una idea de hacia dónde se dirige el mercado en 2025 basándonos en los datos actuales.



Situación actual

Mercado Inmobiliario Español

El mercado inmobiliario español ha continuado mostrando una tendencia alcista en los precios, impulsada por la falta de oferta y una demanda sostenida, tanto nacional como extranjera. Factores macroeconómicos, como la evolución del Euríbor y el ajuste de políticas monetarias por parte del Banco Central Europeo, han generado un impacto directo en la accesibilidad al crédito hipotecario y en la dinámica del sector.

Acceso a las viviendas en grandes ciudades:

La dificultad de acceso a la vivienda en ciudades como Madrid, Barcelona y Valencia sigue siendo un problema estructural. La concentración de propiedades en menos manos ha reducido la oferta de inmuebles disponibles para la compra, mientras que los precios del alquiler han experimentado un alza significativa, desplazando la demanda hacia áreas metropolitanas periféricas.

En Baleares, la producción de vivienda nueva es un 50% inferior a la necesaria para cubrir la demanda, lo que genera un incremento en los precios de venta.

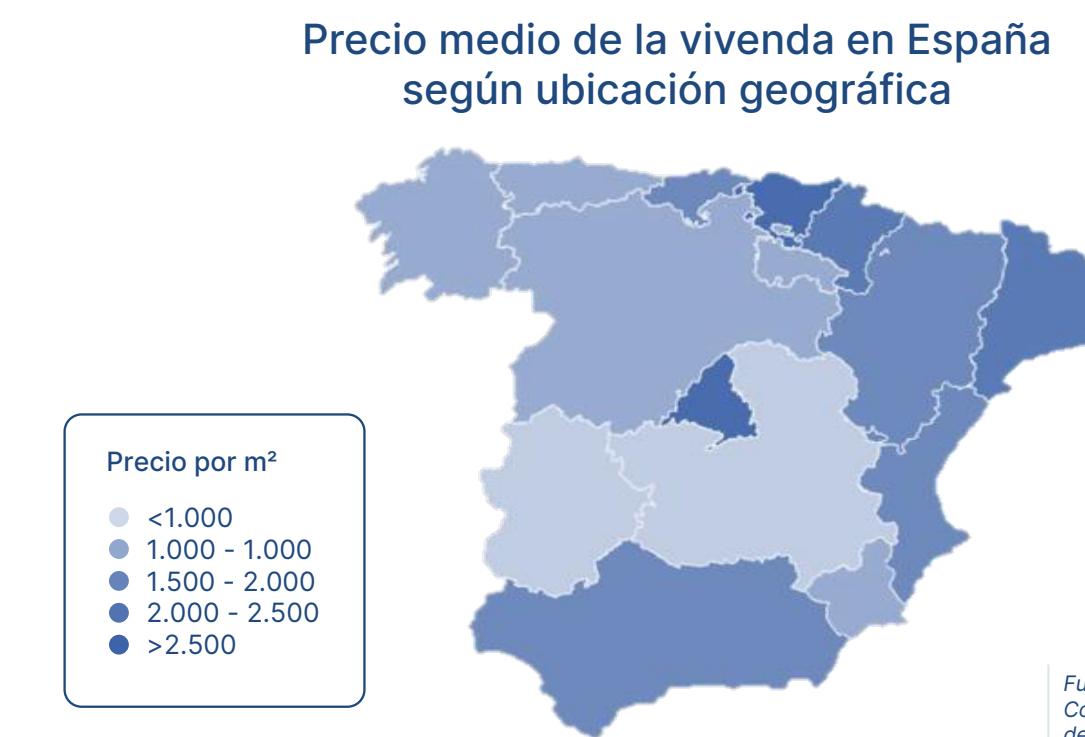
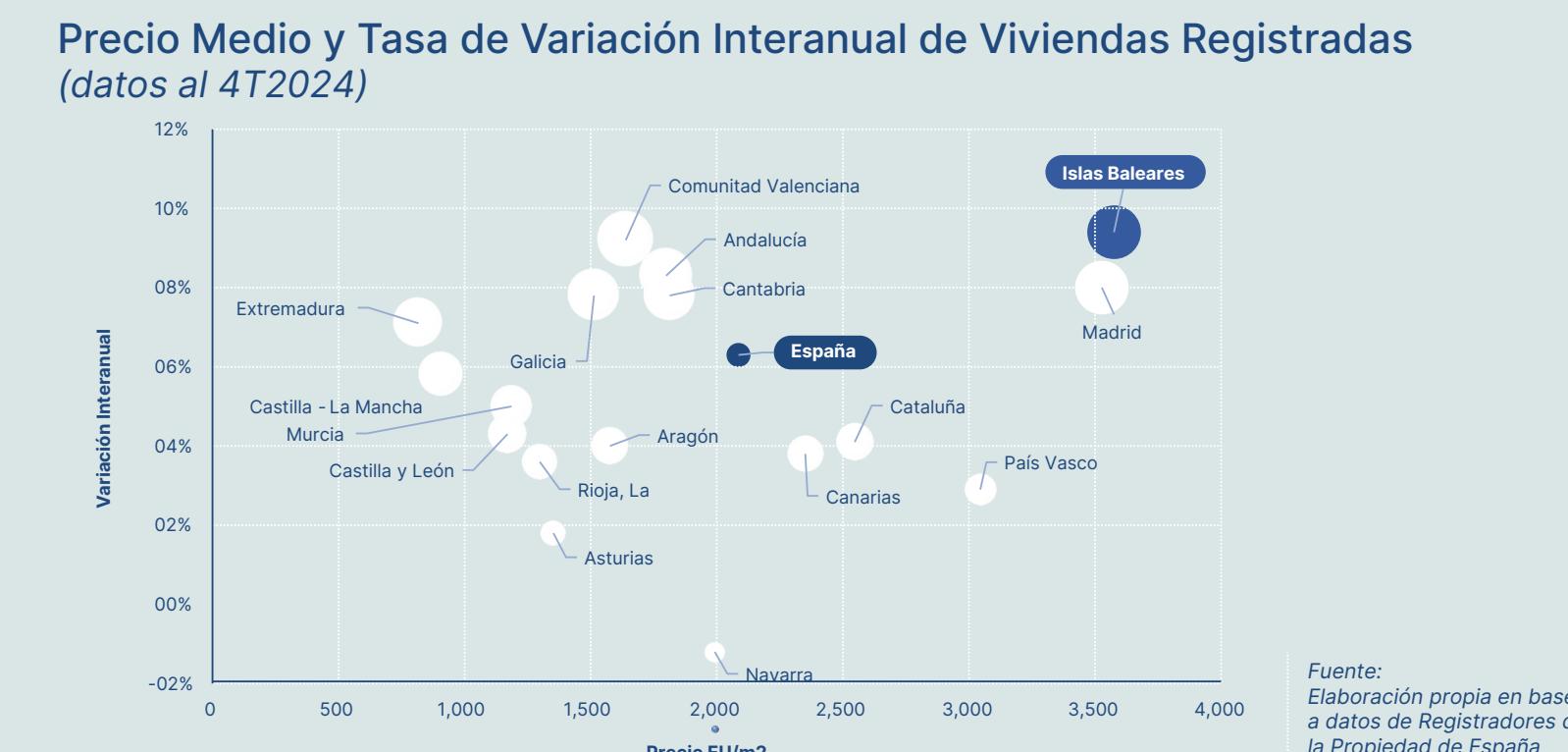
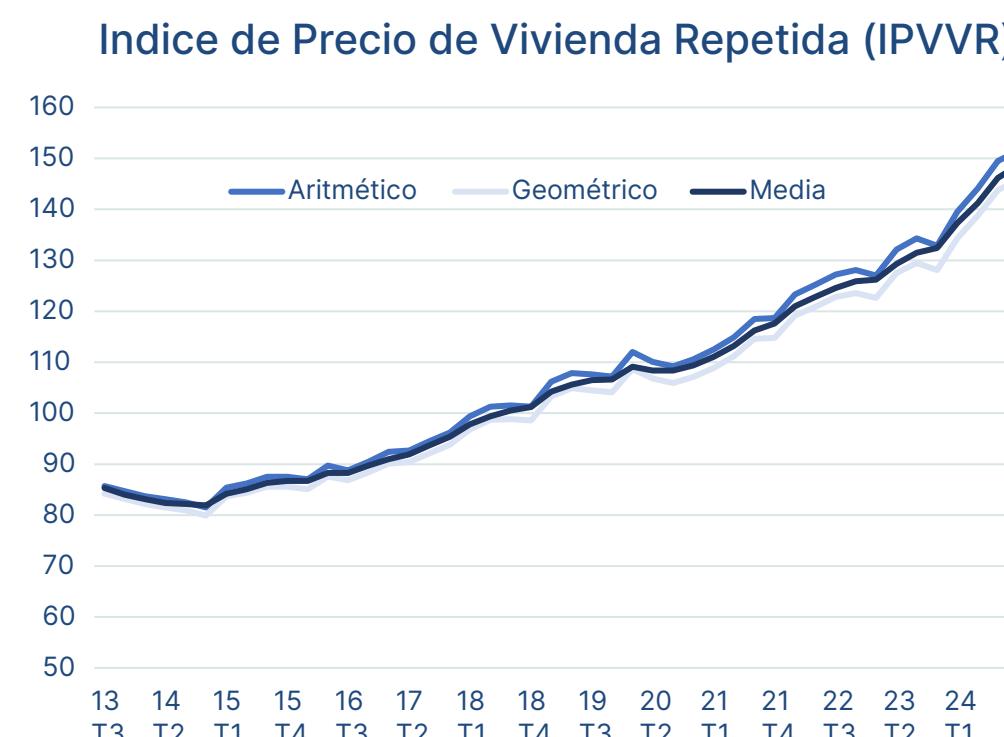
Precio y mercado:

El precio de la vivienda, medido por el IPVVR (Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas -IPVVR-), aumentó un 1,71% trimestral y un 12,34% interanual, superando en un 12,5% el máximo de 2007 y acumulando un alza del 81,69% desde los mínimos de 2014. Al comparar los precios de venta de una misma vivienda en distintos momentos, el IPVVR obtiene una mejor estimación de la variación real del valor de los inmuebles, eliminando distorsiones causadas por cambios en la composición del mercado.

Durante la segunda mitad de 2024, los precios de la vivienda en España han mantenido una tendencia alcista. En términos interanuales, Baleares lideró el crecimiento con un aumento del 19,5%, alcanzando los 4.597€/m² en diciembre, y superando los 5.025€/m² en enero de 2025. Esto sitúa a Baleares como la comunidad con los precios más altos de España en el segmento de vivienda usada, por encima de Madrid y el País Vasco.

El precio medio de la vivienda cerró 2024 con una suba del 2,4% en el cuarto trimestre, alcanzando los 2.164 €/m². Madrid (3.780 €/m²), Baleares (3.771 €/m²) y el País Vasco (3.157 €/m²) registraron los valores más altos, mientras que Extremadura (833 €/m²) y Castilla-La Mancha (945 €/m²) tuvieron los más bajos.

Las mayores tasas de subas interanuales se registran en Baleares (9,4%), Comunidad Valenciana (9,2%), Andalucía (8,3%) y Comunidad de Madrid (8%)



Situación actual

Mercado Inmobiliario Español

Oferta vs. demanda

El desajuste entre la oferta y la demanda sigue siendo una de las principales problemáticas del sector. La escasez de suelo urbanizable, las restricciones normativas y la lenta ejecución de nuevos proyectos han reducido la oferta disponible, lo que mantiene los precios en niveles históricamente altos.

