



Estudio de mercado inmobiliario vacacional Mallorca 2024

CRES Discussion Paper - No. 35

Center for Real Estate Studies (CRES)

Prof. Dr. Marco Wölfle

Julian Götting

Por encargo de Porta Mallorquina Real Estate S.L.U.

Estudio de mercado inmobiliario vacacional Mallorca

Resultados 2024

Publicado por: Porta Mallorquina Real Estate S.L.U

<http://www.porta-mallorquina.de/>

Estado: Febrero 2024

Desde 2015, el Center for Real Estate Studies (CRES), un instituto de la Steinbeis School for Real Estate and Management (SREM), realiza periódicamente estudios de mercado acerca de las propiedades vacacionales en Mallorca, Ibiza y Menorca por encargo de Porta Mallorquina Real Estate. Este estudio, que cumple su décima edición, se centra en las propiedades vacacionales en venta en Mallorca.

Este estudio de mercado pretende ofrecer una visión general actualizada y puede servir de comparación a largo plazo para evaluar el valor de sus propias inversiones. Además de la "rentabilidad emocional" de haber encontrado el inmueble ideal, las consideraciones racionales también son cada vez más importantes para una inversión de capital sostenible. Esto plantea la cuestión de los impulsores actuales de los precios, los precios habituales en regiones y segmentos de mercado, pero también, sobre todo en el sector premium, el precio de los inmuebles de lujo o los precios por metro cuadrado en subregiones de muy alta gama.

Como en años anteriores, se registraron las propiedades en venta de las agencias inmobiliarias más grandes de Mallorca, se validaron manualmente y se analizaron estadísticamente. Los resultados disponibles representan alrededor del 95% de la oferta de mercado disponible en Mallorca a principios de 2024, por lo que pueden considerarse representativos e independientes de los proveedores.

A diferencia del año pasado, en el que se añadieron algunos portales inmobiliarios en la comparación anual y hubo que hacer una comparación diferenciada, este año es posible hacer una comparación global de todos los portales. A partir de la página 15 encontrará más información sobre la base de datos, la recogida de datos y el ajuste científico, así como sobre los objetivos del estudio. Para garantizar la comparabilidad, la metodología y la presentación de los resultados corresponden a los procedimientos habituales de años anteriores.

El estudio en resumen:

Oferta inmobiliaria

- La oferta disminuye un 11,5% en toda la isla
- Suroeste: descenso significativo de la oferta proporcional hasta el 18% (-8,9 puntos porcentuales), la oferta inmobiliaria absoluta baja un 41%
- Palma ciudad: aumento de la oferta inmobiliaria (+19%), representa el 17,4% de la oferta inmobiliaria de toda la isla
- Por primera vez desde el 2015, la oferta inmobiliaria en Palma ciudad es casi igual de alta que en el suroeste

Precios

- Los precios medios en toda la isla subieron un +1,7%, demostrando una estabilidad constante en comparación con el mercado inmobiliario de Alemania.
- Palma ciudad (7.300 euros) se acerca en precio a la zona más cara del suroeste (7.700 euros), con una diferencia de sólo 400 euros por metro cuadrado.
- Las viviendas de nueva construcción son alrededor de un 38% más caras que las propiedades existentes, con una ligera diferencia de precio en los segmentos de alto standing y lujo.

- El incremento de precio para viviendas de obra nueva ha bajado en comparación con años anteriores, sobre todo en el caso de los chalets.

Información general

- Entre el 13,2%¹ y el 14,4%² de los compradores de vivienda extranjeros en España son alemanes, lo que les convierte en la mayor proporción de compradores extranjeros. En las Islas Baleares, la proporción de alemanes alcanza el 41,4%² de los compradores extranjeros.
- Mayor proporción de transacciones inmobiliarias de alto precio (>1 millón de euros) en Baleares (aprox. 4,7%) en comparación con otras regiones españolas.¹
- Récord de visitantes en Baleares: más de 14 millones de visitantes llegaron a las islas en 2023.

Región más económica (nicht barata):

Port d'Andratx (nicht Port Andratx)

Cas Català.... San Agustín

Precio medio en toda la isla: 5.800 m2 (Precios totales Mallorca streichen)

Propiedades en venta:

Isla de lujo: el 4% de las propiedades vacacionales son de lujo. El metro cuadrados tiene un precio medio de 10.900 €.

Las zonas más caras son el suroeste y Palma.

Palma está casi a la par con el suroeste.

Incremento de precio por propiedades de obra nueva (nicht recargo)

El incremento de precio por propiedad de obra nueva, lista para entrar a vivir, depende del tipo de la propiedad y es del 28 % en caso de pisos y del 41 % en caso de chalets.

Mercado inmobiliario en Mallorca 2024

Región más cara: Suroeste (Ø 7.700 €/m²)

Región más barata: Centro (Ø 4.150 €/m²)

Zonas más caras:

- ★ Es Camp de Mar hasta Port Andratx 11.350 €/m²
- ★ Costa d'en Blanes 9.000 €/m²
- ★ Cas Catala / Illetes / Bendinat / San Agustín 8.300 €/m²

Precios totales Mallorca: Precio promedio en toda la isla: 5.800 €/m²

Oferta 2024: 4.127 propiedades



¹ Véase CaixaBank Research, Perspectivas económicas y del sector inmobiliario, dic. 2023.

² Véase Idealista/data, Informe Anual del Mercado Residencial - España 2023.

Volumen de mercado, ubicación, oferta de mercado en función de las características del equipamiento

La obra nueva proyectada se vende poco, la obra nueva terminada de construir tiene mucha demanda

La oferta de viviendas vacacionales aumentó en torno a un 10,6% en 2024. Sin embargo, si se excluyen las propiedades que aún no se han terminado de construir, por ejemplo, viviendas de obra nueva o proyectos o propiedades que necesitan reformas, es decir, si nos centramos en las propiedades que están listas para entrar a vivir, entonces la oferta ha disminuido un 11,5%.

El cambio en la oferta de viviendas de nueva construcción es sorprendente. Mientras que la oferta de viviendas existentes se mantuvo casi idéntica año tras año, hay una oferta significativamente mayor de viviendas de nueva construcción en 2024 (+36%). Sin embargo, si se excluyen todas las nuevas construcciones que aún no se han terminado de construir, se produce un importante descenso interanual de casi el 50%.

