

“Análisis de precios (2019-2021) y valores inmobiliarios (2022-2024) de las Islas Baleares”



Confidencialidad

El equipo de investigación de TASALIA, liderado por Octavio Claro Izaguirre ha elaborado este informe con el apoyo de la colaboración del Dr. Arnoldus M. van den Hurk. La información incluida en este informe es CONFIDENCIAL. Este Informe no puede ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático o transmisión por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. No puede ser objeto de préstamo, alquiler y cualquier forma de cesión sin el permiso escrito de TASALIA S.A.

TABLA DE CONTENIDOS

1	Resumen Ejecutivo.....	4
1.1	Evolución de los precios 2019-2021	4
1.1.1	Evolución del IPC general y de Vivienda	4
1.1.2	Valor tasado de la vivienda libre	5
1.2	Precios Actuales (enero 2022)	6
1.3	Pronóstico de los valores 2022-2024.....	7
1.3.1	Pronósticos del valor para las islas y municipios.....	8
1.3.2	Pronósticos del incremento de valor inmobiliario	9
2	Entorno Económico.....	10
2.1	¿Superciclo inmobiliario?	10
2.1.1	Componentes colaterales	11
2.1.2	Las segundas residencias en Baleares	11
2.1.3	Esfuerzo económico en la compra de viviendas	12
2.2	Los tipos de Interés	12
2.3	Entorno Económico de Baleares	13
2.3.1	Los Precios en Baleares	13
2.3.2	El PIB	13
2.3.3	Deuda Pública.....	13
2.4	El IPC general y de Vivienda, energía y combustibles	14
2.4.1	Instituto Nacional de Estadística.....	14
2.5	El IPC General - Vivienda Expansión- Datos Macro	14
2.5.1	IPC General Anual Baleares 2021.....	15
2.5.2	IPC General Anual Baleares 2019 – 2020.....	15
2.5.3	IPC Vivienda mensual 2019.....	16
2.5.4	IPC vivienda mensual 2020	16
2.5.5	IPC vivienda mensual 2021	17
2.5.6	IPC versus IPV	17
2.5.7	Relación Euribor versus índice de precios medios	18
3	Evolución de los precios 2019 - 2021.....	20
3.1	Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana	20
3.1.1	Valor tasado medio vivienda libre en España.....	20
3.1.2	Tasaciones anuales en Baleares.....	21
3.2	IBESTAT	21
3.2.1	General, Vivienda nueva y segunda mano	21
3.2.2	Evolución del precio suelo urbano m2 (2019 – 2021)	22
3.2.3	Valor tasado vivienda libre municipios e islas (2019-2021).....	23
4	Análisis de los precios actuales.....	25
4.1	Portal inmobiliario Idealista (enero 2022).....	25
4.1.1	Precio medio y variación en las Islas Baleares	26
4.1.2	Precio medio y variación en Palma.....	26
4.1.3	Precio medio y y variación en Calvià	28
4.1.4	Precio medio y y variación en Inca y Manacor	29
4.1.5	Precio medio y y variación en Menorca	30
4.1.6	Precio medio y y variación en Ibiza	31
4.2	Portal inmobiliario Fococasa.....	32
4.2.1	Precio de compra pisos en las Islas Baleares	32
4.2.2	Precio del alquiler en las Islas Baleares	32
4.2.3	Precio por m2 y promedio inmueble en las Islas Baleares.....	33
4.2.4	Precio medio en m2 de los principales municipios.....	34
4.3	Promedio Idealista y Fococasa.....	35

4.3.1	Promedio Idealista Fotocasa por Isla.....	36
4.3.2	Promedio por municipios más poblados.....	37
5	Pronósticos del valor inmobiliario (2022-2024).....	38
5.1	Evolución prevista del IPV e IPC.....	38
5.2	Pronósticos Baleares y municipios de referencia	39
5.2.1	Incremento del valor inmobiliario	40
5.2.2	Pronósticos municipios de Mallorca.....	41
5.2.3	Pronósticos municipios de Menorca	42
5.2.4	Pronósticos municipios de biza.....	43
6	ANEXO: Referencias.....	44
6.1	INSTITUCIONES Y EMPRESAS	44
6.2	PRENSA.....	44



1 Resumen Ejecutivo

Este estudio tiene como objetivo pronosticar los valores futuros inmobiliarios de 2022 a final del 2024 realizando un análisis histórico desde principios de 2019 y los precios actuales. Para ello se ha dividido en cuatro partes:

1. Entorno Económico
2. Análisis de los precios 2019 a 2021
3. Análisis de los precios actuales enero 2022
4. Análisis previsional de los valores desde 2022 a 2024

1.1 Evolución de los precios 2019-2021

1.1.1 Evolución del IPC general y de Vivienda

En la figura 1 se ilustra el IPC general y el IPC de la vivienda (IPV) desde 2019 a 2021.

IPV es más sensible en los descensos así en 2019 fue del -4,9% versus el 1% del IPC y más sensible en los ascensos como se observa en el 2021 alcanzando el 22,5%



Figura 1

1.1.2 Valor tasado de la vivienda libre

Según IBESTAT con datos hasta el tercer trimestre de 2021 (Figura 2) el valor tasado de vivienda libre en municipios de más de 25.000 habitantes en Baleares:

- Pasó de 2.213,2 €/m² en el primer trimestre de 2019 a 2.495,8 €/m² en el tercer trimestre de 2021, un **12,67%** de incremento.

Podemos agrupar en tres niveles:

- Por encima de los 2.700 €/m²: Eivissa, Santa Eulària del Riu y Calvià
- Entre los 2.000 a 2.200 €/m²: Marratxí, Ciutadella de Menorca, Lluçmajor y Palma
- Entre los 1.300 a 1.700 €/m²: Maó, Inca y Manacor

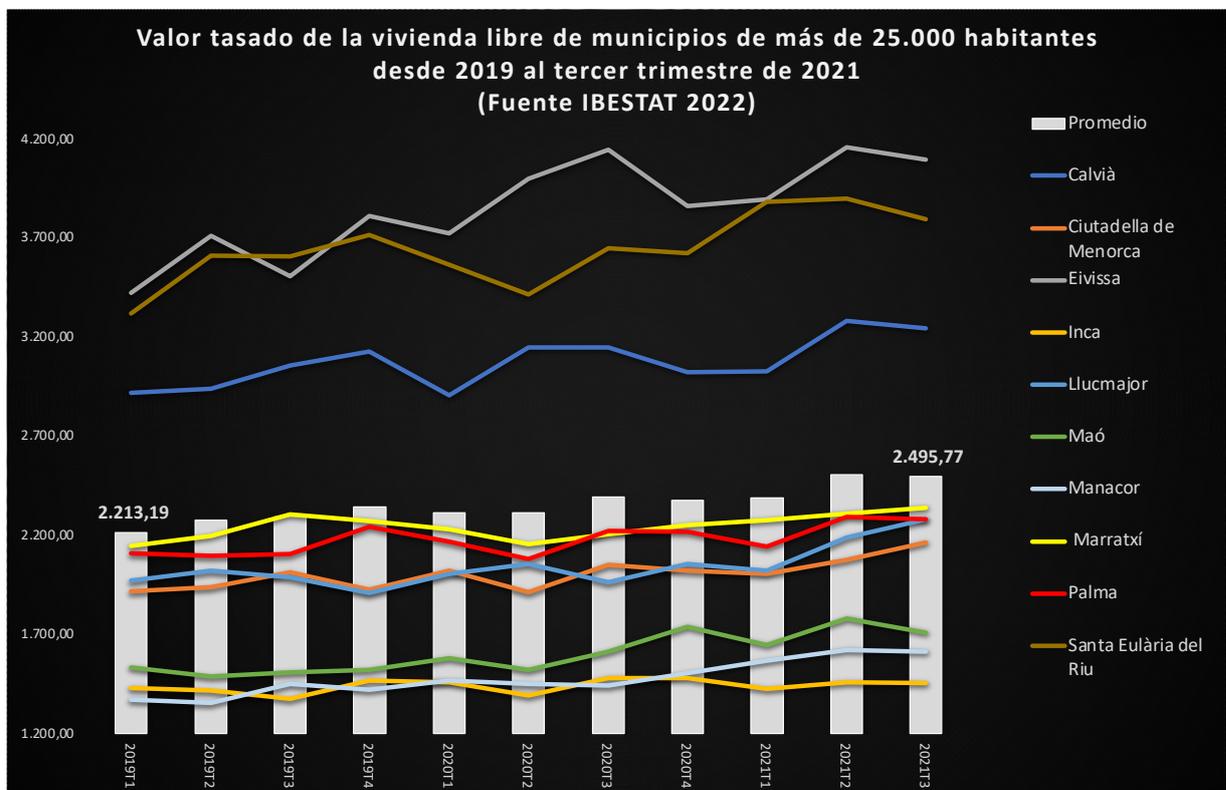


Figura 2

Entre el primer trimestre de 2019 y el tercero de 2021 Mallorca presentó un incremento del **10,57%**, del 11,17% para Calvià, del 8,07% para Palma, del 12,28% para Ciutadella de Menorca y del 14,36% para Santa Eulària des Riu.

1.2 Precios Actuales (enero 2022)

Se han analizado los precios publicados por los portales inmobiliarios de Idealista y Fotocasa. La figura 3 ilustra lo siguiente:

- Los valores de ambos portales son muy parecidos
- Ibiza (Eivissa) presenta el valor mayor entre 4.500 y 5.000 €/m²
- Mallorca cerca de a los 3.000 €/m²
- Menorca algo por encima de los 2.000 €/m²
- Y el promedio de las islas algo superior a los 3.000 €/m²

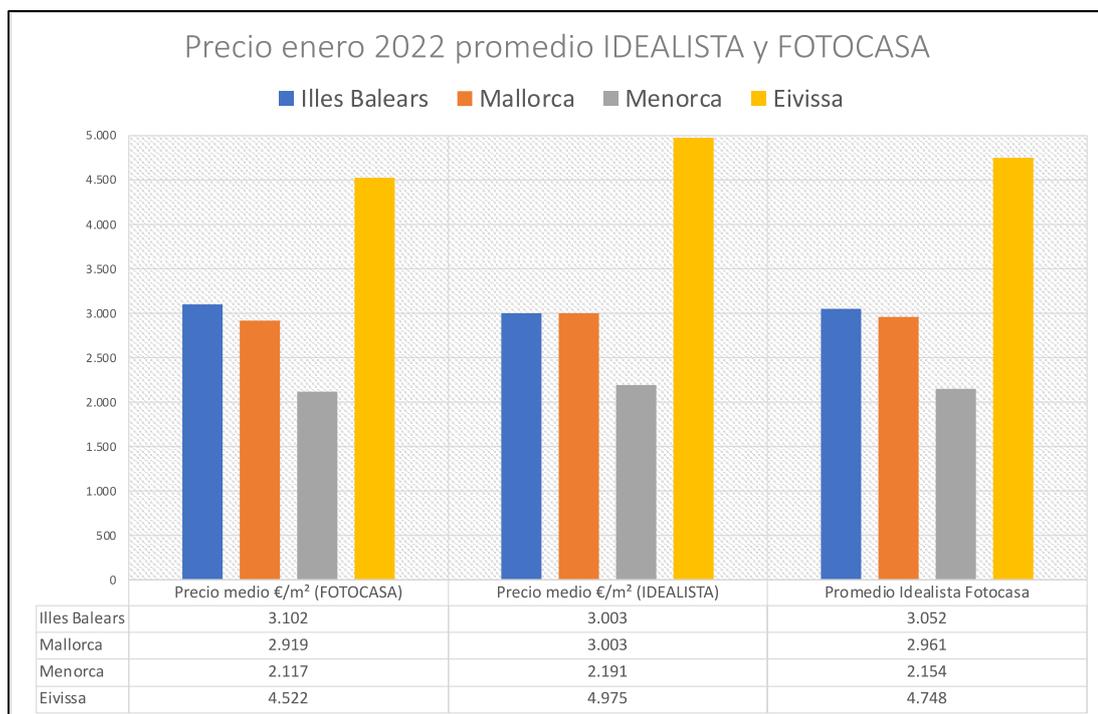


Figura 3

Fotocasa presenta para:

- Islas Baleares: precio de 3.102 €/m² y precio promedio de 342.485 €
 - Mallorca: precio de 2.919 €/m² y precio promedio de 330.597 €
 - Menorca: precio de 2.117 €/m² y precio promedio de 213.540 €
 - Eivissa: precio de 4.522 €/m² y precio promedio de 468.361 €

Idealista presenta para:

- Islas Baleares: precio de 3.353 €/m² 7,9% de variación anual
 - Mallorca: 3.002,7 €/m² y variación anual de 7,22%
 - Menorca: 2.191,01 €/m² y variación anual de 2,72%
 - Eivissa: 4.974,66 €/m² y variación anual de 8,29%
 - Formentera: 7.995 €/m² y variación anual de 7,8%

En cuanto al municipio de Palma de Mallorca cabe destacar:

- Precio de 3.154 €/m² y variación anual del 7,9%
- Un precio máximo de Son Vida 6.043 €/m² y variación anual del 7,9%
- Un precio mínimo en Sa Indiotería – Son Castelló de 1.814 €/m² y variación anual negativa del 0,6%.

Otros municipios son analizados en el informe.

1.3 Pronóstico de los valores 2022-2024

Se ha realizado un análisis de diversas fuentes sobre las perspectivas y estimaciones del IPC de los próximos tres años, así como el comportamiento del IPV con respecto al IPC y se concluye unas previsiones de un IPV:

- 2022: IPC 3,56%; IPV 12,02%
- 2023: IPC 2%; IPV 6,3%
- 2024: IPC 1,71%; lpdV 5,18%

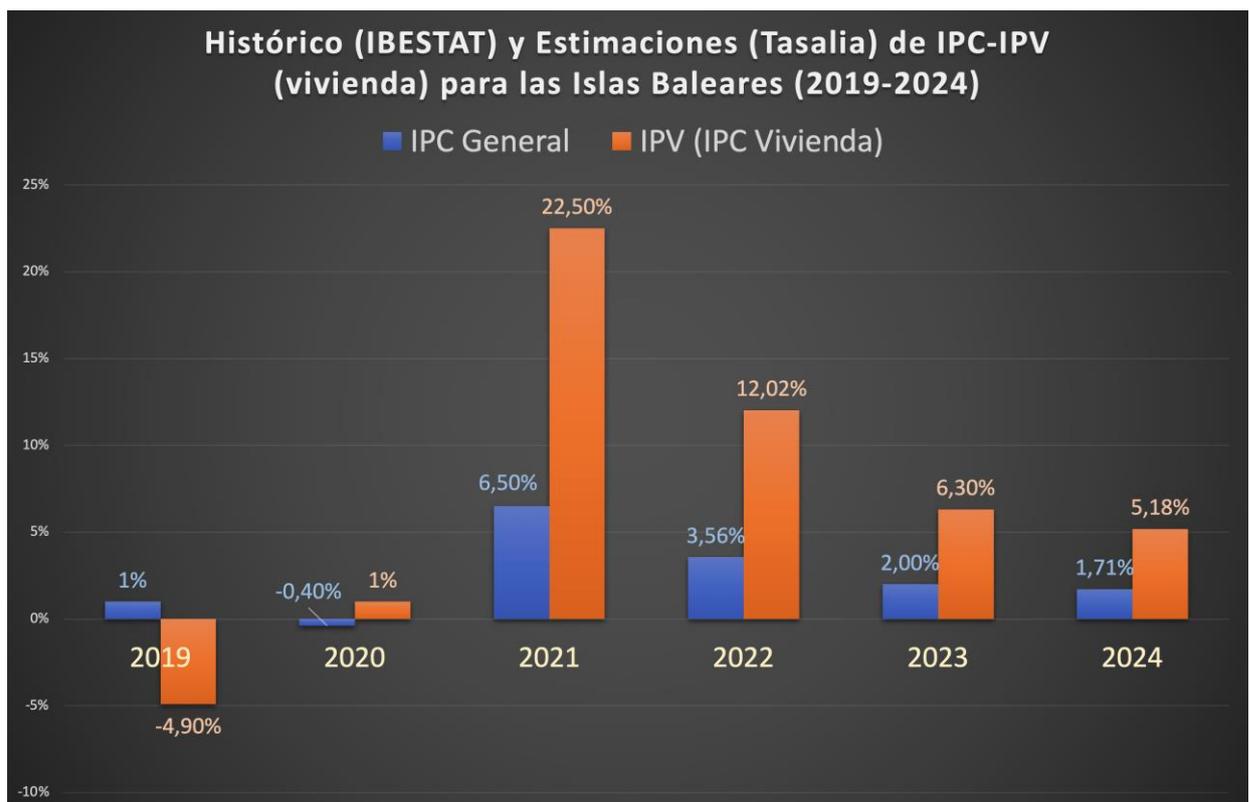


Figura 4

1.3.1 Pronósticos del valor para las islas y municipios

La figura siguiente ilustra estas previsiones, de izquierda a derecha:

1. Localidad y por isla
2. Promedio de los portales Idealista y Fotocasa de los precios enero 2022
3. Pronóstico a final de 2022
4. Pronóstico a final de 2023
5. Pronóstico a final de 2024
6. Incremento porcentual desde enero 2022 a diciembre 2024
7. Incremento en euros por metro cuadrado enero 2022 a diciembre 2024

Localidad	Promedio Idealista Fotocasa	Pronóstico 2022	Pronóstico 2023	Pronóstico 2024	Incremento o 2022-2024 (%)	Incremento 2022-2024 (€/m2)
Illes Balears	3.052	3.419	3.635	3.823	25,25%	771
Palma de Mallorca	3.125	3.500	3.721	3.914	25,25%	789
Calvià	4.524	5.206	5.617	5.982	32,22%	1.458
Llucmajor	2.589	2.908	3.096	3.261	25,94%	672
Manacor	1.667	1.705	1.725	1.742	4,53%	75
Inca	1.519	1.561	1.583	1.602	5,45%	83
Marratxí	2.583	2.783	2.897	2.994	15,90%	411
Alcúdia	2.773	3.241	3.528	3.785	36,51%	1.012
Andratx	4.803	5.205	5.433	5.629	17,21%	826
Pollença	3.182	3.289	3.346	3.395	6,68%	213
Felanitx	1.616	1.844	1.981	2.102	30,10%	486
Santa Margalida	2.554	2.612	2.644	2.670	4,53%	116
Campos	2.383	2.731	2.940	3.126	31,16%	743
Mallorca	2.961	3.286	3.476	3.640	22,95%	680
Ciutadella de Menorca	2.213	2.371	2.460	2.535	14,60%	323
Maó	2.164	2.282	2.348	2.403	11,07%	240
Es Mercadal	2.349	2.363	2.370	2.377	1,19%	28
Alaior	1.825	1.961	2.037	2.103	15,25%	278
Menorca	2.154	2.286	2.360	2.422	12,44%	268
Eivissa	5.106	5.595	5.876	6.119	19,85%	1.014
Santa Eulària des Riu	4.857	5.714	6.243	6.718	38,32%	1.861
Sant Josep de sa Talaia	5.285	6.169	6.711	7.195	36,15%	1.910
Sant Antoni de Portman	3.699	3.902	4.014	4.109	11,07%	410
Eivissa	4.748	5.347	5.701	6.011	26,58%	1.262

Figura 5

Entre enero de 2022 a diciembre de 2024 los valores previstos son:

- Baleares de 3.052 €/m2 a 3.823 €/m2, un **25,25%** de incremento que resulta de un incremento interanual del **8,42%**.
- Mallorca de 2.961 a 3.640 €/m2, un **22,95%** de incremento, anualmente del **8,42%**.
- Menorca presenta una evolución desde los 2.154 €/m2 a 2.422 €/m2, un **12,44%** de subida que resulta en un **4,51%** de incremento promedio anual.
- Los pronósticos para Ibiza presentan una evolución desde los 5.106 €/m2 a 6.119 €/m2, un **8,86%** de incremento promedio anual.

En la figura 6 se expresan estos datos de forma gráfica.

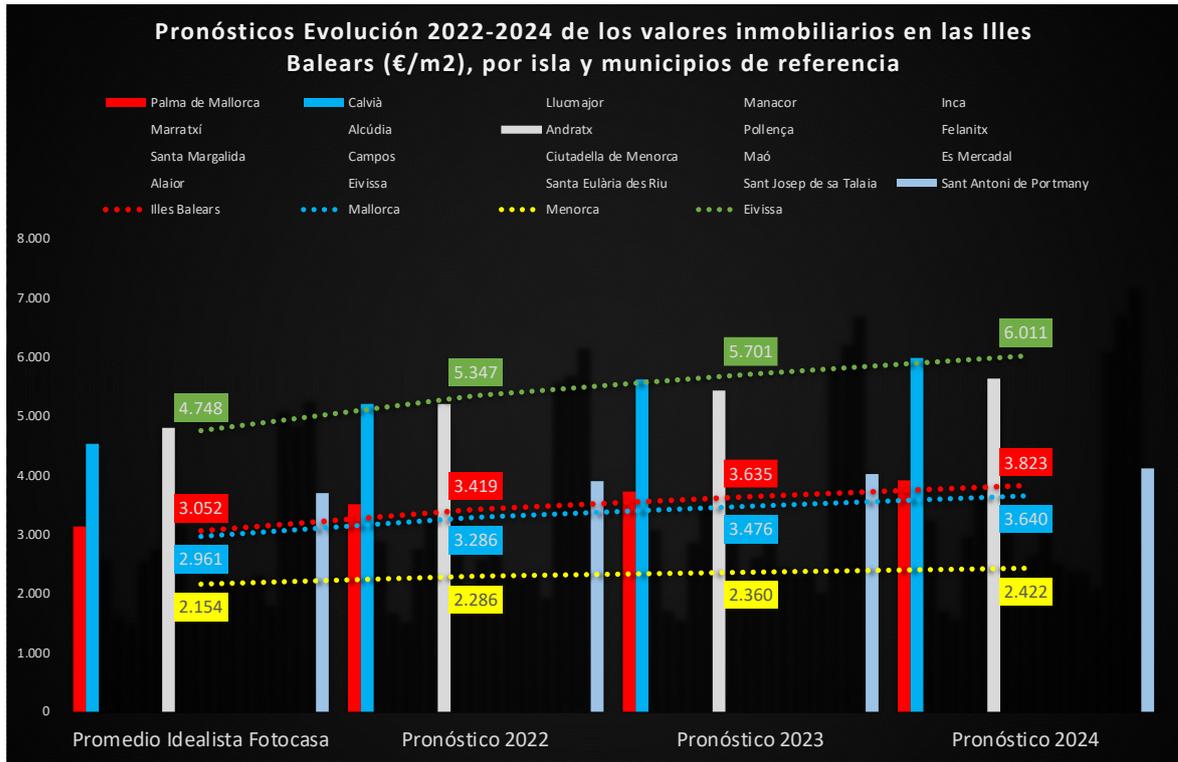


Figura 6

1.3.2 Pronósticos del incremento de valor inmobiliario

La figura 7 ilustra las dos columnas de la derecha de la figura 5. Incremento del valor porcentual (en rojo) y total (amarillo para las islas y blanco para los municipios).

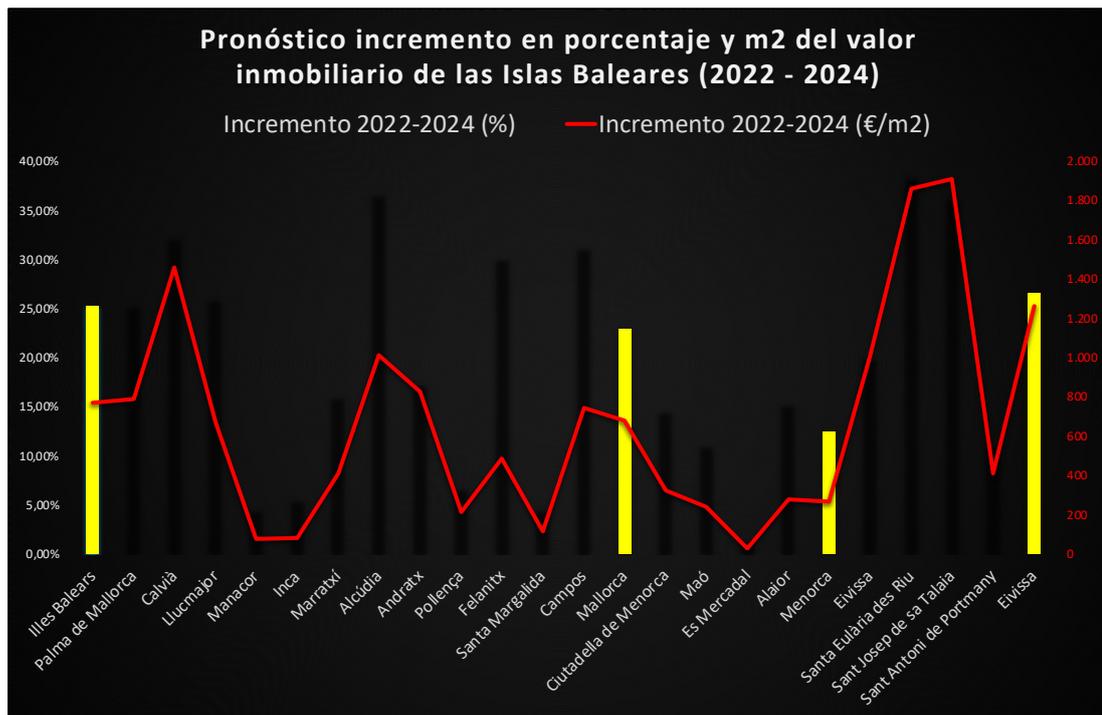


Figura 7

2 Entorno Económico

2.1 ¿Superciclo inmobiliario?

La resaca de la pandemia parece que potenciará un superciclo inmobiliario. Como resultado de la pandemia la Reserva Federal de Estados Unidos y el Banco Central Europeo imprimieron un 37% y un 17% más dinero respectivamente hasta el pasado octubre de 2021. De aquí, entre otros aspectos, la inflación desbocada que vivimos.

Entre 2008 y 2010 se imprimieron 630.000 millones de dólares y desde el principio de la pandemia 5,7 billones: 9 veces más, impulsando a la bolsa, al bitcoin y el oro.

La inversión inmobiliaria se convierte de este modo en atractiva por:

1. Elevada liquidez
2. Diversificación ante los activos bursátiles
3. Búsqueda de rentabilidad ante la baja tasa negativa de los depósitos
4. El ahorro acumulado
5. Las tasas elevadas de inflación

Es un efecto global en la vivienda residencial, en el último año ha aumentado en¹:

- Australia un 20%
- Lituania: 18,9%
- Estonia: 17,3%
- Países Bajos: 16,8%
- Estados Unidos un 16%
- Luxemburgo: 13,4%
- Austria 12,9%
- Eslovenia: 12,9%
- Letonia: 12,7%
- En Alemania un 12%
- Irlanda: 10,6%
- Portugal: 9,9%
- **Zona Euro: 8,8%**
- En Francia un 7,1%
- Malta: 5,9%
- Finlandia: 5%
- En España en torno 4,2% para vivienda Algunos expertos auguran un 10% en los próximos dos años.
- Italia: 4,2%
- Chipre: 2,2%

En resumen el mayor incremento interanual de la serie histórica de Eurostat que comenzó en 2005. Los expertos en España ven lejos la potencial burbuja inmobiliaria

¹ Expansión: 15 enero 2022

porque, entre otros factores, el precio de los activos sigue alrededor de un 28% por debajo de los niveles máximos de 2007.

2.1.1 Componentes colaterales

Colateralmente hay que tener en cuenta otros aspectos que afectan a esta “tormenta perfecta”:

1. El incremento de las commodities mineras (metales y minerales) que afectan especialmente al acero, vidrio, cobre, aluminio y cemento
2. La falta de suelo urbanizable
3. Escasez de obra nueva en grandes ciudades y la costa mediterránea
4. Los cuellos de botellas logísticos

La demanda se dispara sobre la oferta, lo que hará que los precios se fijen por encima de su tendencia a largo plazo.

Por regla general los ciclos inmobiliarios requieren de 3 a 5 años en absorber los cambios y consolidar tendencias. Por lo tanto, no sería de extrañar que quien tenga liquidez en España y, para Baleares, en Alemania, Inglaterra y otros mercados emisores, piensen en lo confortable de la inversión en vivienda.

2.1.2 Las segundas residencias en Baleares

En el 2020 la vivienda vacacional fue el segmento donde más disminuyeron las transacciones. En diez de los principales destinos turísticos lo hizo más del 30% como Adeje, Torremolinos, Benidorm o Salou.

En 2021 este mercado mejoró significativamente. En numerosas localidades costeras las transacciones aumentan por encima del 20% y crecerán más que muchas capitales de provincia.

Los principales motivos serán el masivo regreso del turismo extranjero, el gran ahorro acumulado durante la pandemia, la mejora de las condiciones hipotecarias y las nuevas necesidades de las familias. En 2022 será relativamente más fácil conseguir un préstamo hipotecario por un importe del 80% del precio de la vivienda con la finalidad de comprar un inmueble vacacional.

También muchas personas, que habían descartado adquirir una segunda residencia, decidirán ahora hacerlo, por si en el futuro otra pandemia nos afecta. De ninguna manera quieren pasar el confinamiento, aunque éste sea a tiempo parcial, en una gran ciudad. Y Baleares cumple los requisitos idóneos para responder a esas necesidades españolas y del resto de Europa.

2.1.3 Esfuerzo económico en la compra de viviendas²

Las zonas turísticas y grandes urbes lideran el esfuerzo económico en la compra de vivienda. En promedio en España se redujo ligeramente en 2021 a **6,63 años**. Sin embargo en algunas localidades de las Islas es mucho mayor como en:

- Santa Eulalia des Riu (Ibiza): 13,24 años
- Calvià (Mallorca): 12,49 años
- Ibiza: 12,43 años
- Lluçmajor (Mallorca): 9,57 años
- Ciutadella de Menorca: 9,31 años
- Palma de Mallorca: 8,48 años

En Bilbao 6,09 años y Valencia 5,57 años.

En Madrid se mueve en una horquilla de 9,45 (Retiro) a 4,81 Moncloa – Aravaca.

En Barcelona de 13,22 Ciutat Vella a 7,5 años en Nou Barris.

Sin embargo Baleares presenta los mayores incrementos anuales en la compra venta de viviendas que, en noviembre de 2021 se situó en el 70,8% en comparación con 2020. La segunda comunidad en este aspecto es La Rioja (56,4%) y Cantabria (49,9%). La media nacional está en el 24,4%.

2.2 Los tipos de Interés

Reino Unido

- El Banco de Inglaterra ha subido dos veces los tipos en el último mes y medio hasta el 0,5%. No se veían subidas seguidas de los tipos de interés desde el año 2004.
- El Banco de Santander en Gran Bretaña acaba de subir las hipotecas.
- El Banco de Noruega también subirá los tipos de interés.

Estados Unidos

- La Reserva Federal ha anunciado una retirada de estímulos más rápida de lo previsto.
- Han confirmado sus planes de subida de tipos de interés con tres ajustes en este 2022, el primero previsiblemente en marzo.

Unión Europea:

- Por el momento indican que subirán los tipos de interés en 2023, algunos expertos indican que en diciembre de 2022.
- Otros analistas indican que será antes.
- Otras incertidumbres al respecto van ligadas con un potencial conflicto bélico en Ucrania.

² Expansión: 15 enero 2022

España:

- Organismos estatales trabajan con un pronóstico de inflación del 2% para este año y 1% para 2023, pero si nos fijamos en los pronósticos del año anterior, sería factible que fuera mayor.
- La rentabilidad Bruta inmobiliaria (Expansión 29 enero, fuentes Idealista y Fotocasa) en Baleares alcanza un 9% y la rentabilidad neta un 4,5%.

La vivienda se ha convertido este año en un activo refugio capaz de soportar el impacto de las múltiples olas de la pandemia. Caixa Research, el servicio de estudios de la entidad financiera, lo sostiene así en el informe “El sector inmobiliario coge impulso” y apunta que se mantendrá en términos similares durante el primer semestre del año 2022. Los expertos del banco prevén que la cifra seguirá elevada sobre las 500.000 unidades y los precios crecerán un 4%.

2.3 Entorno Económico de Baleares

2.3.1 Los Precios en Baleares

- El IPC subió un 6,5% en Baleares en 2021.
- La electricidad, el gas y los combustibles subieron un 60,8%.
- En 2020 los precios experimentaron un retroceso del 0,4%.
- Desde el 2012 los precios no habían subido por encima del 3%.
- Vivienda, electricidad, gas y otros combustibles subieron un 22,5%.
- El transporte subió un 9,5%.
- El alumbrado y la destrucción de agua subió un 49,4%

2.3.2 El PIB³

- 2019: En el tercer trimestre de 2019 el PIB aumentó un **1,7%** en Baleares. En ese momento preocupaba la ralentización del crecimiento.
- 2020: En el tercer trimestre de 2020 el PIB cayó un **-30,1%** respecto al año anterior. En Mallorca disminuyó un -27,9%, en Menorca un -36,2% y en Ibiza Formentera, un -40,5%.
- 2021: En el tercer trimestre de 2021 el PIB de Baleares aumentó un **16,7%** con respecto al año anterior, un 16,3% en Mallorca, un 16,8% en Menorca y un 20,1% en Ibiza y Formentera.

