

# Kensington International

Análisis de Mercado  
España 2024



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International



# Table of contents

<b>Carta Editorial</b>	<b>03</b>
<b>Informe Ejecutivo</b>	<b>04</b>
<b>Principales previsiones inmobiliarias para 2025</b>	<b>07</b>
<b>Transacciones</b>	<b>08</b>
<b>Precio vivienda</b>	<b>10</b>
<b>Evolución del precio de la vivienda en Europa en 2024</b>	<b>12</b>
<b>Préstamos Hipotecarios</b>	<b>14</b>
<b>Mercado de alquiler</b>	<b>15</b>
<b>Ventas extarnjeros</b>	<b>16</b>
<b>Islas Baleares</b>	<b>17</b>
Total transacciones Inmobiliarias en las Islas Baleares 2024	19
Los precios de la propiedad en Baleares están aumentando más rápido que en España	20
Evolución del Precio de la Vivienda en Baleares 2024	21
Propiedades que se compraron en 2024	22
Inversiones Seguras en las Islas Baleares (2024)	23
Mercado de Vivienda de Segunda Mano en Baleares (2024)	24
Mercado de Nueva Construcción en Baleares – 2024	25
Perfil del Comprador de Vivienda en Baleares	26
<b>Sobre la Metodología y Alcance del Informe</b>	<b>28</b>



Sven Binnewies  
CEO & Owner

## Cartra Editorial

### Un año de evolución, compromiso y visión de futuro

Este año ha sido un reflejo del esfuerzo conjunto, la resiliencia y la visión compartida que nos impulsa como compañía. Hemos enfrentado desafíos con determinación y transformado cada meta alcanzada en un nuevo punto de partida hacia la excelencia. Es momento de reconocer todo lo conseguido con orgullo y, al mismo tiempo, mirar hacia adelante con ambición renovada.

Nuestra misión siempre ha sido clara: ofrecer mucho más que propiedades, brindando experiencias que reflejan calidad, confianza y profesionalismo. Cada cliente representa un sueño, y acompañarlo con dedicación y cercanía es lo que nos define y diferencia.

A lo largo de 2024, hemos reforzado nuestro liderazgo en el sector inmobiliario de lujo, consolidando nuestra presencia en mercados clave. La apertura de nuevos franquiciados en Valencia, Màlaga, Madrid y Estepona, junto con hitos como la comercialización de varias propiedades muy exclusivas, reflejan nuestro crecimiento sostenido y ambición estratégica.

También hemos impulsado nuestra transformación digital con el lanzamiento de una nueva web para España. Estos avances no solo fortalecen nuestra visibilidad, sino que refuerzan nuestra capacidad para conectar con una audiencia cada vez más global y exigente.

Cerramos el año en un entorno de mercado marcado por la reactivación de la demanda, favorecida por una inflación moderada y la bajada de los tipos de interés. Esta recuperación se ha visto impulsada tanto por compradores nacionales como internacionales, con especial interés en viviendas sostenibles, eficientes y tecnológicamente avanzadas. La escasez de oferta en ubicaciones prime ha mantenido la presión alcista sobre los precios, una tendencia que prevemos se mantenga en 2025, especialmente en grandes capitales, zonas costeras e islas.

El mercado inmobiliario español, y en particular el de las Islas Baleares, continúa destacándose como uno de los destinos más atractivos para la inversión en Europa. Con un entorno exclusivo, demanda estable y una oferta de alto nivel, la región se consolida como referencia en los segmentos prime y super prime.

Mirando hacia 2025, sabemos que la innovación, la sostenibilidad y la personalización serán claves para seguir liderando. Estamos preparados para afrontar los retos del sector con una estrategia clara, un equipo comprometido y la confianza de quienes nos eligen.

*Gracias a todos los que formáis parte de este camino. Lo mejor está por venir.*

**+10%**

## Evolución Anual de las Ventas de Viviendas

### Consolidación del Crecimiento

El mercado inmobiliario español cerró 2024 con un fuerte crecimiento, registrando un incremento del 10 % en las ventas de viviendas respecto a 2023 y un volumen total de más de 641.000 operaciones, situándose como el tercer mejor año desde 2007. Este repunte refleja una demanda sólida y sostenida, impulsada por la bajada de los tipos de interés y una oferta limitada. La pandemia marcó un punto de inflexión clave que consolidó un nuevo ciclo de dinamismo en el sector, con una actividad que supera ampliamente el promedio de la última década.



## España lidera el mercado inmobiliario europeo

### Rendimiento superior al promedio de la UE

España ha superado con claridad el promedio de la Unión Europea durante todo 2024, tanto en crecimiento de ventas como en incremento de precios. A lo largo del año, el precio de la vivienda en España subió un 8,4 %, casi el triple del aumento medio registrado en la eurozona, mientras que las compraventas crecieron un 10 %, posicionándose entre los mayores incrementos de la región. Esta evolución refleja la fortaleza del mercado inmobiliario español frente al contexto europeo

**+28%**

## Por encima del promedio de la década

### España sigue captando inversores globales

Las ventas de viviendas a compradores extranjeros en 2024 mantuvieron su fortaleza, alcanzando uno de los niveles más altos registrados desde que se tienen datos. Representaron un aumento del 28 % respecto al promedio de la última década y consolidaron su papel como motor clave del mercado. Comunidades como la Valenciana y regiones costeras lideraron esta tendencia, con provincias como Alicante donde casi la mitad de las operaciones fueron realizadas por extranjeros. El interés inversor foráneo, impulsado tras la pandemia, ha mostrado una notable estabilidad durante todo el año.

**+8,4%****de incremento  
anual en precios**

## La vivienda sigue ganando valor

Los precios de la vivienda en España continuaron su trayectoria ascendente en 2024, registrando un incremento medio del 8,4 % anual, uno de los más altos en la última década. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) y otras fuentes como los notarios, este aumento se debió a una combinación de fuerte demanda, oferta limitada y condiciones financieras más favorables. La vivienda de segunda mano lideró este crecimiento, con subidas superiores al 11 % interanual. Esta evolución consolida al mercado español como un entorno de inversión estable y con alta rentabilidad.

**+24%****sobre la media  
de la última  
década**

## Fuerte Demanda de Obra Nueva

La demanda de viviendas de obra nueva se mantuvo firme a lo largo de 2024, con un volumen de ventas que superó en un 24 % el promedio de la última década. Se trata del nivel más alto en más de diez años, lo que confirma el creciente interés del mercado por este tipo de inmuebles. Sin embargo, el inicio de nuevas construcciones cayó un 53 % interanual, alcanzando su punto más bajo desde 2013. Esta escasez de nueva oferta limita la disponibilidad y podría frenar el dinamismo del segmento en los próximos años.

**Regiones  
exclusivas, líderes  
en retorno de  
inversión**

## Fuerte interés internacional en zonas premium

A lo largo de 2024, las regiones más exclusivas de España —particularmente aquellas preferidas por compradores e inversores extranjeros— registraron un crecimiento de precios superior al promedio nacional, reflejando su atractivo como activos de alta rentabilidad. Aunque en grandes ciudades como Madrid y Barcelona el aumento fue más moderado, destinos costeros y turísticos vieron una revalorización significativa. No obstante, la escasez de oferta en estos mercados altamente demandados limitó el crecimiento en volumen de ventas, impidiendo que muchas de estas zonas alcanzaran su pleno potencial durante el año.

**“ El sector inmobiliario  
deberá seguir  
reinventándose para  
responder a los nuevos  
hábitos sociales y a las  
principales tendencias  
macroeconómicas. ”**





# Principales previsiones inmobiliarias para 2025

**El mercado inmobiliario en España entra en 2025 con una base económica sólida. La combinación de un mercado laboral fuerte, bajos costes de financiación y crecimiento demográfico está impulsando el consumo interno, lo que refuerza el entorno para la inversión. Se espera que el PIB crezca un 2,6%, manteniendo a España entre las economías más dinámicas de la eurozona. No obstante, factores como la inestabilidad política en Europa y la incertidumbre económica global siguen generando cautela.**

La inversión inmobiliaria ha mostrado un notable dinamismo, con un crecimiento del 20% en 2024. En 2025, se espera que esta tendencia continúe, apoyada por el regreso del capital internacional y el atractivo del mercado español frente a otras economías. Las inversiones se centrarán en activos con mayor valor añadido, especialmente aquellos ligados a la digitalización, la inteligencia artificial y la sostenibilidad.

El mercado de oficinas también refleja cambios importantes. Madrid presenta signos de estabilización, mientras que Barcelona tiene margen de crecimiento. A medida que las empresas retornan a modelos presenciales o híbridos, se observa una clara preferencia por espacios de calidad, lo que está elevando las rentas en ubicaciones prime.

En el ámbito residencial, se proyecta un aumento del 5,3% en los precios de la vivienda. Sin embargo, el acceso a la vivienda sigue siendo un reto debido a la limitada oferta, que apenas cubre la mitad de la demanda derivada de la formación de nuevos hogares. Por ello, el segmento "Living" (residencial institucional) se perfila como estratégico, ofreciendo soluciones habitacionales más flexibles, asequibles y escalables.

El turismo continúa siendo un pilar económico esencial. Para 2025, se proyecta un crecimiento moderado en viajeros y rentabilidad hotelera. Se mantendrá el interés por el segmento de lujo, aunque también se diversificará la oferta hacia modelos más accesibles como glamping, residencias de marca y apartamentos turísticos.

