



Estudio de mercado inmobiliario vacacional Mallorca 2018

CRES Discussion Paper - No. 19

Prof. Marco Wölflé

Cliente: Porta Mallorquina Real Estate



Estudio de mercado inmobiliario vacacional en Mallorca

Resultados 2018

Cliente: Porta Mallorquina Real Estate S.L.U.
<http://www.porta-mallorquina.de>

Fecha: Febrero 2018

Desde 2015, el Steinbeis-Transfer-Institut (STI) Center for Real Estate Studies (CRES) realiza por encargo del grupo Porta Mondial regularmente estudios de mercado sobre destinos de vacaciones seleccionados. El objeto de este estudio, que ya está en curso por cuarta vez, son las casas de vacaciones en venta en Mallorca.

Lo que ya fue considerado en las ediciones anteriores, es correcto ahora aún más. Mallorca es un importante destino de vacaciones en Europa y es fuerte y crece continuamente el número de visitantes. Mientras que en 2015, alrededor de 10 millones de turistas visitaron la isla turística, un récord de 11 millones de pernoctaciones se alcanzó en 2016, que ya se superó poco después de mediados de 2017, de modo que la estadística de la oficina española del INE ya contaba con 13,5 millones de turistas a finales de noviembre. Por un lado esto da más una esperanza de crecimiento de dos dígitos, 2018 también tiene una buena evolución, por otro lado, esto se muestra regionalmente en aumentos significativos en el valor de los últimos años.

El notable desarrollo que comenzó en los años 60 con menos de 400 000 viajeros se explica por varios factores: en primer lugar, la isla posee una mezcla turística típicamente ideal de playas de arena y amplios paisajes bien desarrollados estructuralmente. De este modo, las imágenes de villas de lujo, fincas mallorquinas y áticos modernos junto al puerto atraen a inversores de todo el mundo que no solo buscan un inmueble vacacional propio en Mallorca.

En segundo lugar, la isla tiene conexiones regulares y es fácilmente accesible desde casi cualquier punto de Europa con tiempos de vuelo razonables. Incluso en temporada baja, la mayoría de los aeropuertos ofrecen vuelos varias veces al día directamente a la isla, incluso después de la partida de Air Berlin. Un tercer elemento cada vez más importante a tener en cuenta es un factor que se suele dar por descontado: su estabilidad. Mientras los regulares mensajes terroristas y el destino opresivo de los refugiados se han hecho hueco y han dominado la percepción pública, Mallorca aparece como un remanso de estabilidad entre los destinos turísticos. La tasa de estancia introducida en 2016 se ha de considerar aquí como muy positiva, refleja el claro interés en el mantenimiento de los valores obtenidos.

El presente estudio de mercado tiene como objetivo ofrecer una visión actual y puede servir para corroborar el valor de sus propias inversiones a largo plazo. Porque además de obtener la "rentabilidad emocional" de haber encontrado el inmueble adecuado, las consideraciones racionales de "retorno monetario de la inversión" en períodos de interés débiles están ganando cada vez más importancia. Por lo tanto, se plantea la cuestión de los actuales precios alcistas, precios habituales en regiones y segmentos de mercado, pero sobre todo en la gama alta sobre el precio de los inmuebles de lujo o los precios por metro cuadrado en todas las subregiones al alza.

Ámbito de aplicación y objetivo

El presente estudio examina el mercado para la compra de propiedades en Mallorca con el objetivo de proporcionar una visión general representativa sobre el nivel y la estructura de la oferta existente de los inmuebles vacacionales. Tanto la oferta cuantitativa (número de unidades) como la cualitativa (ubicación, equipamiento estándar, vistas al mar) investigan con el fin de ser capaces de asignar los distintos niveles de precios determinados en última instancia. En las zonas seleccionadas, la información recogida se divide en microlugares con el fin de poder responder específicamente a las subregiones.

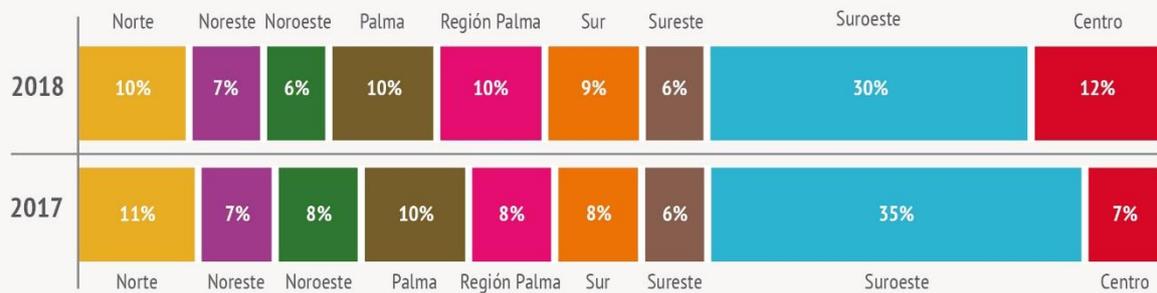
Al analizar los datos debe tenerse en cuenta que no todos los edificios ofertados en Mallorca están cualificados para su venta como inmueble vacacional. No todas las propiedades se pueden comprar o alquilar como inmuebles vacacionales. También hay otros detalles legales: porque incluso si los sistemas legales están configurados de manera similar, los detalles pueden ser cruciales, especialmente en el registro de la propiedad. Las supuestas gangas podrían requerir una legalización posterior y los potenciales compradores y propietarios requerir de ayuda profesional por parte de expertos del mercado local.

