



Estudio de mercado inmobiliario vacacional Mallorca 2023

CRES Discussion Paper - No. 32

Center for Real Estate Studies (CRES)

Prof. Dr. Marco Wölfle

Julian Götting

Estudio del mercado de inmuebles vacacionales en Mallorca

Resultados 2023

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

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

Fecha: Febrero 2023

Desde 2015, el Centro de Estudios Inmobiliarios (CRES) del Steinbeis Transfer Institute (STI) realiza periódicamente estudios de mercado de inmuebles vacacionales en Mallorca, Ibiza y Menorca por encargo de Porta Mallorquina Real Estate. El presente estudio, que se realiza por novena vez, se enfoca en las propiedades vacacionales en venta en Mallorca.

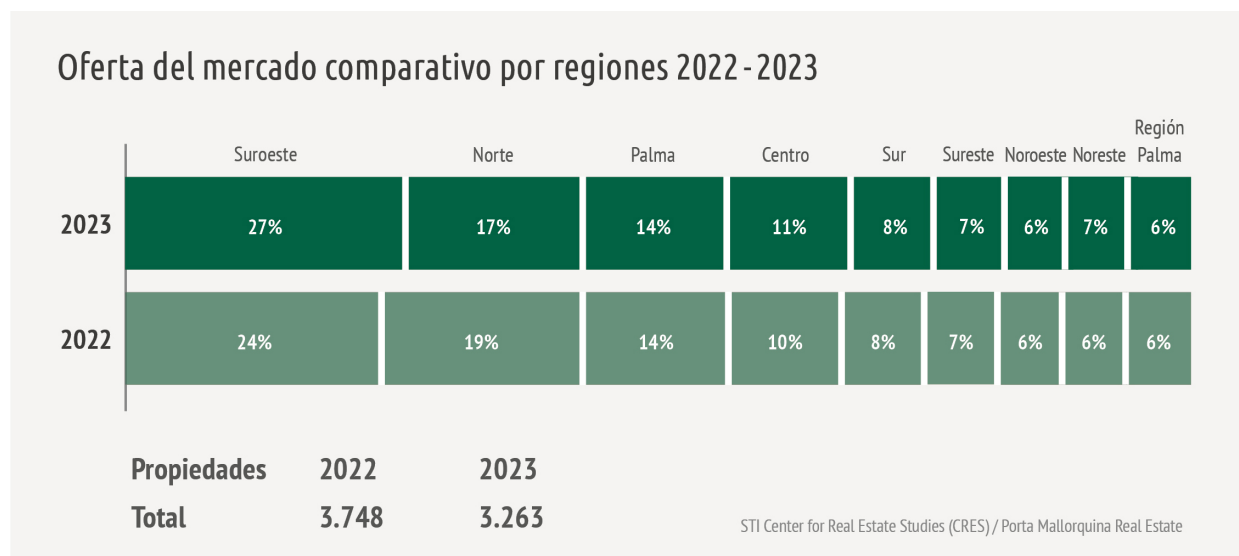
Este estudio busca ofrecer un panorama general actualizado y puede servir para evaluar la rentabilidad de las inversiones propias en una comparación a largo plazo. Porque además de la "recompensa emocional" de encontrar la propiedad ideal, cada vez cobran más importancia las consideraciones racionales para una inversión de capital sostenible. Por eso se plantean las cuestiones de los disparadores de precios actuales, así como los precios promedio en las regiones y segmentos de mercado; pero también, especialmente en el segmento premium, del precio de propiedades de lujo o los precios por metro cuadrado en sub-regiones de muy alto nivel.

Como en años anteriores, se han registrado, validado y evaluado estadísticamente las ofertas de las principales agencias inmobiliarias de Mallorca. Estos resultados representan alrededor del 95% de la oferta disponible en Mallorca a principios de 2023 y, por lo tanto, deben considerarse representativos e independientes.

A partir de la página 15 se puede encontrar más información sobre la recolección de datos y la validación científica, así como los objetivos del estudio. La metodología y la presentación de los resultados corresponden a los procedimientos de años anteriores, para facilitar la comparabilidad. También a efectos de comparabilidad, las ofertas inmobiliarias se evalúan exclusivamente a partir de los sitios web de las agencias que ya han sido incluidas los años anteriores. También, aunque se muestran los cambios en los precios, los precios promedio están basados en la totalidad de los inmuebles.