En cuanto al sector logístico, este ha vivido un crecimiento destacado, superando los 2,5 millones de m<sup>2</sup> arrendados en 2024. Se prevé una estabilización de la absorción en 2025, manteniéndose la presión al alza en los precios de renta debido a la alta demanda y escasa oferta de nuevos espacios.

El sector retail se ve beneficiado por el aumento del consumo privado y la recuperación del turismo. Las ventas en tiendas físicas crecerán un 3,5% aproximadamente, y el interés inversor sigue siendo elevado. El freno en el crecimiento del comercio electrónico y la mejora en la experiencia de cliente refuerzan este segmento.

Los sectores alternativos, como residencias de estudiantes, hospitales y centros de datos, están ganando protagonismo. La creciente demanda de infraestructura digital (cloud y centros de datos), impulsada por la inteligencia artificial, está generando nuevas oportunidades de inversión, especialmente en ubicaciones no tradicionales.

Finalmente, la sostenibilidad se ha consolidado como un factor decisivo. Los criterios ESG (ambientales, sociales y de gobernanza) están transformando el sector, incentivando el uso de energías renovables y estándares verdes en todo tipo de activos. Esto no solo responde a exigencias regulatorias, sino también a una demanda creciente de inversores e inquilinos por edificios más eficientes y responsables.

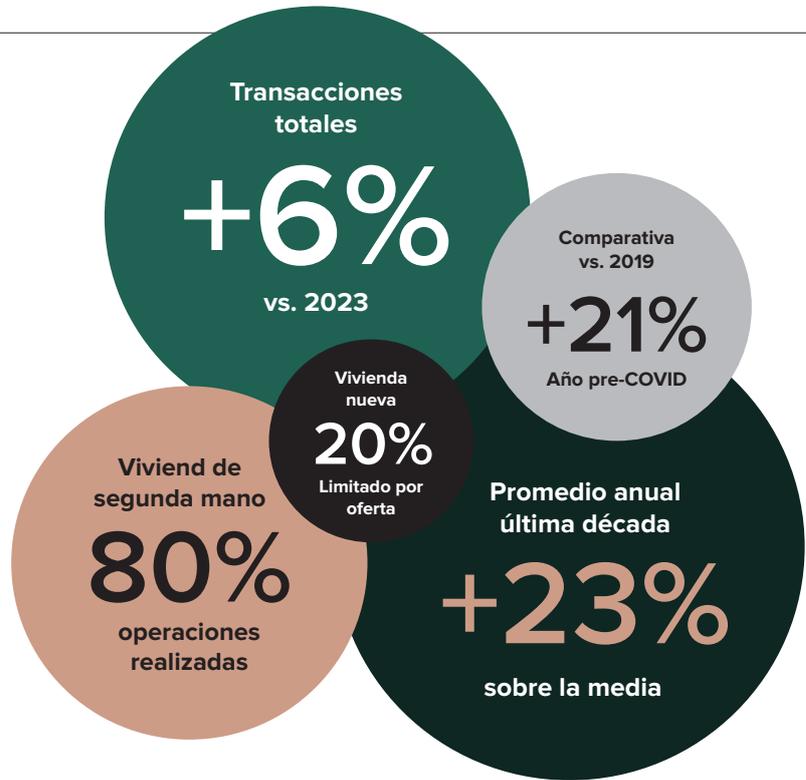
**“ El mercado inmobiliario se presenta como un motor de cambio en nuestro entorno, donde la transformación no solo significa adaptarse al futuro, sino también crear, impulsar y promover la inversión sostenible. ”**

# 01

## Transacciones

### Evolución del Mercado en 2024

Durante el año 2024, se registraron 701.636 transacciones de compraventa de viviendas en España (Fuente: Notarios), consolidando al ejercicio como el segundo mejor año en volumen de operaciones de la última década. Esta cifra se sitúa solo por detrás del pico alcanzado en 2022, motivado por la reactivación pospandémica. La actividad del mercado se mantuvo sólida y constante, a pesar del entorno de incertidumbre económica y las tensiones geopolíticas globales.



#### Factores que Explican el Comportamiento del Mercado

Descenso de los tipos de interés: A partir del segundo semestre, los recortes de tipos del BCE comenzaron a trasladarse progresivamente a los créditos hipotecarios, generando un nuevo incentivo para la compra, especialmente en el mercado de reposición y entre compradores jóvenes.

Adaptación del comprador al nuevo contexto financiero: Tras meses de inactividad, muchos demandantes ajustaron sus expectativas y volvieron al mercado con mayor claridad presupuestaria.

Incremento del ahorro acumulado: Aunque con menor fuerza que en años anteriores, el ahorro post-pandemia sigue influyendo en la capacidad de entrada en el mercado, especialmente en la compra sin financiación.

Demanda estructural sostenida: Factores como el aumento de hogares unipersonales, el envejecimiento de la población, y la necesidad de reposición o mejora de vivienda siguen impulsando la rotación en el mercado residencial.

#### Distribución y Tipología de Vivienda

El 80% de las transacciones correspondieron a vivienda usada, mientras que la vivienda nueva mantuvo su cuota alrededor del 20%, limitada por la escasez de oferta terminada y los mayores costes de construcción.

Grandes ciudades y zonas metropolitanas como Madrid, Barcelona, Málaga, Sevilla y Valencia lideraron la recuperación, especialmente en segmentos medios y altos, mientras que algunas zonas rurales y provincias interiores mostraron menor dinamismo.

Se mantiene el interés por segunda residencia en zonas costeras, particularmente en la Comunidad Valenciana, Andalucía y Baleares, con especial protagonismo del comprador extranjero.

#### Perspectivas para 2025

De cara a 2025, se espera que el mercado mantenga una tendencia positiva, aunque más moderada, impulsada por:

La mejora de la financiación.  
La estabilización de los precios tras varios años de fuerte crecimiento.  
El crecimiento de la inversión institucional en sectores como "Living" (residencias build-to-rent).  
El empuje del comprador extranjero, en particular en zonas turísticas.

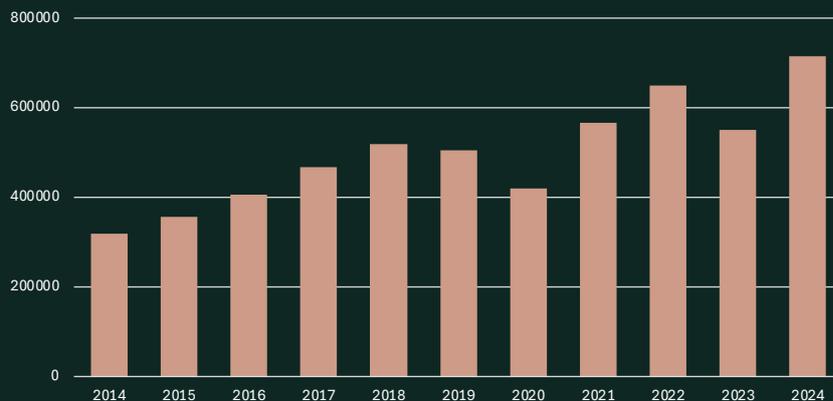
No obstante, existen elementos de riesgo como la evolución del empleo, la tensión geopolítica en Europa, o una posible menor disponibilidad de producto terminado en determinadas zonas, que podrían limitar el ritmo de crecimiento.

**“ La demanda de vivienda en España ha mostrado un comportamiento sólido en el contexto post-pandemia, dejando claro para los inversores que el mercado inmobiliario del país se apoya en fundamentos robustos y sostenibles. ”**



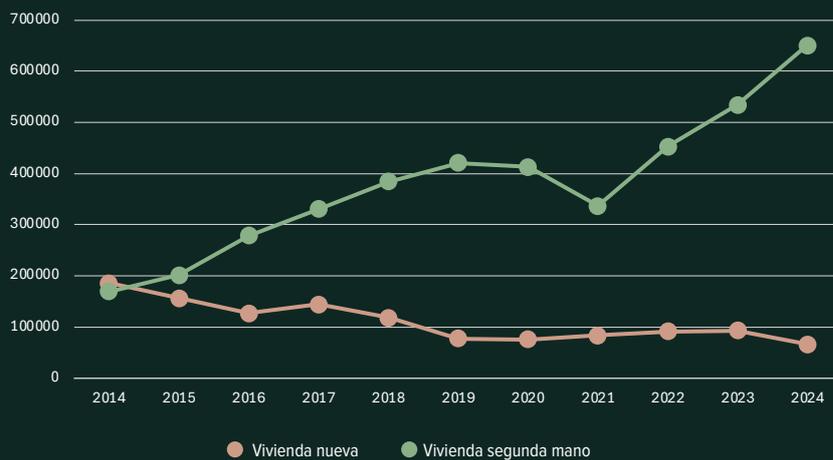
### Evolución de la compraventa de viviendas en España

Fuente: INE - Período 2024



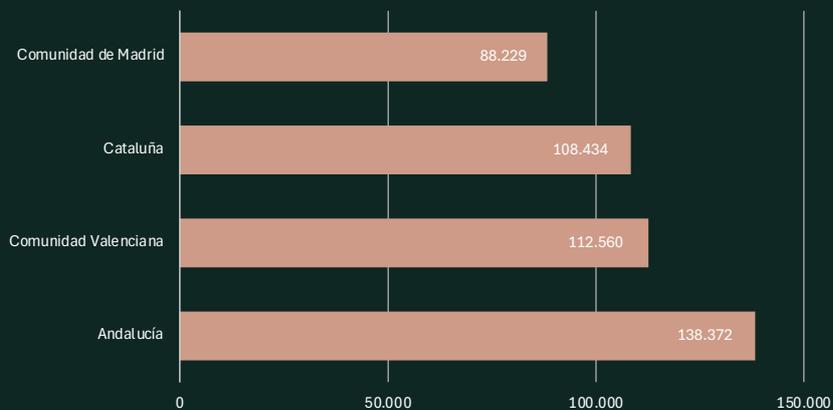
### Evolución anual vivienda obra nueva vs. vivienda de segunda mano

Fuente: INE - Período 2024



### CCAA con mayor número de compraventa de viviendas en 2024

Fuente: INE - Período 2024



## 02

# Precio vivienda

## Evolución del Precio de la Vivienda en 2024

El mercado inmobiliario español ha cerrado el año 2024 con un notable dinamismo, consolidando una tendencia de recuperación sostenida tras los ajustes vividos en 2023. Según el Consejo General del Notariado, el precio medio de la vivienda aumentó un 6,9 % interanual, situándose en 1.753 €/m<sup>2</sup>, impulsado por una combinación de mejora en las condiciones de financiación, mayor confianza del consumidor y una demanda más activa, tanto nacional como internacional.