2.3.3 Deuda Pública

- La deuda pública de Baleares ascendía en el tercer trimestre de 2019 a 9.207 millones de euros, equivalente al 27,5% del PIB a precios de mercado.
- En el tercer trimestre de 2020 la deuda pública subió hasta el 34,1% del PIB, la cifra más hasta entonces: 9.343 millones de euros.

³ El Económico: 14-30 enero 2022

- La deuda pública de las islas fue del 33,4% en el tercer trimestre del 2021, 9.376 millones de euros.

2.4 El IPC general y de Vivienda, energía y combustibles

2.4.1 Instituto Nacional de Estadística

El IPC aumenta hasta el 6,5% en diciembre de 2021 en las Islas Baleares.

Hay que destacar la subida del 6,8% de los precios de Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles, hasta situarse su tasa interanual en el 22,5%.

El crecimiento de este segmento se desacopló del índice general en negativo en marzo de 2019 hasta diciembre de 2020. A partir de ese momento se desacopla aceleradamente hasta diciembre de 2021.

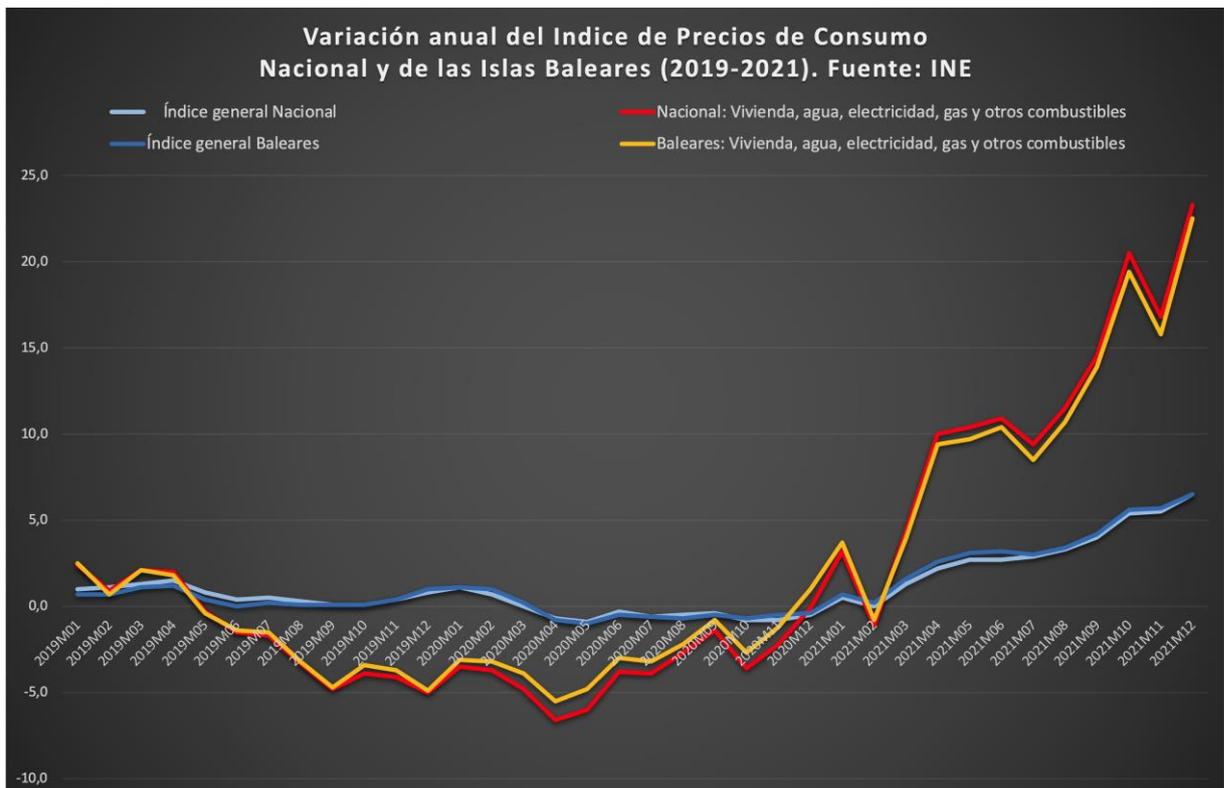


Figura 8

2.5 El IPC General - Vivienda Expansión- Datos Macro

A continuación se presentan los datos del IPC general y de Vivienda (Fuente: Expansión- Datos Macro).

2.5.1 IPC General Anual Baleares 2021

El IPC de Vivienda presenta un incremento del 22,5%. Variación mensual del 6,8%.

IPC General Islas Baleares Diciembre 2021			
	Interanual	Acum. desde Enero	Variación mensual
IPC General [+]	6,5%	6,5%	1,0%
Alimentos y bebidas no alcohólicas [+]	5,2%	5,2%	0,8%
Bebidas alcohólicas y tabaco [+]	2,0%	2,0%	-0,5%
Vestido y calzado [+]	0,9%	0,9%	-2,1%
Vivienda [+]	22,5%	22,5%	6,8%
Menaje [+]	3,0%	3,0%	-0,1%
Medicina [+]	3,5%	3,5%	-0,2%
Transporte [+]	9,5%	9,5%	-0,9%
Comunicaciones [+]	-0,2%	-0,2%	-0,1%
Ocio y Cultura [+]	1,9%	1,9%	1,1%
Enseñanza [+]	2,0%	2,0%	0,2%
Hoteles, cafés y restaurantes [+]	2,1%	2,1%	0,1%
Otros bienes y servicios [+]	1,0%	1,0%	-0,2%
< IPC General 2021-11			

Figura 9

2.5.2 IPC General Anual Baleares 2019 – 2020

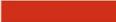
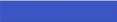
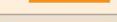
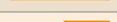
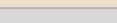
En 2019 el IPC de la vivienda descendió un 4,9% y en 2020 subió un 1%.

Islas Baleares: IPC General anual			
	2020	2019	
IPC General [+]	-0,4%	1,0%	
Alimentos y bebidas no alcohólicas [+]	0,9%	1,7%	
Bebidas alcohólicas y tabaco [+]	0,2%	-0,5%	
Vestido y calzado [+]	1,0%	1,0%	
Vivienda [+]	1,0%	-4,9%	
Menaje [+]	0,4%	0,3%	
Medicina [+]	0%	-1,3%	
Transporte [+]	-4,0%	4,5%	
Comunicaciones [+]	-4,0%	1,0%	
Ocio y Cultura [+]	-2,4%	1,3%	
Enseñanza [+]	0,5%	2,2%	
Hoteles, cafés y restaurantes [+]	1,3%	3,1%	
Otros bienes y servicios [+]	1,4%	0,7%	

Figura 10

A continuación el IPV de la vivienda mensual en 2019, 2020 y 2021.

2.5.3 IPC Vivienda mensual 2019

IPC - Vivienda 2019						
	Interanual		Acum. desde Enero		Variación mensual	
Diciembre 2019	-4,9%		-4,9%		-1,1%	
Noviembre 2019	-3,7%		-3,8%		-0,4%	
Octubre 2019	-3,4%		-3,3%		0,9%	
Septiembre 2019	-4,7%		-4,2%		-0,5%	
Agosto 2019	-3,2%		-3,7%		-0,9%	
Julio 2019	-1,5%		-2,9%		0,7%	
Junio 2019	-1,4%		-3,5%		-0,4%	
Mayo 2019	-0,4%		-3,1%		-0,5%	
Abril 2019	1,8%		-2,6%		-0,1%	
Marzo 2019	2,1%		-2,5%		-0,9%	
Febrero 2019	0,7%		-1,6%		-1,1%	
Enero 2019	2,5%		-0,5%		-0,5%	
Diciembre 2018	2,3%		2,3%		0,1%	

< IPC Islas Baleares Vivienda 2018

Figura 11

2.5.4 IPC vivienda mensual 2020

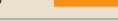
IPC - Vivienda 2020						
	Interanual		Acum. desde Enero		Variación mensual	
Diciembre 2020	1,0%		1,0%		1,0%	
Noviembre 2020	-1,2%		0%		1,1%	
Octubre 2020	-2,7%		-1,1%		-1,0%	
Septiembre 2020	-0,8%		-0,2%		0,8%	
Agosto 2020	-2,2%		-1,0%		0,1%	
Julio 2020	-3,2%		-1,2%		0,5%	
Junio 2020	-3,0%		-1,7%		1,4%	
Mayo 2020	-4,8%		-3,1%		0,2%	
Abril 2020	-5,5%		-3,2%		-1,7%	
Marzo 2020	-3,9%		-1,5%		-1,6%	
Febrero 2020	-3,2%		0,1%		-1,2%	
Enero 2020	-3,1%		1,3%		1,3%	
Diciembre 2019	-4,9%		-4,9%		-1,1%	

Figura 12

2.5.5 IPC vivienda mensual 2021

IPC - Vivienda 2021						
	Interanual		Acum. desde Enero		Variación mensual	
Diciembre 2021	22,5%		22,5%		6,8%	
Noviembre 2021	15,8%		14,6%		-1,9%	
Octubre 2021	19,4%		16,9%		3,8%	
Septiembre 2021	13,9%		12,6%		3,8%	
Agosto 2021	10,7%		8,4%		2,2%	
Julio 2021	8,5%		6,2%		-1,2%	
Junio 2021	10,4%		7,5%		2,1%	
Mayo 2021	9,7%		5,3%		0,5%	
Abril 2021	9,4%		4,8%		3,5%	
Marzo 2021	3,9%		1,3%		3,0%	
Febrero 2021	-0,8%		-1,7%		-5,4%	
Enero 2021	3,7%		4,0%		4,0%	
Diciembre 2020	1,0%		1,0%		1,0%	

< IPC Islas Baleares Vivienda 2020

Figura 13

2.5.6 IPC versus IPV



Figura 14⁴

⁴ El Índice de Precios de Vivienda (IPV) tiene como objetivo medir la evolución de los precios de compraventa de las viviendas de precio libre, tanto nuevas como de segunda mano, a lo largo del tiempo. El IPV utiliza la información sobre escrituraciones procedente de las bases de datos proporcionadas por el Consejo General del Notariado, a través de la Agencia Notarial de

La figura 14 indica los resultados de análisis de diversas fuentes sobre las perspectivas y estimaciones del IPC de los próximos tres años, así como el comportamiento del IPV con respecto al IPC y se concluye unas previsiones de un IPV:

- 2022: IPC 3,56%; IPV 12,02%
- 2023: IPC 2%; IPV 6,3%
- 2024: IPC 1,71%; IPV 5,18%

2.5.7 Relación Euribor versus índice de precios medios

Entorno de Precios en España. Fuente: *Engel & Völkers (2021)*

En la figura 15 se observa la relación inversa entre la caída del euribor y el incremento de los precios inmobiliarios en Baleares. Con referencia a 2009 los precios han crecido cerca del 50%, de los cuales más de la mitad desde mediados del 2020.

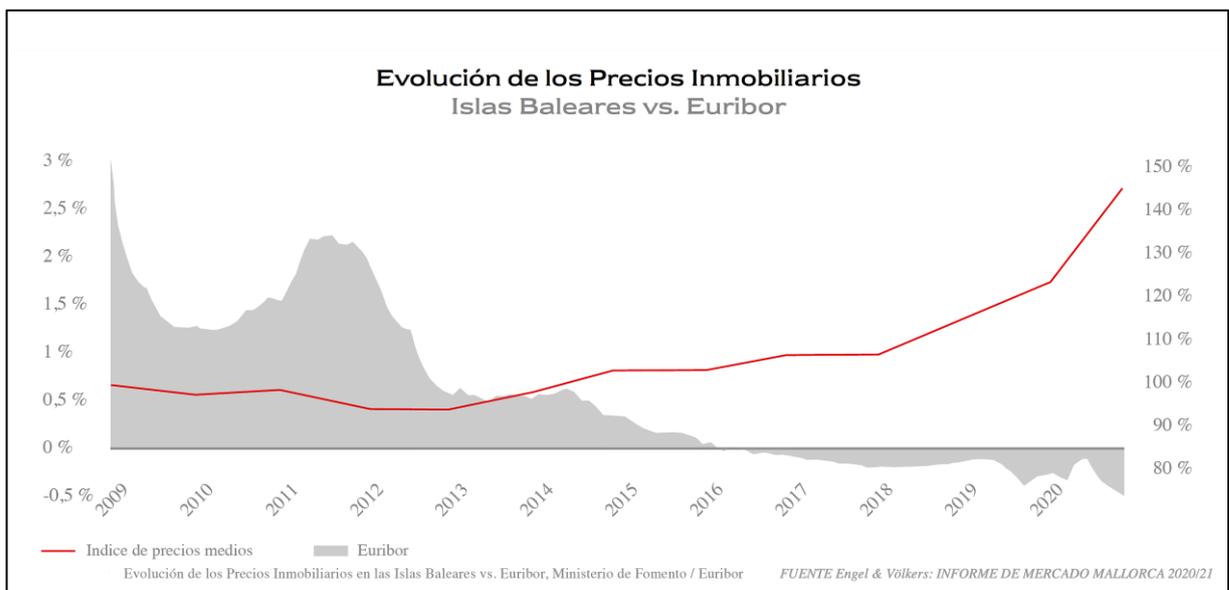


Figura 15

En la figura 16 podemos observar que esta inmobiliaria apunta a unos precios de 3.453 €/m² para Mallorca en 2021

Certificación (ANCERT), empresa constituida por el Consejo con el objeto de informatizar las operaciones realizadas habitualmente por los notarios españoles. La disponibilidad de esta información ha sido posible gracias al convenio de colaboración firmado entre el INE y el Consejo.

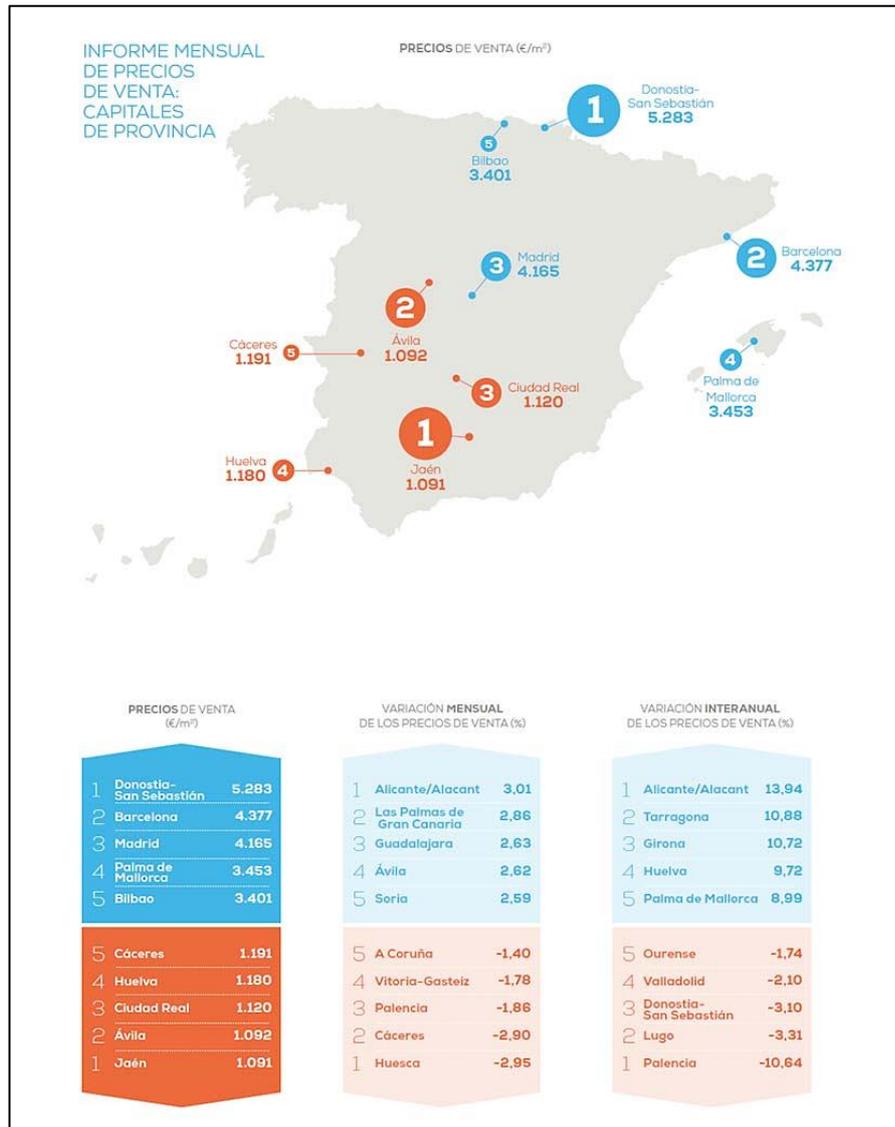


Figura 16

Palma de Mallorca se coloca como la tercera capital de provincia en precio por metro cuadrado y, en cuanto a evolución, en la quinta posición.