Por lo tanto, al seleccionar los datos se aplican varios filtros. La selección puramente cuantitativa de edificios también puede ser ligeramente sobreestimada cuando se añade a las especificaciones de cantidad de los diferentes agentes. En el mercado de múltiples intermediarios en Mallorca puede darse el caso de que varios agentes gestionen el mismo edificio, a veces incluso poseyendo información diferente. Para excluir tales efectos distorsionadores, se recogieron y compararon datos de objetos individuales de los cinco agentes inmobiliarios líderes y se corrigieron los valores inverosímiles y duplicados (véase la base de información desde la página 12). Tras corregir los valores estadísticos atípicos se obtuvo un registro con **4518 inmuebles**, a cuyas normas sobre instalaciones y emplazamientos se hace referencia en la siguiente sección.

Volumen de mercado, ubicación y servicios

A principios de 2018 existen en Mallorca unos 4500 inmuebles en venta de diferentes categorías. Las condiciones atractivas parecen causar una ligera escasez de oferta. La oferta ascendió en el año anterior en torno a un 4 % más. Como se puede apreciar en la siguiente imagen, el número de inmuebles se distribuye de forma completamente distinta y no se corresponde con el tamaño del área regional.

Oferta del mercado comparativo por regiones 2017/2018



| Propiedades | 2017 | 2018 |
|-------------|-------|-------|
| Suma | 4.711 | 4.518 |

STI Center for Real Estate Studies (CRES)/ Porta Mallorca Real Estate

Normalmente alrededor de un tercio de los edificios se ofrece en el "suroeste". Este año, el 30 % de las propiedades de vacaciones se encontraba en esta región. Esto es alrededor de un 5 % menos que el año pasado. La segunda mayor concentración de la oferta se encuentra tradicionalmente en Palma y sus alrededores. El 10 % de los edificios se puede encontrar en este año aquí, lo que corresponde a un incremento del uno por ciento sobre el año anterior.

Mientras que otras regiones también están cerca del año anterior, las cifras de oferta aumentan en la isla ("centro") de manera significativa sobre un 5 % y casi se duplican. Mientras que otras regiones también están cerca del año anterior, las cifras de oferta aumentan en la isla ("centro") de manera significativa sobre un 5 % y casi se duplican. Las cifras sugieren que incluso han vuelto a encontrar un mercado las propiedades que atraen más a los amantes de lo rústico, la Mallorca rural fuera de las zonas costeras. El creciente número de turistas deportivos como ciclistas o excursionistas parece conducir a la creciente demanda en esta región.

Oferta de mercado según las características de equipamiento

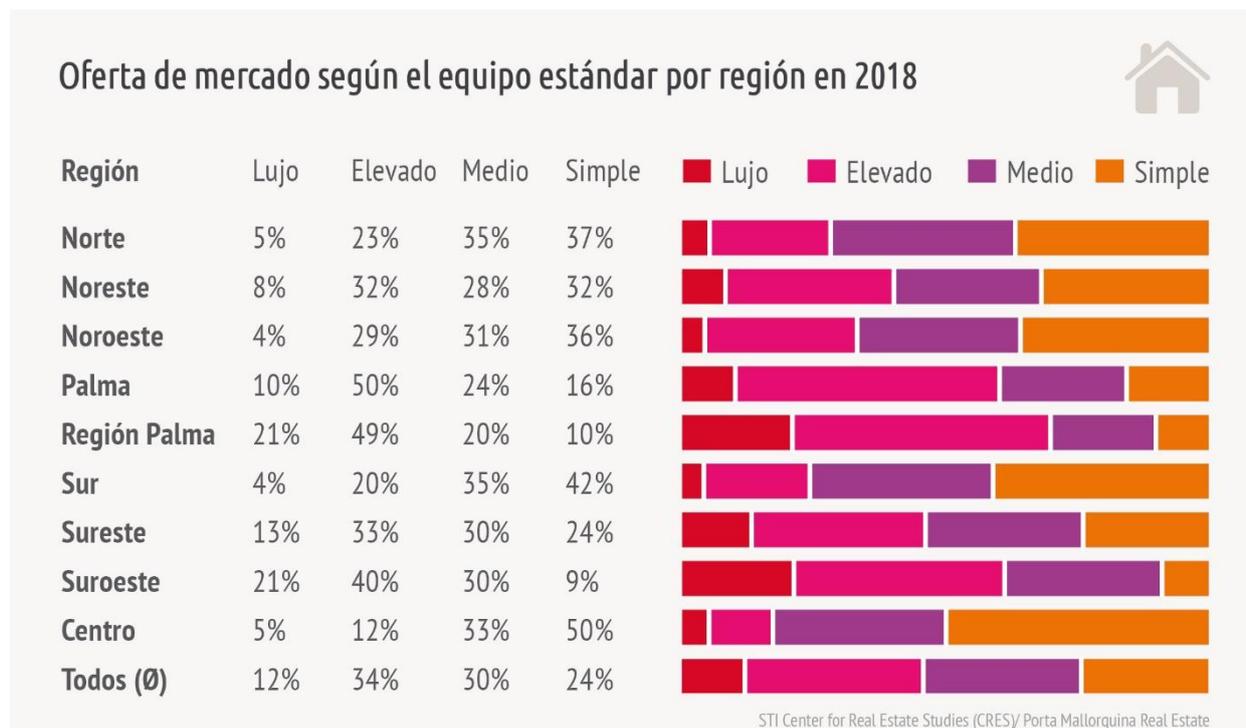
Mallorca también se ve influenciada por los altos niveles de turismo, especialmente en propiedades de gama alta o de lujo. Para no quedar expuestos al riesgo de exageraciones, las descripciones de los textos de exposición en las páginas web de los proveedores investigados han sido comprobadas de forma intensiva y provistas de controles de su verosimilitud. Aquí se pudo recurrir a la experiencia de los años anteriores. Desde el año anterior, la mayor diferenciación para distinguir edificios de lujo la dan las vistas al mar (más información en la última sección de recogida de datos desde la página 12).