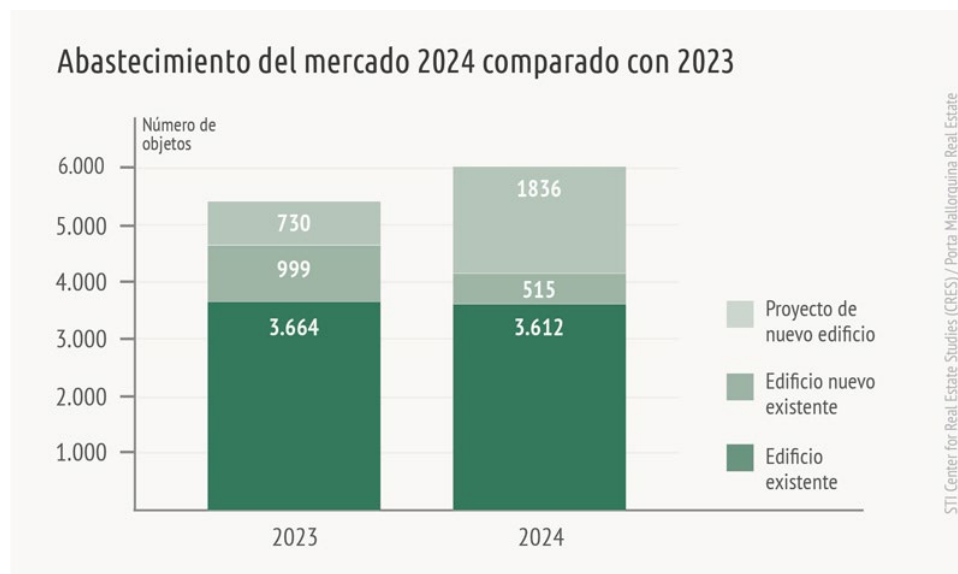
Propiedades en venta en 2024 comparado con 2023

Cantidad de inmuebles (nicht número de objetos)

Proyecto de nueva construcción

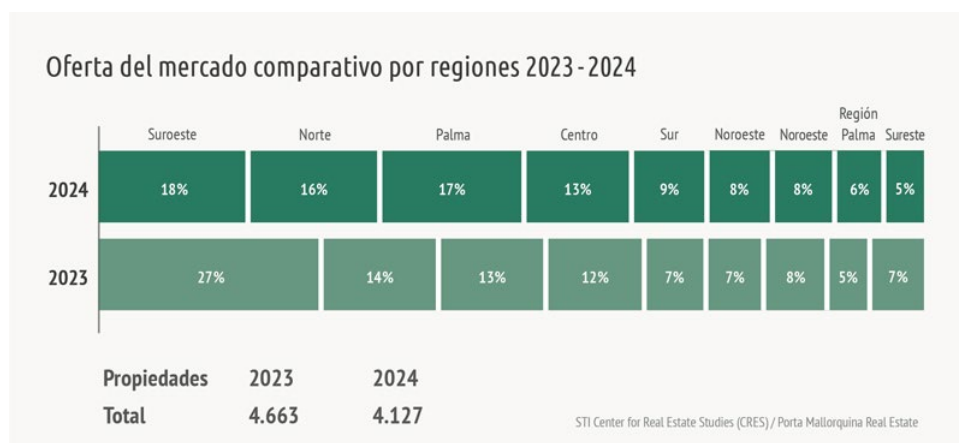
Propiedad (existente) de nueva construcción

Propiedad existente

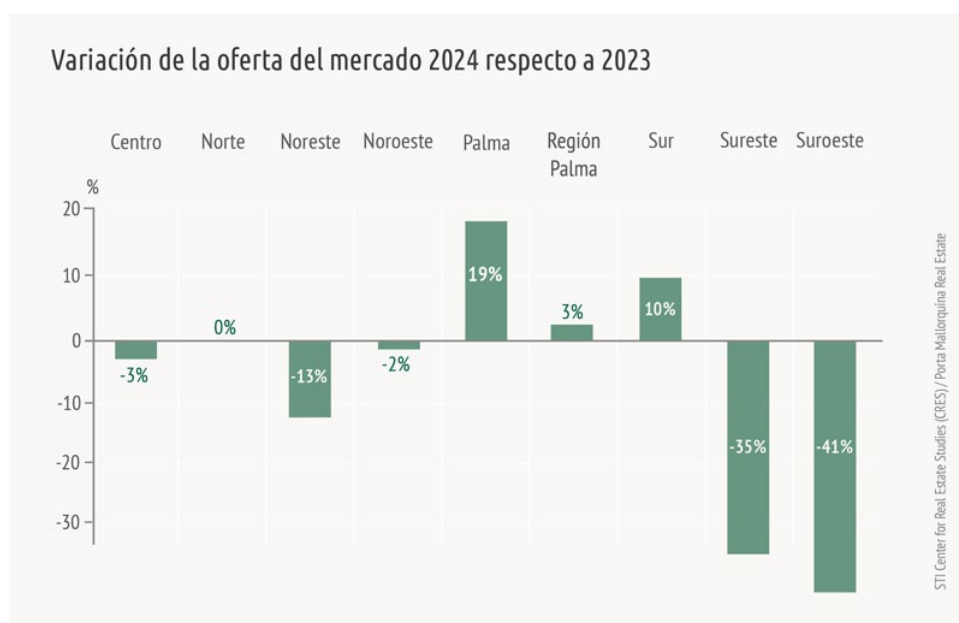


Como en años anteriores, las demás menciones se basan en los inmuebles terminados de construir. Si se hace referencia a la cartera total, se mencionará explícitamente.