3 Evolución de los precios 2019 - 2021

3.1 Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Se han recopilado los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para analizar el valor tasado medio de vivienda libre en España y las Islas Baleares.

3.1.1 Valor tasado medio vivienda libre en España

Mientras el promedio nacional se movió en el entorno de los 1.600 €/m², las islas baleares han pasado de 2.321,3 €/m² en el primer trimestre de 2019 a 2.495,7 €/m² en el tercer trimestre de 2021, situándose en la segunda posición nacional solo por debajo de Madrid.

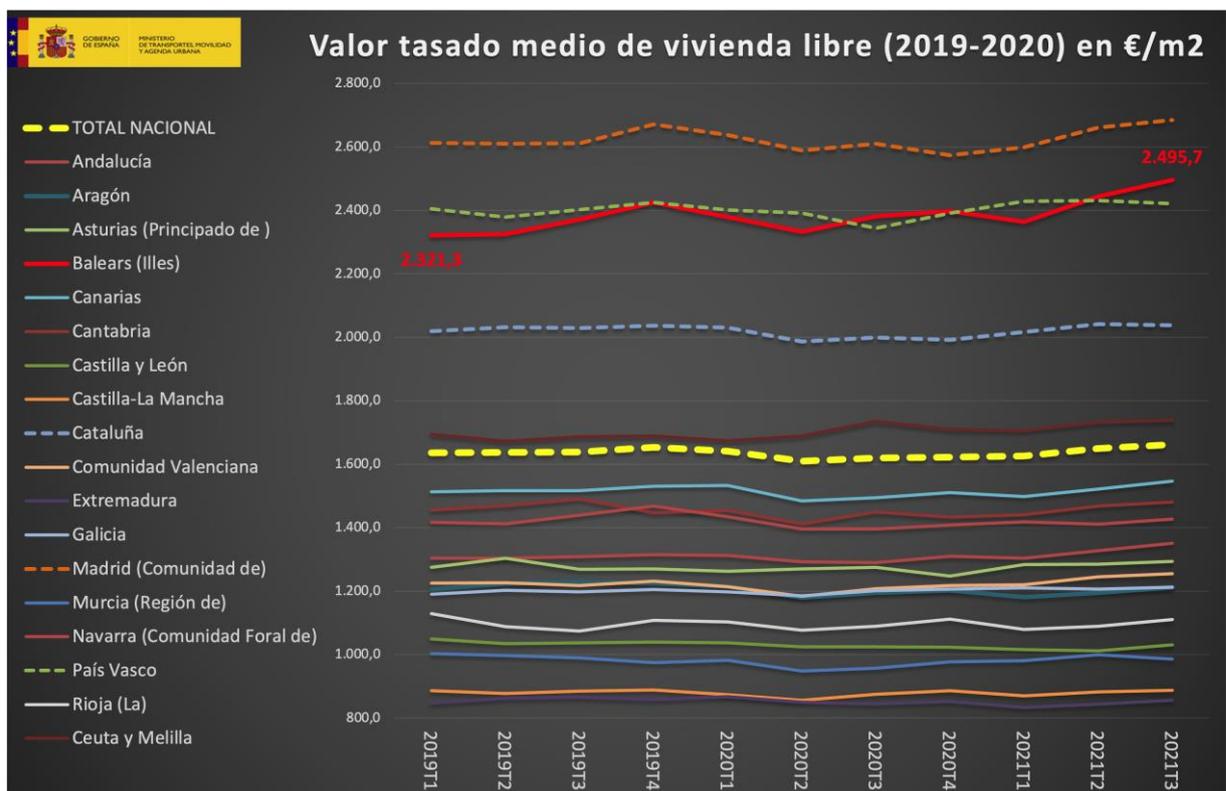


Figura 17

3.1.2 Tasaciones anuales en Baleares

La figura 18 ilustra el número de tasaciones anuales entre el primer trimestre de 2020 y el tercero de 2021.

- Un promedio mensual en 2020 de 1.227 tasaciones
- Un promedio mensual en 2021 de 1.277 tasaciones

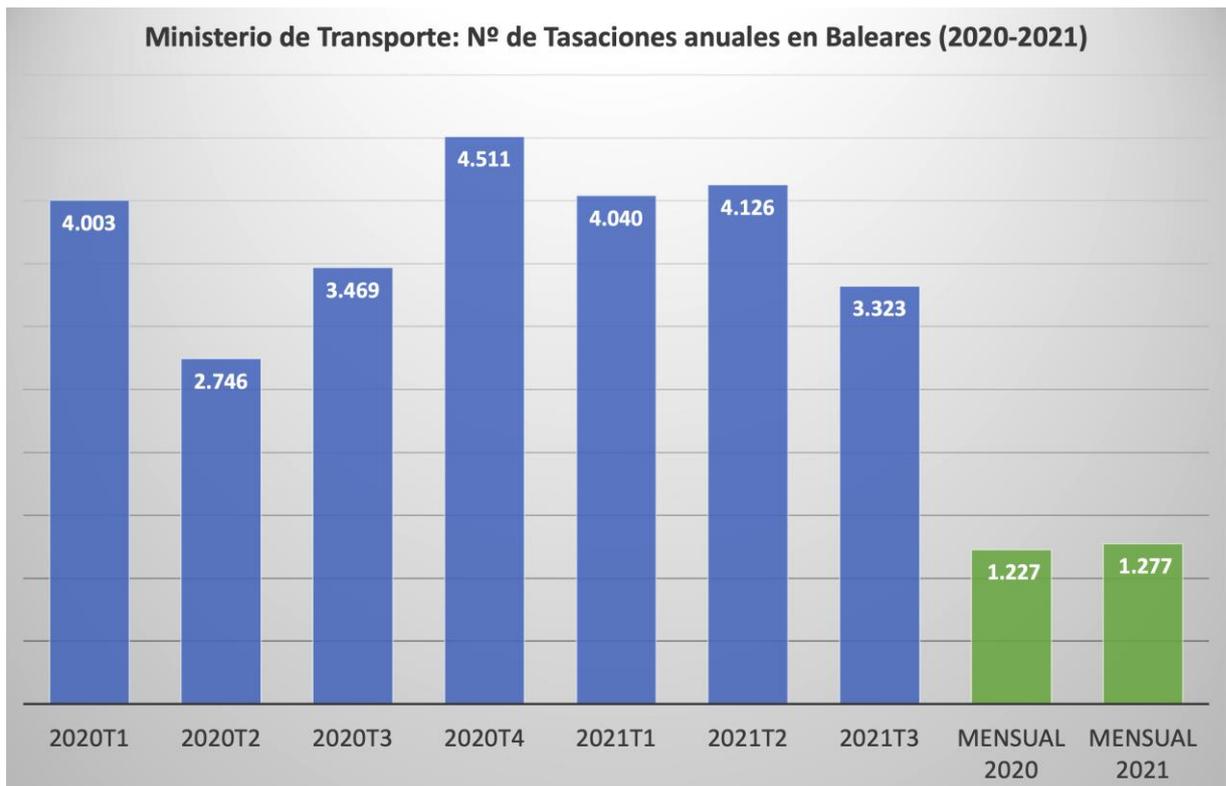


Figura 18

3.2 IBESTAT

3.2.1 General, Vivienda nueva y segunda mano

Índice de precios de vivienda (IPV) por periodo. Base 2019.

Periodo de referencia: Desde 2019 primer trimestre a 2021 tercer trimestre

- Unidad de medida (Variación anual): Porcentaje
- Unidad de medida (Variación trimestral): Porcentaje
- Unidad de medida (Índice): Índice
- Fuente: Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). España (CC BY 3.0)

La evolución de precios desde T1 de 2019 a T3 de 2021 presenta

- Un incremento del 16,23%
 - Un incremento de 23,63% en vivienda nueva
 - Un incremento de 15,79% en vivienda de segunda mano

	General			Vivienda nueva			Vivienda segunda mano		
	Índice	Variación trimestral	Variación anual	Índice 2019	Variación trimestral	Variación anual	Índice	Variación trimestral	Variación anual
2021T3	1,16	4,80%	8,96%	1,24	6,35%	4,49%	1,16	4,64%	9,47%
2021T2	1,11	4,26%	2,58%	1,17	0,51%	1,95%	1,11	4,69%	2,81%
2021T1	1,07	-0,10%	1,74%	1,17	-2,36%	9,70%	1,06	0,14%	1,16%
2020T4	1,07	-1,58%	1,31%	1,19	3,81%	8,69%	1,06	-2,02%	0,72%
2020T3	1,09	3,42%	4,14%	1,15	8,26%	8,55%	1,08	3,04%	3,80%
2020T2	1,05	-0,53%	0,11%	1,07	-3,38%	3,71%	1,05	-0,30%	-0,16%
2020T1	1,06	1,25%	5,15%	1,10	3,67%	11,78%	1,06	1,06%	4,63%
2019T4	1,05	-0,61%	4,71%	1,07	3,41%	6,79%	1,05	-0,93%	4,54%
2019T3	1,05	4,51%		1,03	4,70%		1,05	4,50%	
2019T2	1,01	0,81%		0,99	-1,32%		1,01	0,97%	
2019T1	1,00	0,00%		1,00	0		1,00	0	

Figura 19

3.2.2 Evolución del precio suelo urbano m2 (2019 – 2021)

El precio del suelo urbano en Baleares ha sido estable desde 2019 al tercer trimestre de 2021, con subidas de hasta el 13% en el segundo trimestre de 2021 pero se estabilizó en el tercer trimestre.

	2019T1	2019T2	2019T3	2019T4	2020T1	2020T2	2020T3	2020T4	2021T1	2021T2	2021T3
ILLES BALEARS	276,5	285	298,9	286,1	290,7	263,2	272,8	296,7	294,7	313,8	276,5
Municipios de entre 1.000 y 5.000 habitantes	174,4	179,1	234,1	251	95,4	191,7	191,2	168,8	162,5
Municipios de entre 5.000 y 10.000 habitantes	183,5	211,4	235,8	216,9	219,6	282,4	241,8	240,9	294,7	211,7	191,9
Municipios de entre 10.000 y 50.000 habitantes	278,1	309,9	303,9	264	288,5	270,1	260,2	269,3	235,9	306,8	310,2
Municipios de más de 50.000 habitantes	403,7	395,9	421,7	413,4	422,6	286,4	453,9	504,1	452,9	459,2	491

Figura 20

Evolución trimestral	2019T1	2019T2	2019T3	2019T4	2020T1	2020T2	2020T3	2020T4	2021T1	2021T2	2021T3
ILLES BALEARS	1,00	1,03	1,08	1,03	1,05	0,95	0,99	1,07	1,07	1,13	1,00
Municipios de entre 1.000 y 5.000 habitantes	1,00	1,03	1,34	1,44			0,55	1,10	1,10	0,97	0,93
Municipios de entre 5.000 y 10.000 habitantes	1,00	1,15	1,29	1,18	1,20	1,54	1,32	1,31	1,61	1,15	1,05
Municipios de entre 10.000 y 50.000 habitantes	1,00	1,11	1,09	0,95	1,04	0,97	0,94	0,97	0,85	1,10	1,12
Municipios de más de 50.000 habitantes	1,00	0,98	1,04	1,02	1,05	0,71	1,12	1,25	1,12	1,14	1,22
Evolución porcentual desde 2019	2019T1	2019T2	2019T3	2019T4	2020T1	2020T2	2020T3	2020T4	2021T1	2021T2	2021T3
ILLES BALEARS					5,14%	-7,88%	-9,44%	3,83%	1,45%	18,30%	1,34%
Municipios de entre 1.000 y 5.000 habitantes							-79,53%	-34,00%	109,63%	96,79%	38,47%
Municipios de entre 5.000 y 10.000 habitantes					19,67%	38,69%	3,27%	13,08%	40,93%	-38,53%	-27,19%
Municipios de entre 10.000 y 50.000 habitantes					3,74%	-14,31%	-15,71%	1,91%	-18,91%	13,20%	17,98%
Municipios de más de 50.000 habitantes					4,68%	-27,12%	7,98%	22,47%	7,51%	42,80%	9,19%

Figura 21

Sin embargo para los municipios de

- más de 50.000 habitantes el suelo era un 22% más caro en el T3 de 2021 que en el T1 de 2019.
- En los de 10.000 a 50.00 un 11,5% mayor,
- los de 5.000 a 10.000 un 4,6%
- y los menores descendió un 6,8%.

3.2.3 Valor tasado vivienda libre municipios e islas (2019-2021)

La evolución del valor tasado de la vivienda libre de los principales municipios de las Baleares entre 1T de 2019 y el 3T de 2021 presenta incrementos de:

- 10,57% para Mallorca
 - 11,17% para Calvià
 - 1,91% para Inca
 - 15,59% para Lluçmajor
 - 17,45% para Manacor
 - 8,98% para Marratxí
 - 8,07% para Palma
- 12,28% para Ciutadella de Menorca
- 14,36% para Santa Eulària des Riu

	2019T1	2019T2	2019T3	2019T4	2020T1	2020T2	2020T3	2020T4	2021T1	2021T2	2021T3
Calvià	2.916,80	2.936,50	3.052,20	3.126,40	2.905,40	3.147,80	3.144,80	3.021,50	3.024,80	3.281,30	3.242,60
Ciutadella de Menorca	1.917,60	1.935,50	2.011,20	1.926,00	2.021,40	1.911,80	2.050,90	2.019,30	2.004,80	2.075,60	2.161,70
Eivissa	3.422,60	3.708,80	3.505,90	3.809,90	3.720,80	3.995,00	4.142,00	3.859,90	3.894,20	4.155,80	4.092,50
Inca	1.427,20	1.416,00	1.372,50	1.464,60	1.457,10	1.390,90	1.478,20	1.477,10	1.425,00	1.458,60	1.454,40
Lluçmajor	1.971,40	2.020,00	1.988,10	1.906,20	2.005,70	2.052,60	1.962,20	2.054,20	2.020,70	2.187,00	2.278,70
Maó	1.534,00	1.488,00	1.506,10	1.519,70	1.579,00	1.521,60	1.610,30	1.738,00	1.644,10	1.778,20	1.707,00
Manacor	1.371,60	1.353,10	1.450,50	1.421,60	1.464,50	1.449,50	1.439,90	1.502,80	1.567,50	1.618,40	1.611,00
Marratxí	2.145,80	2.193,60	2.303,40	2.269,50	2.226,80	2.153,80	2.204,90	2.249,80	2.273,90	2.310,00	2.338,50
Palma	2.109,80	2.096,50	2.104,50	2.239,40	2.167,50	2.080,30	2.220,30	2.215,30	2.141,40	2.292,00	2.280,00
Santa Eulària del Riu	3.315,10	3.608,20	3.603,70	3.711,50	3.564,90	3.411,00	3.644,70	3.620,00	3.881,20	3.896,50	3.791,30
Promedio	2.213,19	2.275,62	2.289,81	2.339,48	2.311,31	2.311,43	2.389,82	2.375,79	2.387,76	2.505,34	2.495,77

