

Estudio de mercado inmobiliario vacacional Mallorca 2019

CRES Discussion Paper - No. 24

Prof. Dr. Marco Wölfle

René Petilliot

Por encargo de Porta Mallorquina Real Estate



V. Estudio del mercado inmobiliario vacacional en Mallorca Resultados de 2019

Encarcago por: Porta Mallorquina Real Estate S.L.U., Mallorca

https://www.portamallorquina.es

Fecha: Enero 2019

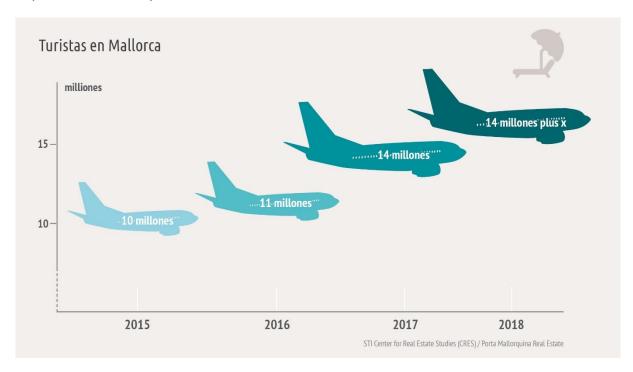
Los aspectos más destacados de un vistazo



Desde 2015, el Centro de Estudios de Bienes Raíces (CRES) del Instituto Steinbeis Transfer (STI) ha realizado estudios de mercado sobre los destinos vacacionales elegidos para el grupo Homes & Holiday. El objeto de este estudio, que ya se ha realizado por quinta vez, son las propiedades vacacionales en venta en Mallorca en representación de la subsidiaria Porta Mallorquina Real Estate.

Registros turísticos en Mallorca

Como en años anteriores, Mallorca es y sigue siendo uno de los destinos turísticos más importantes de Europa.



En 2015, alrededor de 10 millones de turistas visitaron la isla de vacaciones, en 2016 ya había 11 millones. Entre 2016 y 2017, el número de pernoctaciones aumentó en otros tres millones, de modo que en 2017 se alcanzó un nuevo récord de visitantes con casi 14 millones de pernoctaciones. Según las cifras de la Asociación Hotelera de Mallorca (FEHM), esta tendencia continuó en 2018, entre junio y septiembre de 2018 se registraron en Mallorca aproximadamente un 1 % más de turistas que en el mismo período del año anterior.

Esto distingue a Mallorca de sus islas hermanas, ya que el número de invitados que pernoctan en Menorca, Ibiza y Formentera disminuyó entre el verano de 2017 y 2018 en alrededor de un 7 %.

El notable desarrollo que comenzó en los años 60 con menos de 400000 turistas se explica por varios factores: en primer lugar, la isla posee una mezcla turística típicamente ideal de extensas playas de arena y vastos paisajes que están estructuralmente bien explotados. 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. Esto plantea la cuestión de los actuales factores determinantes de los precios, los precios habituales en las regiones y en los segmentos de mercado, pero especialmente en el segmento de alta gama, el precio de las propiedades de lujo o los precios del metro cuadrado en subregiones muy lujosas.

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 del nivel y la estructura de la oferta existente de los inmuebles vacacionales. Para ello se investigan tanto la oferta cuantitativa (número de propiedades) como la cualitativa (ubicación, equipamiento estándar, vistas al mar) para poder finalmente ordenarlas de acuerdo a los diferentes niveles de precios determinados. En las zonas seleccionadas, la información recogida se divide en micro localizaciones con el fin de poder responder más específicamente a las subregiones.

Al analizar los datos debe tenerse en cuenta que no todas las propiedades ofertadas en Mallorca están cualificadas para su venta como inmueble vacacional. No todas las propiedades se pueden comprar o alquilar como inmuebles vacacionales. Además 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.