En términos de actividad, se contabilizaron 716.183 operaciones de compraventa, lo que supone un crecimiento del 11,5 % respecto al año anterior. Este repunte ha devuelto al mercado a niveles similares a los de los años previos a la crisis financiera, reafirmando el atractivo del sector residencial como activo de inversión estable.

“La demanda de vivienda en España se ha mantenido firme tras la pandemia, confirmando la solidez del mercado. La combinación de oferta limitada y demanda activa refuerza la confianza inversora en el sector.

La evolución por tipología de vivienda ha sido desigual. Los pisos experimentaron un incremento del 7,8 %, con un precio medio de 1.972 €/m<sup>2</sup>, mientras que las viviendas unifamiliares aumentaron su valor en un 4,3 %, alcanzando los 1.343 €/m<sup>2</sup>. Este comportamiento refleja una mayor presión de demanda sobre el producto urbano y vertical, especialmente en mercados con escasa oferta.

### Valor Tasado Medio Vivienda Libre 2024

Fuente: INE - Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Comunidad Autónoma	Valor tasado €/m <sup>2</sup> (Q4 2024)	Variación interanual (%)
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>1.972,1</b>	<b>7,0</b>
Islas Baleares	3.316,0	12,1
Comunidad de Madrid	3.370,5	9,4
Cataluña	2.303,2	4,8
Andalucía	1.597,7	6,4
Comunidad Valenciana	1.514,5	8,3
Canarias	1.837,3	6,0
Galicia	1.386,7	6,4
Castilla y León	1.096,6	4,0
Castilla-La Mancha	977,7	3,2
Aragón	1.406,0	6,5
Murcia	1.095,3	3,8
Asturias	1.435,8	5,3
Extremadura	901,6	3,8
Navarra	1.624,6	3,5
La Rioja	1.224,1	0,8
Cantabria	1.679,2	7,4
País Vasco	2.582,7	2,1

### Tabla de municipios más caros

Valor tasado medio de la vivienda libre < a 25.000 hab.

Fuente: INE - Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Municipio	Q4 2024 (€/m <sup>2</sup> )
Santa Eulalia del Río	7166
Ibiza	6.682
Calvià	6.319
San Sebastián/Donostia	5.953
Madrid	5.517
Barcelona	4.761
Sitges	4.492
Sant Cugat del Vallès	4.460
Pozuelo de Alarcón	4.126
Majadahonda	3.910



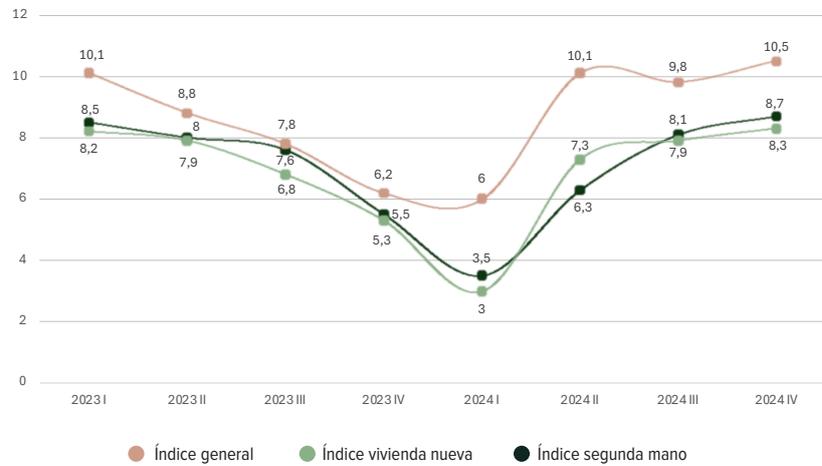
Por comunidades autónomas, el encarecimiento de la vivienda fue especialmente acusado en las Islas Baleares (+15,2 %), Cantabria (+11,0 %) y Galicia (+9,7 %), que lideraron el crecimiento de precios. Por el contrario, Navarra fue la única región que registró una ligera caída (-0,3 %). En cuanto al valor tasado medio de la vivienda libre, el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible lo situó en 1.921 €/m<sup>2</sup> al cierre del tercer trimestre, con las mayores cifras observadas en la Comunidad de Madrid (más de 3.200 €/m<sup>2</sup>) y Baleares, superando ambas en un 70 % a comunidades como Extremadura o Castilla-La Mancha, donde los precios son más bajos.

Finalmente, en el análisis municipal, el ranking de los municipios más caros de España se mantuvo estable. Santa Eulalia del Río (Ibiza) volvió a encabezar la lista, seguida por Ibiza y Calvià (Mallorca). También superaron los 4.000 €/m<sup>2</sup> municipios como Madrid, San Sebastián, Sant Cugat del Vallès, Sitges y Pozuelo de Alarcón, consolidando su posición como los mercados residenciales más exclusivos del país.

En conjunto, 2024 ha sido un año de consolidación para el sector inmobiliario, caracterizado por una recuperación en los volúmenes de compraventa, un incremento sostenido de precios y un renovado interés inversor, en un contexto de mayor estabilidad económica.

### Índice de Precios de Vivienda (IPV) del 2024

Fuente: INE - Periodo 2024



### Evolución De Índices De Venta Vs Oferta (2019–2024)

Fuente: INE - Periodo 2024





## Evolución del precio de la vivienda en Europa en 2024

Durante 2024, el mercado inmobiliario europeo ha mostrado una evolución claramente segmentada, reflejo tanto de factores macroeconómicos como de las dinámicas específicas de cada país. Los últimos datos revelan una marcada divergencia entre el sur y el norte del continente, tanto en el ritmo de crecimiento de precios como en la intensidad de la actividad.

España y Portugal lideran con subidas del +11,3 % y +11,6 %, impulsadas por una demanda sólida, el regreso del comprador extranjero y una oferta limitada en zonas clave, consolidándose como destinos prioritarios para la inversión. Italia (+4,5 %) y Reino Unido (+4,6 %) presentan incrementos moderados, en un contexto de reactivación gradual y estabilización del sector tras años de menor dinamismo.

En contraste, Alemania (-2,6 %) y Francia (-1,9 %) registran caídas, asociadas a un ciclo de ajuste tras años de crecimiento, afectado por la ralentización económica, la subida de tipos y una menor accesibilidad al crédito. En ambos casos, la presión sobre la demanda se debilita, mientras la oferta comienza a ganar terreno, especialmente en los grandes núcleos urbanos.

La evolución en 2024 confirma una clara polarización regional: el sur de Europa emerge como el foco de dinamismo inmobiliario, mientras el centro y norte avanzan hacia una fase más contenida o contractiva. Esta diferenciación genera nuevas oportunidades para inversores que buscan adaptarse al momento de mercado de cada país y anticipar los próximos movimientos del ciclo inmobiliario europeo.



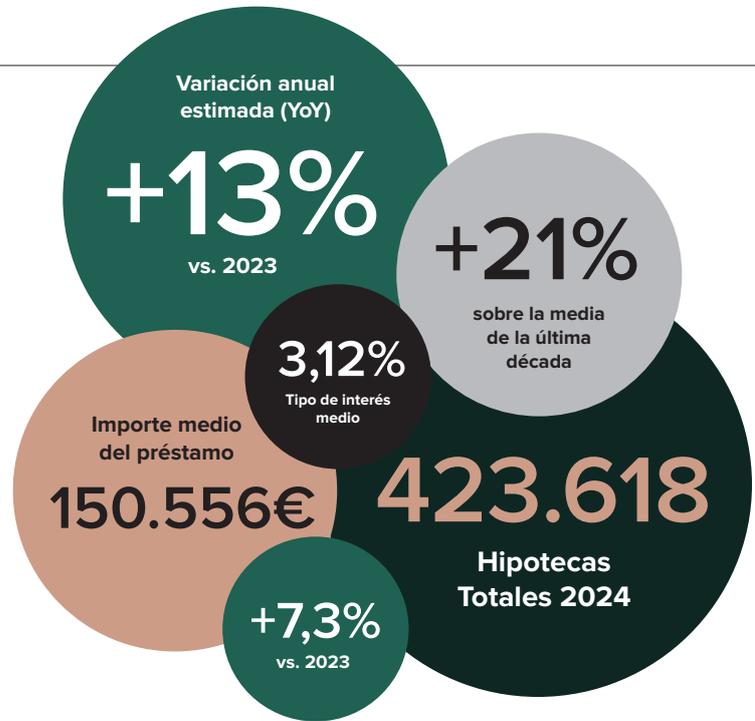
“ España y Portugal lideran el crecimiento de precios en Europa en 2024, con aumentos superiores al 11 %. Italia y Reino Unido registran incrementos moderados, reflejando una recuperación gradual del mercado. Alemania y Francia experimentan caídas en los precios de la vivienda, indicando una corrección en sus mercados inmobiliarios. ”



Sven Binnewies  
CEO

# 03 Préstamos Hipotecarios

El ejercicio 2024 ha marcado un punto de inflexión en el mercado hipotecario español. Después de la ralentización sufrida en 2023, el número de hipotecas constituidas para la compra de vivienda experimentó una recuperación notable, impulsada por un ajuste en las expectativas de tipos de interés y un Euríbor que, aunque elevado, comenzó a estabilizarse a lo largo del segundo semestre.