¿Venta masiva en el suroeste? Se observa un descenso significativo de la oferta

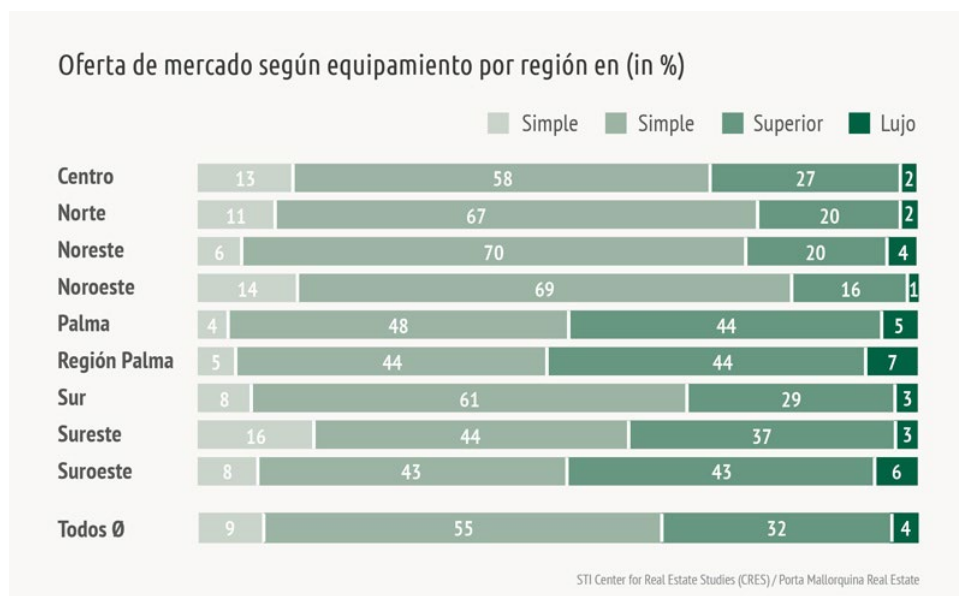


Dentro de las regiones, se ha producido un descenso significativo de la proporción de propiedades en venta, particularmente en el suroeste. Sólo alrededor del 18% de todas las propiedades en venta se pueden encontrar en el suroeste, una caída de 8,9 puntos porcentuales. En la región, la oferta de propiedades ha caído un 41%, significativamente más que el descenso en toda la isla del 11,5%. Otras regiones con un descenso proporcional de la oferta son el sureste (5%, -1,9 puntos porcentuales) y el noreste (7,6%, -0,1 puntos porcentuales). Las demás regiones registraron un aumento de la proporción de la oferta. Tres regiones, Palma ciudad (+19%), los alrededores de Palma (+3%) y la región sur (+10%), no sólo registraron aumentos relativos de la oferta, sino también en términos absolutos. En Palma ciudad, la oferta de viviendas listas para entrar a vivir ha aumentado un 19%. Por lo tanto, en Palma ciudad se encuentra el 17,4 % de la oferta inmobiliaria de toda la isla. Por primera vez desde que el CRES comenzó a recopilar datos acerca de Mallorca en 2015, la oferta de propiedades en Palma ciudad está casi a la par con el suroeste.



¿Son especialmente demandadas las propiedades que están al final de la gama de precios? La oferta de propiedades sencillas y de lujo está disminuyendo considerablemente.

Se ha producido un claro cambio en el nivel de equipamiento: los inmuebles con un nivel de equipamiento mediano aumentan significativamente en proporción y representan ya más de la mitad de los inmuebles en venta. También aumentan proporcionalmente las viviendas con un nivel de equipamiento más alto: casi una de cada tres viviendas ofertadas tiene un nivel de equipamiento más alto. La proporción de viviendas con un equipamiento sencillo se ha reducido a cerca del 9%, y el número de viviendas ofertadas con un equipamiento sencillo ha disminuido alrededor de un 50% en términos absolutos. Los inmuebles de lujo son cada vez más escasos, representando menos del 4% de la oferta. En 2020, la proporción se situaba todavía en torno al 17% y desde entonces no ha dejado de disminuir.



El descenso en toda la isla del número de viviendas con un equipamiento sencillo afecta sobre todo a las regiones que antes tenían una proporción elevada de viviendas con un equipamiento sencillo: Noroeste (del 30% al 14%), Centro (del 25% al 13%), Norte (del 20% al 11%) y Sur (del 17% al 8%). El sureste no registró un descenso significativo; el porcentaje solo bajó del 20% al 16%. Esto convierte al sur en la nueva región puntera en cuanto a proporción de propiedades en venta con un equipamiento más sencillo.

En el segmento de lujo, las regiones del noreste y de los alrededores de Palma anteriormente eran las regiones punteras con la mayor proporción de la oferta inmobiliaria, en torno al 10% (2023). En el noreste, sin embargo, la proporción se ha reducido significativamente a poco más del 4%, en la región de Palma al 7%. Sin embargo, la región de Palma sigue siendo la primera en cuanto a la proporción de propiedades de lujo en venta, seguida del suroeste con un 6%. En el noroeste pocas propiedades, el 1% de la oferta en esta región, pertenecían al segmento de lujo. Las propiedades de lujo también son escasas en el norte y el centro de la isla (2% de la oferta).

En los segmentos de gama media y alta, se observa un claro cambio a favor del segmento de gama alta, sobre todo en el sureste y en Palma ciudad. En las demás regiones, el segmento de gama media aumenta en general de forma más significativa debido al descenso de las propiedades sencillas y de lujo. Sin embargo, en el sureste y en Palma ciudad, la cuota del segmento medio también está disminuyendo significativamente y la cuota del segmento de gama alta está aumentando considerablemente.

Menos chalets en el segmento de lujo, la oferta de pisos se reduce proporcionalmente

Si además se hace una diferenciación según el tipo de propiedad, se observa que la proporción de propiedades de lujo se ha mantenido casi igual en el caso de los pisos. Por lo tanto, los descensos significativos aquí se encuentran sobre todo en la oferta de chalets.

La proporción de pisos y casas o chalets en venta se ha inclinado ligeramente a favor de los chalets. Casi tres cuartas partes de todas las propiedades en venta son casas o chalets, sólo alrededor de una de cada cuatro propiedades es un piso. Casi el 50% -un aumento de más de 15 puntos porcentuales- de los pisos en oferta se encuentran en Palma ciudad. Esto significa que uno de cada ocho inmuebles ofertados en la isla es un piso en Palma Ciudad. El año pasado, sólo uno de cada tres pisos en venta estaba en Palma ciudad. Por el contrario, la proporción de pisos en venta en el suroeste está disminuyendo. El año pasado había incluso algo más de pisos en venta en el suroeste que en Palma ciudad; este año, sólo uno de cada cinco pisos de la isla se vende en el suroeste.

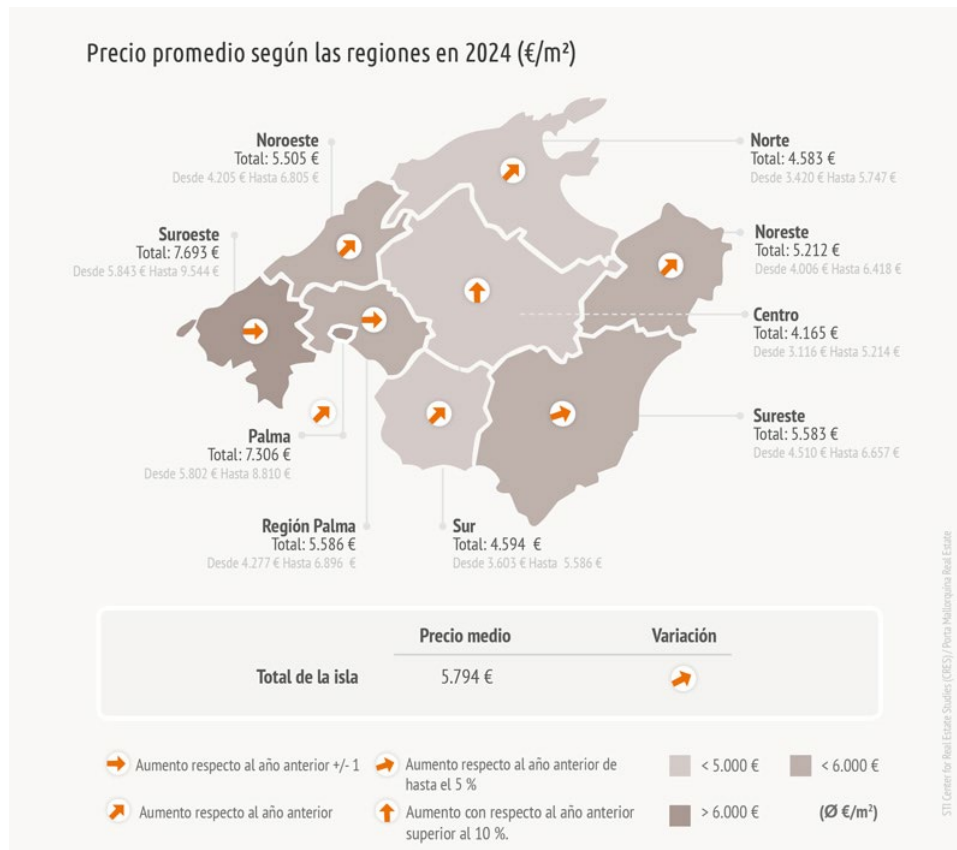
Aproximadamente uno de cada diez inmuebles en venta dispone de una licencia de alquiler vacacional. La proporción está disminuyendo ligeramente, presumiblemente también porque la expedición de nuevas licencias está restringida y las viviendas de obra nueva que se están construyendo ya no pueden obtener licencias. Sólo una de cada veinte viviendas dispone de una piscina de lujo especialmente grande. El año pasado, esta cifra seguía rondando el 9%, es decir, una de cada 11 propiedades en venta. La proporción de inmuebles sin piscina pasó del 35% al 39%, a pesar del aumento proporcional del número de chalets. La proporción de viviendas con vistas estupendas y vistas parciales al mar también está disminuyendo, y sólo alrededor del 4% de todas las viviendas tienen vistas estupendas al mar. Casi el 85% de las propiedades no tienen vistas al mar. Es probable que el fuerte desplazamiento de la oferta del suroeste (decreciente) a favor de Palma ciudad desempeñe un papel decisivo en este sentido.