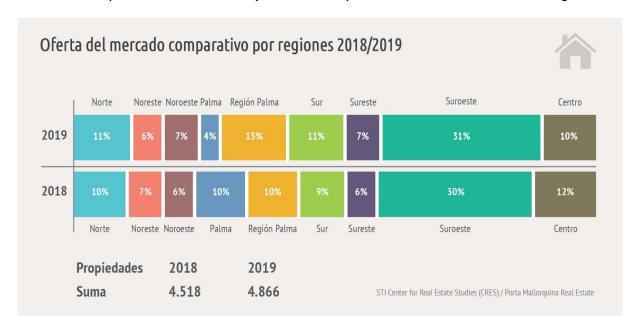


Por lo tanto, al seleccionar los datos se aplican varios filtros. Además es posible sobreestimar ligeramente la pura oferta cuantitativa de propiedades, cuando se calcula la cantidad aproximada de los diferentes agentes. En el mercado de múltiples intermediarios en Mallorca puede darse el caso de que varios agentes gestionen el mismo inmueble, a veces incluso poseyendo información diferente. Para excluir tales efectos distorsionantes, se recogieron y compararon datos de inmuebles individuales de los cinco agentes inmobiliarios líderes y se corrigieron los valores inverosímiles y duplicados (véase la base de información en la página 17).

Tras corregir los valores estadísticos atípicos se obtuvo un registro con **4866 inmuebles**, a cuyas normas sobre instalaciones y emplazamientos se hace referencia en la siguiente sección.

Volumen de mercado, ubicación y equipamiento

A principios de 2019 había en Mallorca unos 4900 inmuebles en venta de diferentes categorías. Comparando esto con el año pasado la oferta en la isla ha aumentado en un 8 %. Como se puede apreciar en la siguiente imagen, el número de inmuebles se distribuye de forma completamente diferente y no se corresponde con el tamaño del área regional.



Como el año pasado, alrededor de un tercio de la costa suroeste de la isla alberga la mayoría de las propiedades. La segunda mayor concentración de ofertas se encuentra tradicionalmente en Palma (ciudad) y sus alrededores. En 2018, la oferta en ambas regiones fue del 20 %, y en 2019, con un 17 %, practicamente similar. En comparación con 2018, la oferta en la ciudad de Palma cayó seis puntos porcentuales, mientras que la oferta en los alrededores de la ciudad aumentó del 10 al 13 %.

El sur de la isla también registró un aumento. Entre 2018 y 2019, el número de propiedades ofrecidas allí aumentó en casi una quinta parte del 9 al 11 %. La cantidad de inmuebles en el interior (centro) disminuyó ligeramente de un 12 % en 2018 a un 10 % en la actualidad. Sin embargo, esta leve disminución no es sorprendente dado que esta región experimentó un aumento en las ofertas de alrededor del 70 % entre 2017 y 2018.

Los números sugieren una normalización en lugar de una disminución de la popularidad. Los inmuebles que atraen a los amantes de la Mallorca rural y rústica fuera de las localidades costeras siguen teniendo una gran demanda. Estas propiedades son especialmente interesantes para el creciente número de turistas deportivos, como ciclistas o excursionistas.

Oferta de mercado según las características de equipamiento

Mallorca se caracteriza principalmente por poseer bienes raíces de alta gama y lujosos. Para no quedar expuestos al riesgo de exageraciones, las descripciones de los textos de exposición en las páginas web de los proveedores investigados se han comprobado de forma intensiva y provistas de controles de verosimilitud. Aquí fue posible aprovechar las experiencias de años anteriores (más información en la última sección sobre la recopilación de datos a partir de la página 17).