A cierre de año, se estima que se formalizaron cerca de 327.700 operaciones hipotecarias, una cifra que representa un crecimiento del 13% respecto al año anterior. Esta evolución es aún más significativa si se tiene en cuenta que 2023 cerró con una caída respecto a 2022, y que el nivel actual se sitúa un 21% por encima del promedio de la última década. Incluso si se compara con un año de referencia pre-pandemia como 2019, el volumen de hipotecas ha sido un 13% superior, lo que refleja una recuperación estructural más que puntual.

Uno de los puntos clave del año fue la fuerte actividad registrada en el último trimestre. Octubre, por ejemplo, cerró con más de 51.500 hipotecas firmadas, una subida intermensual del 24,8% y un incremento del 60,8% respecto al mismo mes de 2023, que evidencia el repunte del dinamismo crediticio en la segunda mitad del año.

Durante 2024, el importe medio de los préstamos hipotecarios para la compra de vivienda se situó en 150.556 euros, consolidando una subida del 7,3% frente al año anterior. Este dato sugiere una combinación de factores: un alza moderada en los precios de la vivienda y una mayor disposición de los compradores a financiar importes mayores, probablemente por expectativas de estabilización de los tipos de interés.

Una de las tendencias más destacadas ha sido el giro definitivo hacia las hipotecas a tipo fijo, que representaron el 62,6% de las operaciones, frente al 37,4% en tipo variable. Esta preferencia por estabilidad refleja un comportamiento más prudente por parte del consumidor, con menor tolerancia al riesgo financiero, en un entorno marcado por la volatilidad de los tipos de referencia como el Euríbor.

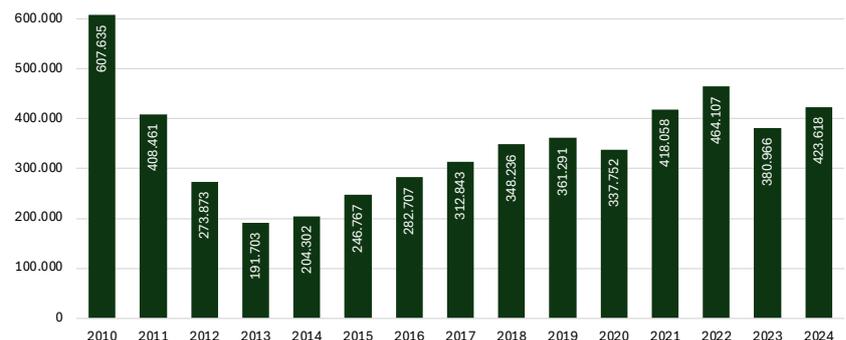
Además, ha habido un aumento en la competencia bancaria: más de un tercio de los titulares que renegociaron sus hipotecas cambiaron de entidad, lo que muestra una mayor cultura financiera, una búsqueda activa de condiciones más ventajosas y una mayor flexibilidad del mercado.

Desde la perspectiva de riesgo, las entidades financieras han seguido aplicando criterios conservadores. Solo un 8% de las hipotecas firmadas superaron el 80% del valor de tasación (LTV), un porcentaje bajo que indica una política de contención del riesgo, incluso en un contexto de crecimiento del mercado.

De cara al próximo año, se anticipa que la moderación del Euríbor —que cerró 2024 por debajo del 4% tras un pico a mediados de año— contribuirá a mantener el dinamismo en el mercado hipotecario. Las expectativas de rebajas en los tipos oficiales por parte del BCE podrían reducir aún más el coste de financiación, favoreciendo tanto la demanda como las condiciones de acceso al crédito.

## Evolución De Índices De Venta Vs Oferta (2019–2024)

Fuente: INE - Periodo 2024





# 04

## Mercado del alquiler

El mercado del alquiler en España cerró 2024 con una subida significativa en los precios, marcando un nuevo récord con un promedio de 13,29 €/m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento anual del 14%, el más alto desde 2018. Este crecimiento ha sido impulsado por una combinación de factores: una demanda cada vez mayor, una oferta en retroceso y un aumento del uso residencial con fines turísticos y temporales.

Uno de los elementos más determinantes ha sido la reducción de oferta: más de 96.000 viviendas fueron retiradas del mercado del alquiler a lo largo del año, según los últimos informes. Además, solo el 5,8% de las viviendas alquiladas eran nuevas en el mercado, lo que evidencia una falta de rotación y renovación en el parque inmobiliario disponible.

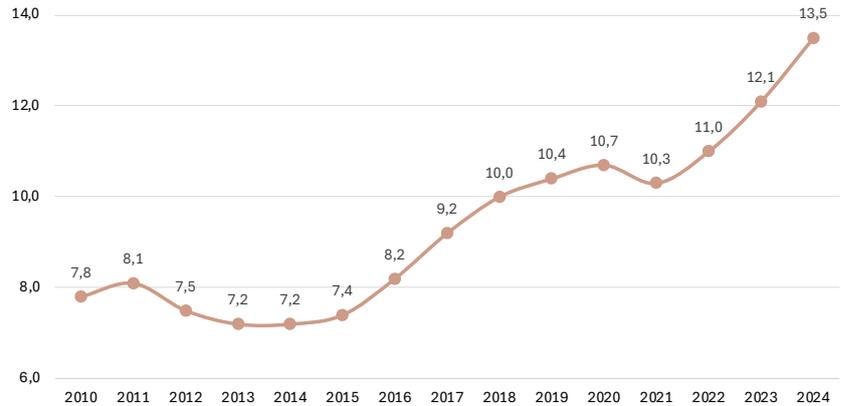
En ciudades como Barcelona, el alquiler medio de un piso de una habitación en el centro alcanzó los 1.278 euros mensuales, un 11,1% más que en 2023. En Málaga, el precio superó los 15 euros/m<sup>2</sup>, con un incremento interanual del 8,5%.

Ante esta tensión en el mercado residencial convencional, el coliving ha ganado relevancia como una alternativa en auge. Este modelo de alojamiento compartido, pensado especialmente para jóvenes profesionales y trabajadores en remoto, ha experimentado un notable crecimiento. Se prevé que en 2025 España supere las 20.000 camas en espacios de coliving, más del doble respecto a las 8.000 existentes en 2023.

Para frenar la escalada de precios y dar estabilidad a los inquilinos, entra en vigor en 2025 el Índice de Referencia del Alquiler de Viviendas (IRAV). Este índice, elaborado por el INE, se aplica a todos los contratos firmados desde el 25 de

### Evolución del precio de alquiler 2010-2024

Fuente: INE



### Municipios más caros para alquilar vivienda en España en 2024

Fuente: Fotocasa

Municipio	Comunidad Autónoma	Precio €/m <sup>2</sup>	Precio estimado para 80 m <sup>2</sup>
Esplugues de Llobregat	Cataluña	23,46 €	1.877 €
Sant Josep de sa Talaia	Baleares	23,09 €	1.847 €
Barcelona (capital)	Cataluña	22,64 €	1.811 €
Calvià	Baleares	22,09 €	1.767 €
Madrid (capital)	Comunidad de Madrid	21,83 €	1.746 €
Santa Eulària des Riu	Baleares	21,09 €	1.687 €
La Moraleja	Comunidad de Madrid	20,89 €	1.671 €
L'Hospitalet de Llobregat	Cataluña	20,09 €	1.607 €
Sant Just Desvern	Cataluña	19,63 €	1.570 €
Santa Coloma de Gramenet	Cataluña	19,60 €	1.568 €

mayo de 2023, fecha de entrada en vigor de la Ley de Vivienda. El IRAV se basa en el menor valor entre la variación del IPC general, el IPC subyacente y una media ajustada de ambos, moderada según la inflación esperada.

Aunque el IRAV busca limitar las subidas y proteger a los arrendatarios, también ha generado inquietud entre los propietarios, quienes podrían ver reducida su rentabilidad, lo que a su vez podría contribuir a seguir debilitando la oferta.

“ Estos municipios se encuentran principalmente en Cataluña, Baleares y la Comunidad de Madrid, regiones que concentran las zonas más tensionadas en vivienda. La fuerte demanda y la limitada oferta han llevado a que los precios del alquiler en estos municipios superen significativamente la media nacional, que en diciembre de 2024 se situó en 13,29 €/m<sup>2</sup>.

# 05 Ventas extarnjeros

España registró un notable dinamismo en la compraventa de viviendas por parte de compradores extranjeros. Según estimaciones basadas en los datos oficiales del primer semestre, se cerraron en torno a 128.000 operaciones de este tipo en todo el año. Esta cifra representa el segundo nivel más alto registrado históricamente, lo que reafirma el atractivo sostenido del mercado inmobiliario español para la inversión y la residencia extranjera.