Actualmente muchas propiedades son difíciles de vender

Por primera vez, también puede hacerse una comparación con las cifras del año anterior. Sin filtrar, es decir, incluyendo los valores atípicos a nivel local o los inmuebles que no se pudieron tener en cuenta este año, se anunciaron 2.795 inmuebles que ya habían estado en venta el año anterior. Esto significa que algo menos de la mitad de los inmuebles se han comercializado durante más de un año, aunque no es posible afirmar con certeza si se ha producido una interrupción en la comercialización, por ejemplo, debido a compraventas acordadas que al final se cancelaron. El 11% de estas propiedades han aumentado su precio a lo largo del año, una media del 13,6%. El 15,5% han reducido el precio un 12,4%, de media. El 3,6% de estos inmuebles se han anunciado sin precio (precio a consultar). Para casi el 70% restante, el precio no ha variado.

Nivel de precios

Incremento de precios en ocho de las nueve regiones



El precio medio en toda la isla aumentó en torno a un 1,7%, hasta situarse ligeramente por debajo de los 5.800 euros. A diferencia del mercado inmobiliario residencial de Alemania, en el que se ha informado repetidamente de descensos significativos de los precios en los últimos meses, el nivel de precios en la isla se mantiene estable en general. También se observaron aumentos de precios casi generalizados en las regiones. Sólo en los alrededores de Palma y en el suroeste los precios se han estancado. El suroeste también tiene una influencia significativa en la media de los precios de toda la isla cuyo aumento es poco, debido a la amplia oferta inmobiliaria en la zona. El mayor aumento relativo a los precios se registró en el centro de la isla, con un +13,5%. El norte, el noreste, el noroeste y el sur aumentaron en torno a un 8%. En la ciudad de Palma, los precios subieron alrededor de un 7% y en el sureste casi un 5%.

Convergencia de precios en las principales regiones

Como en años anteriores, el nivel de precios de las regiones sigue siendo muy diferente. Palma ciudad (7.300 euros) se está acercando cada vez más a la región más cara, el suroeste. La diferencia de precio aquí sigue siendo de unos 400 euros por metro cuadrado. Esto significa que Palma ciudad sigue siendo alrededor de un 5% más económica que el suroeste. Le siguen los alrededores de Palma, el sureste y el noroeste; todos con un nivel de precios similar, de entre 5.500 y 5.600 euros por metro cuadrado. El noreste le sigue con unos 5.200 euros, y el sur y el norte le siguen de cerca con unos 4.600 euros. La región más asequible sigue siendo el centro de la isla, con una media de 4.165 euros por metro cuadrado.

Los inmuebles de lujo se resisten a la bajada de la oferta inmobiliaria

Debido a la importante disminución del número de propiedades, y debido a la bajada proporcional de las propiedades sencillas y de lujo, no es posible hacer afirmaciones válidas para todas las regiones y categorías de equipamiento porque la oferta inmobiliaria simplemente es demasiado baja. El suroeste es la única región donde han bajado los precios, aunque han subido los de los inmuebles de lujo. Aquí se pagan unos 13.400 euros por metro cuadrado, alrededor de un 4% más que el año anterior. Incluso en los alrededores de Palma, donde los precios están estancados en general, los precios de las propiedades de lujo han subido un 10,5% hasta los 9.850 euros.

Tendencias divergentes en el segmento inmobiliario de alto standing

En el segmento de alto standing, los precios cayeron en el sureste (-7,6% a 6.400 euros), en el suroeste (-5,8% a 8.800 euros) y en Palma ciudad (-3,3% a 8.230 euros). En todas las demás regiones, los precios en el segmento de alto standing aumentaron, siendo el centro de la isla el que registró el mayor incremento, del 25,7%, a 5.940 euros. En el segmento de gama media, todas las regiones registraron aumentos de precios, con la excepción del interior de Palma, donde los precios cayeron ligeramente en un -1,1% a alrededor de 4.000 €.

Si se incluye la vista al mar como factor de precio y con independencia de otros factores que influyen en el precio, los precios de las mejores vistas al mar han subido especialmente en el norte (+12,7%) y el sur (+18,8%). Palma ciudad también ha aumentado de precio en un +5,6%.

Las piscinas de lujo son un fuerte impulsor de los precios de las viviendas

Con 6.780 euros, las viviendas con piscina de lujo son algo más de un 30% más caras que las viviendas sin piscina (5.170 euros). Las viviendas con una piscina sencilla son un 19% más caras (6.150 euros). La diferencia se hace más significativa cuando se diferencia por tipo de propiedad. Mientras que las piscinas de los pisos suelen ser comunitarias y puede que no influyan tanto en el precio, la diferencia es aún mayor en el caso de las casas y chalets: una piscina de lujo supone un incremento de casi el 75% del precio en comparación con las propiedades sin piscina. Las propiedades con una piscina normal son alrededor de un 50% más caras.