Volumen de mercado, ubicación y equipamiento

Vuelve a disminuir la oferta en toda la isla, la escasez de propiedades hace subir los precios



A principios de 2023, se observa nuevamente una disminución de la oferta al comparar los sitios web de las mismas agencias incluidas el año pasado. El número de propiedades vacacionales ha disminuido un 13% en comparación con el año anterior. Además, se han registrado 730 proyectos, de los cuales se han podido identificar 30 proyectos más grandes. Se han contabilizado más de 850 inmuebles en proyecto. En total, se han evaluado más de 5.500 propiedades residenciales en el marco de este estudio (para más información, véase la página 15).

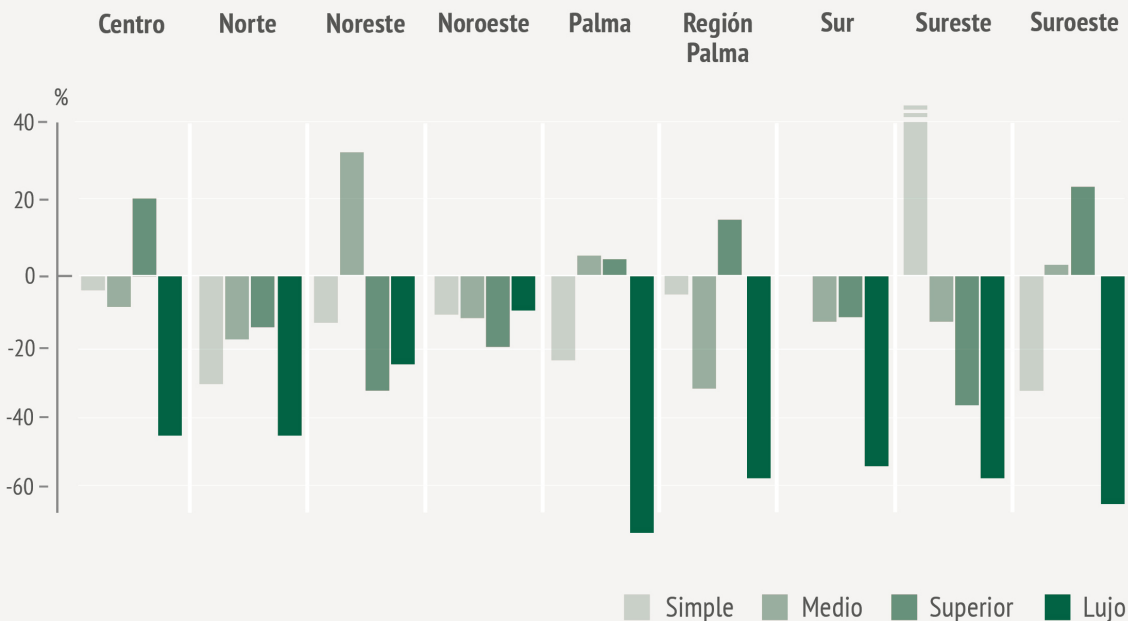
La distribución de la oferta inmobiliaria ha crecido especialmente en el suroeste (+3 puntos porcentuales) y ha disminuido en el norte (-2 puntos porcentuales). Por lo demás, sin embargo, los cambios han sido mínimos.¹

El suroeste concentra más de una cuarta parte de la oferta de toda la isla. Desde las primeras investigaciones de CRES en 2015, el suroeste ha sido la región con la oferta más grande (entre un cuarto y un tercio). Pero no es solo en el número de propiedades que el suroeste lleva la delantera.

La disminución de la oferta de propiedades de lujo se hace más evidente si se hace una diferenciación según el nivel de equipamiento en cada región. La oferta absoluta de la categoría superior solo ha aumentado en algunas regiones, la categoría media sólo en la ciudad de Palma y en el suroeste; y la categoría simple en el sureste, donde la oferta tan baja ha generado fuertes cambios. Llama la atención la disminución de propiedades de lujo en el noroeste (-10%) y el noreste (-26%), significativamente inferior al promedio.

¹ El gráfico de la oferta muestra porcentajes redondeados.

Variación de la oferta del mercado 2023 respecto a 2022



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

La oferta de propiedades existentes se reduce un poco más que la oferta de obras nuevas

En términos de antigüedad de las construcciones, la oferta de propiedades existentes (-15,2%) ha disminuido un poco más que la de nuevas construcciones (-4,5%). En cada región, la evolución de la oferta de edificios nuevos y edificios existentes es muy desigual. Sin embargo, es especialmente llamativo el aumento de la oferta de obras nuevas en el centro de la isla (casi el doble), en los alrededores de Palma (+60%) y en el suroeste (+50%). En otras regiones, por el contrario, se ha producido un descenso considerable de la oferta de edificios nuevos.