Las evaluaciones muestran que solo una cuarta parte de los edificios están amueblados de forma sencilla o que por falta de otros registros sobre el edificio no pueden asignar de forma clara. Más de una de cada diez de las propiedades vacacionales, sin embargo, se encuentra en el nivel de lujo y se caracterizó por un precio por metro cuadrado por encima de los 6000 € y estar equipados con una buena piscina y vistas al mar superiores. Las propiedades de vacaciones de lujo se cuentan por un tercio de la oferta en la isla.

En la siguiente figura de la distribución regional de la oferta según lo estándar se muestran dos cosas: existen, como en años anteriores, grandes diferencias regionales. En el suroeste, sureste y las dos regiones de Palma, la oferta de inmuebles de lujo está por encima de la media con

un 21 %, 13 % y 21 % y un 10 %. En estas regiones, los edificios de categoría superior son casi la mitad de la oferta. En el centro, norte y sur, hay, sin embargo, muchos edificios en la categoría intermedia, que ofrecen una oportunidad de precios de entrada más baratos. En el centro y sur particularmente los edificios de lujo son muy raros.

Aquí parece seguirse la tendencia muy marcada de los últimos dos años, debido a que la oferta ha sido escasa de nuevo en estas regiones en el segmento de lujo y de alto nivel. Si se adquiere en estas regiones todavía en las categorías mencionadas, esto podría ser una indicación de la estabilidad.



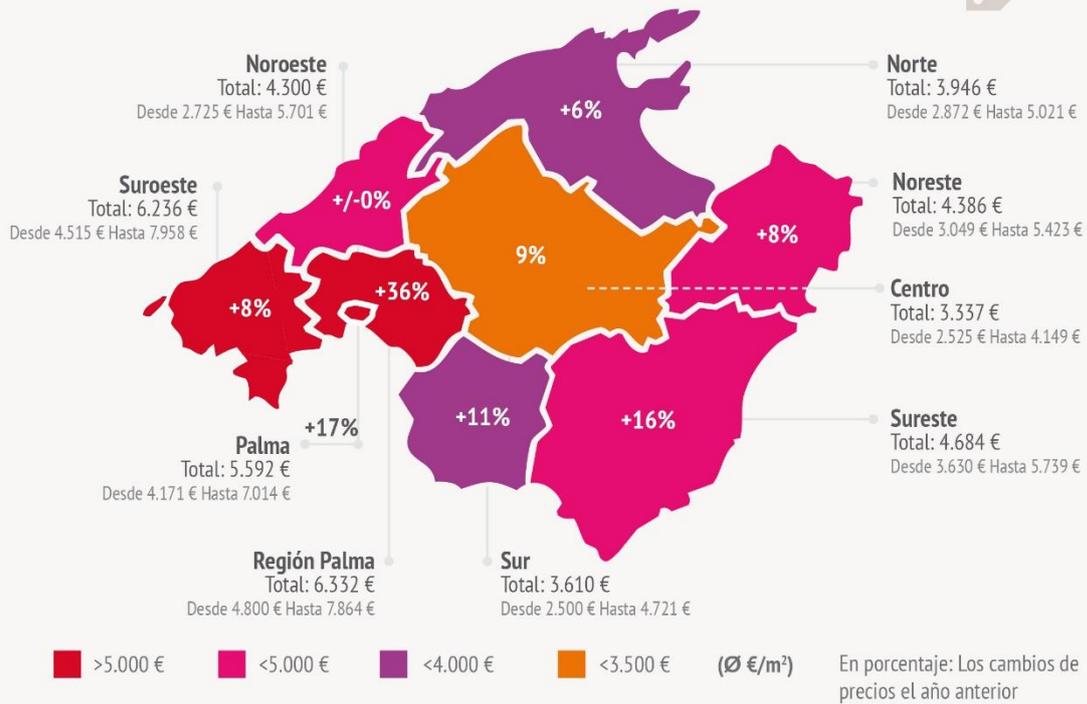
Nivel de precios

Al igual que en el año anterior, la tendencia en el aumento en los precios de la propiedad sigue en Mallorca. En todas las regiones los precios han aumentado en torno al 12 %. Mientras que en 8 de las 9 regiones se registró de nuevo un aumento sobre el año anterior, la mitad logró aumentos porcentuales de dos dígitos.

Mientras que el suroeste tradicionalmente era una de las zonas más deseables, los aumentos de precios, principalmente en los alrededores de Palma, son muy claros en este año. En ambas regiones los precios de los edificios están en el rango de 6300 € por metro cuadrado. En raras ocasiones se pueden encontrar propiedades de vacaciones por debajo de 4500 €/m² y precios que se aproximen por metro cuadrado a 8000 € no se encuentran en el futuro lejano.

Aproximadamente la mitad de estos precios, también con una tendencia de rápido crecimiento, se pagaron en el sur y centro de la isla. El precio del suelo habitual se está moviendo aquí en el rango medio de unos 3000 € y también llega a más de 4000 €.