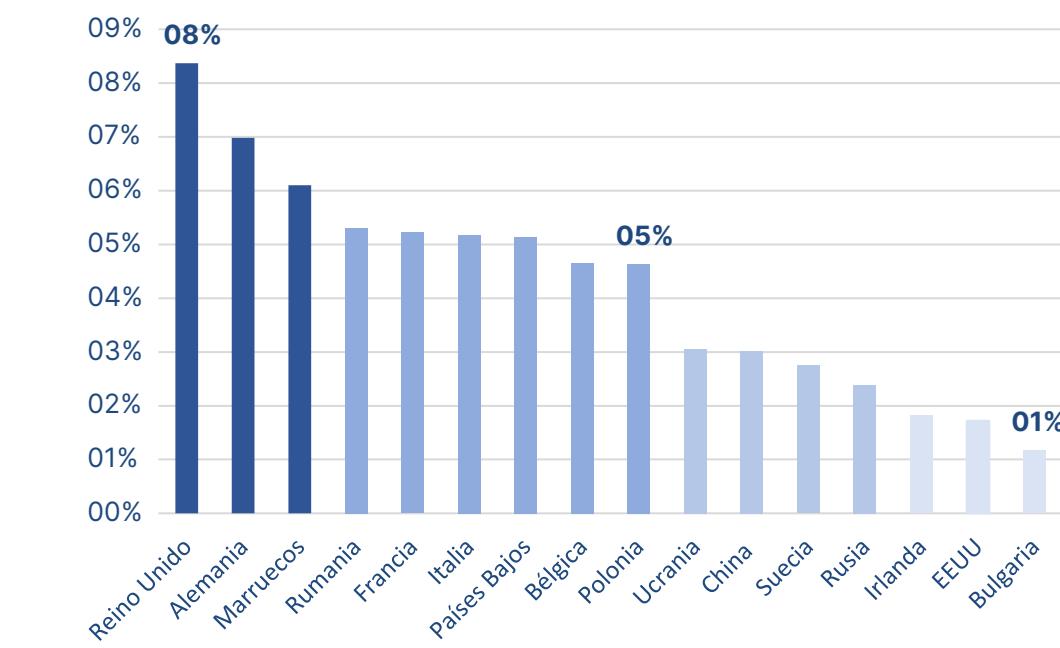
La demanda extranjera de vivienda representa el 15% del total de las operaciones inmobiliarias en España. Los británicos, pese a continuar perdiendo peso relativo sobre el total, vuelven a encabezar los resultados a nivel nacional con un 8,4% de compraventas, seguidos por alemanes (7%), marroquíes (6,1%), rumanos (5,3%) y franceses (5,2%).

Las mayores proporciones corresponden, como es habitual, a aquellos territorios con fuerte actividad turística, como son; Baleares (33,4%), Canarias (31,1%), Comunidad Valenciana (28,8%), Murcia (23,6%), Cataluña (16,1%) y Andalucía (13,7%).

El número de compraventas de vivienda ha seguido creciendo durante el último trimestre del año (+ 3,6% trimestral y + 32,86% interanual) alcanzando las 172.551 unidades, lo que representa el mayor registro desde 3T 2007 y un máximo en catorce años.

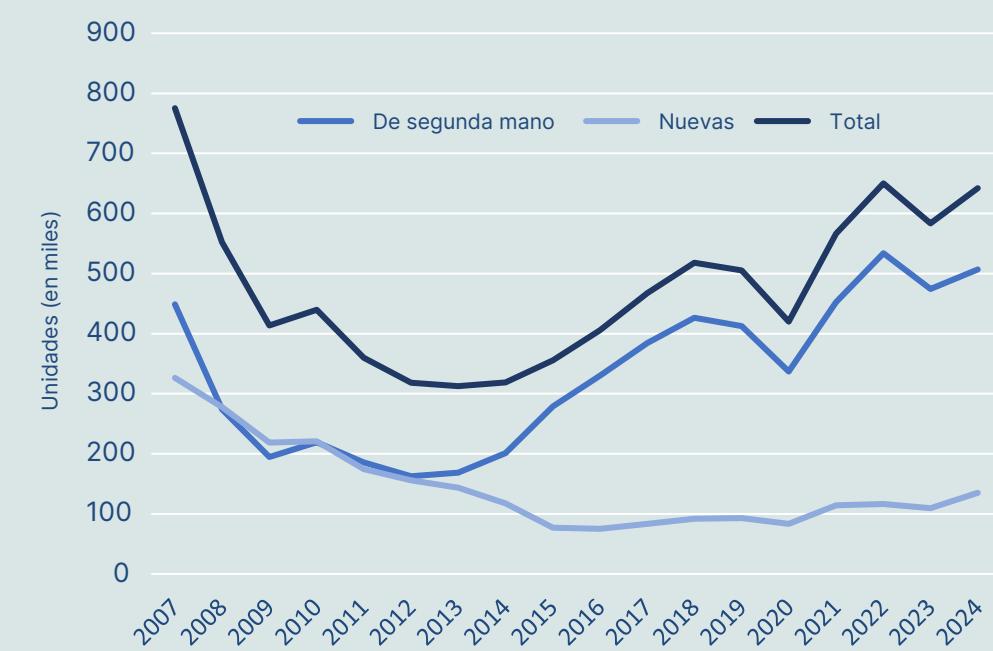
Con respecto a los doce meses precedentes se acumula un incremento interanual del 9,2%, cambiando de tendencia con respecto a los ajustes interanuales de trimestres precedentes (-1,5% 3T24).

La superficie media de la vivienda transmitida se ha mantenido relativamente estable y ha vuelto a superar los 100 m², nivel máximo desde mediados de 2022 y las compraventas de pisos con mayor superficie mantienen su liderazgo superando el 50%.



Fuente:
Colegio de Registradores
de la Propiedad de España

Compraventas de Vivienda nueva y usada
(datos a diciembre de cada año)



Fuente:
Elaboración propia en base
a datos de EPdata.es

A pesar del crecimiento sostenido en las compraventas, la evolución del mercado de vivienda nueva sigue mostrando un ritmo más limitado. Este fenómeno está condicionado directamente por la generación de obra nueva, que continúa enfrentando restricciones. La escasez de suelo urbanizable, la complejidad en la obtención de licencias y el encarecimiento de los materiales de construcción ralentizaron la puesta en marcha de nuevos proyectos. Por su parte, la incertidumbre económica y la elevada inflación han impactado en la financiación de nuevas promociones dificultando la respuesta de la oferta a una demanda en constante crecimiento.

Situación actual

Mercado Inmobiliario Español

Los factores más relevantes que limitan la oferta de obra nueva son:

1. Restricciones normativas y urbanísticas

Zonas protegidas y restricciones de construcción en suelo rústico y áreas naturales. Limitaciones en la expansión urbana en municipios con un alto porcentaje de suelo urbano sin desarrollar (como la normativa en Baleares que restringe nuevas urbanizaciones si hay más del 15% de suelo urbano sin construir).