Si diferenciamos entre casas/chalets (en adelante, casas) y pisos, el descenso es bastante uniforme (casas -14%, pisos-10%). La oferta de pisos existentes sólo ha disminuido ligeramente (-3%), mientras que los de nueva construcción son los que más han bajado, casi un -27%. La oferta de casas nuevas ha aumentado casi un 12%, mientras que la de casas existentes ha disminuido un 19%. Si se incluyen los proyectos, entonces sigue la tendencia en aumento de las obras nuevas: 12% en apartamentos nuevos y hasta 29% en casas nuevas. De esta forma, la oferta total de obras nuevas aumenta en un 22%.

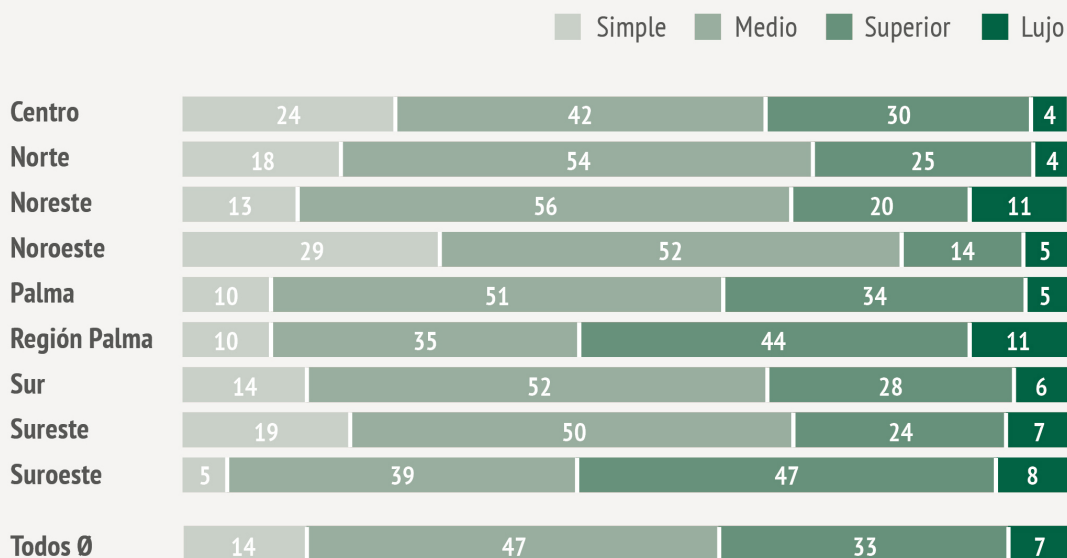
Las propiedades con licencia de alquiler mantienen el porcentaje del año anterior; los complejos vacacionales vuelven a aumentar

La proporción de inmuebles con licencia de alquiler es similar a los años anteriores. El 11% de todas las propiedades, ofrecidas en las páginas web de las agencias estudiadas en años anteriores, se anuncian con una licencia. La proporción de propiedades en complejos vacacionales ha vuelto a aumentar después de haber caído un poco el año pasado. Tanto esta caída, como la recuperación, podrían estar relacionadas con la pandemia. Las propiedades con piscinas comunitarias o gimnasios probablemente se han vendido mucho menos debido a las restricciones por la pandemia, por lo que muchos propietarios han retenido estas propiedades el año pasado y ahora están saliendo nuevamente al mercado.

Oferta del mercado según el equipamiento

El registro visual de las propiedades ya había mostrado el año anterior un ligero descenso en las propiedades de lujo. Este año, la oferta proporcional en el segmento de lujo vuelve a disminuir. En este aspecto, se subdividen las clasificaciones simple, medio, superior y de lujo, en lo sucesivo denominadas “categorías”.

Oferta de mercado según equipamiento por región en 2023 (en %)



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

Aumento proporcional en la oferta de la categoría media y superior

En toda la isla se ha producido un cambio en la estructura de la oferta por categoría. Mientras que las propiedades con equipamiento simple siguen representando el 14% de la oferta, ha aumentado la proporción de la categoría media (47% frente a 44% del año anterior) y de categoría superior (33% frente a 28% del año anterior). Al mismo tiempo, esto significa un fuerte descenso de las propiedades de lujo, que representan alrededor del 7% en 2023 (14% el año anterior).

El porcentaje de propiedades con equipamiento simple ha aumentado especialmente en el sureste (19%, el año anterior 8%), en todas las demás regiones el cambio es muy pequeño. Se observa particularmente un descenso en las propiedades de lujo, tanto en toda la isla como en cada región individualmente. Especialmente el suroeste, la región que tradicionalmente tiene el número más alto de propiedades costosas y de lujo, registra fuertes descensos en la oferta de lujo (8%, el año anterior 23%). No obstante, un tercio de todas las propiedades de lujo siguen siendo ofertadas en el suroeste, aunque en años anteriores esta cifra se situaba entre el 36% y el 39%. Cabe señalar que el título de “propiedad de lujo” no se concede en función del precio, el tamaño u otros parámetros, sino que se evalúa exclusivamente en función de las características visualmente apreciables.