Las evaluaciones muestran que solo alrededor del 14 % de los inmuebles están equipados de forma sencilla o no han podido ser asignados claramente por falta de otros registros sobre el inmueble. Sin embargouno de cada siete inmuebles vacacionales se puede encontrar en el segmento de lujo con precios promedio por metro cuadrado por encima de los 7800 €. Como regla general, estos inmuebles también se caracterizan por tener una piscina más grande que la media y una vista al mar superior. Las propiedades vacacionales de lujo representan un buen tercio de la oferta de la isla, mientras que la categoría media representa el 41 % y solo el 14 % se encuentra en la categoría "sencillas".



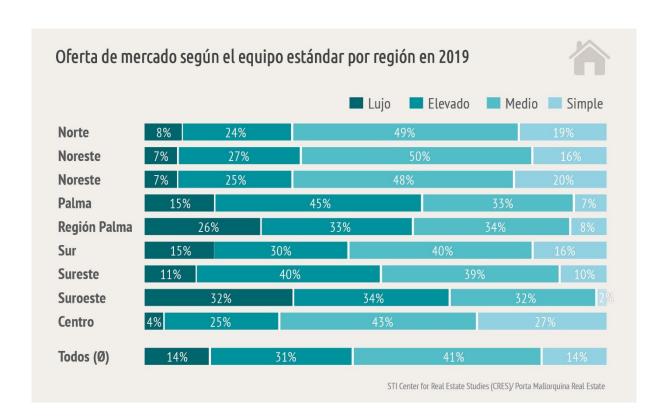
La siguiente ilustración de la distribución regional de la oferta estándar muestra que, como en años anteriores, existen grandes diferencias regionales.

En el **sur** y **suroeste** así como en las dos **regiones de**Palma, la oferta de bienes inmuebles de lujo está por encima de la media con un 15 % (en el sur) y un 32 % (en el suroeste) o con un 15 % (en Palma) y un 26 % (en el área circundante de Palma). En estas regiones, los inmuebles de categoría superior son casi la mitad de los ofertados.

En el **norte**, **sudeste** así como en el **centro** también hay muchos inmuebles de categoría media, lo que ofrece una oportunidad para precios de entrada bajos.

En contraste con otras regiones, las propiedades de lujo son bastante raras en el centro y en el norte de la isla. En el **centro** y **nordeste** de la isla, la oferta de propiedades de lujo se redujo aún más del 5 al 4 % (en el centro) y del 8 al 7 % (en el noreste).

En la **región norte** entre 2018 y 2019, sin embargo, la oferta aumentó de 5 a un 8 % y de un 4 a un 7 % en el noroeste.



Nivel de precios

La tendencia al alza de los precios inmobiliarios también continúa en Mallorca en 2019. Entre 2017 y 2018, los precios aumentaron un 9% en todas las regiones, aumentando un 8% más entre 2018 y 2019.

En comparación con 2018, los precios aumentaron más en el sur (+20 %) y en el sudoeste (+16 %) en la isla y en Palma (+10 %). Las tres regiones registraron tasas de crecimiento de dos dígitos. Los precios cayeron ligeramente en las regiones de Palma (-4 %), en el sureste (-3 %) y en el centro (-1 %). Sin embargo, no debe sobrevalorarse el ligero descenso en los alrededores de Palma. Entre 2017 y 2018, los precios en esta región aumentaron en un asombroso 36 %. Esta es una subida claramente superior a la del sureste, que registró el segundo aumento de precios más fuerte del 16 % en el mismo período.

Las bajas consolidaciones de precios de un solo dígito, por lo tanto, corresponden más a una corrección que se remonta a la tendencia de crecimiento a largo plazo que a una caída real del valor.



Con un aumento de precios del 16 % entre 2018 y 2019 el **suroeste** desempeñará su papel tradicional como una de **las regiones más codiciadas de la isla** incluso este año. Con un promedio de 7.222 € por metro cuadrado, allí se alcanzan los precios más altos de todas las regiones. Rara vez se pueden encontrar inmuebles en esta región con un precio por metro cuadrado por debajo de 6.000 €. Por otro lado inmuebles con un precio por metro cuadrado de 8.000 € o más son la regla y no la excepción.