El primer semestre del año cerró con 64.735 compraventas a extranjeros, lo que ya supuso un aumento interanual del 1% respecto a 2023. Sin embargo, fue en la segunda mitad del año cuando se observó una aceleración más marcada: solo en el segundo trimestre, las ventas a extranjeros crecieron un 5% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

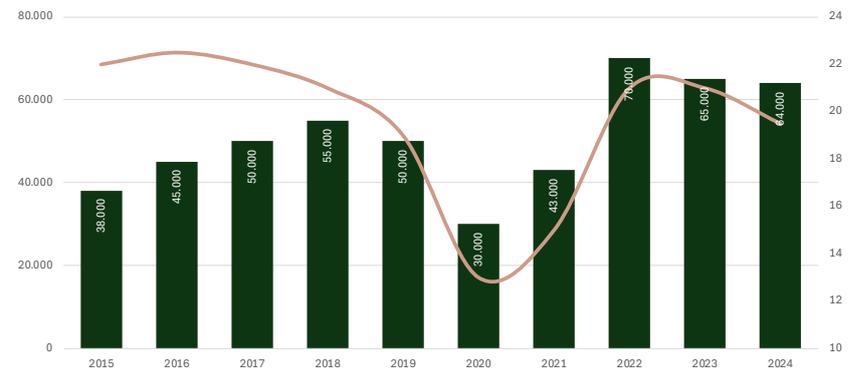
Como resultado, la variación interanual estimada para el conjunto de 2024 se sitúa en torno al +3%, en un entorno macroeconómico todavía marcado por tipos de interés elevados y cierta incertidumbre global.

El volumen de operaciones registradas se sitúa un 28% por encima del promedio de los últimos diez años, lo que subraya una consolidación estructural de la demanda internacional. España continúa siendo uno de los destinos más demandados para adquirir vivienda por parte de ciudadanos europeos, británicos, latinoamericanos y norteamericanos, tanto para residencia habitual como para uso vacacional o inversión.

La cuota de mercado de los compradores extranjeros cerró el año en torno al 19,5%, un dato muy relevante que, si bien está ligeramente por debajo del máximo de 2022 (cuando superó el 21%), mantiene una presencia extranjera muy por encima de los niveles prepandemia.

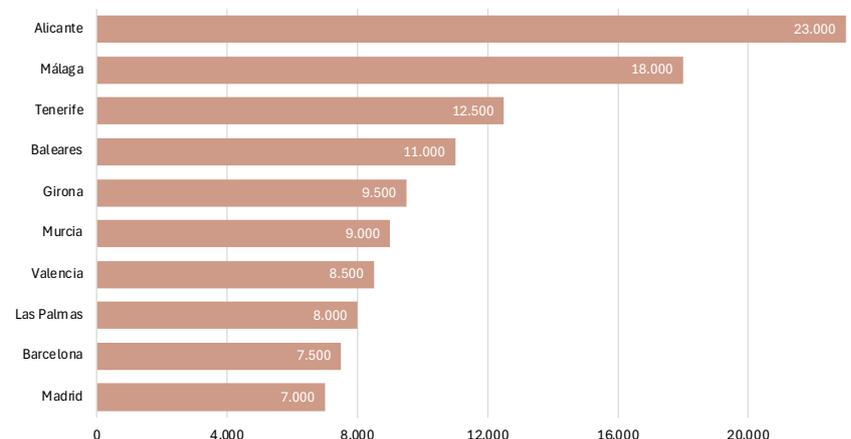
## Evolución anual de las ventas extranjeras y cuota de mercado en España

Fuente: INE - Periodo 2024



## Principales provincias españolas donde compraron vivienda los extranjeros

Fuente: INE - Periodo 2024





Reino Unido sigue siendo el principal comprador extranjero, aunque con una ligera caída (-7% YoY), quedando con una cuota del 8.1%.

Marruecos se posiciona como el segundo país con más peso (8.0%) gracias a un crecimiento sólido del +11%.

Polonia destaca como el país con el mayor crecimiento interanual (+29%), subiendo al 4º puesto en participación.

Otros países con fuerte crecimiento son China (+12%), EE. UU. (+13%) y Países Bajos (+10%).

En contraste, países como Francia (-15%), Bélgica (-9%) y Alemania (-8%) reducen su presencia en el mercado.

### Participación de mercado por país (demanda extranjera)

Fuente: Notaríos

#	País	Participación (%)	Cambio interanual (YoY)
1	Reino Unido	8.4%	-7%
2	Marruecos	7.9%	+11%
3	Alemania	6.8%	-8%
4	Rumanía	6.3%	+4%
5	Italia	6.2%	+4%
6	Francia	5.7%	-15%
7	Países Bajos	5.0%	+10%
8	Polonia	4.5%	+29%
9	Bélgica	4.4%	-9%
10	China	3.6%	+12%
11	Ucrania	2.8%	+21%
12	Colombia	2.5%	+20%
13	Estados Unidos	2.0%	+13%
14	Portugal	1.8%	—
15	Rusia	1.5%	-24%
16	Bulgaria	1.3%	-11%
17	Suecia	1.2%	—
18	Noruega	1.1%	-17%

“ Se consolida una diversificación del origen de compradores extranjeros, con crecimientos desde Europa del Este, Asia y América.



## Islas Baleares

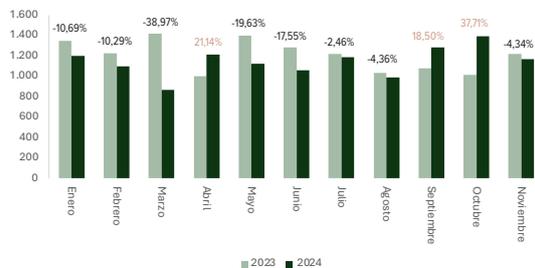
El mercado inmobiliario en las Islas Baleares durante 2024 se caracterizó por una evolución mixta: mientras los precios de la vivienda continuaron en ascenso, la actividad de compraventas mostró altibajos a lo largo del año. En conjunto, la región mantuvo su atractivo tanto para inversores como para compradores particulares, aunque enfrentó algunos retos en cuanto a oferta disponible y accesibilidad.

A lo largo del año, los precios de la vivienda en Baleares registraron uno de los mayores incrementos del país, con una subida media del 9,7%, situando el precio del metro cuadrado en torno a los 4.000 euros en muchas zonas, especialmente en Mallorca, Ibiza y Formentera. Este crecimiento estuvo impulsado por la escasez de oferta nueva, la elevada demanda internacional y la percepción de las islas como un refugio de valor seguro.

Sin embargo, el volumen total de transacciones inmobiliarias disminuyó un 3,4% respecto a 2023, siendo Baleares la única comunidad autónoma con una caída en las compraventas durante 2024. A pesar de ello, el último trimestre del año reflejó una reactivación del mercado, con aumentos notables tanto en ventas como en la concesión de hipotecas, lo que sugiere una recuperación progresiva tras una primera mitad del año más contenida.

### Transacciones inmobiliarias 2023 v 2024

Fuente: INE - Periodo 2024



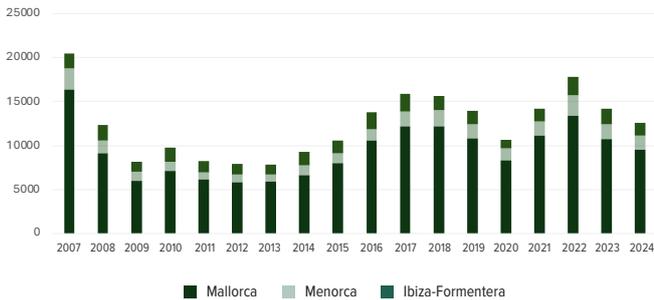
Factores como el endurecimiento de las condiciones de financiación a principios de año, el encarecimiento del crédito y las regulaciones locales sobre el uso turístico de la vivienda también influyeron en la evolución del mercado. Aun así, la demanda extranjera, especialmente de países como Alemania y el Reino Unido, continuó siendo un motor clave, manteniendo la presión sobre los precios.

Para los próximos años, se prevé que los precios sigan creciendo, aunque a un ritmo más moderado, con estimaciones que apuntan a subidas del 7,3% en 2025 y del 5,3% en 2026. El desequilibrio entre oferta y demanda, junto con la limitada disponibilidad de suelo urbanizable, seguirán marcando el rumbo del mercado inmobiliario balear.



# Total transacciones Inmobiliarias en las Islas Baleares 2024

Durante el año 2024, las Islas Baleares registraron un total de 15.485 transacciones inmobiliarias, lo que evidencia una recuperación tras el descenso observado en el primer semestre del año. Esta cifra representa un repunte respecto a los primeros seis meses, en los que se había producido una caída del 14,46% en comparación con el mismo período de 2023.



La actividad inmobiliaria se concentró mayoritariamente en los municipios más grandes y con mayor atractivo turístico. Destaca especialmente Palma de Mallorca, que acumuló 4.984 operaciones, lo que la posiciona como el epicentro del mercado inmobiliario balear. Le siguen, aunque a distancia, otros núcleos importantes como Calvià (1.234 transacciones), Ciutadella de Menorca (609), Lluçmajor (605) y Manacor (582).

A lo largo del año, el volumen de operaciones mostró altibajos influenciados por factores económicos clave, como la inestabilidad del mercado financiero y el encarecimiento de los préstamos hipotecarios. Marzo fue el mes con mayor contracción en la actividad, con una caída cercana al 39%, reflejo del impacto de estos factores.