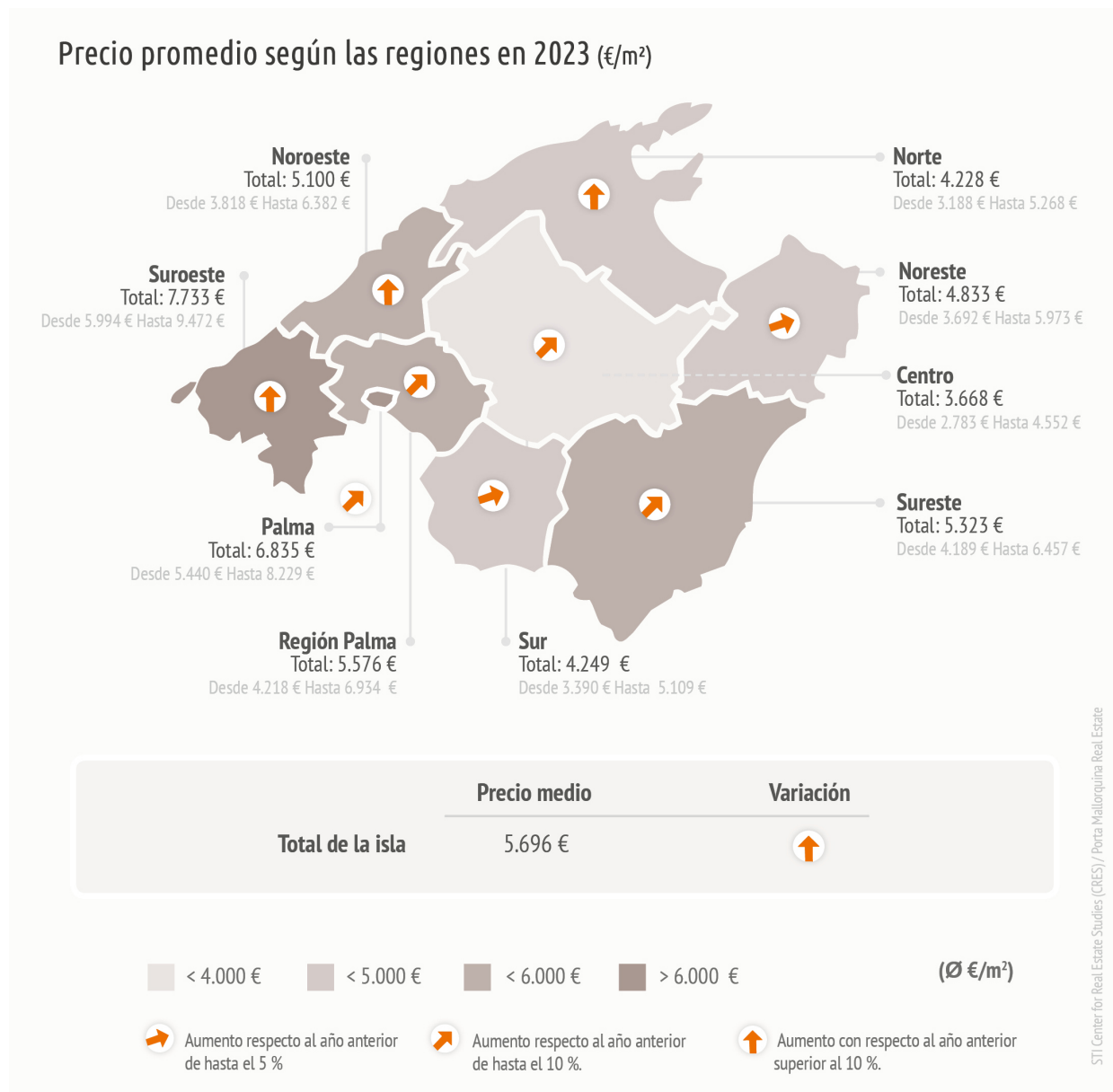
Cambios en la oferta al considerar el equipamiento y otros parámetros por separado

Si diferenciamos por tipo de inmueble (piso o casa), la proporción de propiedades de lujo también disminuye. En el caso de los pisos, la disminución es del 11% al 4%, algo más que en el caso de las casas, del 16% al 8%. En los edificios existentes, los inmuebles de lujo sólo representan el 3% de la oferta (12% el año anterior), en los edificios nuevos hay un 18% frente al 25% el año anterior. En las obras nuevas, sin embargo, la proporción de inmuebles de categoría media también disminuye (18% frente al 34% del año anterior; no hay propiedades simples de nueva construcción). En cambio, la proporción de propiedades de lujo aumenta considerablemente (64% frente al 40% del año anterior). Mientras que una de cada cinco casas nuevas es de lujo, sólo uno de cada diez apartamentos nuevos está en la categoría de lujo.