2. Burocracia y lentitud en la obtención de licencias:

Procesos largos y complejos para obtener permisos de obra, que pueden demorar años. Falta de personal en los ayuntamientos para gestionar las solicitudes, lo que ralentiza aún más los tiempos.

3. Presión medioambiental y sostenibilidad:

Normativas europeas y locales enfocadas en la protección y reducción del impacto sobre el medio ambiente. Limitación de construcción en zonas con riesgo de inundación o áreas naturales protegidas.

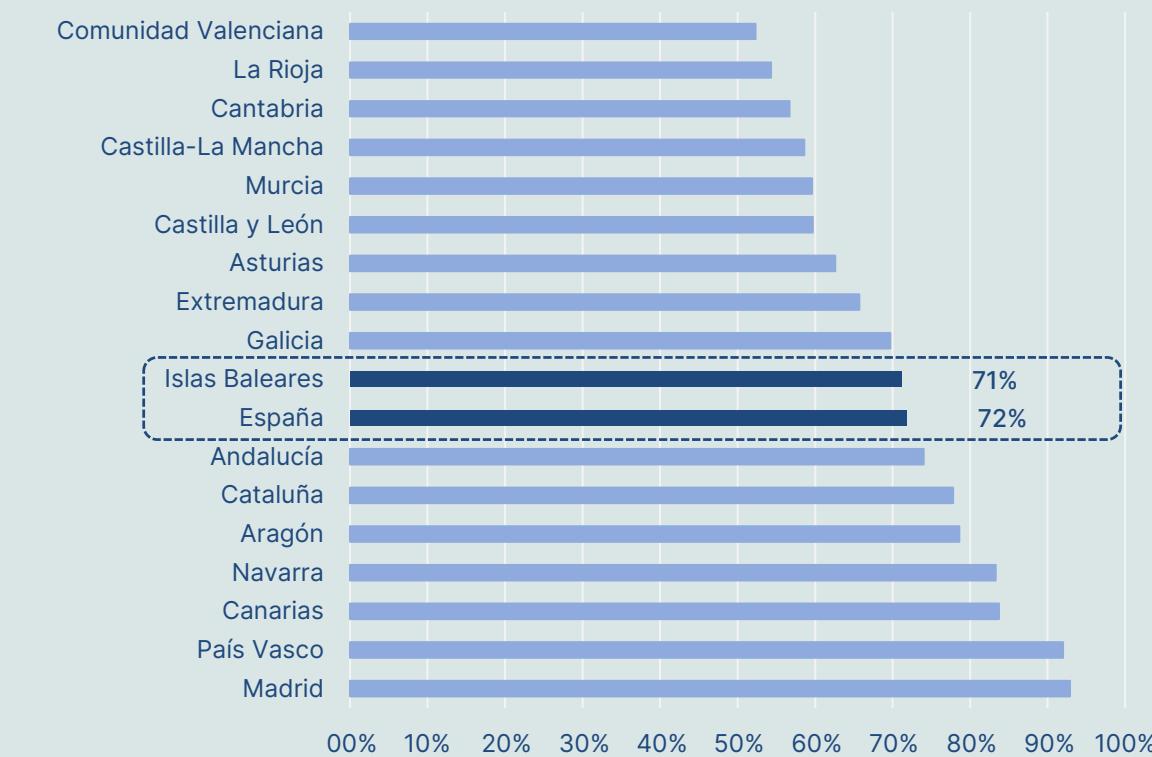
4. Escasez de suelo urbanizable:

En Mallorca, gran parte del territorio está catalogado como suelo rústico o protegido, lo que reduce significativamente la disponibilidad de terrenos aptos para construcción.

5. Costos elevados y falta de mano de obra:

Incremento en los costos de materiales y construcción. Escasez de trabajadores cualificados en el sector de la construcción.

Cantidad de Hipotecas sobre número de compraventas



Fuente:
Elaboración propia en base
a datos de Registradores de
la Propiedad de España

Como consecuencia de todo lo anterior, el stock de vivienda nueva disponible sigue siendo insuficiente en comparación con las necesidades del mercado, lo que refuerza la presión sobre los precios y mantiene el interés en el mercado de segunda mano.

Evolución del crédito hipotecario

El descenso del Euríbor ha incentivado la recuperación del crédito hipotecario, aumentando el número de operaciones en Baleares. En octubre de 2024, la firma de hipotecas creció un 69,9%, y la compraventa de viviendas aumentó un 36,2% en comparación con el año anterior. Concretamente, se han registrado 435.328 hipotecas sobre vivienda en los últimos doce meses lo que representa el 68,35% de las operaciones del período y el nivel máximo de los últimos seis trimestres.

Este fenómeno refleja una mayor confianza en el mercado y la búsqueda de oportunidades de inversión ante un entorno de tasas de interés más favorables.

El endeudamiento por metro cuadrado (+3,1%) aumenta por séptimo mes consecutivo, alcanzando los 1.542 €/m². El importe medio por vivienda subió un 1,1% hasta 152.693 €, con Madrid, Baleares, Cataluña y el País Vasco registrando los valores más altos.

Las tasas de interés cayeron por tercer trimestre seguido (-0,01 pp), ubicándose en 3,32%, lo que ha favorecido el acceso al crédito. Además, los plazos de contratación se han extendido un 2,7% (promedio de 25,3 años), sumándose al alza salarial como factores que mejoran la accesibilidad.