En el extremo opuesto, diversos municipios rurales y de menor población, como Escorca (1 transacción), Estellencs (3) y Banyalbufar (4), registraron una actividad prácticamente testimonial. Esta disparidad subraya la alta concentración del mercado en las áreas urbanas y costeras de mayor demanda.

**“ En conclusión, el mercado inmobiliario balear durante 2024 mantuvo una dinámica sólida en términos generales, con una recuperación progresiva a partir del segundo semestre y una clara preferencia por los principales núcleos urbanos y turísticos del archipiélago.**

## Transacciones totales por municipio

Fuente: Fomento 2024

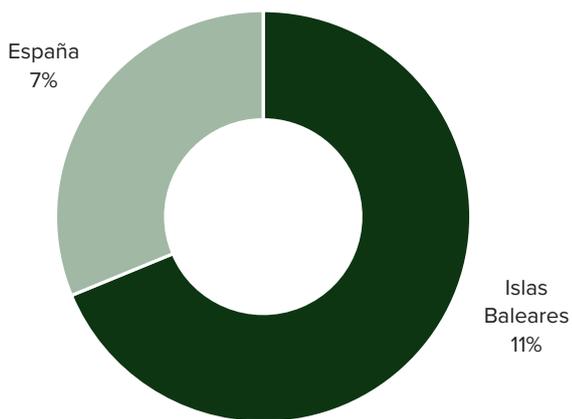
Palma de Mallorca	4.984
Calvià	1.234
Ciutadella de Menorca	609
Lluçmajor	605
Manacor	582
Eivissa	522
Inca	506
Santa Eulalia del Río	456
Andratx	361
Maó	360
Sant Josep de sa Talaia	351
Santanyí	323
Capdepera	286
Marratxí	280
Pollença	278
Alcúdia	268
Sant Antoni de Portmany	253
Mercadal (Es)	223
Alaior	217
Felanitx	217
Sant Llorenç des Cardassar	189
Son Servera	185
Santa Margalida	152
Campos	140
Pobla (Sa)	136
Salines (Ses)	130
Sant Lluís	128
Artà	121
Castell (Es)	120
Sóller	120
Muro	102
Lloseta	65
Montuïri	62
Binissalem	56
Sant Joan	54
Bunyola	52
Alaró	51
Ferrieres	48
Consell	47
Maria de la Salut	46
Porreres	43
Migjorn Gran (Es)	39
Formentera	36
Santa María del Camí	36
Valldemossa	36
Selva	34
Sant Joan de Labritja	32
Campanet	30
Vilafranca de Bonany	28
Sencelles	27
Esporles	26
Sineu	25
Llubí	24
Mancor de la Vall	24
Algaida	21
Petra	18
Puigpunyent	18
Costitx	11
Fornalutx	11
Lloret de Vistalegre	10
Deyá	9
Santa Eugènia	8
Ariany	6
Búger	6
Banyalbufar	4
Estellencs	3

# Los precios de la propiedad en Baleares están aumentando más rápido que en España

Según el Instituto Nacional de Estadística, el aumento de los precios de la propiedad en Mallorca en 2024 supera significativamente los promedios en España. Mientras que en el continente el aumento de precios fluctúa entre el 5% y el 7%, en las Islas Baleares, el aumento promedio ha sido del 11%. Esto se explica no solo por la oferta limitada, sino también por la singular atracción natural de Mallorca.

## España vs Islas Baleares

Fuente: Instituto Nacional de Estadística



“Según datos de KENSINGTON Finest Properties International AG, las tendencias actuales indican que el mercado inmobiliario en Mallorca continuará mostrando un aumento de precios hasta finales de 2024. Se espera que el crecimiento promedio oscile entre el 8% y el 12% para fin de año. Los principales factores que apoyan este crecimiento incluyen una oferta limitada y una demanda sostenida por parte de inversores

## Factores que influyen en los precios de la vivienda

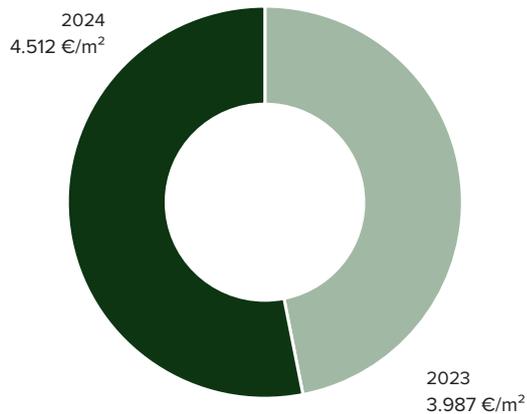
- La inestabilidad económica en Europa, que ha llevado a un aumento en las tasas de interés de los préstamos hipotecarios y al incremento del costo de servicio de los créditos.
- Oferta limitada: en Mallorca hay normas de urbanismo muy estrictas, lo que limita la construcción de nuevos inmuebles y contribuye al aumento de precios de los existentes.
- Alta demanda por parte de compradores extranjeros, especialmente de Alemania, Reino Unido y países escandinavos. Mallorca ha sido durante mucho tiempo un lugar popular para invertir en bienes raíces, lo que mantiene constantemente los precios a un nivel alto.
- La crisis energética y el aumento del costo de los vuelos han hecho que la compra de propiedades en la isla sea aún más atractiva para quienes buscan activos estables
- Aumento del costo de los vuelos: el aumento de los precios de los billetes de avión, causado por la crisis energética, ha tenido un impacto negativo en el flujo de compradores extranjeros.
- Inestabilidad global: la incertidumbre política y económica en el mundo también presiona sobre el mercado.
- Crisis en el este de Europa: este factor está contribuyendo a la disminución del número de inversores extranjeros, especialmente de Europa.
- Disminución del frenesí post-COVID: en 2023, el mercado sintió una alta demanda debido a los ahorros acumulados y las tasas mínimas de interés hipotecario, sin embargo, en 2024 este efecto ha desaparecido.





# Evolución del Precio de la Vivienda en Baleares 2024

Durante los primeros ocho meses de 2024, el precio promedio de la vivienda en Mallorca aumentó un 11%, pasando de 4.063 €/m<sup>2</sup> a 4.512 €/m<sup>2</sup>. Esta subida supera la registrada en el mismo periodo de 2023, que fue del 9,4%, reflejando una demanda sostenida tanto nacional como internacional. La evolución confirma la tendencia de encarecimiento en el mercado inmobiliario balear.



Los mayores incrementos se concentran en zonas costeras y turísticas, donde factores como las vistas al mar, la cercanía a playas y la calidad del entorno natural elevan notablemente los precios. Municipios como Palma, Calvià, Deià y Valldemossa destacan entre los más caros. También tienen peso la accesibilidad y la conexión con infraestructuras clave, lo que impulsa el valor en zonas como Santa María del Camí o Llucmajor.

No obstante, el precio final de cada propiedad depende de múltiples variables: superficie, estado, ubicación exacta y tipo de inmueble (obra nueva o de segunda mano). Para obtener una valoración precisa y actualizada, se recomienda recurrir a portales inmobiliarios especializados o consultar con agentes locales que conozcan el comportamiento real del mercado.

**“Este aumento está impulsado por diversos factores, entre ellos el interés creciente de compradores internacionales, la escasa disponibilidad de propiedades en el mercado y el fuerte atractivo de Mallorca como destino seguro y rentable para la inversión inmobiliaria.”**

## Coste por m<sup>2</sup> y municipio

Fuente: Fomento 2024

Deià	10.518 €/m <sup>2</sup>
Santa Eulària des Riu	9.456 €/m <sup>2</sup>
Formentera	9.150 €/m <sup>2</sup>
Sant Joan de Labritja	8.769 €/m <sup>2</sup>
Sant Josep de sa Talaia	8.061 €/m <sup>2</sup>
Eivissa (Ibiza ciudad)	7.928 €/m <sup>2</sup>
Andratx	6.920 €/m <sup>2</sup>
Calvià	6.268 €/m <sup>2</sup>
Palma de Mallorca	4.577 €/m <sup>2</sup>
Llucmajor	3.951 €/m <sup>2</sup>
Escorca	3.946 €/m <sup>2</sup>
Campos	3.812 €/m <sup>2</sup>
Santanyí	3.812 €/m <sup>2</sup>
Ses Salines	3.812 €/m <sup>2</sup>
Pollença	3.812 €/m <sup>2</sup>
Estellencs	3.812 €/m <sup>2</sup>
Valldemossa	3.812 €/m <sup>2</sup>
Alcúdia	3.812 €/m <sup>2</sup>
Banyalbufar	3.812 €/m <sup>2</sup>
Sant Antoni de Portmany	3.812 €/m <sup>2</sup>
Alaró	3.812 €/m <sup>2</sup>
Esporles	3.812 €/m <sup>2</sup>
Santa Maria del Camí	3.812 €/m <sup>2</sup>
Sóller	3.812 €/m <sup>2</sup>
Artà	3.812 €/m <sup>2</sup>
Sant Lluís	3.812 €/m <sup>2</sup>
Fornalutx	3.812 €/m <sup>2</sup>
Son Servera	3.812 €/m <sup>2</sup>
Sant Llorenç des Cardassar	3.812 €/m <sup>2</sup>
Capdepera	3.812 €/m <sup>2</sup>
Puigpunyent	3.812 €/m <sup>2</sup>
Santa Margalida	3.812 €/m <sup>2</sup>
Bunyola	3.812 €/m <sup>2</sup>
Algaida	3.812 €/m <sup>2</sup>
Es Mercadal	3.812 €/m <sup>2</sup>
Sineu	3.812 €/m <sup>2</sup>
Santa Eugènia	3.812 €/m <sup>2</sup>
Consell	3.812 €/m <sup>2</sup>
Es Migjorn Gran	3.812 €/m <sup>2</sup>
Binissalem	3.812 €/m <sup>2</sup>
Alaior	3.812 €/m <sup>2</sup>
Es Castell	3.812 €/m <sup>2</sup>
Campanet	3.812 €/m <sup>2</sup>
Selva	3.812 €/m <sup>2</sup>
Ferrieres	3.812 €/m <sup>2</sup>
Costitx	3.812 €/m <sup>2</sup>
Sencelles	3.812 €/m <sup>2</sup>
Búger	3.812 €/m <sup>2</sup>
Montuïri	3.812 €/m <sup>2</sup>
Lloret de Vistalegre	3.812 €/m <sup>2</sup>
Porreres	3.503 €/m <sup>2</sup>
Marratxí	3.340 €/m <sup>2</sup>
Ciutadella de Menorca	3.259 €/m <sup>2</sup>
Llubí	3.184 €/m <sup>2</sup>
Mancor de la Vall	3.017 €/m <sup>2</sup>
Ariany	2.874 €/m <sup>2</sup>
Maó (Mahón)	2.792 €/m <sup>2</sup>
Petra	2.755 €/m <sup>2</sup>
Maria de la Salut	2.716 €/m <sup>2</sup>
Manacor	2.547 €/m <sup>2</sup>
Lloseta	2.538 €/m <sup>2</sup>
Vilafranca de Bonany	2.400 €/m <sup>2</sup>
Muro	2.294 €/m <sup>2</sup>
Inca	2.262 €/m <sup>2</sup>
Sant Joan	2.209 €/m <sup>2</sup>
Sa Pobla	2.113 €/m <sup>2</sup>