La proporción de propiedades ofertadas con vistas al mar ha permanecido casi sin cambios. Tres de cada cuatro propiedades (76%) no tienen vistas al mar, una de cada seis tiene vistas parciales (18%) y sólo el 6% tiene vistas al mar (el año anterior, el porcentaje de propiedades con vistas al mar era del 7,5%). La proporción de propiedades con piscina también se ha mantenido casi idéntica: el 9% tienen piscina de lujo, el 56% tienen piscina estándar y algo más de un tercio de las viviendas no tienen piscina.

Nivel de precios

Al igual que el año pasado, el nivel de precios ha vuelto a subir, a pesar de la caída de la oferta, o quizá debido a ella. El precio medio en la isla es de casi 5.700 euros, un 10,9% más que el año pasado.



El suroeste, principal impulsor de los precios en toda la isla

El aumento de los precios se distribuye de manera más o menos uniforme entre las regiones. Sin embargo, el alto aumento de +10,9% en el precio promedio de la isla se debe sobre todo a la fuerte subida de precios en el suroeste (+13,9%). También hubo aumentos de dos dígitos en el norte y el noroeste. El noreste y el sur evolucionaron con menos fuerza, pero positivamente, con un +2,7% y un +4,6% respectivamente.

Tradicionalmente, el nivel de precios en el centro de la isla es un poco más bajo que en las demás regiones. Aquí se paga un promedio de 3.670 euros por metro cuadrado. La falta de vistas al mar y, en consecuencia, la distancia hasta las playas, son probablemente algunas de las razones. El norte (4.230 euros), como segunda región más barata, casi ha alcanzado al sur (4.250 euros). El líder sigue siendo el suroeste, con unos 7.730 euros. La ciudad de Palma es en promedio unos 900 euros más barata, con 6.830 euros.

Diferencias regionales según el tipo y la antigüedad del inmueble

Los precios de los edificios nuevos han subido o se han mantenido estables en todas las regiones; en el caso de los edificios existentes, se observa un estancamiento aislado o un ligero descenso. Especialmente en las regiones del sur aumentaron los precios de los edificios nuevos: suroeste (+27%, hasta unos 9.530 euros), sur (+20%, hasta unos 5.630 euros), sureste (+20%, hasta unos 6.950 euros). En cambio, los precios de las propiedades existentes apenas aumentaron en el suroeste y el sur. En el área metropolitana de Palma, los precios de las propiedades existentes incluso disminuyeron ligeramente (-2%).

El precio promedio de la isla para un piso ronda los 6.420 euros (+13,7%), y el de las casas, 5.410 euros (+9,4%). Pero aunque estos precios por metro cuadrado pueden sugerir que las casas son más baratas, hay que tener en cuenta que las casas suelen tener considerablemente más espacio habitable. El centro de la isla ocupa una posición especial: es la única región que registra un descenso de los precios en los pisos (-1,4%), pero tiene el cuarto mayor aumento de precios en casas (+9,1%).

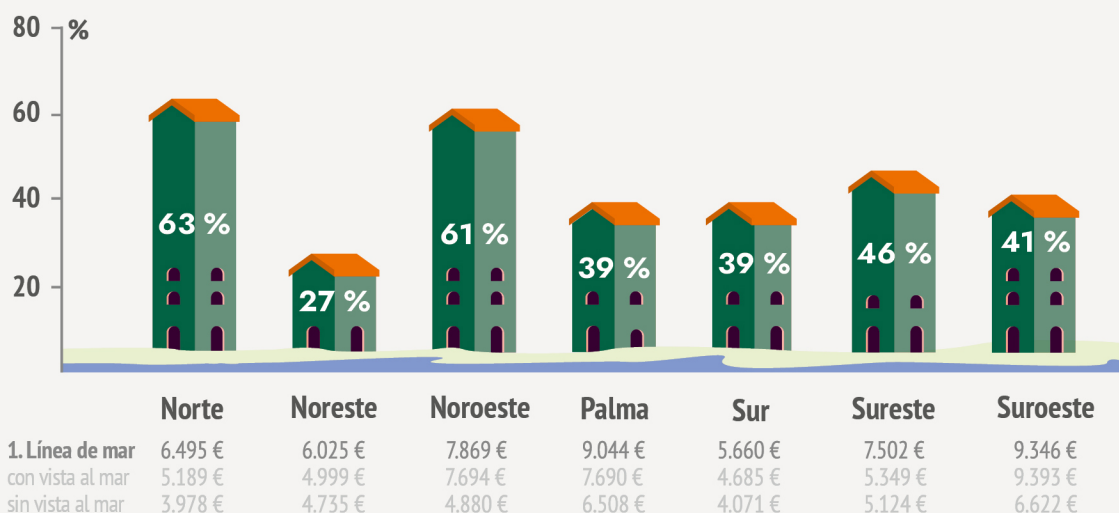
Quienes buscan una inversión de capital con un rendimiento estable prefieren comprar una propiedad con licencia de alquiler. La concesión de licencias de alquiler tiene un control más estricto en los últimos años y ahora es casi imposible obtener nuevas licencias. Los inmuebles que ya cuentan con una licencia de este tipo son los más buscados. Los inversores que buscan este tipo de inmuebles pagan alrededor de un 13% más que el año pasado. De esta forma, los precios de estas propiedades han subido un poco más que las demás propiedades sin licencia de alquiler.