Las preferencias regionales dan lugar a grandes diferencias de precios entre los tipos de pisos y chalets

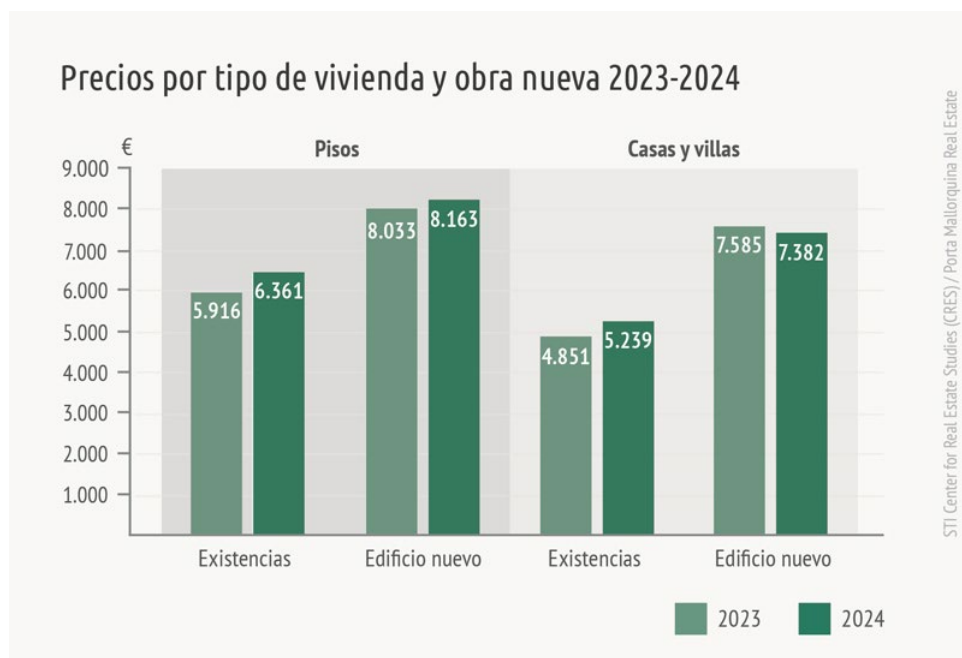
En toda la isla, un piso cuesta unos 6.650 euros por metro cuadrado y un chalet unos 5.500 euros. En las distintas regiones, la diferencia de precio entre los tipos de propiedad varía. En el centro, noreste, sureste y suroeste de la isla, los precios de las casas son más altos que los de los pisos. En el centro de la isla incluso hay un incremento significativo de alrededor de un tercio; aquí, sin acceso ni vistas al mar, se prefieren los chalets. En el noreste también se prefieren los chalets. En esta región el incremento de precio incluso es de un 40 %. Palma ciudad, por su parte, es la región con un incremento de precio más grande para los pisos. De media son un 20% más caros.

Los inmuebles de nueva construcción son mucho más caros que los inmuebles existentes

Con 7.650 euros, las viviendas de nueva construcción, es decir, construidas en los últimos 5 años, son alrededor de un 38% más caras que las viviendas más antiguas (5.530 euros). La diferencia de precio entre las viviendas existentes y las de nueva construcción es insignificante en el segmento de alto standing y de lujo, mientras que en el segmento básico, en el que apenas hay viviendas de nueva construcción, y en el segmento medio, los precios de las viviendas de nueva construcción se diferencian claramente de los de las propiedades existentes.

La evolución de los precios de las nuevas construcciones muestra un debilitamiento de las tendencias de los años anteriores

Con un 28% para los pisos (2023: alrededor del 36%) y un 40% para las casas (2023: alrededor del 56%), el incremento de los precios para inmuebles de nueva construcción, desglosado por tipo de propiedad, es significativamente menor que en años anteriores. Las casas y chalets de nueva construcción ya terminados de construir son ligeramente más baratos de un año a otro (-2,7%), mientras que los pisos y las casas y chalets existentes han subido de precio en torno a un 8% cada uno. El precio de los pisos de nueva construcción subió un 1,6%.



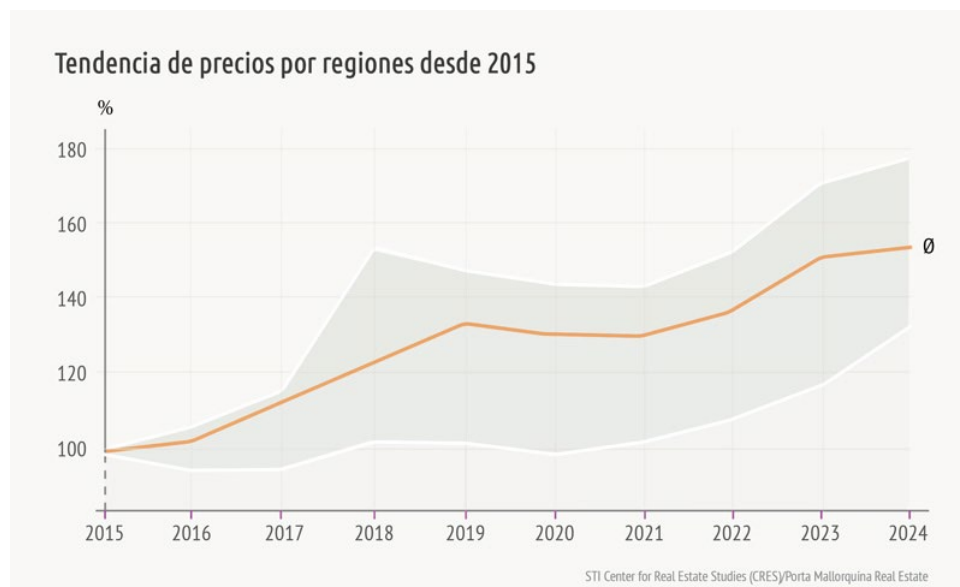
La evolución histórica

El mercado inmobiliario vacacional se caracteriza por una tendencia al alza constante

La evolución histórica de las propiedades vacacionales en Mallorca desde 2015 refleja una impresionante estabilidad y un crecimiento constante que se observa en las diferentes regiones. Los datos muestran un aumento medio de los precios del 55% en toda la isla; es una clara señal de la estabilidad sostenida del valor y el atractivo de la región como destino de inversión. La tasa de inflación en la eurozona fue sólo del 23% durante el mismo periodo. Esta discrepancia subraya la continua reputación de Mallorca como región atractiva para la inversión inmobiliaria.

Mientras que todas las regiones han visto un crecimiento significativo del valor, Palma ciudad destaca con un impresionante aumento de precios del 78%, posicionando a la ciudad como líder en crecimiento de valor. Este valor puede reflejar la combinación de calidad de vida, oferta cultural y desarrollo urbanístico en curso que está atrayendo a inversores y compradores por

igual. El suroeste de la isla también muestra un fuerte aumento de valor con una subida del 71%, confirmando su estatus como una de las ubicaciones más buscadas para propiedades de altas calidades en Mallorca. Por otro lado, el centro de la isla muestra el menor incremento de precios con una subida del 34%. También cabe destacar la sólida evolución de los precios en el norte y el sur, con aumentos del 55% y el 56% respectivamente, lo que refleja la popularidad de estas zonas como lugares para viviendas vacacionales y residencias permanentes. La clara diferencia entre las distintas regiones muestra que Mallorca ofrece un paisaje inmobiliario diverso en el que cada región tiene su propia dinámica y atractivo.