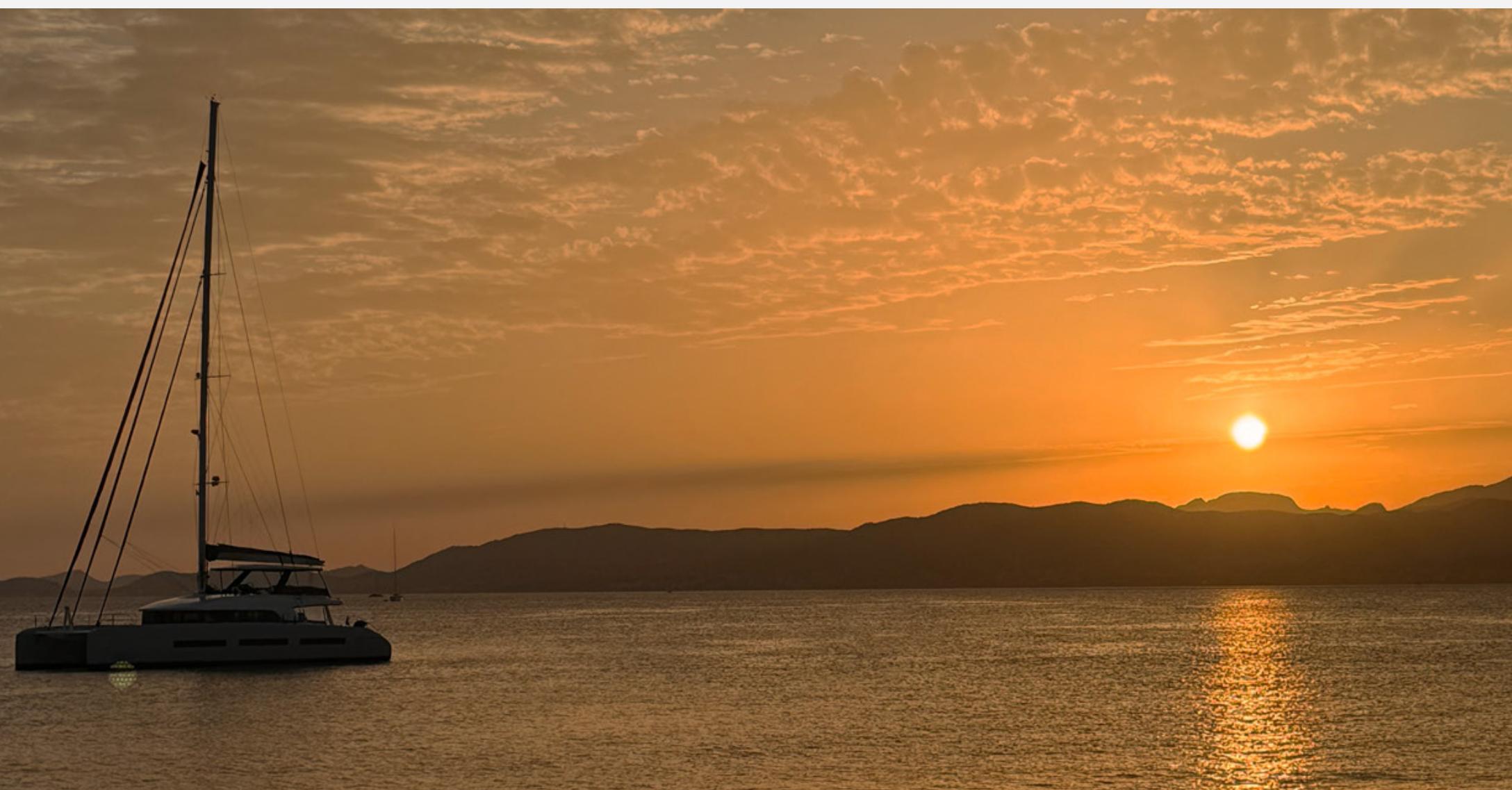
Fuente:
Elaboración propia en base
a datos del Instituto Nacional
de Estadística (INE)

Situación actual

Mercado Inmobiliario Español

Euríbor

Los primeros descensos en las tasas de interés del Banco Central Europeo (BCE) están impulsando al mercado inmobiliario, reduciendo el EURIBOR y los tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Los expertos estiman que el EURIBOR se mantendrá en un rango entre el 2,1% y el 2,35%, lo que indica una estabilidad en el mercado, aunque se prevé una ligera caída. Estas previsiones estarán influenciadas por factores como los cambios geopolíticos, la evolución de la inflación en Europa y las condiciones macroeconómicas.



Tasas Históricas del Euríbor



Fuente:
Euribor-rates-eu

Contexto Macro y Perspectivas de Crecimiento

La economía española ha seguido mostrando una evolución positiva, con un crecimiento estimado del 1,8% en 2024 y una proyección del 2% para 2025, posicionándose como una de las economías más dinámicas de la eurozona. La reducción de la inflación y la expectativa de nuevos recortes en los tipos de interés por parte del BCE han mejorado las condiciones para el sector inmobiliario.

El mercado inmobiliario español sigue siendo un destino atractivo para la inversión extranjera, especialmente en Baleares, donde la estabilidad política y la rentabilidad de los activos han impulsado el interés de compradores de Alemania, Reino Unido y países escandinavos. En términos de distribución geográfica, la participación extranjera en el mercado inmobiliario sigue siendo más alta en regiones con fuerte actividad turística. Baleares lidera con un 33,4% de las compraventas realizadas por no residentes, seguida por Canarias (31,1%), Comunidad Valenciana (28,8%), Murcia (23,6%), Cataluña (16,1%) y Andalucía (13,7%).



Particularidades

Mercado Inmobiliario en Baleares

● Demanda extranjera y dinámica del mercado

El mercado balear ha consolidado su posición como una de las regiones inmobiliarias más exclusivas de España. La demanda de compradores internacionales ha seguido en aumento, representando más del 33% de las transacciones.