Precio promedio según las regiones en 2018 (€/m²)



En particular los aumentos de precios significativos están en las regiones de Palma con +36 % (región) y +17 % (ciudad). Pero también en el sureste y el sur, los precios aumentan en cifras de dos dígitos con un 16 % y 11 %. En comparación con 2017, no solo aumentaron los precios sino también su crecimiento. El fuerte aumento de los precios en la región de Palma por encima de la tendencia general también se podría explicar porque el porcentaje de la categoría con equipamiento simple o medio ha descendido este año, posiblemente se haya vendido, lo que resulta en un mayor peso de los edificios de la categoría superior y de lujo en los precios promedio.

Veränderung durchschnittliche Quadratmeterpreise pro Region 2017/2018

| Region | 2017 | 2018 | Veränderung |
|--------------|---------|---------|-------------|
| Nord | 3.710 € | 3.946 € | +6% |
| Nordost | 4.070 € | 4.386 € | +8% |
| Nordwest | 4.300 € | 4.300 € | +/- 0% |
| Palma | 4.770 € | 5.592 € | +17% |
| Palma Umland | 4.670 € | 6.332 € | +36% |
| Süd | 3.250 € | 3.610 € | +11% |
| Südost | 4.050 € | 4.684 € | +16% |
| Südwest | 5.800 € | 6.236 € | +8% |
| Zentrum | 3.070 € | 3.337 € | +9% |

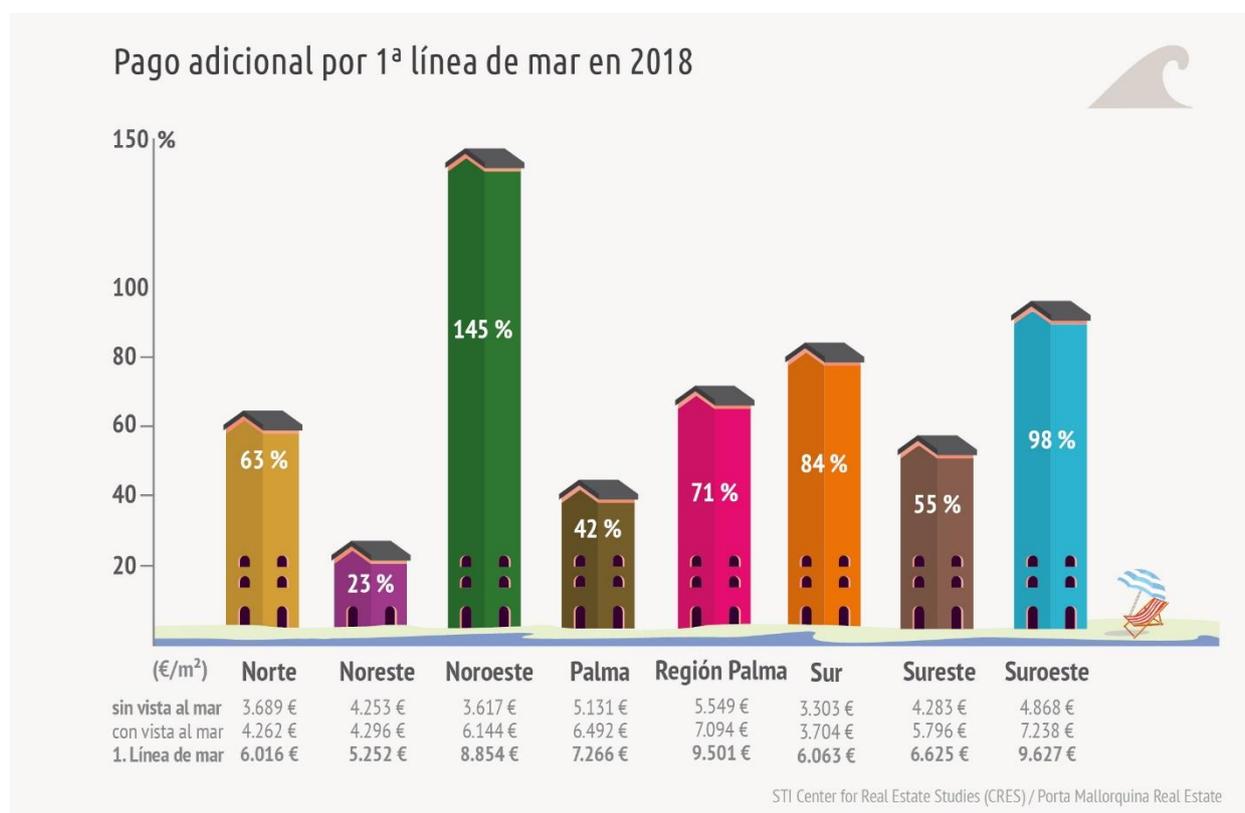
STI Center for Real Estate Studies (CRES) / Porta Mallorca Real Estate

¿Vale la pena la primera línea del mar?

Una cuestión clave cada evaluación gira en torno al mar, una piscina bien equipada o incluso una ubicación en la primera línea de mar. Al comparar el precio medio en toda la isla con y sin piscina, los resultados entregan una diferencia de precio en torno al 20 %. Si la piscina está equipada de forma muy superior al promedio, por ejemplo, con una bañera de hidromasaje, aparato de contracorriente o torbellino, o toboganes de agua elaborados, este recargo se duplica de nuevo al 44 %.

La situación es similar con los dos niveles examinados de vistas al mar. En toda la isla, el suplemento por vista al mar (visión directa y un punto en el horizonte) es del 43 %. Pero se constató en las propiedades de vacaciones examinadas directamente a orillas del mar, que se pedía incluso un 93 % más.