Figura 22

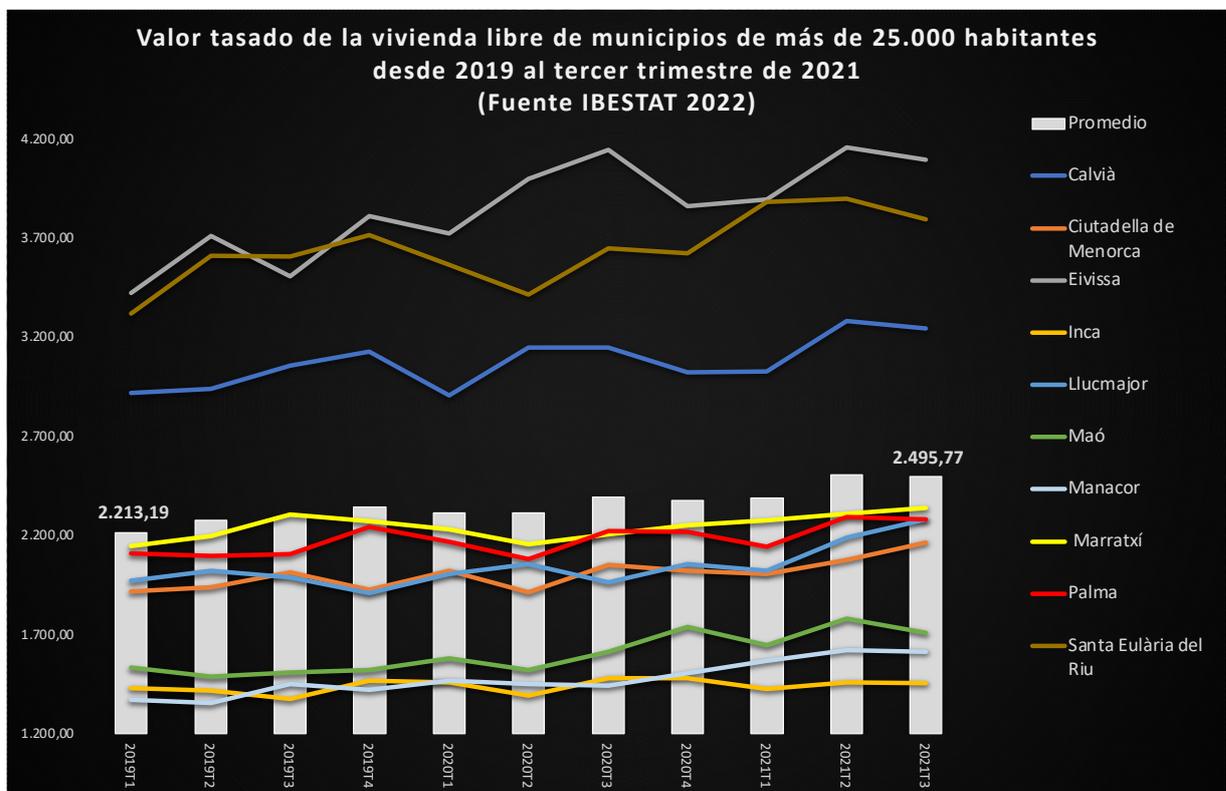


Figura 23

	2019T1	2019T2	2019T3	2019T4	2020T1	2020T2	2020T3	2020T4	2021T1	2021T2	2021T3
MALLORCA	1.990,43	2.002,62	2.045,20	2.071,28	2.037,83	2.045,82	2.075,05	2.086,78	2.075,55	2.191,22	2.200,87
Calvià	2.916,80	2.936,50	3.052,20	3.126,40	2.905,40	3.147,80	3.144,80	3.021,50	3.024,80	3.281,30	3.242,60
Inca	1.427,20	1.416,00	1.372,50	1.464,60	1.457,10	1.390,90	1.478,20	1.477,10	1.425,00	1.458,60	1.454,40
Luçmajor	1.971,40	2.020,00	1.988,10	1.906,20	2.005,70	2.052,60	1.962,20	2.054,20	2.020,70	2.187,00	2.278,70
Manacor	1.371,60	1.353,10	1.450,50	1.421,60	1.464,50	1.449,50	1.439,90	1.502,80	1.567,50	1.618,40	1.611,00
Marratxí	2.145,80	2.193,60	2.303,40	2.269,50	2.226,80	2.153,80	2.204,90	2.249,80	2.273,90	2.310,00	2.338,50
Palma	2.109,80	2.096,50	2.104,50	2.239,40	2.167,50	2.080,30	2.220,30	2.215,30	2.141,40	2.292,00	2.280,00
MENORCA											
Maó	1.534,00	1.488,00	1.506,10	1.519,70	1.579,00	1.521,60	1.610,30	1.738,00	1.644,10	1.778,20	1.707,00
IBIZA											
Santa Eulària del Riu	3.315,10	3.608,20	3.603,70	3.711,50	3.564,90	3.411,00	3.644,70	3.620,00	3.881,20	3.896,50	3.791,30

Figura 24

====



4 Análisis de los precios actuales

4.1 Portal inmobiliario Idealista (enero 2022)

Localidad	Precio enero 2022 (m2)	Variación anual
ILLES BALEARS	3.353,00 €	7,90%
MALLORCA	3.002,70 €	7,22%
Palma de Mallorca	3.154,00 €	7,90%
Alaró	2.544,00 €	10,60%
Alcúdia	3.095,00 €	12,10%
Algaida	2.308,00 €	14,40%
Andratx	5.266,00 €	5,50%
Arta	1.976,00 €	-8,90%
Binissalem	1.887,00 €	2,90%
Bunyola	2.836,00 €	10,60%
Cala d'Or	3.753,00 €	15,00%
Cala Millor	2.129,00 €	-2,20%
Cala Ratjada	2.664,00 €	4,10%
Calvià	4.743,00 €	9,90%
Campanet	1.888,00 €	6,90%
Campos	2.959,00 €	16,40%
Canyamel	2.494,00 €	-29,10%
Capdepera	2.802,00 €	8,40%
Colonia de Sant Jordi	3.128,00 €	13,30%
Colonia de Sant Pere	2.419,00 €	-8,40%
Consell	1.954,00 €	1,90%
Deya	6.317,00 €	27,10%
Esporles	3.515,00 €	41,30%
Felanitx	1.673,00 €	21,60%
Inca	1.515,00 €	1,70%
Lloseta	1.512,00 €	-0,70%
Llubi	1.361,00 €	n.d.
Llucmajor	2.742,00 €	8,10%
Manacor	1.631,00 €	-1,80%
Marratxi	2.384,00 €	5,10%
Montuiri	1.695,00 €	14,10%
Muro	1.842,00 €	33,90%
Palmayola	2.308,00 €	-9,20%
Petra	1.161,00 €	n.d.
Pobla (Sa)	1.264,00 €	-10,30%
Pollença	2.979,00 €	-2,20%
Porrires	1.616,00 €	18,30%
Porto Colom	3.155,00 €	1,60%
Puerto de Pollença	3.320,00 €	7,40%
Puigpunyent	2.961,00 €	1,60%
Sa Coma	2.686,00 €	16,90%
Sa Ràpita	3.281,00 €	23,50%
San Rafael	7.083,00 €	n.d.
Sant Joan	1.539,00 €	5,30%
Sant Llorenç Des Cardassar	1.930,00 €	-7,80%
Sant Lluís	2.698,00 €	-4,00%
Santa Eugenia	2.432,00 €	-8,50%
Santa Margalida	2.080,00 €	1,50%
Santa Maria del Cami	2.791,00 €	-0,50%
Santanyi	3.741,00 €	16,70%
Selva	1.775,00 €	1,00%
Sencelles	3.038,00 €	7,10%
Ses Salines (Mallorca)	3.511,00 €	54,30%
Sineu	1.610,00 €	2,70%
Soller	3.247,00 €	-7,50%
Son Servera	1.894,00 €	-5,70%
S' Illot	1.728,00 €	-4,80%
Valldemossa	4.067,00 €	5,00%
Villafranca de Bonany	1.417,00 €	5,00%
MENORCA	2.191,01 €	2,72%
Alaior	1.830,00 €	-4,90%
Ciutadella de Menorca	2.341,00 €	4,70%
Es Castell	2.267,00 €	3,70%
Es Mercadal	2.448,00 €	-0,40%
Ferrieres	1.626,00 €	15,00%
Maó/Mahon	2.105,00 €	3,60%
EIVISSA	4.974,66 €	8,29%
Eivissa	5.118,00 €	6,30%
Sant Antoni de Portmany	3.906,00 €	3,70%
Sant Joan de Labritja	6.038,00 €	2,80%
Sant Josep de Sa Talaia	5.383,00 €	11,70%
Santa Eulàlia des Riu	5.232,00 €	11,60%
FORMENTERA	7.995,00 €	7,80%

Figura 25

4.1.1 Precio medio y variación en las Islas Baleares

Idealista presenta para:

- Islas Baleares: precio de 3.353 €/m² 7,9% de variación anual
 - Mallorca: 3.002,7 €/m² y variación anual de 7,22%
 - Menorca: 2.191,01 €/m² y variación anual de 2,72%
 - Eivissa: 4.974,66 €/m² y variación anual de 8,29%
 - Formentera: 7.995 €/m² y variación anual de 7,8%

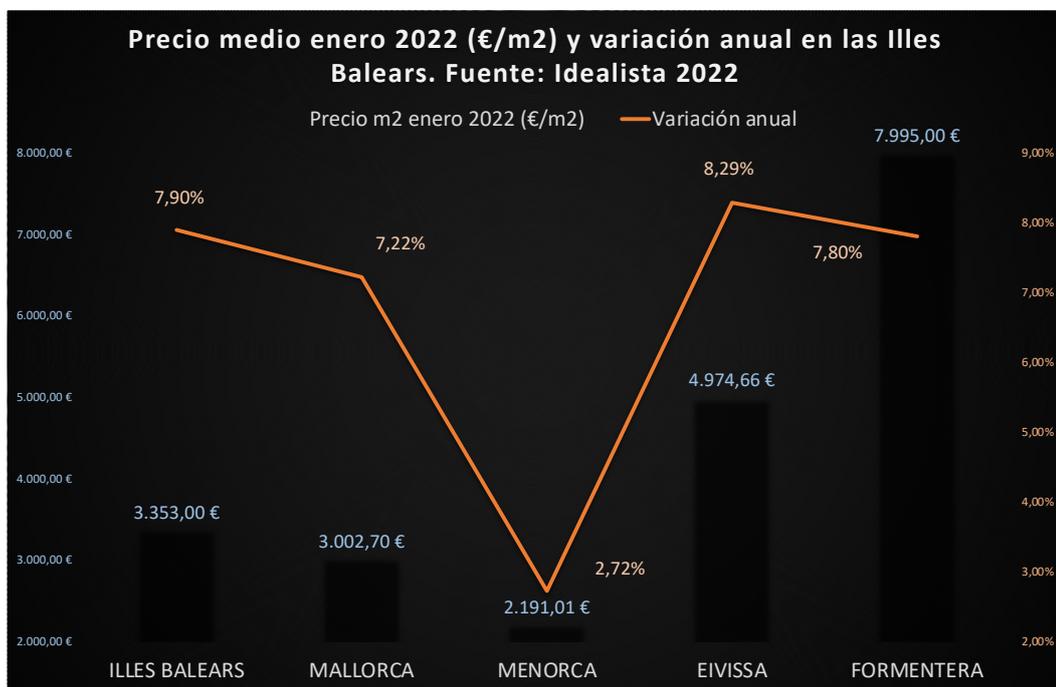


Figura 26

4.1.2 Precio medio y variación en Palma

En cuanto al municipio de Palma de Mallorca cabe destacar:

- Precio de 3.154 €/m² y variación anual del 7,9%
- Un precio máximo de Son Vida 6.043 €/m² y variación anual del 7,9%
- Un precio mínimo en Sa Indiotería – Son Castelló de 1.814 €/m² y variación anual negativa del 0,6%.

Localización	Precio enero 2022 (€/m ²)	Variación anual
Palma de Mallorca	3.154	7,90%
Ciutat Antigua	4.883	11,30%
Es Fortí - Son Cotoner - Son Dameto	2.899	15,10%
Establiments - Son Sardina	2.741	11,20%
Genova - Bonanova - Sant Agustí	4.146	11,00%
La Vileta - Son Rapinya	2.685	-3,20%
Las Avenidas	2.362	4,00%
Llevant - La Soledat	1.917	0,50%
Playa de Palma	3.030	11,80%
Portixol-Molinar	4.192	-9,60%
Rafal - Son Forteza	2.218	3,90%
Sa Indioteria - Son Castelló	1.814	-0,60%
Son Ferriol - Sant Jordi	2.559	9,80%
Son Oliva - Plaza Toros - Camp Redó	2.354	-0,90%
Son Vida	6.043	10,60%
Sta Catalina - Son Armadans - Marítim	4.248	9,30%

Figura 27

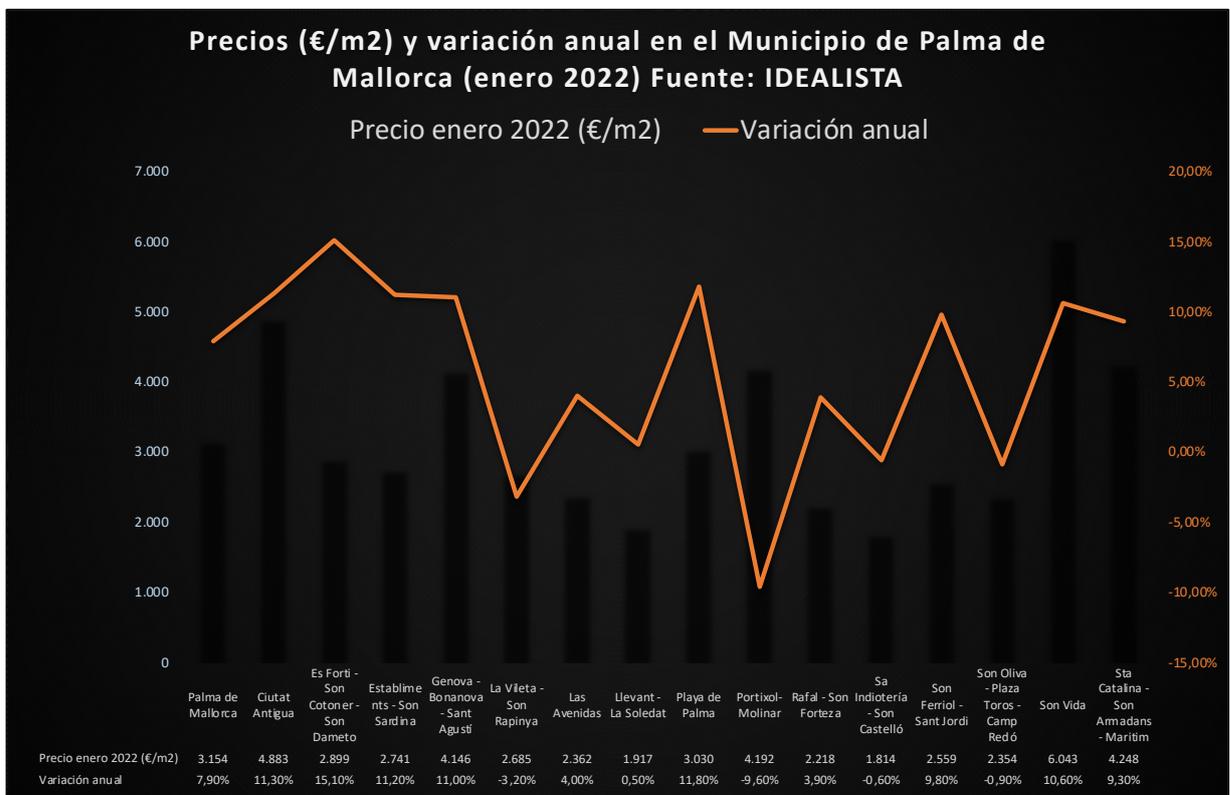


Figura 28

4.1.3 Precio medio y variación en Calvià

En cuanto al municipio de Calvià cabe destacar:

- Precio de 4.743 €/m² y variación anual del 9,9%
- Un precio máximo en Costa d'en Blanes 4.067 €/m² y variación anual del 3,5%
- Un precio mínimo en Son Ferrer de 2.572 €/m² y variación anual del 3,4%.

Localización	Precio enero 2022 (€/m ²)	Variación anual
Calvià	4.743	9,90%
Cala Vinyes	5.169	17,20%
Calvià	4.029	12,00%
Cas Catala - Illetes	5.628	5,70%
Costa d'En Blanes	6.774	3,50%
Costa de la Calma	4.067	10,90%
El Toro	4.146	6,60%
Magaluf	3.130	-2,10%
Palmanova	4.412	20,00%
Peguera	3.213	-1,20%
Portals Nous - Bendinat	5.739	7,50%
Santa Ponça	4.815	11,20%
Sol de Mallorca	5.030	1,10%
Son Ferrer	2.572	3,40%

Figura 29



Figura 30

4.1.4 Precio medio y variación en Inca y Manacor

Para el municipio de Inca cabe destacar un precio de 1.515 €/m² y variación anual del 1,7%. Un precio máximo en Cristo Rey – Parque Europa 1.855 €/m² y variación anual del 17,6% y un precio mínimo en Centro de 1.407 €/m² y variación anual del -0,6%.

Para el Municipio de Manacor el precio es 1.631 y una variación del -1,8%. Un precio máximo en Cala Magrana – Cala Anguila – Cala Mendia de 2.784 €/m² y variación anual del 22,6% y un precio mínimo en Manacor Centro de 1.294 €/m² y variación anual del 10,3%.