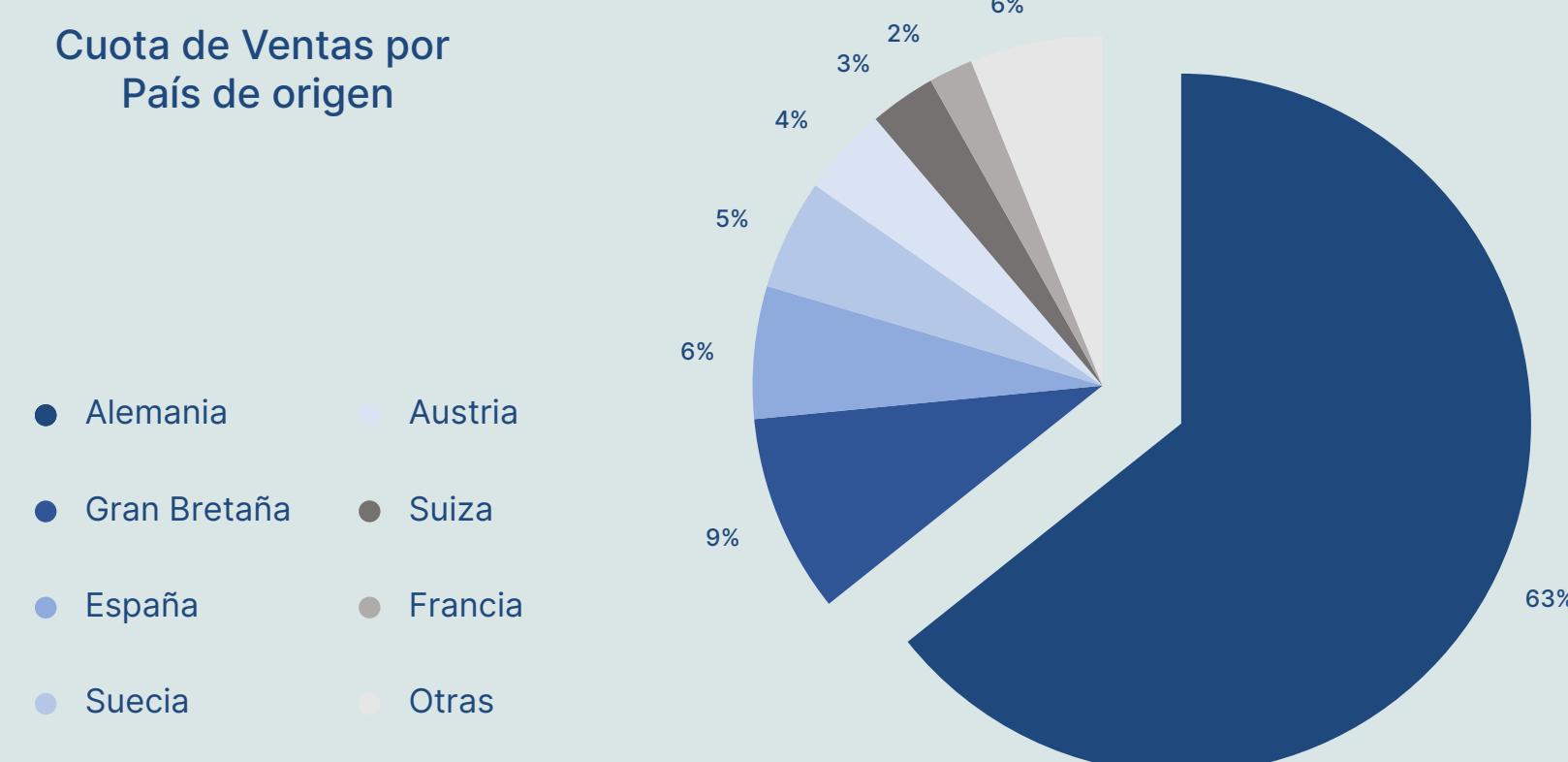
La oferta de suelo es muy limitada y la producción de viviendas nuevas es un 50% inferior a lo necesario, lo que frena el mercado, reduce las ventas y aumenta los precios. Además, las solicitudes de planificación cayeron un 5% en el primer semestre debido a las complejidades para construir en la isla.

● Evolución de precios

Los precios de la vivienda en Baleares aumentaron más del 9% anualizado en 2024, y los de obra nueva un 16% (Fuente: Registradores), frente a una tasa de inflación de los precios al consumo del 3% (Fuente: INE).

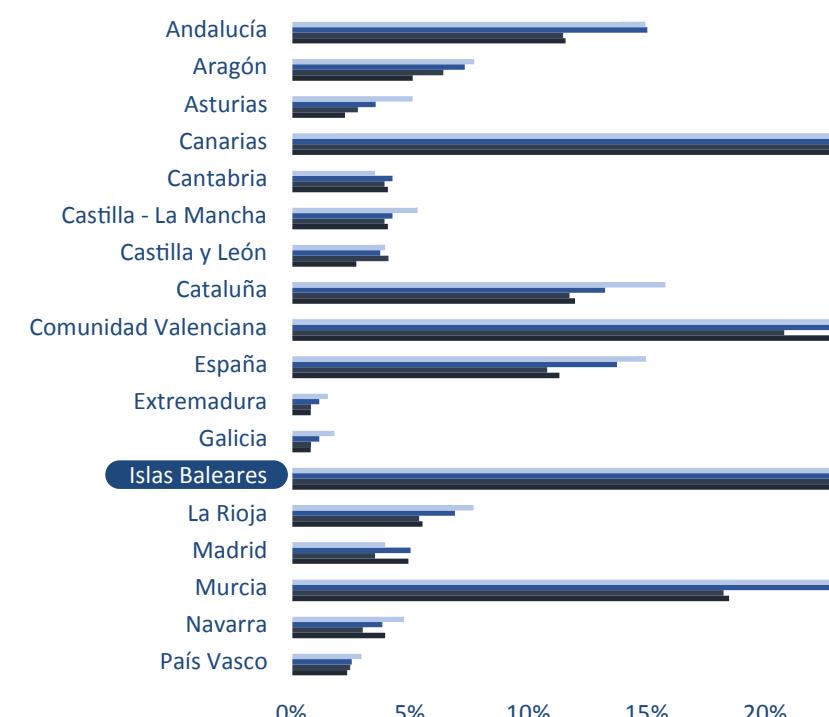
Utilizando datos más antiguos de los notarios, en los últimos diez años, los precios de la vivienda han subido un 71%, mientras que los precios al consumo han aumentado un 23%, lo que refleja una rentabilidad real atractiva para los compradores.

Cabe destacar que Baleares ha experimentado un alza histórica en los precios de la vivienda de segunda mano, alcanzando un 20,21% de crecimiento interanual en enero de 2025. Este incremento ha generado preocupación sobre la accesibilidad para residentes locales y ha impulsado un mayor interés por el alquiler de larga estancia.



Fuente:
Engel y Völkers

Compra de vivienda por extranjeros por Comunidades Autónomas. Variación Interanual



Fuente:
Colegio de Registradores de la Propiedad de España

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



Fuente:
Instituto Nacional de Estadística.
Primer Semestre.