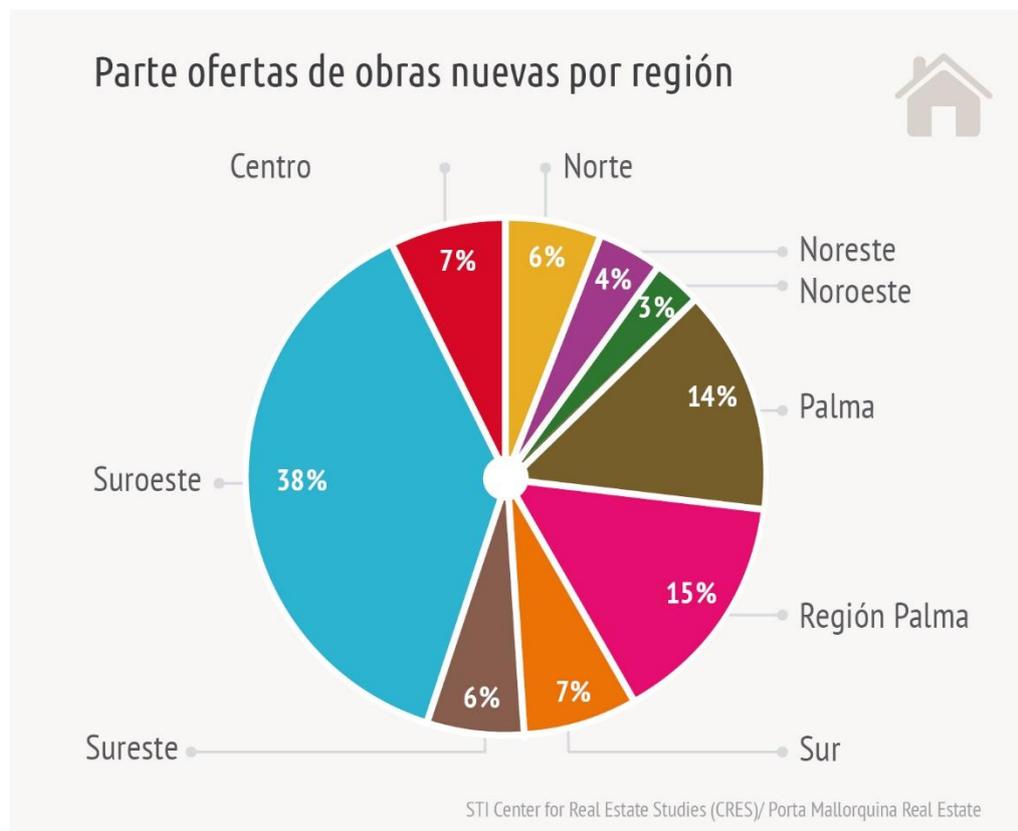
Al igual que con las otras características estudiadas, también se muestran aquí fuertes diferencias entre regiones. El suplemento por primera línea del mar oscila entre el 23 % en el noreste, pasando por el 98 % en el sudoeste hasta incluso un 145 % en el noroeste. En comparación de un tiempo a esta parte, la vista al mar parece haber adquirido mayor importancia, sobre todo la primera línea de mar parece sobresalir en lugares especiales, ya que el valor máximo que se obtuvo en 2017 en el sur del 109 % se superó con un 145 % en el noroeste en el 2018.



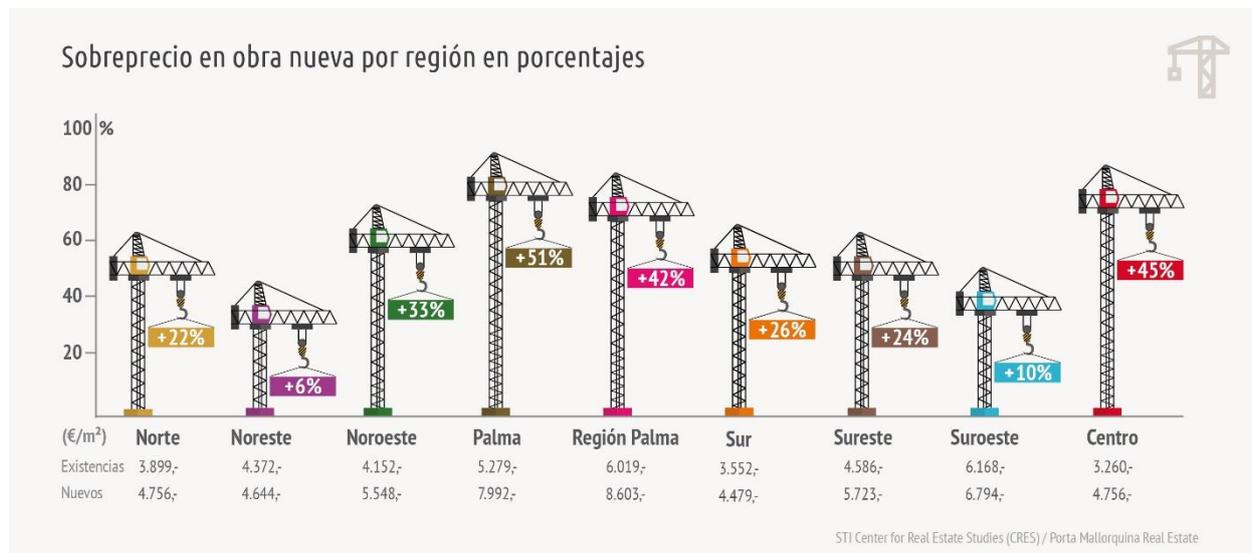
Tema central: edificios de nueva construcción

Este año, se hizo un énfasis especial en los edificios de nueva construcción. Con el 8,5 % del mercado total, los edificios nuevos representan casi uno de cada diez de las propiedades vacacionales. El precio promedio de este segmento se mueve en 6607 € por metro cuadrado, alrededor de un 35 % más que las propiedades existentes comparables.