Conclusiones y previsiones

Una explicación del fuerte aumento de la oferta de viviendas de nueva construcción y sin terminar de construir, así como del aumento absoluto de la oferta, podría ser el retraso en la finalización de los proyectos. Los proyectos nuevos y en planificación se están iniciando, mientras que las antiguas propiedades sin vender siguen en venta.

El mercado en fase de selección

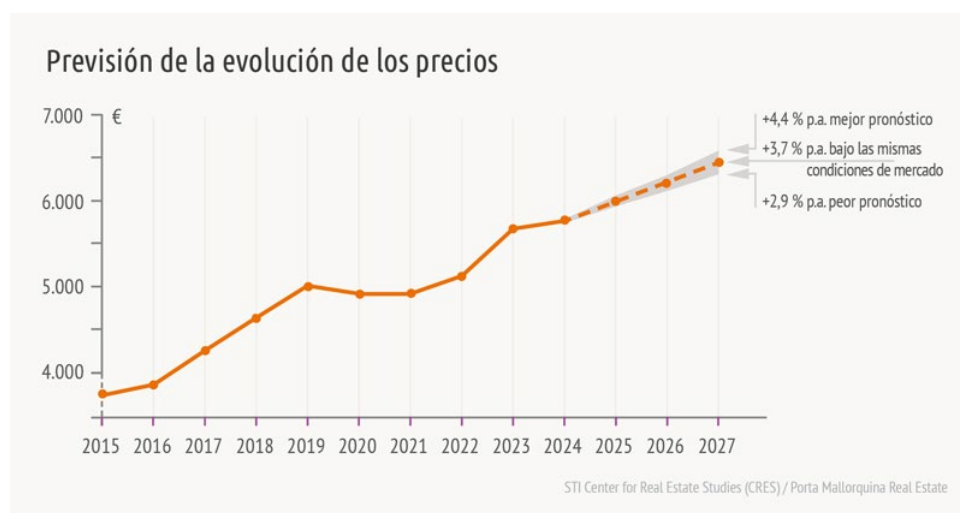
El mercado inmobiliario en Mallorca se enfrenta a una situación paradójica: un descenso de la oferta inmobiliaria indica un aumento de la demanda y al mismo tiempo señala un creciente atractivo de determinadas regiones. La observación de que la proporción de oferta disponible ha descendido drásticamente en un 41%, sobre todo en zonas muy solicitadas como el suroeste, refuerza la teoría de que es precisamente el fuerte descenso de la oferta lo que indica una demanda muy elevada y, por tanto, una pronunciada estabilidad del valor. Esta tendencia también se observa en otras regiones codiciadas como el sureste y el noreste, donde la oferta inmobiliaria también disminuye, aunque no en la misma medida que en el suroeste.

El aumento del 36% en la oferta inmobiliaria de nueva construcción (incluidos los proyectos que aún no se han iniciado o finalizado) muestra un desarrollo dinámico del mercado y una adaptación a las crecientes necesidades de los compradores. Esto podría indicar que tanto los inversores como los consumidores finales están interesados en propiedades modernas y de altas calidades que cumplan los estándares residenciales actuales. No obstante, cabe señalar que la oferta de viviendas de nueva construcción terminadas de construir ha disminuido en un 50%,

lo que subraya la teoría de que los inmuebles de altas calidades, listos para entrar a vivir, son especialmente codiciados. Esto también se refleja en la disminución del número de propiedades de lujo, que ahora representan menos del 4% de la oferta del mercado.

En resumen, el mercado inmobiliario en Mallorca se caracteriza por un alto nivel de dinamismo. Las regiones con un descenso de la oferta muestran signos de aumento de la demanda y, por lo tanto, una elevada estabilidad del valor, mientras que el aumento de las propiedades de nueva construcción indica una respuesta del mercado a esta demanda.

Suponiendo una evolución similar a la de años anteriores, cabe esperar un aumento de precios del 3,7% anual en condiciones normales durante los próximos tres años. Incluso en el peor de los casos, un 2,9% es bastante realista, y hasta un 4,4% en el mejor de los casos.



Macro ubicación Mallorca

El año pasado, Mallorca no sólo mantuvo su posición como uno de los destinos vacacionales más populares del Mediterráneo, sino que la amplió aún más. La isla, que es uno de los destinos favoritos de los turistas alemanes en particular, experimentó una impresionante resiliencia en el sector turístico a pesar de los retos mundiales. Tras un importante descenso del número de visitantes en los años de la pandemia del coronavirus, el transcurso del año 2023 muestra que las Islas Baleares han recuperado su antiguo atractivo. Con un total de 14,4 millones de visitantes, lo que corresponde a un aumento del 9,1% en comparación con el año anterior, las cifras actuales muestran un cambio de tendencia e incluso superan las cifras de los turistas del año prepandémico de 2019.

Esta evolución positiva del turismo es una señal importante para el mercado inmobiliario de la isla. El aumento del número de visitantes subraya el interés que sigue despertando la isla balear y permite albergar esperanzas de una buena temporada 2024. La correlación positiva entre la intensidad del turismo y la demanda inmobiliaria se mantiene intacta: una gran proporción de los turistas tienen el deseo de ser dueño de una propiedad en Mallorca, lo que está impulsando de forma sostenible la demanda y, por lo tanto, también los precios de las propiedades vacacionales. Este hecho, unido a la atractiva macro-ubicación de Mallorca, caracterizada por la belleza de la isla, su clima suave y su alta calidad de vida, hace de Mallorca un mercado estable y lucrativo para las propiedades vacacionales.

Mientras el mundo sigue adaptándose a la nueva normalidad tras la pandemia y el creciente malestar internacional, Mallorca sigue siendo un brillante ejemplo de cómo una región puede recuperarse y prosperar cuando es valorada por turistas e inversores por igual. El mercado inmobiliario de la isla refleja este optimismo, con la continua subida de los precios de la vivienda como claro testimonio de la confianza en el futuro de Mallorca como destino vacacional de primera y lugar codiciado para segundas residencias.

Tema y objetivo

Este estudio examina el mercado de viviendas en venta en Mallorca con el objetivo de ofrecer una visión lo más completa posible del nivel y de la estructura de la oferta inmobiliaria existente de viviendas vacacionales. Se analiza tanto la oferta cuantitativa (número de inmuebles) como la cualitativa (ubicación, nivel de mobiliario, vistas al mar) para poder asignarla a los distintos niveles de precios identificados. En determinadas zonas, la información recopilada también se desglosa en microubicaciones para poder analizar subregiones de forma más específica.

Al analizar los datos, es importante tener en cuenta que no todas las propiedades que se ofrecen en Mallorca cumplen los requisitos para ser compradas como propiedades vacacionales. No todas las propiedades pueden comprarse o alquilarse como propiedad vacacional. También hay otros detalles legales: aunque los sistemas jurídicos sean similares, los detalles pueden ser decisivos, especialmente en el Registro de la Propiedad. Las supuestas gangas pueden requerir una legalización posterior y los posibles compradores y propietarios necesitan el apoyo profesional de expertos en el mercado local.