Particularidades

Mercado Inmobiliario en Baleares

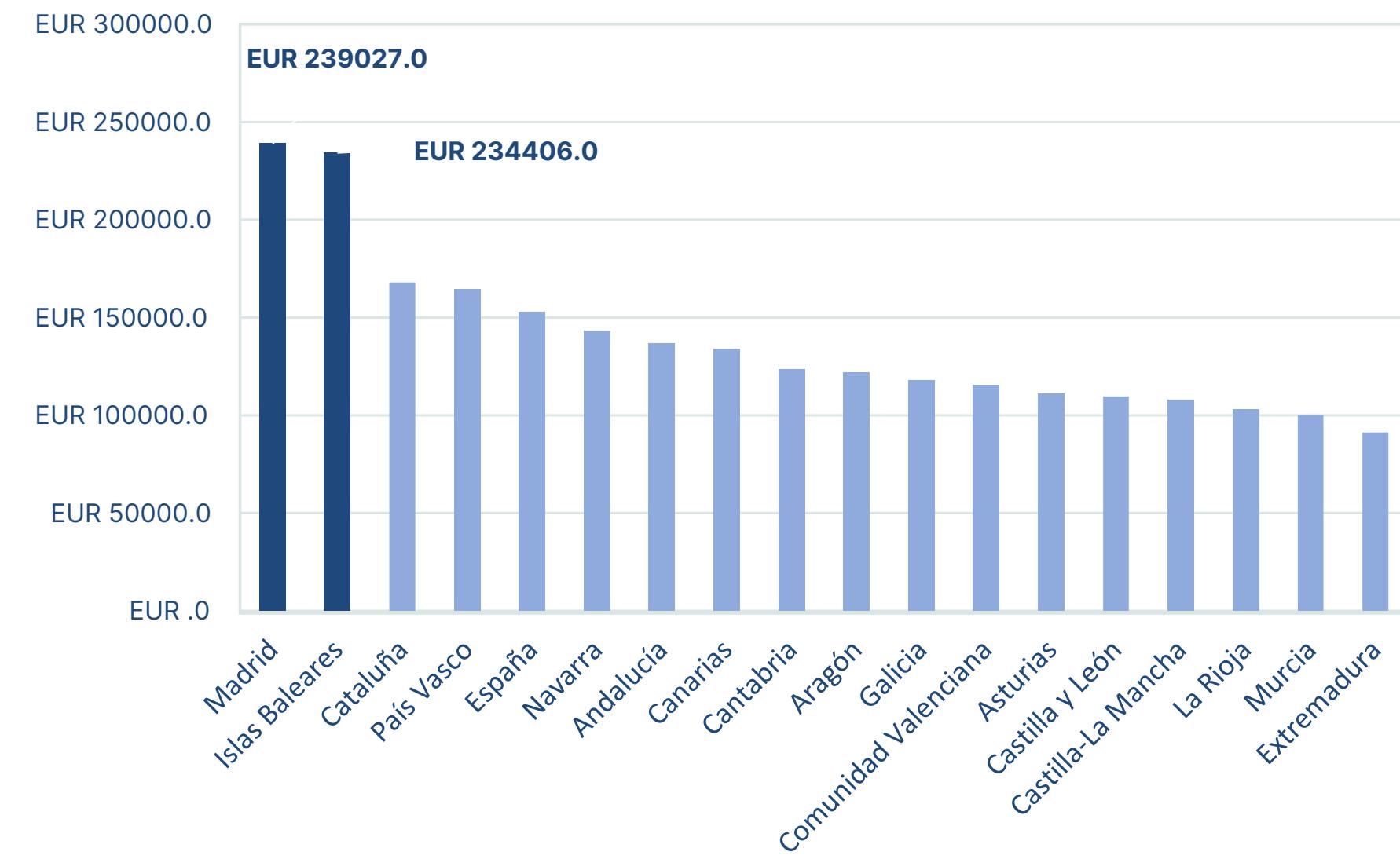
Financiación, tasas de interés y accesibilidad

El descenso del Euríbor ha permitido una reactivación del mercado hipotecario en Baleares. El volumen de préstamos hipotecarios creció de manera significativa en el último trimestre de 2024, favoreciendo la compra de vivienda tanto por parte de residentes como de inversores extranjeros.

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha registrado el séptimo incremento consecutivo (3,1%), alcanzando un importe medio de 1.542 €/m². Una de las comunidades autónomas con mayores importes por m² y por vivienda es Baleares alcanzando los 2.271 €/m² y 234.406 €, respectivamente.