De manera similar, los elevados precios de más de € 6.000 por metro cuadrado en el suroeste de la isla son superados aún en Palma (6.138 €) y sus alrededores (6.106 €).

Precios de entrada más baratos de 4.000 hasta 4.500 € por metro cuadrado pueden encontrarse en la mitad norte de la isla, así como en las regiones del sur y sureste.

En el centro es en donde los compradores potenciales obtienen mayor cantidad de metros cuadrados por sudinero, el precio promedio es de solo 3.306 € por metro cuadrado.

Diferencia de precios medios por metro cuadrado por región 2017/2018



Precios del metro cuadrado por región				Variación	
Región	2017	2018	2019	2017-2018	2018-2019
Norte	3.710 €	3.946 €	4.119 €	+6%	+4%
Noreste	4.070 €	4.386 €	4.424 €	+8%	+1%
Noroeste	4.300 €	4.300 €	4.404 €	+/-0%	+2%
Palma	4.770 €	5.592 €	6.138 €	+17%	+10%
Región Palma	4.670 €	6.332 €	6.106 €	+36%	-4%
Sur	3.250 €	3.610 €	4.347 €	+11%	+20%
Sureste	4.050 €	4.684 €	4.530 €	+16%	-3%
Suroeste	5.800 €	6.236 €	7.222 €	+8%	+16%
Centro	3.070 €	3.337 €	3.306 €	+9%	-1%
Total Ø	4.601 €	5.031 €	5.429 €	+9%	+8%
	STI Center for Real Estate Studies (CRES) / Porta Mallorquina Real Estate				

¿Vale la pena la primera línea de playa?

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 promedio en toda la isla con y sin piscina, los resultados muestran una diferencia de precio en torno al 20 %. Una regla general que se ha comprobado en los últimos años y muestra la importancia de una piscina en los inmuebles nuevos.

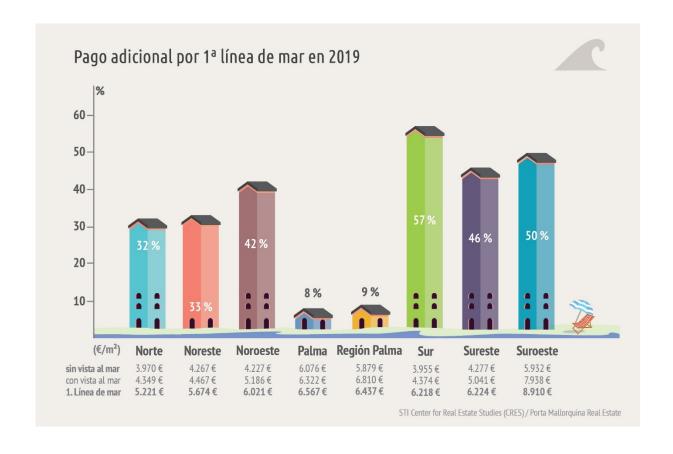


Si la **piscina** tiene un equipamiento muy superior al promedio, por ejemplo, con bañera de hidromasaje, aparato de contracorriente o torbellino, o toboganes de agua muy elaborados, este recargo se duplica de nuevo en aproximadamente un 44 %. Desde la **la perspectiva del inversor** y en términos de valor, también valen la pena aquí los inmuebles que ofrecen un potencial de expansión o que se pueden reformar.

La situación es similar con los dos niveles examinados de **vistas al mar**. En toda la isla, el recargo adicional por vista al mar (visión directa y no una franja plateada en el horizonte) en 2019 es del 15 %. Si un inmueble vacacional **está ubicado directamente junto al mar**, costará de promedio un**35** % **más** o incluso el doble.