Aquí también hay diferencias regionales muy fuertes y un enfoque aún más fuerte en las regiones superiores, sobre todo el suroeste. Siendo este enfoque más fuerte que en los edificios existentes, representa todos los nuevos edificios más de un tercio de en esta región.



Si se comparan las cifras con la oferta total presentada, se ve una segunda tendencia. La oferta actual del mercado en el centro y en las regiones con porcentajes de un solo dígito viene más bien de la zona existente. Particularmente evidente es esto en el centro de la isla. Justo en el centro, con un gran número de propiedades existentes, los nuevos edificios se buscan y llegan a ser el segundo suplemento más alto de la isla en el metro cuadrado con el 45 %. Se dieron aumentos de precios similares únicamente en las dos regiones de Palma.



Pero hay que tener en cuenta para la evaluación de los recargos que las nuevas construcciones se concentran principalmente en los edificios de las categorías de equipamiento superior. El 80 % de toda la nueva propiedad de vacaciones está diseñado como edificio de lujo o con equipamiento superior.

Conclusión:

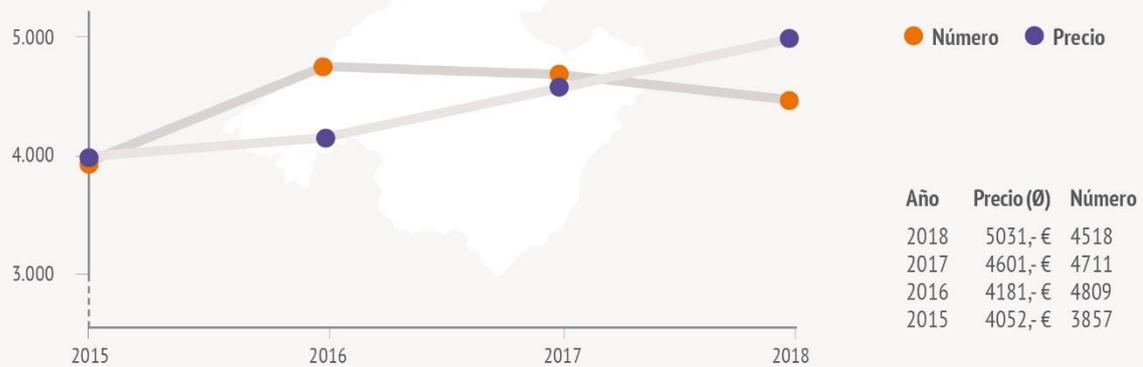
Las Islas Baleares y, en especial, Mallorca siguen siendo atractivas para la inversión en propiedades de vacaciones. Además de una vinculación emocional y la rentabilidad del alquiler, el estudio de este año muestra de nuevo una clara tendencia al alza de los precios. Además, ocho de las nueve regiones registran importantes aumentos de precios, que se han acelerado significativamente más en comparación con el informe anterior.

En el contexto de fuertes aumentos, el temor de burbujas inmobiliarias cobra fuerza muy rápidamente. Un análisis diferenciado de estos temas requiere por lo general de un análisis estadístico mucho más intensivo y se puede determinar de forma inequívoca solo tras el estallido o la ausencia de una burbuja. Con los datos actuales resulta que la tendencia del precio es correcta dentro del área de desarrollo estadístico aceptable, incluso aunque sea pronunciada. El precio medio actual está así dentro de la evolución a largo plazo.

También este año las propiedades existentes en el suroeste y el enfoque de este año en "edificios nuevos" juegan un papel especial. Una de cada tres propiedades ofertadas era de nueva construcción. Los precios más altos por metro cuadrado se constataron de nuevo aquí. Es de destacar que el lujo y la alta categoría merecen la pena. El 80 % de los nuevos edificios son construidos siguiendo esta norma.

La oferta se ha incrementado este año particularmente en las propiedades existentes en el "centro". Aquí Mallorca posiblemente esté progresando de forma notable en sus aptitudes turísticas, que van más allá de solo vacaciones en la playa.

Precio por metro cuadrado y volumen de oferta en comparación tiempo



STI Center for Real Estate Studies (CRES) / Porta Mallorca Real Estate

La evolución a largo plazo muestra que las propiedades atractivas a un precio de "ganga" se han vuelto más escasas en los últimos dos años. Esto puede explicar al mismo tiempo por qué se produjo un aumento de precios. Por supuesto, aquí cabe añadir características especiales y criterios de equipamiento como una piscina por encima de la media, especialmente en la región central donde es de gran importancia, y la ubicación en primera línea de mar, lo que lleva a suplementos de más del doble de precio de lo que serían en el caso de una vista al mar normal.

De las evoluciones antes mencionadas se pueden hacer supuestos adicionales de la situación del mercado. Debido a que por lo general los mercados de venta se caracterizan por la disminución de la oferta y la subida de los precios; similar a la situación anterior.

Información de datos

Macrosituación e infraestructura en Mallorca

Mallorca es el centro y, al mismo tiempo, la mayor de las islas Baleares. Con aproximadamente 3600 kilómetros cuadrados, es más de seis veces más grande que la vecina Ibiza. Debido a su ubicación geográfica al oeste del mar Mediterráneo, Mallorca ofrece un acceso sencillo con duraciones de vuelo aceptables de menos de tres horas desde Europa central y septentrional, y ha evolucionado hasta convertirse también en un eje central para los trayectos de media distancia para líneas aéreas internacionales.