---

# Propiedades que se compraron en 2024

El mercado inmobiliario de las Islas Baleares mostró tendencias diferenciadas según cada isla, con una notable participación de compradores extranjeros y una fuerte demanda en el segmento de lujo.

## Mallorca

**Villas de lujo en el suroeste:** Zonas como el Puerto de Andratx se consolidaron como áreas exclusivas, con chalés que alcanzaron precios medios de casi 7,5 millones de euros, mientras que los pisos rondaron los 1,8 millones de euros.

**Apartamentos en Palma:** El centro de Palma mantuvo una alta demanda de apartamentos, valorados por su estabilidad de precios y atractividad inversora.

## Ibiza

**Chalés de lujo en Sant Carles:** Esta localidad se posicionó entre las más exclusivas de España, con chalés que alcanzaron un precio medio de 7 millones de euros.

**Propiedades en Talamanca:** Los chalés en esta área registraron precios medios de 4,4 millones de euros, reflejando la alta demanda en zonas premium.

## Menorca

**Fincas rústicas:** La isla destacó por la venta de fincas tradicionales, transformadas para mejorar su producción agrícola.

**Propiedades de lujo:** Menorca e Ibiza se consolidaron como epicentros del lujo inmobiliario en 2024, con una creciente demanda internacional y proyectos con prácticas sostenibles y ecológicas.

## Tendencias generales en Baleares

**Participación extranjera:** Aprox. una de cada tres viviendas vendidas en Baleares durante 2024 fue adquirida por extranjeros, representando el 32,81% del total de transacciones.

**Predominio de chalés de lujo:** El 86% de las viviendas de lujo en Baleares correspondieron a chalés, con un precio medio de 3 millones de euros.

---

“ Estas tendencias reflejan la atraktividad de las Islas Baleares en el mercado de lujo, con una demanda sostenida de inversores nacionales como internacionales, y una oferta que se adapta a las exigencias de sostenibilidad y exclusividad.





# Inversiones Seguras en las Islas Baleares (2024)

Las Islas Baleares continúan siendo uno de los destinos más atractivos para inversores nacionales e internacionales. Su dinamismo económico, el crecimiento del turismo, las ventajas fiscales y un mercado inmobiliario consolidado la convierten al en una región ideal para inversiones seguras y rentables.

## 1. Inversión Inmobiliaria

### Mallorca

- **Reconversiones de propiedades:** La transformación de edificios existentes (oficinas, hoteles, apartamentos) en zonas maduras, especialmente en Palma, ofrece rendimientos sostenibles. El valor del metro cuadrado ha subido un 11% en 2024, situándose en 4.512 €/m<sup>2</sup>.
- **Build to Rent:** Iniciativas de construcción para alquiler están ganando tracción, especialmente para atender la demanda de profesionales extranjeros y nómadas digitales.

### Ibiza

- **Propiedades de lujo:** La alta demanda de viviendas exclusivas ha impulsado precios hasta los 7.900 €/m<sup>2</sup> en algunas zonas. Se trata de una opción con baja rotación y alta revalorización.

### Menorca

- **Viviendas vacacionales:** El auge del turismo familiar y tranquilo ha elevado la demanda de alquileres de corta estancia. Municipios como Ciutadella y Sant Lluís muestran rentabilidades medias superiores al 6% anual.

### Zonas Emergentes

- **Llucmajor, Santa Eugènia y Campos:** Ofrecen precios más asequibles y buena conexión con Palma, con potencial de crecimiento a medio plazo.

## 2. Fondos de Inversión y Vehículos Financieros

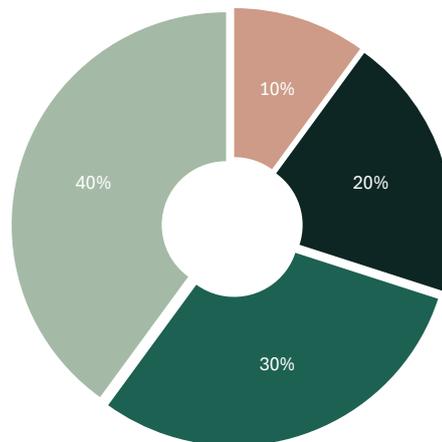
### Entidades Locales

- **Colonya, Caixa Pollença:** Ofrece fondos gestionados por Gescooperativo, adaptados a distintos perfiles de riesgo. Rendimientos moderados con baja volatilidad.

### Alternativas complementarias

- **Fondos inmobiliarios:** Participar indirectamente en proyectos urbanísticos en Baleares.
- **Fondos sostenibles:** Foco en energías limpias y turismo responsable.

## Distribución estimada del capital invertido en las Islas Baleares



Beneficios fiscales | Fondos inversión | Inmobiliaria tradicional | Vivienda vacacional

## Tabla comparativa: Rentabilidad por isla o municipio

Isla / Municipio	Tipo de inversión	Rent. anual (%)
Palma (Mallorca)	Reconversión urbana	5.5%
Ibiza ciudad	Lujo / reventa	6.2%
Ciutadella (Menorca)	Vacacional	6.5%
Llucmajor (Emergente)	Alquiler residencial	4.8%

## 3. Beneficios Fiscales

### Régimen Fiscal Especial de las Illes Balears (REIB)

- Deducciones y bonificaciones para empresas que operan en el archipiélago.
- Apoyo a la inversión productiva y mejora de la competitividad.

### Otras oportunidades fiscales:

- Programas europeos de recuperación (Next Generation).
- Incentivos para rehabilitación sostenible y eficiencia energética.

## 4. Recomendaciones para Inversores

- Realizar un análisis detallado del mercado por municipio.
- Evaluar el perfil de riesgo y horizonte temporal de la inversión.
- Consultar con agencias inmobiliarias especializadas y asesores financieros locales.
- Considerar la diversificación: combinar activos inmobiliarios con productos financieros para optimizar rentabilidad y reducir riesgo.
- Si se gestiona con información actualizada y asesoramiento profesional, invertir en las Islas Baleares puede ser una de las decisiones más acertadas a medio y largo plazo.

# Mercado de Vivienda de Segunda Mano en Baleares (2024)

El archipiélago balear ha consolidado su posición como el mercado inmobiliario más caro de España en 2024, con unos precios de vivienda usada que superan en un 7.5% a los de Madrid y en un 40% a los del País Vasco. Los últimos datos revelan una situación paradójica: mientras los valores inmobiliarios alcanzan cotas sin precedentes, el volumen de transacciones experimenta un descenso del 3.4%, el único negativo a nivel nacional.

## La Dinámica de Precios: Un Mercado en Máximos

El precio medio por metro cuadrado se sitúa entre los 4.597€ (Fotocasa) y 4.931€ (pisos.com), con incrementos interanuales cercanos al 20%. Este crecimiento es especialmente llamativo en Ibiza, donde Santa Eulària des Riu lidera el ranking nacional con 8.336€/m<sup>2</sup> (+41.9%) seguido de la capital insular (7.147€/m<sup>2</sup>, +23.4%). En Mallorca, Calvià se consolida como el municipio premium, con valores estimados superiores a los 6.200€/m<sup>2</sup>.