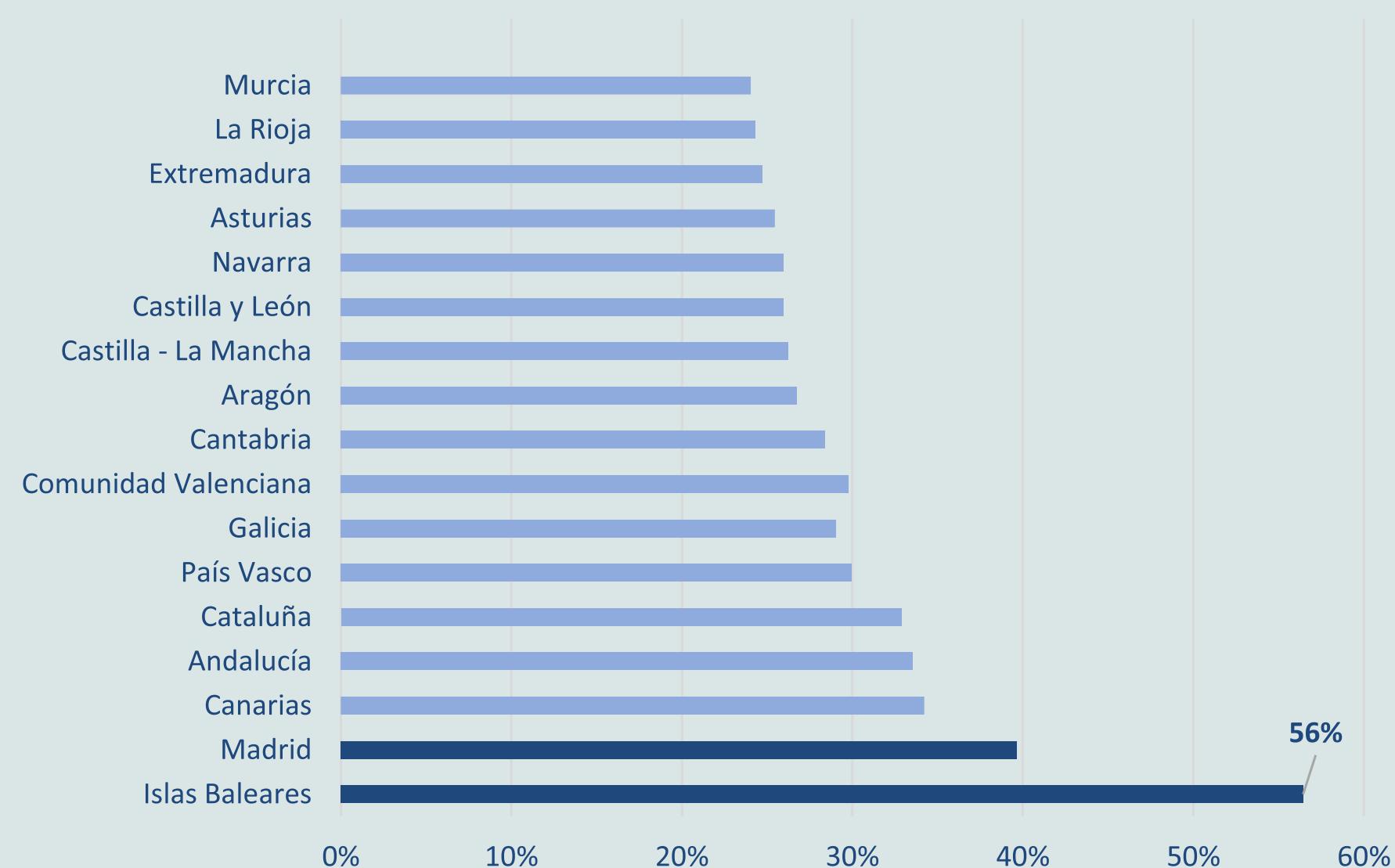
En el último trimestre de 2024, los indicadores de accesibilidad en las Islas Baleares han mostrado mejoras, reflejadas en una reducción de la cuota hipotecaria y su peso respecto al costo salarial. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 743,4 €, lo que representa un 32,6% del coste salarial, una disminución del 56 bps, gracias a un descenso en la cuota y el aumento de los salarios.

Sin embargo, en términos absolutos, Baleares se mantiene como la región con mayor carga hipotecaria en relación a los ingresos alcanzando porcentajes del 53,5% sobre los salarios.



Fuente:
Elaboración propia en base
a datos de Registradores de
la Propiedad de España

% Cuota hipotecaria a plazo contratado vs. costo salarial - Resultados interanuales



Fuente:
Elaboración propia en base
a datos de Registradores de
la Propiedad de España

Particularidades

Mercado Inmobiliario en Baleares

- Cambios Impositivos y regulatorios para facilitar acceso a las viviendas

Recordamos que en 2024, el Gobierno de las Islas Baleares incrementó el mínimo exento del impuesto sobre el patrimonio, elevándolo de 700.000 euros a 3.000.000 euros. Por otro lado, las Islas Baleares ofrecen una bonificación del 90% en la cuota del Impuesto sobre el Patrimonio correspondiente a bienes de consumo cultural, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la normativa autonómica. Además, existen reducciones por adquisición de vivienda habitual y por inversión en empresas de nueva creación, entre otras.

Durante 2024 también se implementaron cambios significativos en la legislación de vivienda en las Islas Baleares. La Ley 3/2024, introdujo medidas urgentes para aumentar la oferta de viviendas asequibles al crear la figura de la "vivienda de precio limitado", que establece límites en los precios de compraventa y alquiler (define características específicas como una superficie máxima de 90 m² útiles y la obligatoriedad de ser la residencia habitual y permanente del beneficiario).

Por último, en diciembre de 2024, se aprobó el Decreto-ley 5/2024, que modificó las leyes de turismo, urbanismo y vivienda de las Islas Baleares. Estas modificaciones adaptaron las regulaciones a nuevas exigencias en materia de licencias, equipamientos, crecimiento en altura y reconversión de establecimientos turísticos a usos residenciales, con el objetivo de aumentar la disponibilidad de viviendas para los ciudadanos de las Islas Baleares.



Particularidades

Mercado Inmobiliario en Baleares



Expectativas

El año 2024 fue evolucionando de menos a más, registrando niveles trimestrales de compraventas superiores con el paso de los trimestres. En particular el último trimestre del año ha supuesto el mejor trimestre desde el tercer trimestre de 2007.

Lo anterior sugiere que la primera mitad del año 2025 podría seguir tendencia marcada a lo largo del año 2024, alcanzando destacados niveles de actividad en compraventas de vivienda en la medida que los factores determinantes (número de habitantes, tendencia descendente de las tasas de interés, niveles sostenidos de actividad económica, empleo y salarios) sigan mostrando buena perspectiva.

Los pronósticos para 2025 de este conjunto de variables es positiva, contemplando factores adicionales como la intensidad de la demanda extranjera y el soporte del mercado hipotecario. Si bien se espera una estabilidad o ligera mejora en los indicadores de accesibilidad, gracias a la caída de los tipos de interés, el aumento del endeudamiento hipotecario, impulsado por el alza de los precios de la vivienda, representa el mayor riesgo.

Conclusiones

El mercado inmobiliario en Baleares sigue consolidándose como uno de los más dinámicos y rentables de España, con una rentabilidad bruta del 7% al 10%. La combinación de una oferta limitada, una demanda creciente y una recuperación del crédito hipotecario han impulsado los precios a niveles récord. El descenso de los tipos de interés está amortiguando parcialmente el alza de los precios de la vivienda que, sin embargo, debe ser acompañado de otro conjunto de factores para mantener adecuados niveles de accesibilidad.

Como motor económico de Europa, España, inspira confianza y es "enormemente" atractiva para los inversores extranjeros, en el marco del contexto internacional. El Gobierno continuará impulsando políticas que incrementen la oferta de vivienda asequible en España para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

El contexto actual presenta oportunidades claras, pero también desafíos relacionados con la accesibilidad y la regulación del sector.

Agradecemos su confianza en nosotros y seguimos comprometidos en ofrecer la información más actual y relevante.





Mandarin



Rubén Dario 12, 0712 Palma de Mallorca, España



+34 622569611



info@mandarinesp.com