La economía vive del turismo, sobre todo por el clima mediterráneo. Incluso en los meses de invierno, las temperaturas medias son de aproximadamente 10 grados, mientras que en los meses de verano no son infrecuentes temperaturas máximas de más de 30 grados. Atraídos por el atractivo clima y el variado paisaje, más de 13 millones de turistas visitaron la isla en el año 2017. Uno de cada tres turistas en Mallorca proviene de Alemania, seguidos por los británicos con algo menos del 20 %. De los cerca de 560 km de costa total, al menos 50 km han sido designados como playa y ofrecen incluso en temporada alta suficiente espacio para los bañistas. Mallorca no es en ningún caso solo conocida como destino de vacaciones de turismo y playa de masas. También deportes como el senderismo o el golf (24 campos) se dirigen a un público amplio. Los restrictivos reglamentos de construcción favorecen el valor de las propiedades existentes y protegen la naturaleza existente.

Base de la información y período de encuesta

Entre terrenos, propiedades con necesidades de reforma y edificios repetidos, para el análisis se dispuso de datos de unos 9000 edificios individuales (ningún terreno) que aparecían en las páginas web de las empresas de comercialización de inmuebles de Porta Mallorquina Real Estate, Engel & Völkers, First Mallorca, Kühn & Partner y Minkner & Partner. La recolección de datos se llevó a cabo en el periodo comprendido entre el 15/11/2017 al 31/12/2017 en régimen de propiedad individual. Con este conjunto de datos, cabe esperar haber incluido entre el 90 % y el 95 % de la oferta de propiedades vacacionales existente en la actualidad en Mallorca, por lo que el estudio ofrece una imagen neutra del mercado total.

Distribución regional

Con orientación a una limitación regional oportuna en términos de comercialización y con objeto de garantizar la comparabilidad con los datos del cliente, los edificios registrados se dividieron en nueve regiones. Los nombres de las regiones son: norte, noreste, noroeste, Palma, alrededores de Palma, sur, sureste, suroeste, centro.

Estándares de equipamiento

Las propiedades registradas se clasificaron en cuatro estándares de equipamiento (sencillo, medio, gama alta, lujo) con arreglo a la información textual sobre los edificios facilitada por el proveedor y los materiales fotográficos proporcionados. En caso de duda, se dio prioridad a la información de las imágenes de los edificios frente a, dado el caso, formulaciones textuales muy positivas. La base para la clasificación la conformaron los costes de fabricación normales presentes para la valoración inmobiliaria de las propiedades residenciales y los estándares actuales para la evaluación de propiedades residenciales.

Información sobre la superficie

El concepto de superficie total o de construcción no está definido de forma uniforme. Esto se debe en particular a la práctica local habitual en España de incluir en la superficie de construcción todas las zonas construidas, incluidos sótanos, balcones o terrazas. En caso de información dudosa o problemas, se llevó a cabo una consulta telefónica con el proveedor en cuestión con objeto de corregir los datos debidamente para la evaluación.

Control de calidad

Para la recogida de los datos, cada edificio se consideró de forma individual con objeto de incluir sobre una base comparable la información de la página web de los diversos proveedores y comprobar la plausibilidad.

Por ejemplo, se observó la presencia de propiedades con vistas al mar en la región central de la isla. Dicha información se ha eliminado o introducido en el conjunto de datos con las correcciones adecuadas. Los edificios con información totalmente inverosímil se eliminaron por completo del conjunto de datos. Los edificios ofertados por varios proveedores se registraron una única vez en el conjunto de datos con el fin de evitar un cómputo doble. Estos duplicados podrían dar lugar a declaraciones contradictorias debido a los distintos proveedores. Las correcciones se efectuaron también aquí sobre una base individual.

En cuanto a la comparabilidad con la práctica actual de valoración de propiedades en la que únicamente pueden evaluarse de forma fiable aquellos edificios que se hayan inspeccionado visualmente, se excluyeron del presente estudio los edificios fotografiados solo desde el exterior. Estos casos no permitían realizar afirmaciones fiables sobre el nivel del equipamiento ni efectuar una verificación del número de habitaciones. El uso de estos edificios podría haber dado lugar a una distorsión de los resultados.

Según la práctica estadística habitual para calcular los promedios y los suplementos, se eliminaron del conjunto de datos corregido hasta el momento todos los valores extremos cuya desviación a nivel local fuera tan grande que, con arreglo a la probabilidad estadística, se dieran con una frecuencia inferior al 5 % de todos los casos en una muestra típica.

Clasificación de objetos

En las páginas web de los respectivos proveedores se indica asimismo la clasificación del edificio en cuestión, que en algunas ocasiones atiende a valores inverosímiles. Por ejemplo, es posible encontrar parcelas en los resultados de búsqueda de viviendas, y viceversa. Además, las clasificaciones de las entradas de los distintos agentes inmobiliarios podrían variar entre sí, de manera que para el presente estudio se llevó a cabo una clasificación propia por apartamentos con parcelas de diferentes tamaños.

Edificios repetidos

En Mallorca predomina el denominado sistema de agentes múltiples, en el que una propiedad a menudo es ofertada por varios agentes inmobiliarios. Se consideraron en más detalle los edificios en el conjunto de datos ofertados por diferentes proveedores con precios idénticos o ligeramente distintos. El segundo registro se eliminó en caso de tratarse del mismo edificio. Además de la información relativa al precio, en las regiones o conjuntos de datos parciales con un número reducido de edificios se volvieron a realizar comparaciones individuales, con independencia de la información sobre el precio.