## Factores Clave del Mercado

- La limitada oferta de nuevas construcciones, especialmente en zonas costeras
- La demanda internacional, principalmente de alemanes y nórdicos
- Las restricciones urbanísticas que frenan el desarrollo de nuevos proyectos

## La Paradoja: Precios Récord vs. Caída de Transacciones

La disminución del 3.4% en operaciones plantea interrogantes sobre la sostenibilidad del mercado. Expertos señalan posibles causas:

- Saturación en segmentos premium
- Dificultad de acceso para compradores locales
- Mayor atractivo del alquiler vacacional frente a la compra

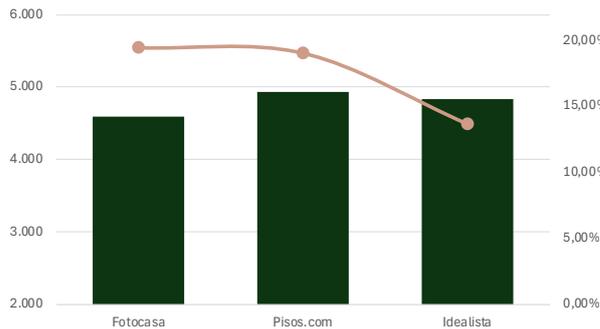
## Oportunidades para el Sector Inmobiliario

- Enfoque en clientes internacionales: Especialización en el segmento luxury (5M+ €)
- Gestión de alquiler vacacional: Servicios para propietarios
- Rehabilitación en zonas emergentes: Manacor (3.800€/m<sup>2</sup>) o Llucmajor (4.200€/m<sup>2</sup>)
- Servicios integrales: Desde gestión patrimonial a asesoría fiscal

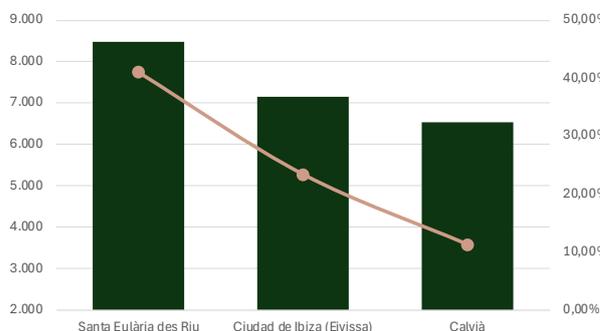
## Perspectivas Futuras

El mercado balear parece encaminarse hacia una mayor selectividad. Mientras las zonas premium mantendrán su atractivo para inversores internacionales, las áreas interiores podrían experimentar mayor dinamismo gracias a precios más accesibles. La clave para los profesionales del sector estará en diversificar servicios y adaptarse a las nuevas demandas de un mercado en transformación.

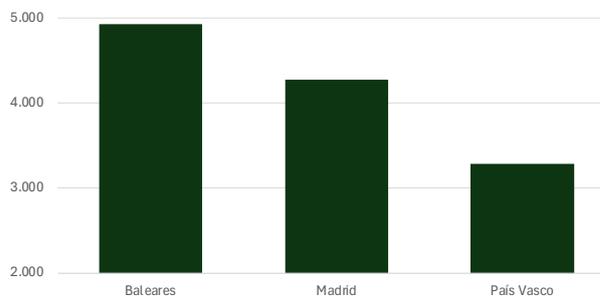
## Comparación de precios medios por portal (2024)



## Municipios con precios más elevados de vivienda usada (2024)



## Comparativa entre comunidades autónomas



“ A pesar del aumento de precios, Baleares fue la única comunidad autónoma donde disminuyeron las operaciones de compraventa, con una caída del 3,4% respecto a 2023. Esto sugiere posibles síntomas de saturación o problemas de acceso a la vivienda por parte de compradores locales.



# Mercado de Nueva Construcción en Baleares – 2024

El mercado de nueva construcción en las Islas Baleares ha mostrado un comportamiento mixto a lo largo de 2024, con tendencias dispares según la isla y el tipo de desarrollo. La combinación de alta demanda habitacional, escasa oferta de suelo urbanizable y un contexto económico de encarecimiento generalizado ha configurado un panorama complejo.

## Descenso general de la actividad constructiva

Según el informe de UVE Valoraciones, la construcción de obra nueva en el archipiélago se redujo un 11,4% en comparación con el año anterior. Este descenso consolida a Baleares como una de las regiones con mayor déficit habitacional del país, ya que la oferta no logra acompañar el crecimiento de la demanda, especialmente en zonas de alto interés turístico o residencial.

## Excepción en Mallorca: aumento en los visados

En contraste, la isla de Mallorca experimentó un aumento del 9,7% en las viviendas visadas (autorizadas para construcción). Esto supone un giro respecto a la tendencia negativa de años anteriores y podría indicar una respuesta inicial del sector a la escasez estructural de vivienda disponible.

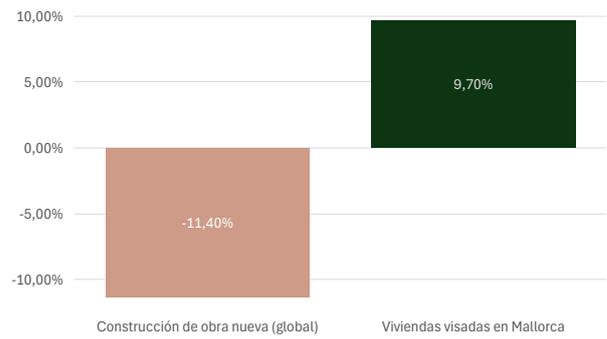
## Precios al alza

El precio de la vivienda de nueva construcción continuó su ascenso en 2024. En el cuarto trimestre, se registró una subida interanual del 10,8%, alcanzando un precio medio de 3.187 €/m<sup>2</sup>, lo que sitúa a Baleares entre las regiones más caras de España para adquirir vivienda nueva. Esta tendencia refuerza las dificultades de acceso a la propiedad, especialmente para compradores locales.

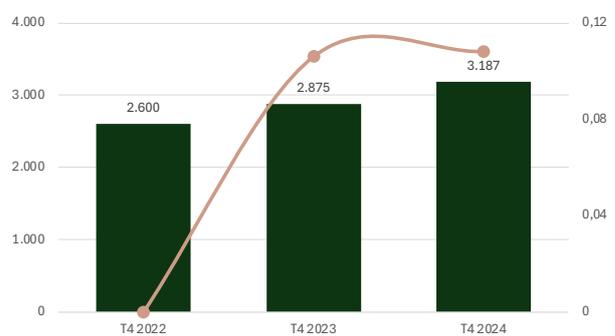
## Propuestas de intervención: liberalización de suelo

Ante este panorama, el Govern balear ha manifestado interés en liberalizar suelo urbanizable, como una medida para ampliar la oferta de vivienda y frenar la escalada de precios. Estas propuestas aún se encuentran en debate, pero reflejan la urgencia de equilibrar el crecimiento urbano con la conservación del territorio insular.

## Evolución de la actividad constructiva en 2024



## Evolución del precio medio de vivienda nueva en Baleares



**“ El mercado de nueva construcción en Baleares muestra una dinámica compleja, con crecimiento parcial (como en Mallorca) pero también desaceleración general en el archipiélago. La combinación de alta demanda, oferta limitada y precios en ascenso resalta la urgencia de aplicar políticas que equilibren el desarrollo urbano con la conservación territorial. ”**







“Según datos de KENSINGTON Finest Properties International AG, las tendencias actuales indican que el mercado inmobiliario en Mallorca continuará mostrando un aumento de precios hasta finales de 2024. Se espera que el crecimiento promedio oscile entre el 8% y el 12% para fin de año. Los principales factores que apoyan este crecimiento incluyen una oferta limitada y una demanda sostenida por parte de inversores extranjeros, así como el estatus de Mallorca como un exclusivo destino turístico del Mediterráneo que atrae a personas ricas y famosas de todo el mundo.”



Sven Binnewies  
CEO

## Sobre la Metodología y Alcance del Informe

En un contexto marcado por el dinamismo del sector inmobiliario de gama media-alta, Kensington Finest Properties International, con más de 25 oficinas distribuidas en zonas estratégicas de España, ha reforzado su posición como actor clave en el asesoramiento y la intermediación de propiedades exclusivas para clientes tanto nacionales como internacionales.

Gracias a nuestra presencia consolidada en destinos como Mallorca, Ibiza, Menorca, Barcelona, Marbella y Madrid, disponemos de una perspectiva única y actualizada sobre las tendencias del mercado. Esta experiencia directa con compradores activos, unida a nuestro conocimiento local, nos permite identificar con precisión los cambios en el comportamiento de la demanda, las zonas más solicitadas y los productos más valorados.

Para la elaboración de este informe correspondiente al primer semestre de 2024, hemos utilizado una combinación de fuentes oficiales y datos internos. Entre las fuentes institucionales destacan el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana de España, el Consejo General del Notariado, el Banco de España, el Consejo de Andorra, así como el portal Idealista, que proporciona indicadores de precios de oferta actualizados. A estos datos se suman las operaciones de compraventa firmadas por Kensington en el periodo analizado, lo que permite ofrecer una visión realista y precisa de la evolución del mercado en tiempo real.

Este análisis se centra especialmente en el segmento residencial premium, abarcando desde apartamentos urbanos de diseño hasta villas exclusivas y propiedades históricas. El perfil de comprador que domina este mercado se caracteriza por su origen internacional, alto poder adquisitivo y una clara preferencia por enclaves que combinan seguridad, calidad de vida y potencial de revalorización.

Con este informe, nuestro propósito es aportar claridad y visión estratégica a inversores, compradores y colaboradores que desean comprender no solo el valor actual del mercado, sino también su proyección a medio y largo plazo en un entorno marcado por la movilidad global, la digitalización y el interés por espacios de alto valor patrimonial.





**K E N S I N G T O N**®  
Finest Properties International

**Kensington Head Office**

Zugerstrasse 32  
6340 Baar  
Schweiz  
[www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)