Al igual que con las otras características estudiadas, también hay diferencias significativas entre las regiones en términos de vistas al mar. El suplemento más bajo para la primera línea de playa es del 8 % en Palma. En el noroeste, la ubicación junto al mar aumenta el valor de la propiedad vacacional en un promedio del 42 %.

Un valor similarmente elevado de un 46 % encontramos en el **sudeste**. El acceso directo al mar se refleja con mayor**fuerza** en el sur. Los inmuebles en primera línea alcanzan un precio promedio de un 57 % más elevado que las propiedades alejadas de la costa.

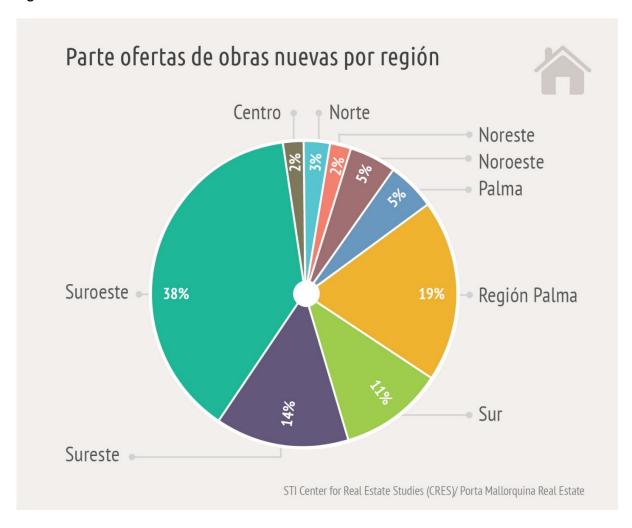


Tema central: inmuebles de construcción nueva

Por segunda vez desde el inicio de los análisis, se ha puesto especial énfasis en los inmuebles nuevos. Con una participación de alrededor del 11 % del mercado total, los inmuebles nuevos representan aproximadamente una de cada diez propiedades vacacionales. El precio promedio en este segmento de 7.026 € por metro cuadrado, es alrededor de un 34 % más elevado que el valor de las propiedades existentes.

La **la mayoría de los edificios nuevos** están en el **suroeste**. Al igual que el año pasado, los edificios nuevos representan el 38 % de todas las propiedades de vacaciones que se ofrecen allí.

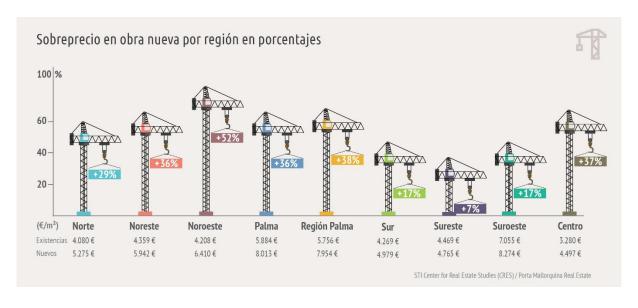
De manera similar, se registran valores elevados en las cercanías de Palma (19 %), en el sureste (14 %) y en el sur (11 %). Los inmuebles nuevos en Palma (5 %), en el noroeste (5 %), en el noreste (2 %) y en el norte (3 %) de la isla representan una proporción significativamente menor de todos los inmuebles vacacionales.



Los recargos más altospor tratarse de inmuebles nuevos en comparación con las propiedades existentes, se pagan un 52 % más en el noroeste de la isla, y el segundo más alto con un 38 % en las proximidades de Palma. De manera similar, también se realizan recargos elevados en el centro (37 %), en el noreste (36 %) y en Palma (36 %).

Los recargos en las regiones noroeste, centro, noreste y Palma probablemente puedan explicarse por la baja oferta de inmuebles nuevos. Debido a esto, tales inmuebles son consecuentemente codiciados en estas regiones. El caso inverso se aplica a las **proximidades de Palma**. Por eso, a pesar de una amplia oferta del 19 % de inmuebles nuevos, se aplica en esta región de media un coste adicional del 38 % - seguramente un **indicio** del **atractivo de la región**. en general.