Muestra estadística

Datos totales según controles individuales duplicados: 5284

Correcciones debido a indicaciones de precio o superficie incorrectas o que faltan, resto: 5108

Prueba matemática de duplicados, resto: 4966

Eliminación de valores atípicos a nivel local (intervalo de confianza estadística: 95 %), balance: 4518



Certificación

La recogida, el control de calidad y los cálculos de los datos en el estudio se llevaron a cabo sin la participación o la ponderación especial de los edificios del cliente.

Friburgo, en febrero de 2018



Prof. Dr. Marco Wölfle
Director científico
Steinbeis Transfer Institute (STI)
Center for Real Estate Studies (CRES) de Friburgo



Información sobre Porta Mallorquina S.L.U.

Porta Mallorquina Real Estate SL fue fundada en 2005 y desde 2008 es franquicia de la alemana Porta Mondial AG. Junto con su filial Porta Holiday, Porta Mallorquina ofrece, como la primera inmobiliaria en toda la isla, compra, alquiler de larga duración y alquiler vacacional de un único proveedor.



Con nueve ubicaciones en Mallorca y una cartera de más de 1500 inmuebles, Porta Mallorquina es una de las mayores empresas intermediarias en la isla. El portal inmobiliario en cuatro idiomas <http://www.porta-mallorquina.es> es la página web de agente para las propiedades en Mallorca. Porta Mallorquina otorga licencias de franquicia a empresarios de inmobiliaria independientes.

Información sobre el CRES

El CRES (Center for Real Estate Studies) es uno de los principales institutos dedicados a la formación de doble titulación y paralela al ejercicio profesional en el sector inmobiliario. Fue fundado por iniciativa de la Academia alemana inmobiliaria (Deutschen Immobilien-Akademie, DIA) en la Escuela Superior Steinbeis de Berlín (Steinbeis-Hochschule Berlin, SHB).



Además de los programas a tiempo parcial y de doble titulación de bachiller en el campo de la industria de bienes raíces/inmobiliaria y a la valoración de propiedad, se ofrece un programa de maestría a tiempo parcial. Otro elemento central del CRES es la investigación científica. Aquí se examinan cuestiones prácticas actuales con métodos e instrumentos científicos para, por una parte, transferir los nuevos resultados a la práctica y, por otra parte, mantener actualizado y seguir desarrollando el contenido de los programas de estudio.

Dirección científica



Prof. Dr. Heinz Rehkugler estudió Administración de Empresas en la Universidad de Munich. Después de su graduación (1970) fue empleado allí como asistente de investigación en el Instituto de Organización Industrial y Gestión de personal. En 1975 interrumpió su carrera universitaria y fundó y dirigió una empresa de consultoría. Ya en 1977, se produjo el nombramiento en el Departamento de Economía de la Universidad de Bremen. La fama posterior le llevó en 1988 a la Universidad de Bamberg y luego a la Universidad de Friburgo, donde trabajó desde 1994 hasta 2009 en el Departamento de Finanzas y Banca. Ahora es director científico del Center for Real Estate Studies (CRES).



El **Prof. Dr. Marco Wölfle** es director científico del Instituto Aplicado de Transferencia Steinbeis de Estadística y Economía, el Center for Real Estate Studies (CRES), la Escuela de Negocios VWA y el Centro de Ciencias Económico-Administrativo (VMS). Estudió y se graduó en el Albert-Ludwig de Universidad de Friburgo, donde se le otorgó por sus logros en el contexto de la promoción el "Premio de Investigación Dietze von Constantin".

En la enseñanza, el profesor Wölfle se ocupa principalmente de los métodos cuantitativos y cualitativos de investigación, la economía, los mercados financieros y la contabilidad de las empresas.

Publicaciones anteriores/papers:

- Encuesta a propietarios (n.º 3)
- El ruido y valor de la propiedad (n.º 4)
- El mercado de propiedades de vacaciones en las Islas Baleares (n.º 5)
- Valoración de empresas en el sector inmobiliario (n.º 6)
- El mercado inmobiliario en los Alpes (n.º 7)
- Ajuste de la tabla de alquileres del período de determinación de la renta en comparativas locales de 4 a 10 años o de 4 a 8 años (n.º 8 y 8a)
- Mercado inmobiliario de vacaciones en Mallorca (n.º 9)
- Guía de personal del IVD (n.º 10)
- Estudio del mercado residencial en Hamburgo (n.º 11)
- Burbujas de precios en los mercados de bienes raíces (n.º 12)
- Academización en la industria de bienes raíces (n.º 13)
- Estudio del mercado de propiedades de vacaciones en Mallorca (n.º 14)
- Informe de costes adicionales en 2017 (n.º 15)
- Propiedades ocupadas por el dueño (n.º 16)
- Estructura de costos en la comercialización inmobiliaria (n.º 17)
- Alquiler de alojamientos de vacaciones en Mallorca - Resultados 2017 (n.º 18)
- Estudio del mercado de propiedades de vacaciones en Mallorca 2018 (n.º 19)

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

Persona de contacto:

Prof. Dr. Marco Wölfle
Director científico

Center for Real Estate Studies (CRES) de Friburgo
Eisenbahnstraße 56
D-79098 Friburgo
www.steinbeis-cres.de
Correo electrónico: woelfle@steinbeis-cres.de
Tel: 0761 20755-50

Todos los derechos reservados. Cualquier uso fuera de los límites del derecho de autor sin la autorización de CRES es inadmisibles y punible.