Localización	Precio enero 2022 (€/m ²)	Variación anual
Inca	1.515	1,70%
Centro	1.407	-0,60%
Cristo Rey - Parque Europa	1.855	17,60%
Gran Via de Colom	1.563	4,00%
Son Amonda - Reis Catòlics	1.557	3,30%
Manacor	1.631	-1,80%
Cala Magrana-Cala Anguila-Cala Mendia	2.784	22,60%
Cala Murada	2.476	-2,00%
Cales de Mallorca	2.203	7,90%
Manacor Centro	1.294	10,30%
Porto Cristo	2.073	4,70%

Figura 31

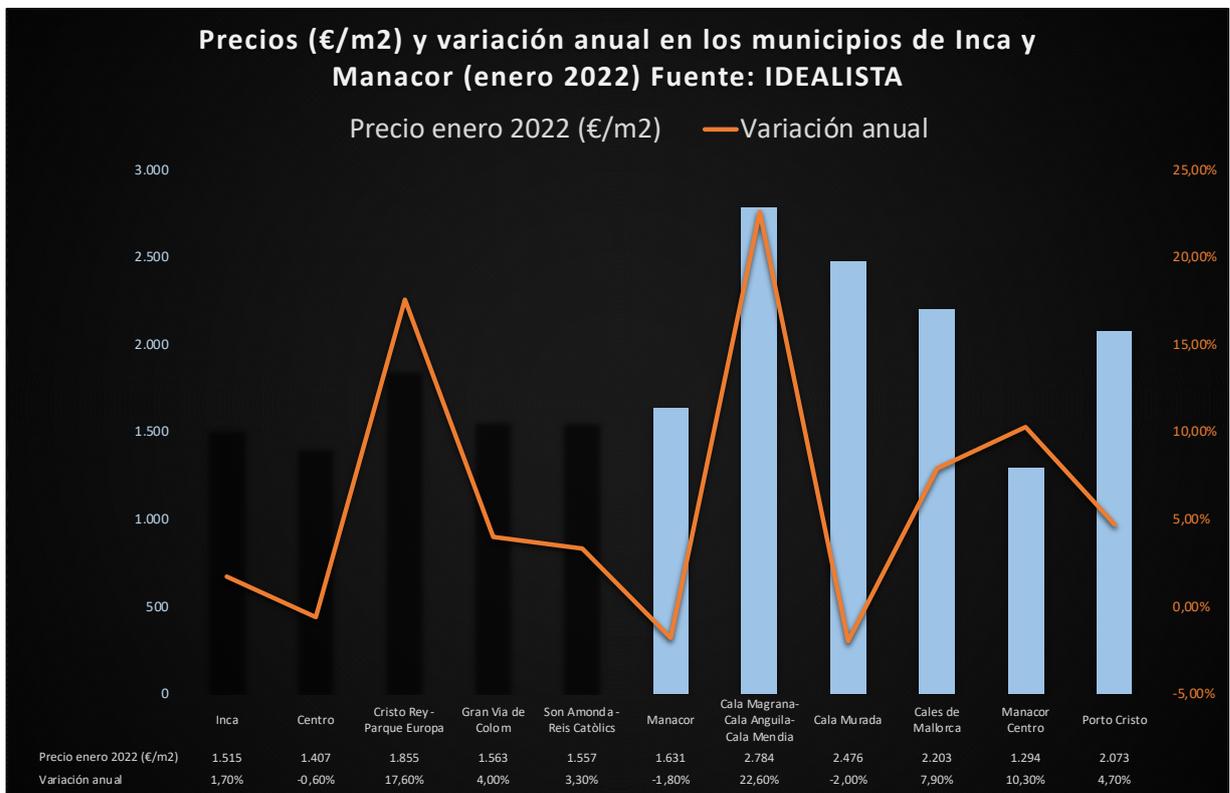


Figura 32

4.1.5 Precio medio y variación en Menorca

La isla de Menorca tiene un precio de 2.191 €/m² y una variación anual del 2,72%.

- Un precio máximo en Cala Morell de 3.158 €/m² y variación anual del 8,5%
- Un precio mínimo en Ferreries de 1.626 €/m² y variación anual del 15%.

Localización	Precio m2 enero 2022 (€/m2)	Variación anual
ISLA DE MENORCA	2.191	2,72%
Maó/Mahon	2.105	3,60%
Cala Llonga-Sa Mesquida	3.338	19,20%
Maó	1.962	6,00%
Sant Climent-Es Canutells	2.237	-5,40%
Ciutadella de Menorca	2.341	4,70%
Cala Blanca	3.080	25,10%
Cala En Blanes	2.714	8,00%
Cala En Bosch-Serpentona	3.048	10,30%
Cala Morell	3.158	8,50%
Ciutadella	2.073	1,60%
Alaior	1.830	-4,90%
Es Castell	2.267	3,70%
Es Mercadal	2.448	-0,40%
Ferreries	1.626	15,00%

Figura 33

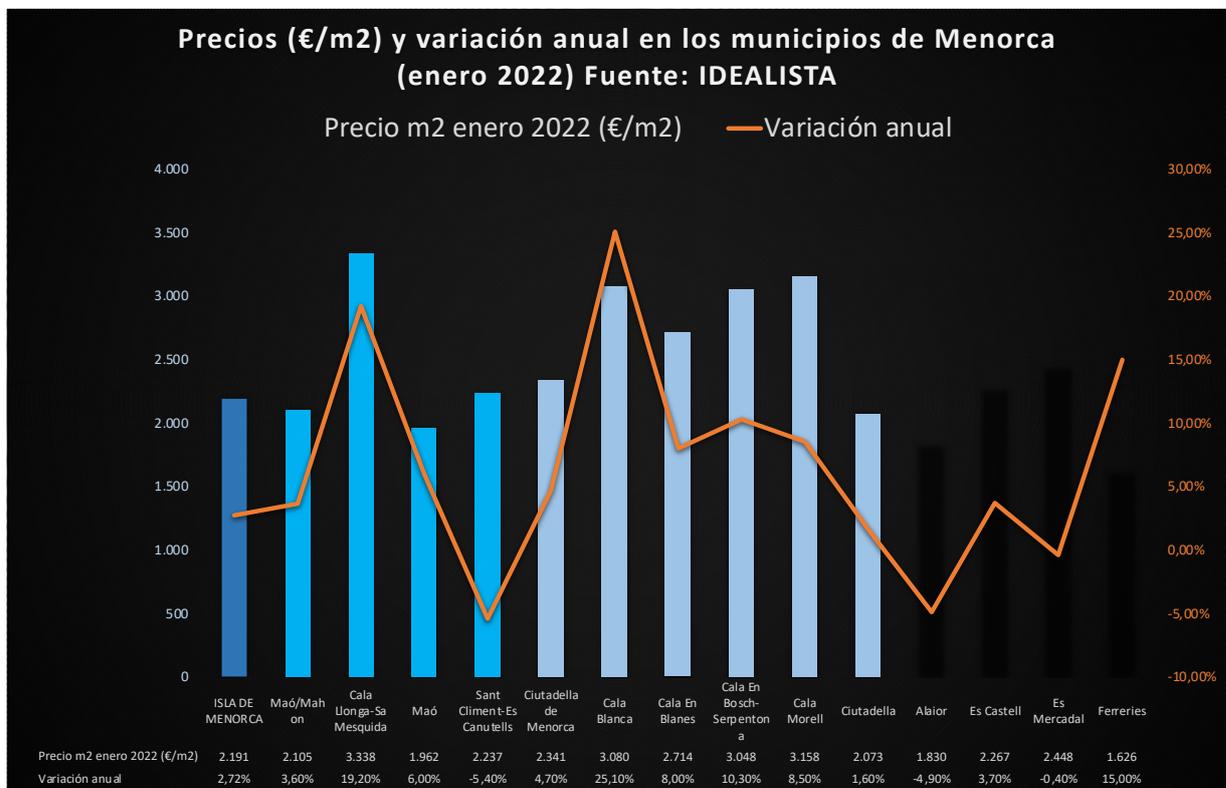


Figura 34

4.1.6 Precio medio y variación en Ibiza

En la isla de Ibiza tenemos un precio de 4.975 €/m² y una variación anual del 8,29%.

- Un precio máximo en Es Cubells de 8.982 €/m² y variación anual del 18,6%
- Un precio mínimo en Figueretes – Platja d’En Bossa de 3.858 €/m² y variación anual del -3,5%.

Localización	Precio m2 enero 2022	Variación anual
ISLA DE IBIZA	4.975	8,29%
Eivissa	5.118	6,30%
Centro - S'Eixample - Can Misses	4.170	5,40%
Dalt Vila - La Marina	5.914	10,20%
Figueretes - Platja d'En Bossa	3.858	-3,50%
Marina Botafoc - Talamanca	6.114	5,80%
Sant Antoni de Portmany	3.906	3,70%
Sant Joan de Labritja	6.038	2,80%
Sant Josep de Sa Talaia	5.383	11,70%
Cala Vedella - Cala Tarida - Cala Conta	5.896	16,30%
Es Cubells	8.982	18,60%
San Agustín - Cala de Bou	4.299	10,30%
Sant Jordi de Ses Salines	5.126	13,70%
Sant Josep	6.080	3,60%
Santa Eulalia des Riu	5.232	11,60%
Jesús/Nuestra Señora de Jesús	5.496	11,70%
San Carlos	5.139	3,00%
Santa Eulalia del Río	4.605	9,20%
Santa Gertrudis	7.412	27,50%

Figura 35

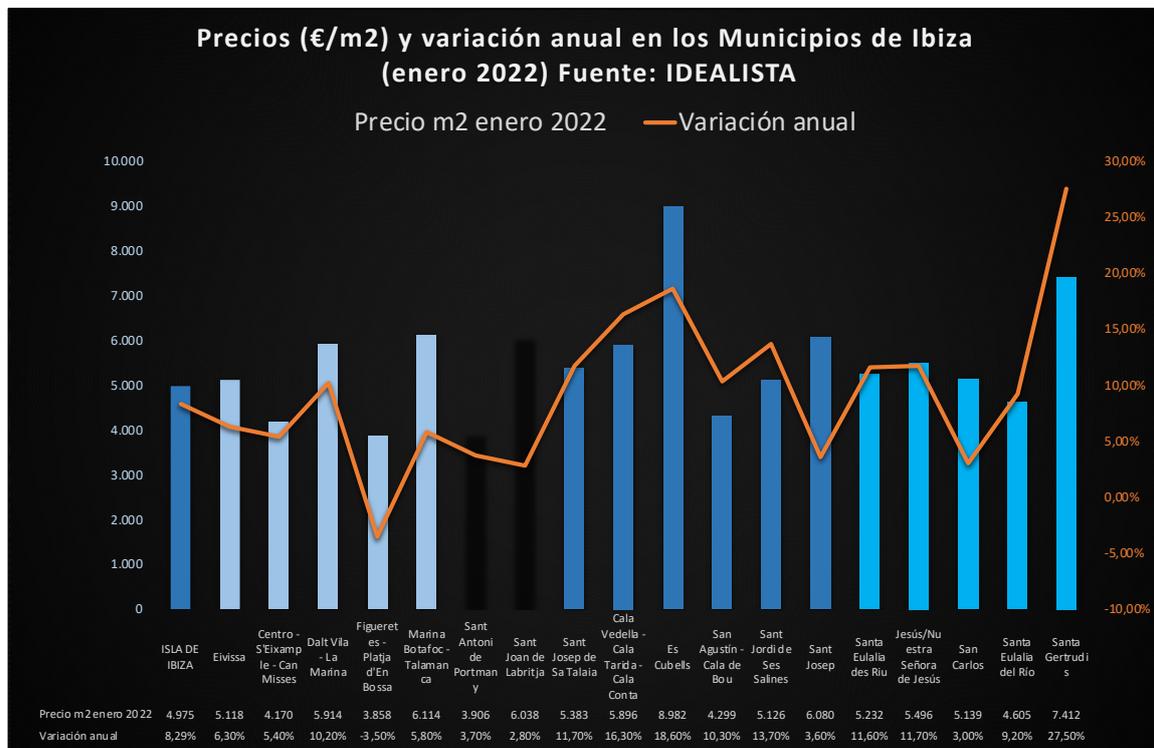


Figura 36

4.2 Portal inmobiliario Fotocasa

4.2.1 Precio de compra pisos en las Islas Baleares



Figura 37

4.2.2 Precio del alquiler en las Islas Baleares

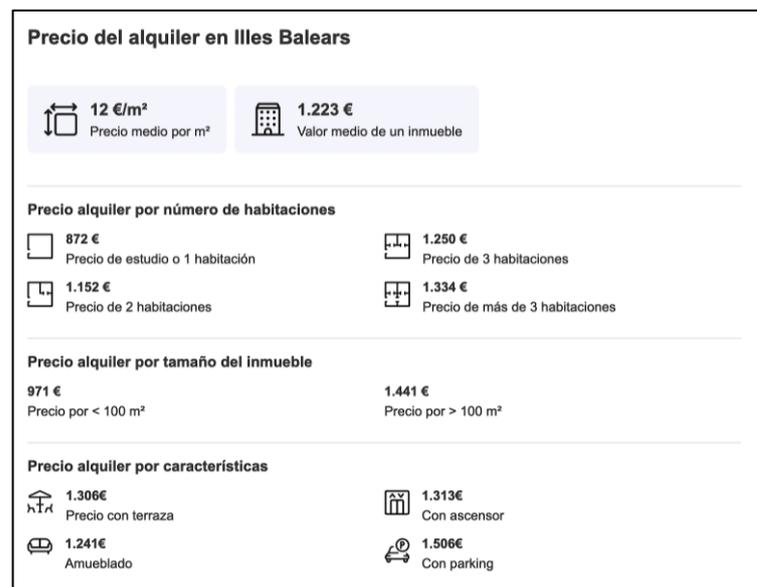


Figura 38

4.2.3 Precio por m² y promedio inmueble en las Islas Baleares

Localidad	Precio medio €/m ² (FOTOCASA)	Precio promedio inmueble (€)	Promedio m ²
Illes Balears	3.102	342.485	110,42
Palma de Mallorca	3.095	360.484	116,47
Calvià	4.305	478.733	111,20
Llucmajor	2.436	261.430	107,32
Manacor	1.703	189.177	111,08
Inca	1.523	165.608	108,74
Marratxí	2.782	267.689	96,22
Alcúdia	2.450	277.346	113,20
Andratx	4.340	415.867	95,82
Pollença	3.385	413.567	122,18
Felanitx	1.558	173.316	111,24
Santa Margalida	3.028	317.567	104,88
Campos	1.807	181.968	100,70
Mallorca	2.919	330.597	113,27
Ciutadella de Menorca	2.084	188.532	90,47
Maó	2.222	256.920	115,63
Es Mercadal	2.249	181.512	80,71
Alaior	1.819	174.690	96,04
Menorca	2.117	213.540	100,85
Eivissa	5.093	551.665	108,32
Santa Eulària des Riu	4.481	503.699	112,41
Sant Josep de sa Talaia	4.531	440.643	97,25
Sant Antoni de Portman	3.492	288.529	82,63
Eivissa	4.522	468.361	103,57

Figura 39

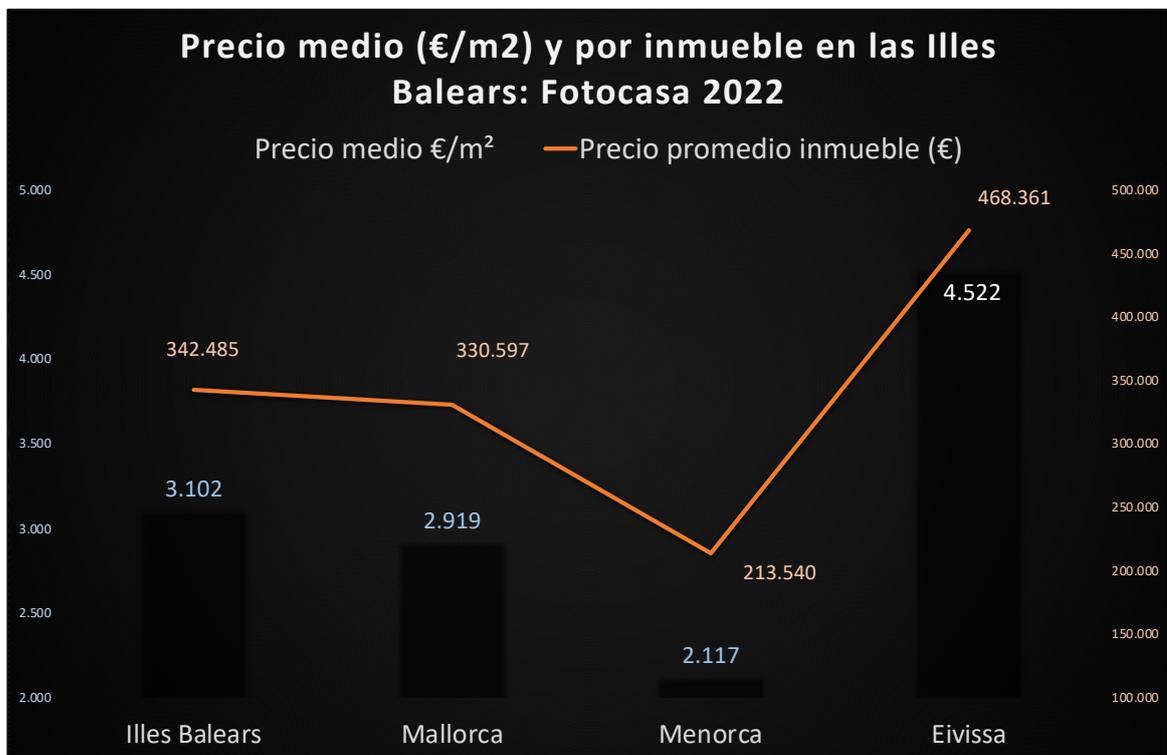


Figura 40

Fotocasa presenta para:

- Islas Baleares: precio de 3.102 €/m² y precio promedio de 342.485 €
 - Mallorca: precio de 2.919 €/m² y precio promedio de 330.597 €
 - Menorca: precio de 2.117 €/m² y precio promedio de 213.540 €
 - Eivissa: precio de 4.522 €/m² y precio promedio de 468.361 €

4.2.4 Precio medio en m² de los principales municipios

En cuanto a los municipios principales tenemos:

- Mallorca: Un máximo de 4.240 €/m² en Andratx y un mínimo de 1.523 €/m² en Inca.
- Menorca: Un máximo de 2.249 €/m² en Es Mercadal y un mínimo de 1.819 €/m² en Alaior.
- Ibiza: Un máximo de 5.093 €/m² en Eivissa y un mínimo de 3.492 €/m² en Sant Antoni de Portmany

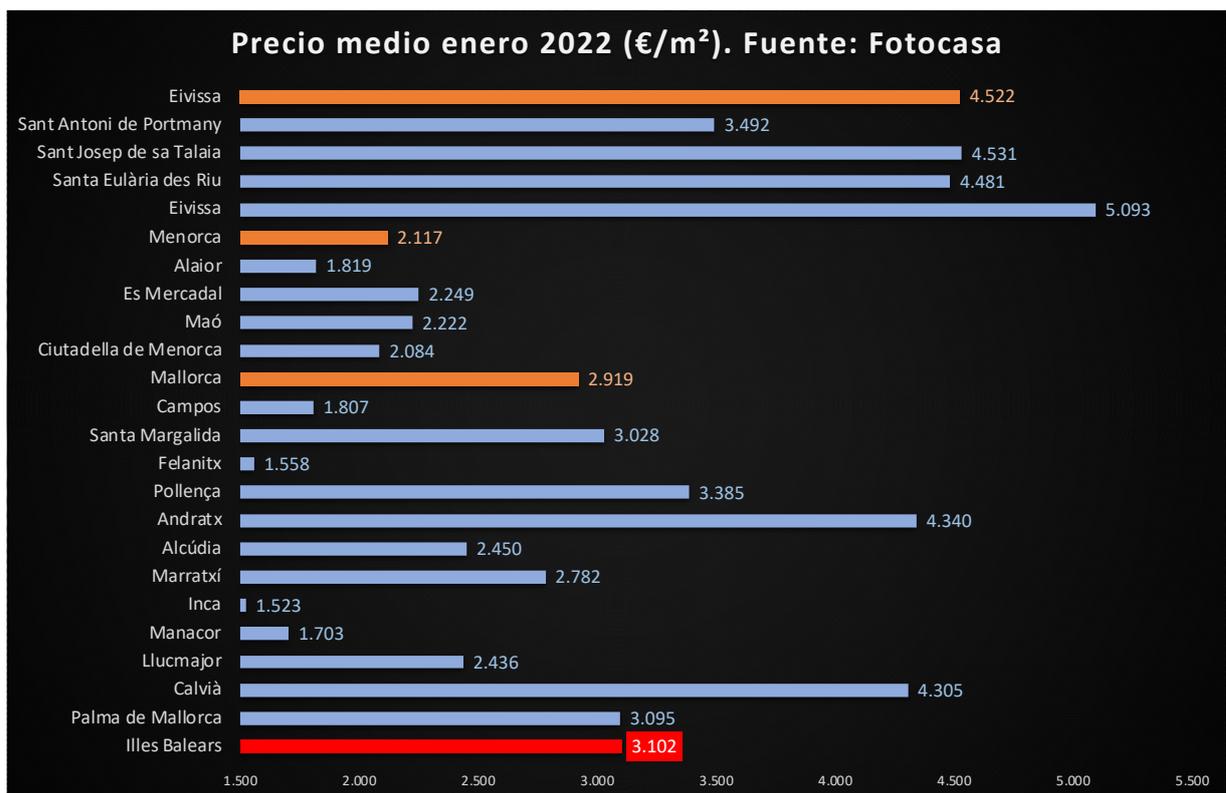


Figura 41

4.3 Promedio Idealista y Fotocasa

Para preparar las previsiones hemos tomado el promedio de Idealista y Fotocasa.

- Illes Balears: 3.052 €/m²
- Mallorca: 2.961 €/m²
- Menorca: 2.164 €/m²
- Ibiza: 4.748 €/m²
- Máximo: Sant Josep de sa Talaia: 5,285 €/m²
- Mínimo: Inca con 1.519 €/m²

No se ha tenido en cuenta el valor de Formentera porque Fotocasa no presenta precios de la Isla.

Localidad	Precio medio €/m ² (FOTOCASA)	Precio medio €/m ² (IDEALISTA)	Promedio Idealista Fotocasa
Illes Balears	3.102	3.003	3.052
Palma de Mallorca	3.095	3.154	3.125
Calvià	4.305	4.743	4.524
Llucmajor	2.436	2.742	2.589
Manacor	1.703	1.631	1.667
Inca	1.523	1.515	1.519
Marratxí	2.782	2.384	2.583
Alcúdia	2.450	3.095	2.773
Andratx	4.340	5.266	4.803
Pollença	3.385	2.979	3.182
Felanitx	1.558	1.673	1.616
Santa Margalida	3.028	2.080	2.554
Campos	1.807	2.959	2.383
Mallorca	2.919	3.003	2.961
Ciutadella de Menorca	2.084	2.341	2.213
Maó	2.222	2.105	2.164
Es Mercadal	2.249	2.448	2.349
Alaior	1.819	1.830	1.825
Menorca	2.117	2.191	2.154
Eivissa	5.093	5.118	5.106
Santa Eulària des Riu	4.481	5.232	4.857
Sant Josep de sa Talaia	4.531	6.038	5.285
Sant Antoni de Portman	3.492	3.906	3.699
Eivissa	4.522	4.975	4.748

Figura 42

4.3.1 Promedio Idealista Fotocasa por Isla

Sobre la base de los precios publicados por los portales inmobiliarios de Idealista y Fotocasa. La figura 43 ilustra lo siguiente:

- Los valores de ambos portales son muy parecidos
- Ibiza (Eivissa) presenta el valor mayor entre 4.500 y 5.000 €/m²
- Mallorca cercano a los 3.000 €/m²
- Menorca algo por encima de los 2.000 €/m²
- Y el promedio de las islas algo superior a los 3.000 €/m²

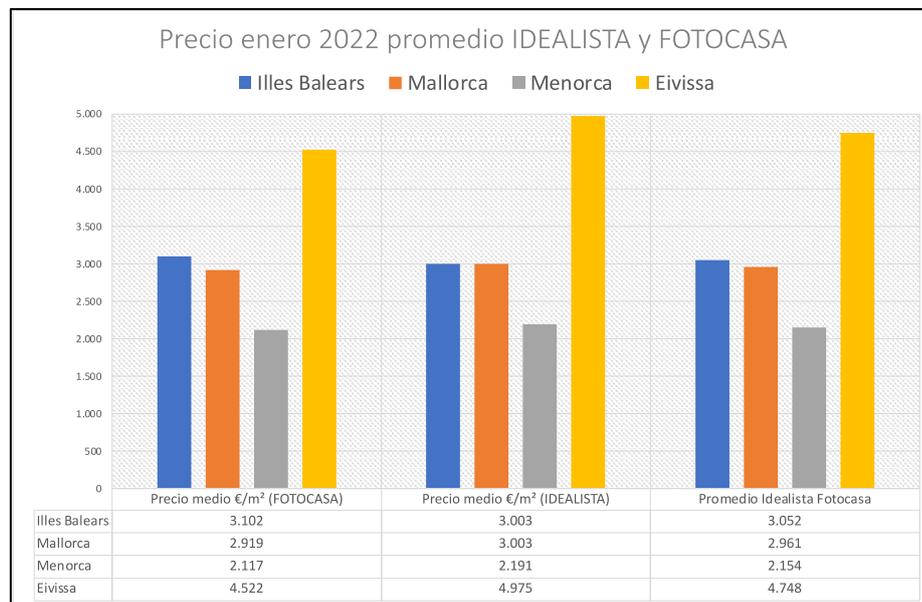


Figura 43

4.3.2 Promedio por municipios más poblados

La figura 44 presenta los precios promedio de los municipios más poblados de las islas para Idealista, Fotocasa y su promedio. La figura 45 el promedio de los dos portales.



Figura 44



Figura 45

5 Pronósticos del valor inmobiliario (2022-2024)

Por todo lo aportado en el capítulo del entorno económico, parece indicar que los valores subirán los próximos tres años. Hemos tomado los precios de enero de 2022 como la base de evolución de los pronósticos.

5.1 Evolución prevista del IPV e IPC

Sobre la base del análisis de diversas fuentes de las perspectivas y estimaciones del IPC de los próximos tres años, la figura 46 indica el comportamiento del IPV con respecto al IPC y se concluye unas previsiones de un IPV:

- 2022: IPC 3,56%; IPV 12,02%
- 2023: IPC 2%; IPV 6,3%
- 2024: IPC 1,71%; IPV 5,18%

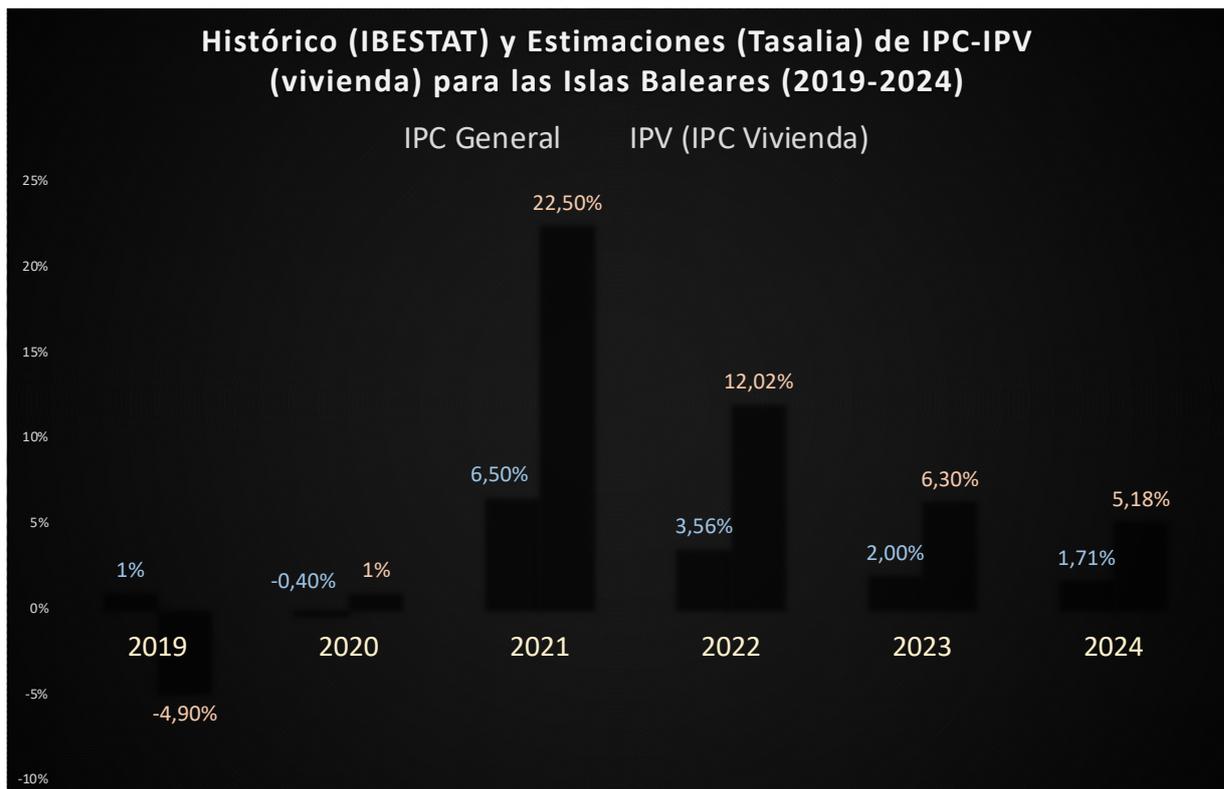


Figura 46

Hemos aplicado estos índices al promedio de los dos portales inmobiliarios en enero de 2022.

5.2 Pronósticos Baleares y municipios de referencia

La figura 47 ilustra los resultados de la tabla (figura 48) donde se ilustra la evolución de los pronósticos para cada una de las tres islas y los municipios de referencia de las mismas. En verde para Ibiza, en rojo para Baleares, en azul para Mallorca y en amarillo para Menorca.

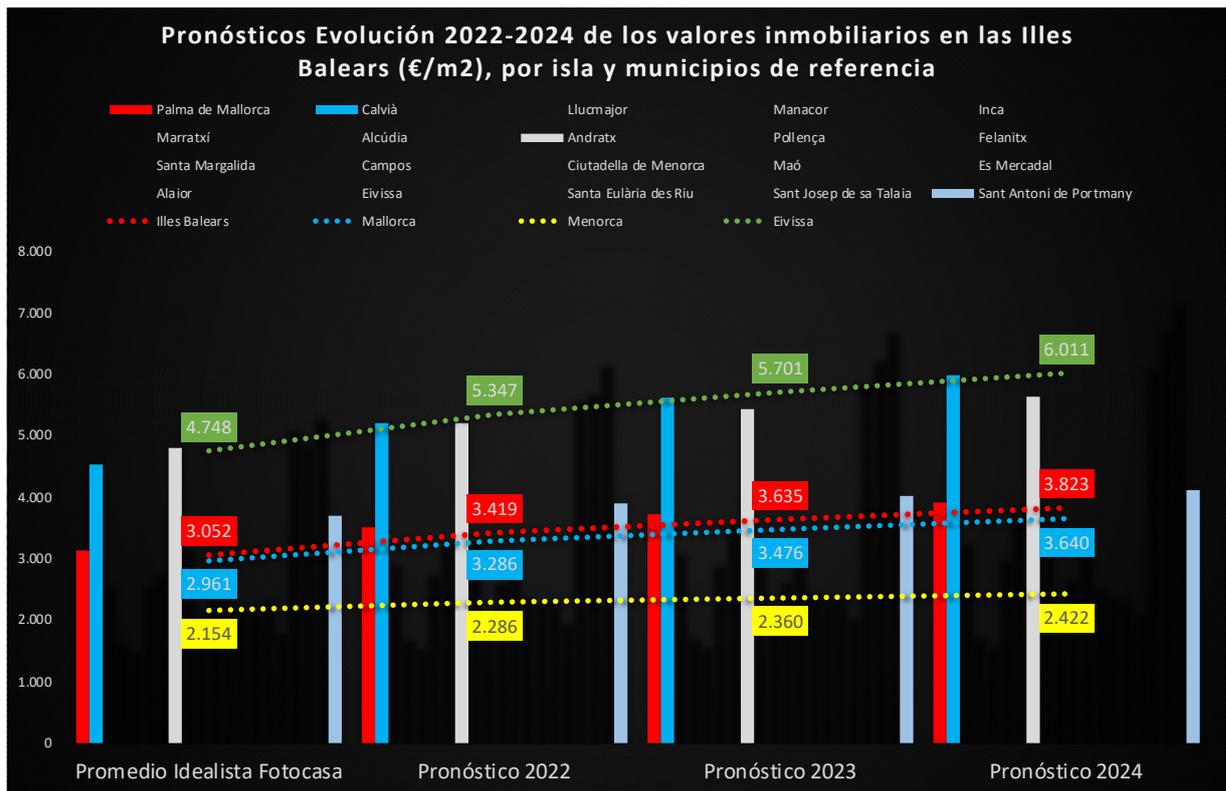


Figura 47

La figura 48 ilustra los pronósticos, columnas de izquierda a derecha:

1. Localidad y por isla
2. Promedio de los portales Idealista y Fotocasa de los precios enero 2022
3. Pronóstico a final de 2022
4. Pronóstico a final de 2023
5. Pronóstico a final de 2024
6. Incremento porcentual desde enero 2022 a diciembre 2024
7. Incremento en euros por metro cuadrado enero 2022 a diciembre 2024

De ese modo, entre enero de 2022 a diciembre de 2024:

- Baleares de 3.052 a 3.823 €/m², un 25,25% de incremento
- Mallorca de 2.961 a 3.640 €/m², un 22,95% de incremento
- Menorca de 2.154 a 2.422 €/m², un 12,44% de incremento
- Ibiza: de 4.748 a 6.011 €/m², un 26,58% de incremento

Localidad	Promedio Idealista Fotocasa	Pronóstico 2022	Pronóstico 2023	Pronóstico 2024	Incremento 2022-2024 (%)	Incremento 2022-2024 (€/m2)
Illes Balears	3.052	3.419	3.635	3.823	25,25%	771
Palma de Mallorca	3.125	3.500	3.721	3.914	25,25%	789
Calvià	4.524	5.206	5.617	5.982	32,22%	1.458
Llucmajor	2.589	2.908	3.096	3.261	25,94%	672
Manacor	1.667	1.705	1.725	1.742	4,53%	75
Inca	1.519	1.561	1.583	1.602	5,45%	83
Marratxí	2.583	2.783	2.897	2.994	15,90%	411
Alcúdia	2.773	3.241	3.528	3.785	36,51%	1.012
Andratx	4.803	5.205	5.433	5.629	17,21%	826
Pollença	3.182	3.289	3.346	3.395	6,68%	213
Felanitx	1.616	1.844	1.981	2.102	30,10%	486
Santa Margalida	2.554	2.612	2.644	2.670	4,53%	116
Campos	2.383	2.731	2.940	3.126	31,16%	743
Mallorca	2.961	3.286	3.476	3.640	22,95%	680
Ciutadella de Menorca	2.213	2.371	2.460	2.535	14,60%	323
Maó	2.164	2.282	2.348	2.403	11,07%	240
Es Mercadal	2.349	2.363	2.370	2.377	1,19%	28
Alaior	1.825	1.961	2.037	2.103	15,25%	278
Menorca	2.154	2.286	2.360	2.422	12,44%	268
Eivissa	5.106	5.595	5.876	6.119	19,85%	1.014
Santa Eulària des Riu	4.857	5.714	6.243	6.718	38,32%	1.861
Sant Josep de sa Talaia	5.285	6.169	6.711	7.195	36,15%	1.910
Sant Antoni de Portmany	3.699	3.902	4.014	4.109	11,07%	410
Eivissa	4.748	5.347	5.701	6.011	26,58%	1.262

Figura 48

5.2.1 Incremento del valor inmobiliario

Los datos de las dos columnas de la derecha de la figura 48 se muestran gráficamente en la figura 49. Columnas en amarillo los promedios de cada isla.

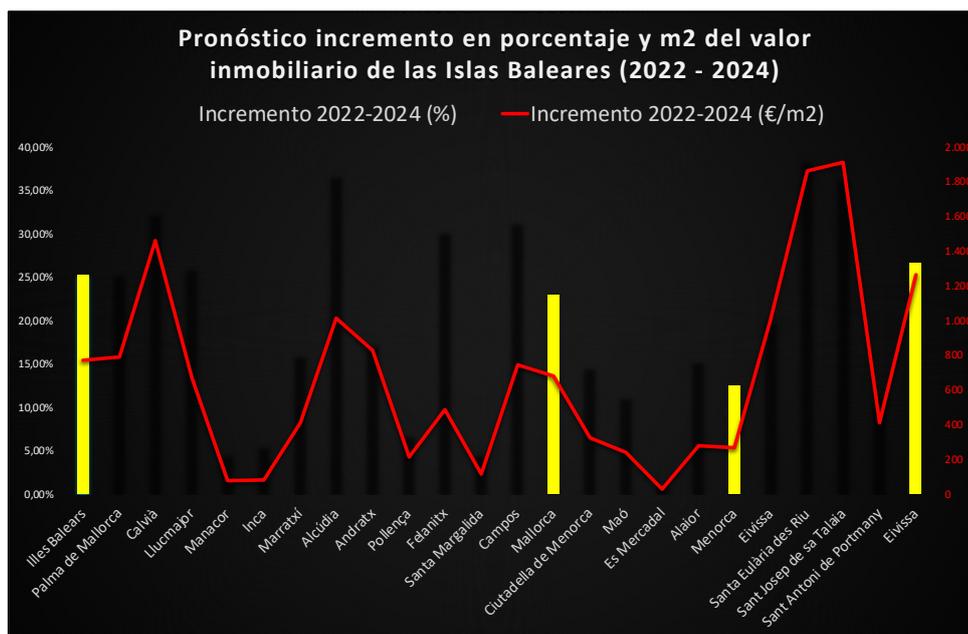


Figura 49

5.2.2 Pronósticos municipios de Mallorca

En cuanto a Mallorca se pronostica una evolución desde los 2.961 €/m² a 3.640€/m², un 7,65% de incremento promedio anual y un 8,42% para el conjunto de Baleares:

- Con un crecimiento anual promedio del 8,42%
- Un máximo del 12,17% para Alcúdia
- Un mínimo del 1,51% para Manacor



Figura 50

Los crecimientos promedio anuales son:

- Palma de Mallorca: 8,42%
- Calvià: 10,74%
- Llucmajor: 8,65%
- Manacor: 1,51%
- Inca: 1,82%
- Marratxí: 5,30%
- Alcúdia: 12,17%
- Andratx: 5,74%
- Pollença: 2,23%
- Felanitx: 10,03%
- Santa Margalida: 1,51%
- Campos: 10,39%

5.2.3 Pronósticos municipios de Menorca

Para Menorca una evolución desde los 2.154 €/m² a 2.422 €/m², un 4,51% de incremento promedio anual:

Los crecimientos promedio interanuales de los principales municipios son:

- Ciutadella de Menorca: 4,87%
- Maó: 3,69%
- Es Mercadal: 0,40%
- Alaior: 5,08%

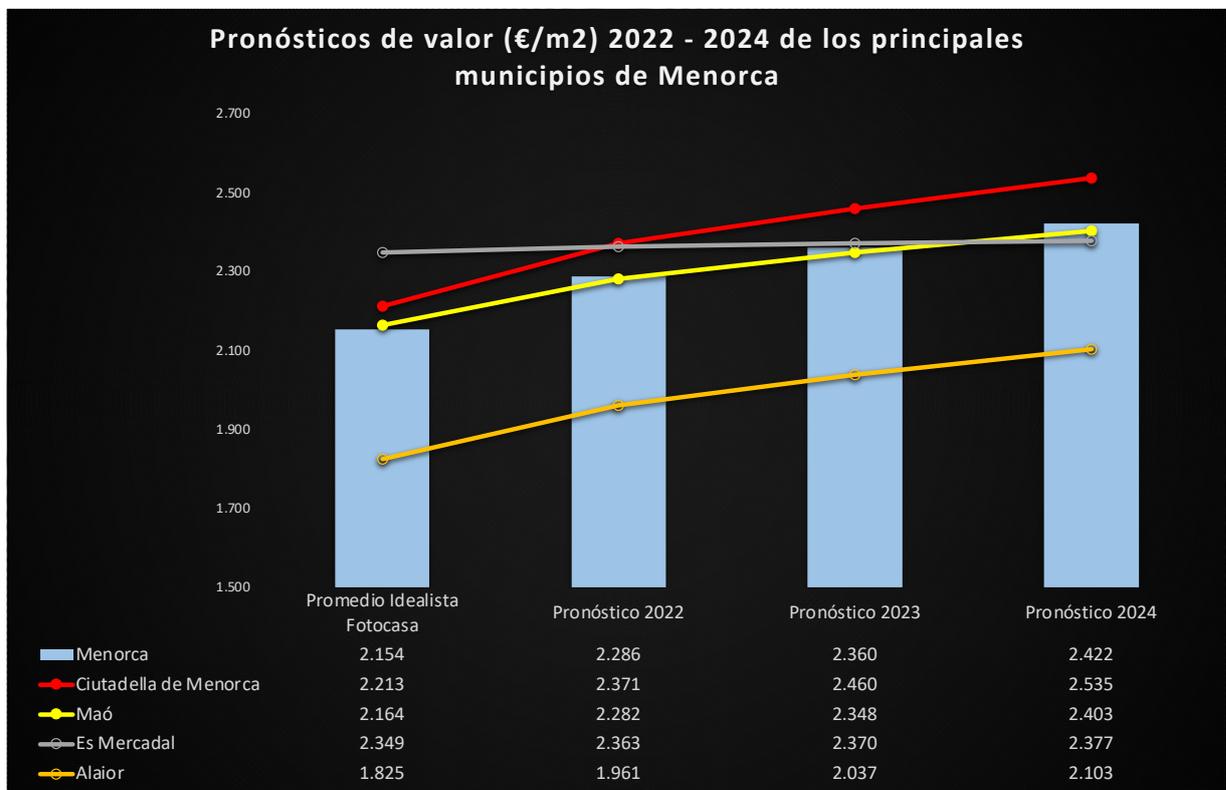


Figura 51

5.2.4 Pronósticos municipios de biza

Los pronósticos para Ibiza presentan una evolución desde los 5.106 €/m² a 6.119 €/m², un 8,86% de incremento promedio anual:

Los crecimientos promedio interanuales de los principales municipios son:

- Eivissa: 6,62%
- Santa Eulària des Riu: 12,77%
- Sant Josep de sa Talaia: 12,05%
- Sant Antoni de Portmany: 3,69%

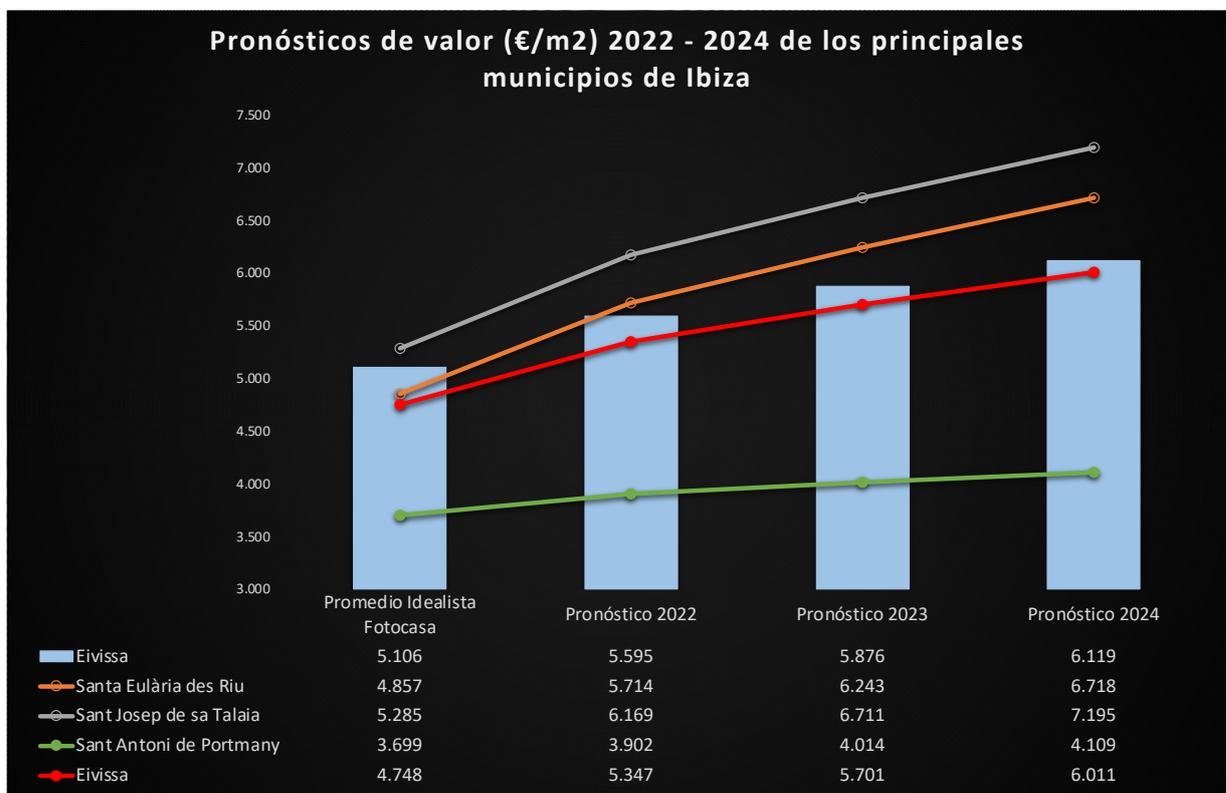


Figura 52

6 ANEXO: Referencias

6.1 INSTITUCIONES Y EMPRESAS

- **Banco de España:** Proyecciones macroeconómicas de la Economía española (2021-2024)
- **Bankinter:** Informe de Estrategia de inversión 2022
- **COAT** (Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Mallorca; 2021): Viviendas visadas. Memoria anual 2020.
- **COAIB:** Colegio de Arquitectos. Observatori COAIB 09.09.2020. Datos de Edificación
- **IBESTAT** (2022): Índice de precios de vivienda (IPV) y suelo urbano, valor tasado de la vivienda libre en municipios de más de 25.000 habitantes.
- Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana: Tasaciones y valor tasado medio de vivienda libre (2019 – 2021).
- **INE** (2022): IPC base 2016 y variación anual del IPC nacional y de las Islas Baleares.
- **Engel & Vólkers** (2021): Informe de mercado Mallorca 20/21
- **FUNCAS:** 20.01.2022. Panel de previsiones de la economía española Enero 2022
- Portal **IDEALISTA** (2022): Precios por m2, variación anual, máximos y variación mensual.
- Portal **FOTOCASA** (2022): Precio medio, precio promedio inmueble
- **Porta Mallorquina Real Estate** . Estudio del mercado inmobiliario de Mallorca 2019 y Estudio del mercado de inmuebles vacacionales en Mallorca. Resultados 2021.

6.2 PRENSA

- **Expansión**
 - Datos Macro (2022): IPC general e IPC Vivienda.
 - 06.11.2021. Las grandes capitales tiran de la recuperación del precio de la vivienda.
 - 04.12.2021. La banca sacrifica precios para sellar un gran año hipotecario.
 - 04.12.2021. Así impacta el incremento de la inflación en el mercado del alquiler de vivienda.
 - 24/25 diciembre 2021: Así arrancará el mercado de la vivienda en España en 2022.
 - 11.12.2021. Mercado de Transacciones en España.
 - 11.12.2021. La inversión inmobiliaria se disparará un 33% en 2021
 - 29.01.2022. La Gran Guía de la Vivienda
 - 11.12.2021: Las islas tiran de los precios de la vivienda con País Vasco y Madrid rezagadas.
 - 11.12.2021: Radiografía de la vivienda: balance

- 15.01.2022: Zonas turística y grandes urbes lideran el esfuerzo económico en la compra de vivienda.
- 15.01.2022: El precio de la vivienda en la zona euro sube a tasas récord del 8,8%
- 05.02.2022: Los inversores ven el fin de los tipos negativos en diciembre.
- **Ultima Hora:**
 - 16.01.2022. El precio de la vivienda en Balears seguirá al alza durante este año.
- **El Economista:** 03.02.2022. El Banco de Inglaterra sube los tipos dos veces en mes y medio para intentar contener la inflación.
- **Cinco Días:** La firma de hipotecas se disparó un 67% en agosto hasta superar las 30.000, la cifra más alta en 11 años.
- **Diario de Mallorca**
 - 09.07.2021: proyectos de viviendas se disparan en Baleares y ya superan las cifras de 2019
 - 11.10.2021: Los proyectos de vivienda nueva en Mallorca alcanzan su nivel más alto desde 2008.
 - 21.01.2022: Mallorca se apunta al “build to rent” con la construcción de 300 pisos solo de alquiler.
 - 22.01.2022. La compraventa de viviendas en las islas vuelve a las cifras previas a la crisis de 2008.
 - 11.02.2022. Comprar una vivienda en Balears, cuatro veces más caro que en Extremadura.
- **El Económico (Ultima Hora)**
 - 9-15.07.2021 – La construcción de vivienda se recupera.
 - 04-10.02.2022. Los precios por las nubes.
- **Periódico de Ibiza y Formentera:** El número de viviendas visadas en Mallorca alcanza el valor más alto en 13 años.
- **El País.**
 - 06.02.2022. Negocios - El BCE, o cómo soplar y sorber a la vez.
 - 09.01.2022. El precio de la vivienda subirá este año y aviva el temor a otra burbuja.
 - 09.01.2022. Las casas serán más caras con el nuevo año