El coste adicional más barato lo encontramos en el sudeste. Los inmuebles nuevos cuestan en promedio solo un 7 % más que las propiedades existentes.



Conclusión:

Las Islas Baleares y, en especial, Mallorca siguen siendo atractivas para una **inversión en propiedades vacacionales**. Además de una análisis emocional y la rentabilidad del alquiler, el estudio de este año muestra de nuevo una constante **tendencia positiva de los precios**.

Solo 3 de cada 9 regiones no registraron un aumento de precio en comparación con el año anterior. La mayor caída de precios fue la de un 4 % en los alrededores de Palma. Este ligero descenso no es sorprendente. Entre 2017 y 2018, los precios han aumentado en un asombroso 36 %, por lo que podemos hablar de una normalización en lugar de un descenso real.

Los precios aumentaron más en el sur de la isla (+20 %). También se registraron tasas de crecimiento de dos dígitos en las regiones del Suroeste (+16 %) y en Palma (+10 %).



Este año también, el **sudoeste** desempeñará un papel especial entre las propiedades existentes y el tema central de este año, "inmuebles nuevos". Cada tercera propiedad ofrecida aquí es de construcción nueva. Los precios más **elevados por metro cuadrado se constataron de nuevo** aquí. Es de destacar que el lujo y la alta calidad merecen la pena. Alrededor del 80 % de todos los inmuebles nuevos se incluyen en estas categorías.

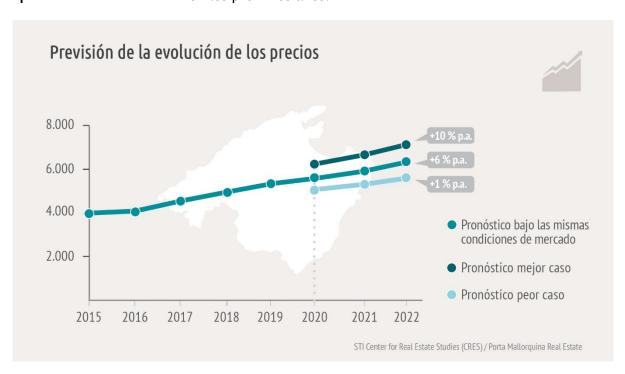
Desde el primer estudio de mercado realizado en Mallorca en 2015, los precios en la isla Balear tienen una sola dirección: hacia arriba. En 2015, aún se pagaba un promedio de 4.052 € por metro cuadrado. Desde entonces, el precio promedio por metro cuadrado se ha incrementado constantemente hasta 5.429 € en la actualidad. Esto corresponde a un incremento del 34 % desde 2015 o alrededor del 8 % promedio por año.

Sobre la base de la evolución de los precios en los últimos años se pueden utilizar **técnicas de pronóstico estadístico** para estimar cómo se espera que se desarrollen los precios en un futuro previsible.

Los modelos llevados a cabo por el CRES llegan a la conclusión en el escenario de referencia, de que la **tendencia positiva de los precios continuará durante los próximos tres años** y que en 2022 se podrán alcanzar precios de 6.412 € por metro cuadrado.

En condiciones menos optimistas, el modelo subyacente de 2022 asume precios cercanos a 5616 €, que aún son aproximadamente un 3 % más elevados que en 2019.

Si el mercado se desarrolla más positivamente de lo que se supone en el escenario base, los precios de 7.208 € por metro cuadrado podrían alcanzarse en tres años. En resumen: es probable que las propiedades inmobiliarias vacacionales en Mallorca sean una **atractiva oportunidad de inversión** en los próximos años.