Por ello, se aplican varios filtros a la hora de seleccionar los datos. La cantidad de inmuebles ofertados también puede sobrestimarse fácilmente si se suman las cantidades facilitadas por los distintos agentes inmobiliarios (alrededor de 8.500 inmuebles). Ya que en el mercado inmobiliario mallorquín hay muchas agencias, puede pasar que varias agencias inmobiliarias ofrezcan el mismo inmueble - posiblemente incluso con información diferente. Para excluir estos efectos distorsionadores, se recopiló y comparó los datos individuales de las ocho agencias inmobiliarias líderes del mercado, eliminando primero las propiedades no deseadas (propiedades registradas incorrectamente, propiedades que necesitan demolición o reforma) del conjunto de datos y corrigiendo después los valores inverosímiles y los dobles recuentos (véase la base de datos en la página 15). Una vez corregidos los valores estadísticos atípicos, el conjunto de datos resultante contiene 5.963 propiedades. Ajustados para tener en cuenta los grandes proyectos y los inmuebles no terminados de construir, quedan **4.127 inmuebles**.

No siempre fue posible analizar los factores individuales al nivel más pequeño. Las afirmaciones del estudio se basan principalmente en los casos en los que fue posible reunir suficientes propiedades y características para hacer afirmaciones válidas. En algunos casos también fue necesario recurrir a la experiencia de años anteriores.

Información

Base de datos y periodo de encuesta

¡Alrededor de 8.500 propiedades individuales estaban disponibles para el análisis, algunas con parcelas, propiedades a reformar o demoler, listados dobles, propiedades sin valor y proyectos, que se enumeran en los sitios web de las empresas de comercialización de propiedades Porta Mallorquina Real Estate, Engel & Völkers, First Mallorca, Balearic Properties, Minkner & Partner, Kensington Mallorca, Living Blue Mallorca y Yes! Mallorca Property. La recopilación de datos se llevó a cabo en el período comprendido entre el 20/12/2022 y el 12/01/2023 sobre una base de propiedad individual. Se puede suponer que esta base de datos cubre entre el 90% y el 95% de las propiedades vacacionales actualmente disponibles en Mallorca, por lo que la encuesta es un reflejo neutral del mercado en general.

Organización regional

De acuerdo con una demarcación regional adecuada para la comercialización y para la comparabilidad con los datos del cliente, las propiedades registradas se dividieron en nueve regiones. Los nombres de las regiones son: Norte, noreste, noroeste, Palma, alrededores de Palma, sur, sureste, suroeste, centro de la isla.

Equipamiento estándar

Sobre la base de la información textual facilitada por los proveedores y del material fotográfico proporcionado, los inmuebles registrados se clasificaron en cuatro niveles de equipamiento (sencillo, medio, de alto standing y de lujo). En caso de duda, se dio prioridad a la información de las imágenes de los inmuebles sobre cualquier formulación textual muy positiva. La base de la clasificación fueron los costes normales de producción disponibles para la valoración de inmuebles residenciales y las normas vigentes para la valoración de inmuebles residenciales.

Datos de la zona

El término superficie total o superficie construida no está definido de manera uniforme. Esto se debe, en particular, a la práctica local habitual en España de incluir en la superficie construida todas las superficies edificadas, incluidos sótanos, balcones y terrazas. En caso de información dudosa o casos problemáticos, se realizaron consultas telefónicas a los respectivos proveedores para corregir los datos para el análisis.

Control de calidad

Para recopilar los datos, se examinó cada inmueble por separado con el fin de registrar la información del sitio web de los distintos proveedores de forma comparable y comprobar su verosimilitud.

Por ejemplo, se observa repetidamente que las propiedades con vistas al mar se registraron en la región central de la isla. Esto también se debe a algunas imágenes publicitarias muy engañosas. La información correspondiente se ha eliminado o incluido en el conjunto de datos en una versión corregida. Los inmuebles que aparecían con información totalmente inverosímil se eliminaron por completo del conjunto de datos. Los inmuebles que figuraban con varios proveedores también se registraron sólo una vez en el conjunto de datos para evitar el doble recuento. En el caso de estos anuncios duplicados, es posible que los distintos proveedores hayan hecho declaraciones contradictorias. También en este caso se hicieron correcciones individuales.

Con el fin de garantizar la comparabilidad con la práctica habitual de valoración de propiedades, según la cual sólo pueden evaluarse de forma fiable las propiedades que han sido inspeccionadas, se excluyeron de este estudio las propiedades que sólo fueron fotografiadas desde el exterior. En estos casos, no es posible hacer afirmaciones fiables sobre el nivel del mobiliario. La utilización de estos inmuebles podría haber dado lugar a una distorsión de los resultados.

En el conjunto de datos corregidos hasta ese momento, se eliminaron todos los valores extremos a nivel de localidad, de acuerdo con la práctica estadística habitual para calcular medias y márgenes. En concreto, el 5% superior e inferior de la distribución no se tuvieron en cuenta en los cálculos.

Clasificación de objetos

En las páginas de inicio de los respectivos proveedores también se indican las asignaciones a las respectivas clases de inmuebles, aunque a veces se rellenan con valores inverosímiles. Por ejemplo, en los resultados de la búsqueda pueden aparecer inmuebles después de pisos o viceversa. Además, las asignaciones de las entradas de las distintas agencias inmobiliarias difieren en ocasiones. Estos problemas sólo pueden resolverse con los análisis inmobiliarios individuales realizados.

Duplicados

Mallorca tiene un sistema denominado multiagente, por el que una propiedad suele ser ofrecida por varias agencias inmobiliarias. Por lo tanto, se analizaron más detenidamente las propiedades que figuraban en el conjunto de datos por diferentes agentes con precios idénticos o ligeramente diferentes. Si parecía que se trataba del mismo inmueble, se eliminaba el segundo listado. Además de la información sobre precios, se realizaron comparaciones individuales en regiones o conjuntos de datos parciales con un número reducido de inmuebles, independientemente de la información sobre precios.

Muestra aleatoria

Listados de los portales mencionados, ajustados en parte por el filtro de portales para propiedades no deseados: 8.108

Anuncios resumidos de inmuebles idénticos: 6.674

Conjunto de datos tras la evaluación individual y las correcciones debidas a propiedades no deseadas, información sobre precios y zonas incorrecta o que faltaban: 6.277

Eliminación de valores atípicos a nivel de ubicación (5% superior e inferior de la distribución), resto: 5.963

Inmuebles excluidos proyectos e inmuebles no terminados de construir: 4.127

Certificado

La recogida, el control de calidad y los cálculos de los datos del estudio se llevaron a cabo sin la participación ni una ponderación especial de las propiedades del cliente.