Vistas al mar y piscina

Los precios dependen mucho de las vistas al mar. Esto explica, entre otras cosas, los buenos precios en el centro de la isla. No obstante, se recomienda precaución a la hora de considerar las vistas al mar y la ubicación como únicos criterios de precio. También hay que considerar la semejanza con otros factores de precio importantes, por lo que a menudo el estudio ya llega a sus límites cuando se filtra según un tercer criterio, porque no siempre hay suficiente oferta disponible. Por lo tanto, en adelante, se hará la diferenciación principalmente con dos criterios.

En toda la isla son parecidos los precios de las propiedades con vistas completas al mar (8.200 euros) y con vistas parciales al mar (7.900 euros). Las propiedades sin vistas al mar, en cambio, son bastante más baratas: 5.100 €. El recargo por vistas al mar está, por tanto, alrededor del 60% en toda la isla. La diferencia entre una vista completa al mar y una vista parcial al mar se ha reducido cada vez más en los últimos años. En 2021, había una diferencia de unos 1.650 euros entre las dos categorías, en 2022 era de unos 950 euros, y ahora es de sólo 300 euros. Esto también coincide con el hecho de que los precios de las propiedades con vistas parciales al mar han aumentado en un porcentaje superior a la media del 18%.

Pago adicional por 1ª línea de mar en 2023



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

Diferencia de precios en las regiones: las vistas al mar no cuestan lo mismo en todos lados

Salvo en casos aislados, los precios por vistas al mar de todo tipo han aumentado en todas las regiones en comparación con el año anterior. Se observa que cuanto mejores son las vistas al mar en las distintas regiones, más fluctúan los precios en comparación con el año anterior. En cambio, si no hay vistas al mar, los precios evolucionan a un nivel similar al de los precios medios de las regiones sin mayor diferenciación.

Mientras que la tendencia de precios por vistas al mar en los edificios existentes es muy constante, la de los edificios nuevos es mucho más volátil. Las propiedades de nueva construcción con una vista privilegiada del mar tendrán un recargo de precio en 2023 del 27%, en comparación con propiedades existentes que tienen una vista al mar similar. En el caso de los inmuebles

con vistas parciales al mar y los inmuebles sin vistas al mar, este recargo es superior, del 42%, pero sin vistas al mar significa, por supuesto, un nivel de precios significativamente menor.

En general, los pisos tienen un precio más alto por metro cuadrado, pero si se añade la vista al mar como factor, esto se invierte a favor de las casas. Los precios de las casas con vistas panorámicas y parciales al mar son superiores entre un 4,5 y un 8,8%. En el caso de las casas, se busca un precio medio por metro cuadrado de 8.200 a 8.400 euros con vistas al mar, mientras que en el caso de los pisos es de 7.500 a 8.050 euros.