Información de datos

Protección de fuentes y derechos de autor

Los resultados de este estudio de mercado pueden utilizarse en las siguientes condiciones:

- Uso editorial, no comercial
- Referencia al cliente Porta Mallorquina Real State
- Gráficos con referencia a la fuente Porta Mallorguina Real State/CRES
- Fuentes de imagen: Porta Mallorquina Real State

Macro localización 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 paisaje variado, casi 14 millones de turistas visitaron la isla en 2018. 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 informativa y período de encuesta

Entre parcelas, propiedades con necesidades de reforma e inmuebles repetidos, se dispuso, para el análisis, de datos de unas 7000 propiedades individuales (sin parcela) 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 recopilación de datos se llevó a cabo en el período comprendido entre el 01.11.2018 y el 15.12.2018 sobre la base de propiedades individuales. Con este conjunto de datos, cabe esperar haber incluido entre el 90 % y el 95 % de las ofertas de propiedades vacacionales existentes 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 inmuebles facilitada por el proveedor y los materiales fotográficos proporcionados. En caso de duda, se dio prioridad a la información de las imágenes de los inmuebles 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 inmuebles ofrecidos 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 inmuebles podría haber dado lugar a una distorsión de los resultados.

En el conjunto de datos previamente corregido, todos los valores extremos se utilizaron para calcular los promedios y recargos de acuerdo con la práctica estadística estándar. Específicamente, el 5 % superior e inferior de la distribución no se tuvo en cuenta en los cálculos.

Clasificación de inmuebles

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 eliminaba en caso de tratarse del mismo inmueble. Además de la información de precios e independientemente de ella, se realizaron comparaciones individuales en regiones o conjuntos de datos parciales con solo una pequeña cantidad de inmuebles.

Muestra estadística

Datos totales según controles individuales duplicados: 5470

Correcciones debido a indicaciones de precio o superficie incorrectas o faltantes, resto: 5468

Verificación matemática de duplicados, resto: 5415

Eliminación de valores atípicos a nivel local (5 % superior e inferior de la distribución), resto: 4866

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 inmuebles del cliente.

Friburgo, en enero de 2019

Prof. Dr. Marco Wölfle
Director científico
Stoinhair Transfor Institu

Steinbeis Transfer Institute (STI)

Center for Real Estate Studies (CRES) de Friburgo

Información sobre Porta Mallorquina Inmobiliaria SLU

Porta Mallorquina Real Estate SL fue fundada en 2005 en Artà, Mallorca. 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 diez 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.portamallorquina.es es la página web de agente para las propiedades en Mallorca. Porta Mallorquina otorga licencias de franquicia a empresarios de inmobiliaria independientes.

Sobre el grupo de Homes & Holiday AG

Porta Mondial y Porta Mallorquina son franquicias especializadas en inmuebles vacacionales y urbanos. Como una subsidiaria de la cotizada Homes & Holiday AG, Múnich, el grupo no solo participa activamente en el clásico negocio de intermediación (Porta Mondial / Porta Mallorquina), sino que también ofrece alquileres vacacionales (Porta Holiday) y gestión de propiedades (a través de proveedores de servicios externos) en Mallorca.

El enfoque principal del negocio está en España y Alemania, los mercados más atractivos de Europa para propiedades inmobiliarias vacacionales y localizaciones urbanas elegidas.

Mas informaciones: https://www.homes-holiday.com/

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.

Contrubución científica



René Petilliot es asistente de investigación en el Centro de Investigación de Contratos Generacionales y en el Instituto de Finanzas Públicas y Política Social de la Universidad Albert-Ludwigs de Friburgo. También ha contribuido en estudios en el Centro de Estudios de Bienes Raíces (CRES). El señor Petilliot estudió economía en Mannheim, Louvain-la-Neuve y Heidelberg. Desde 2018 es un experto diplomado (DIA) para la valoración de terrenos desarrollados y no desarrollados, para alquileres y arrendamientos.

Center for Real Estate Studies (CRES) Eisenbahnstraße 56 D-79098 Freiburg www.steinbeis-cres.de