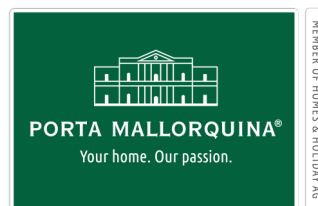
Freiburg, febrero 2024



Prof. Dr. Marco Wölfle
Decano y Director Académico
Centro de Estudios Inmobiliarios (CRES)
Instituto de la Escuela Inmobiliaria Steinbeis
y Gestión (SREM), Friburgo

Información sobre Porta Mallorquina Real Estate S.L.U

Porta Mallorquina Real Estate S.L. se fundó en 2005 y es una filial de la sociedad cotizada Homes & Holiday AG, Múnich. Junto con Porta Holiday, Porta Mallorquina ofrece el servicio completo incluyendo la compraventa, el alquiler a largo plazo y el alquiler vacacional.



Con ocho sedes en Mallorca y una cartera de más de 2.000 propiedades, Porta Mallorquina es una de las mayores agencias inmobiliarias de la isla. El sitio web inmobiliario en cuatro idiomas <http://www.porta-mallorquina.de> es el principal sitio web de agentes inmobiliarios para propiedades en Mallorca. Porta Mallorquina concede licencias franquiciadas a empresarios inmobiliarios independientes de Mallorca.

Información sobre el CRES

El CRES (Centro de Estudios Inmobiliarios) es uno de los institutos líderes en programas de estudios duales y de integración profesional en el sector inmobiliario. Se fundó por iniciativa de la Academia Alemana de Estudios Inmobiliarios (DIA) de la Universidad Steinbeis (SH) y forma parte de la Escuela Steinbeis de Administración y Gestión Inmobiliaria de Friburgo (SREM).



Center for Real Estate Studies

Institut der Steinbeis School
for Real Estate and Management

Además de los programas de estudios integrados y duales que conducen a una licenciatura en gestión inmobiliaria, también se ofrece un programa de máster integrado en la carrera. Otro foco de atención del CRES es la investigación científica. Aquí se investigan cuestiones actuales de relevancia práctica utilizando métodos e instrumentos científicos para, por un lado, trasladar los nuevos descubrimientos a la práctica y, por otro, mantener actualizados los contenidos de los programas de estudio y seguir desarrollándolos.

Gestión científica



Desde su jubilación, el **Prof. Dr. Heinz Rehkugler** es Catedrático de Inversiones Inmobiliarias en la Universidad Steinbeis, donde es Director Académico de la Steinbeis School for Real Estate and Management (SREM) y de la Academia Inmobiliaria Alemana de la Universidad de Friburgo (DIA). Heinz Rehkugler estudió Administración de Empresas en la Universidad de Múnich. Tras licenciarse en 1970, trabajó allí como asistente de investigación en el Instituto de Gestión Industrial y Contabilidad de Gestión. En 1975 interrumpió su carrera universitaria y fundó y dirigió una empresa de consultoría de gestión. En 1977, sin embargo, se nombró catedrático de Finanzas en la Universidad de Bremen. Los siguientes nombramientos le llevaron a la Universidad de Bamberg en 1988 y después a la Universidad de Friburgo, donde ocupó la Cátedra de Finanzas y Banca de 1994 a 2009.



El **Prof. Dr. Marco Wölfle** es Decano de la Facultad de Liderazgo y Gestión de la Universidad Steinbeis, Director Académico de la Steinbeis School for Real Estate and Management (SREM) y sus institutos Center for Real Estate Studies (CRES) y VWA Business School de Friburgo, así como Director de Estudios de la Academia Inmobiliaria Alemana (DIA). Estudió y se doctoró en la Albert-Ludwigs-Universität de Friburgo, que le concedió el "Premio de Investigación Constantin-von-Dietze" por sus logros en el marco de su doctorado. La docencia del profesor Wölfle se centra en métodos de investigación cuantitativos y cualitativos, economía, mercados financieros y contabilidad de gestión.

Colaboración científica



Julian Götting (Licenciado en Economía Inmobiliaria) es ayudante de investigación en el Centro de Estudios Inmobiliarios (CRES). Su trabajo se centra en la supervisión de estudiantes y la enseñanza en el campo de las matemáticas y la estadística empresariales, así como en la adquisición de datos y el análisis y procesamiento de datos estadísticos. -análisis y procesamiento.

- **Publicaciones anteriores/Discussion Papers**
- **Mercado inmobiliario vacacional en Baleares (nº 5)**
- Empresa de referencia del sector inmobiliario (nº 6)
- Mercado inmobiliario en los Alpes (nº 7)
- Índice del alquiler Adaptación del periodo de referencia para determinar el alquiler local comparativo de 4 a 10 años o de 4 a 8 años (nº 8 y 8 bis)
- Mercado inmobiliario vacacional en Mallorca (nº 9)
- Directrices para el personal de DIV (nº 10)
- Estudio sobre el mercado de la vivienda en Hamburgo (nº 11)
- Burbujas de precios en los mercados inmobiliarios (nº 12)
- Academización en el sector inmobiliario (nº 13)
- Propiedades de vacaciones en Mallorca (No. 14)
- Informe sobre las tasas de servicio de 2017 (n.º 15)
- Vivienda ocupada por el propietario (nº 16)
- Estructura de costes de comercialización de bienes inmuebles (nº 17)
- Alquiler de inmuebles vacacionales en Mallorca 2017 (nº 18)
- Mercado inmobiliario vacacional en Mallorca 2018 (nº 19)
- Eficacia de la subvención a la construcción (nº 20)
- Mercado inmobiliario vacacional de las Islas Baleares 2018 (nº 21)
- Índice alemán de alquileres (nº 22)
- Índice alemán de alquileres como referencia para Suiza (nº 23)
- Mercado inmobiliario vacacional en Mallorca 2019 (nº 24)
- Palabras clave en Exposés (nº 25)
- Análisis del mercado de la vivienda en Hamburgo (nº 26)
- Mercado inmobiliario vacacional en Mallorca 2020 (nº 27)
- Mercado inmobiliario vacacional en Mallorca 2021 (nº 28)
- Informe sobre el mercado de las ejecuciones hipotecarias (nº 29)
- Mercado inmobiliario vacacional en Mallorca 2022 (nº 30)
- Estudio de la tasa de administrador (nº 31)
- Mercado inmobiliario vacacional en Mallorca 2023 (nº 32)
- Estudio sobre el alquiler en Hamburgo (nº 33)
- Estudio de la tasa de administrador 2023 (nº 34)

Todos los documentos de debate publicados anteriormente están disponibles en línea y de forma gratuita en: <http://www.steinbeis-cres.de/de/453/Forschung>

Contacto:

Prof. Dr. Marco Wölfle

Decano, Director Académico y Director de Estudios

Centro de Estudios Inmobiliarios (CRES)

de la Steinbeis School for Real Estate and Management (SREM)

Eisenbahnstraße 56

D-79098 Friburgo

www.steinbeis-cres.de

Correo electrónico: woelfle@steinbeis-cres.de

Teléfono: 0761 20755-50

Todos los derechos reservados. Cualquier uso fuera de los límites de la ley de derechos de autor sin el consentimiento de CRES y Porta Mallorquina Real Estate está prohibido y penado por la ley.