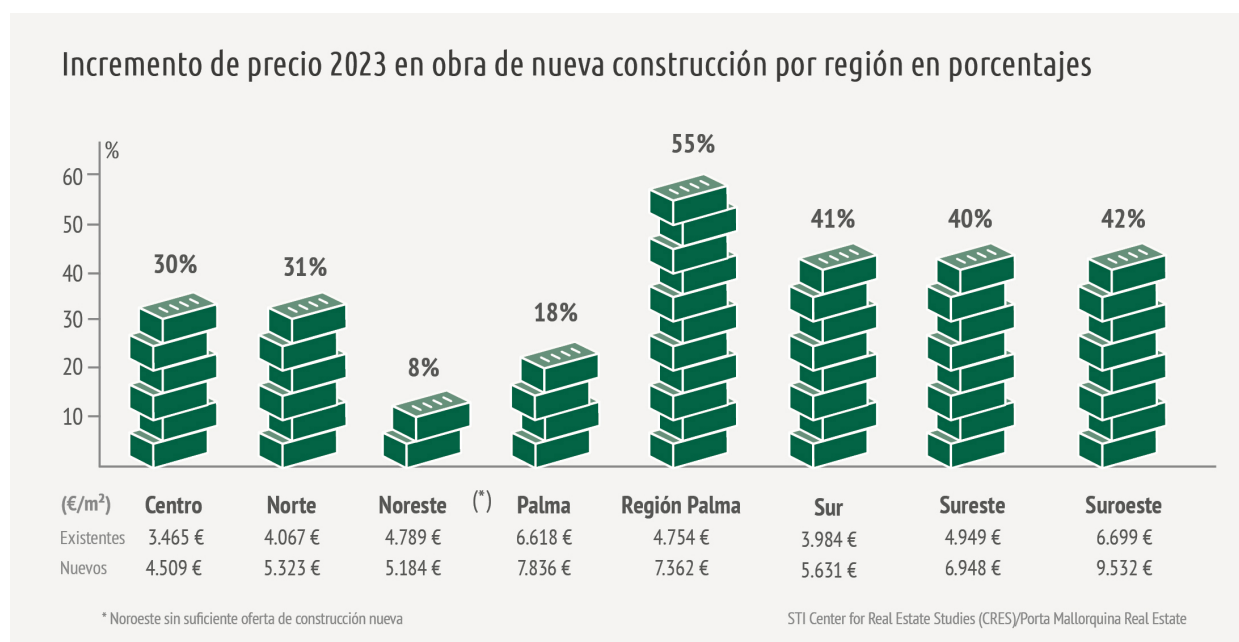
El precio por una piscina es similar al de las vistas al mar: La diferencia de precio entre una piscina de lujo y una piscina estándar es bastante pequeña, pero el salto de precio en comparación con las propiedades sin piscina es comparativamente alto.

La oferta de propiedades nuevas con piscina está aumentando notablemente, mientras la oferta de propiedades nuevas sin piscina está disminuyendo. No hay mucho recargo en las propiedades nuevas con o sin piscina en comparación a los edificios existentes con o sin piscina. El recargo de un edificio nuevo con piscina, en comparación con un edificio existente con piscina, es más o menos el mismo que el recargo de un edificio nuevo sin piscina en comparación a un edificio existente sin piscina. Así pues, aunque la piscina eleva el nivel general de precios de las propiedades, no es un factor tan determinante.

Propiedades nuevas y complejos vacacionales

En las conclusiones anteriores, la obra de nueva construcción ha sido varias veces un factor a considerar. Si sólo se considera el factor de nueva construcción o construcción existente, se llega a la conclusión obvia de que un edificio nuevo, con 7.725 euros, es más caro que una propiedad existente con 5.150 euros. Sin embargo, aquí también es cierto que se requiere una mayor diferenciación para obtener un resultado limpio.

La mayor proporción de propiedades de nueva construcción, medida en relación con las propiedades existentes en oferta, se encuentra en el área metropolitana de Palma y en el suroeste, con una proporción de aproximadamente 1:2. La proporción más baja se encuentra en el noroeste. Los precios son especialmente elevados en las regiones del sur, siendo la zona noreste donde menos influye la nueva construcción. En la ciudad de Palma, el criterio de obra nueva también tiene poca influencia en el precio.



Los precios de edificios nuevos subieron considerablemente, un 26,5% más que el año anterior. Los pisos existentes aumentaron un 10,4%, mientras los precios de las casas existentes prácticamente se estancaron. Por un piso de nueva construcción se paga un recargo de alrededor del 26%, por casas de nueva construcción llega incluso a 27,8%. El metro cuadrado de un piso nuevo cuesta algo menos de 8.000 euros, el de los pisos existentes una media de 5.900 euros. En el caso de las casas, ronda los 7.600 euros por metro cuadrado para las nuevas construcciones y los 4.850 euros para las existentes.

Los complejos vacacionales son más frecuentes en el suroeste, tanto proporcionalmente como en términos absolutos. Aproximadamente una de cada siete propiedades aquí se encuentra en un complejo vacacional. Se paga un 11% más por un piso en un complejo vacacional en el suroeste que por pisos fuera de un complejo vacacional. En todas las regiones, estos casos son muy escasos para que un análisis tan diferenciado permita hacer más afirmaciones válidas.

En general, los precios de propiedades en complejos vacacionales evolucionaron de forma similar a los precios en toda la isla. Con 7.100 euros, el precio de las propiedades situadas en complejos turísticos es un 23% más alto que las propiedades situadas fuera de complejos vacacionales. Sin embargo, dado que la mayoría de las propiedades en complejos vacacionales son pisos, esta diferencia de precio se debe en gran medida a la diferencia de precio entre pisos y casas. La diferencia de precio entre las casas situadas en complejos vacacionales y las que no lo están es muy pequeña: 3%.

Evolución histórica

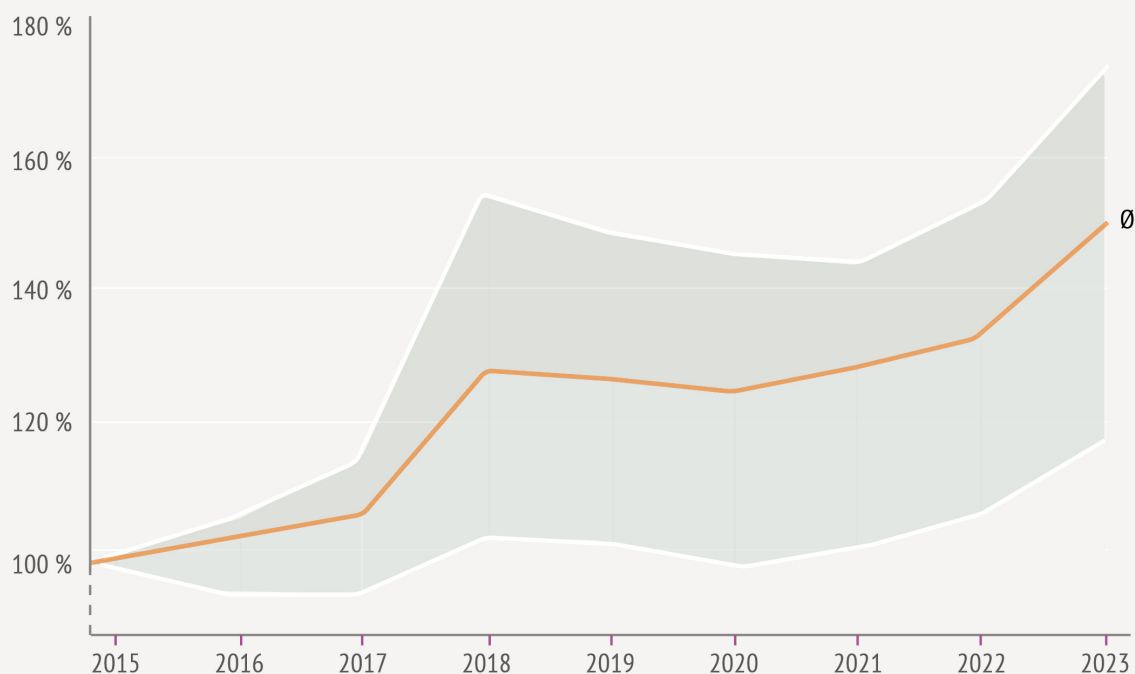
La evolución del mercado de inmuebles vacacionales es cada vez más constante

El CRES ha estudiado los precios inmobiliarios en Mallorca desde 2015. Ya desde entonces, se había venido observando durante varios años un aumento de los precios en la isla. En retrospectiva, se puede hablar de más de 10 años de una estabilidad del valor, respaldada por datos validados del CRES desde hace 9 años.

En 2020, se produjo una ligera ralentización en la evolución de los precios en toda la isla, lo que podría interpretarse como una corrección de los precios respecto a los fuertes años anteriores. En 2021 siguió un muy incierto primer año del Coronavirus, con un estancamiento de los precios. En 2022 hay que considerar, entre otras cosas, la tendencia elevada del teletrabajo, ya que con esto, la isla se convirtió de repente en el lugar de trabajo para muchos inversores, mientras que su propia residencia de vacaciones no se podía alquilar. Esto también se ha manifestado en la tendencia de los precios. 2023 es ahora el año de la nueva normalidad. Tal vez se siguen viendo todavía las consecuencias del 2021 (el año del Coronavirus), pero sólo los próximos años lo confirmarán. En general, todos los propietarios pueden disfrutar de un aumento significativo del valor en los últimos 5-10 años.

Desde 2015, los precios han subido en torno a un 52% en toda la isla. La ciudad de Palma (+66%) y el suroeste (algo más del 71%) son las que más se han beneficiado. Incluso el centro de la isla, un tanto rezagado hasta ahora, ha experimentado un aumento de valor de casi el 18%. Estas cifras demuestran la mencionada estabilidad del valor; mientras que la inflación en la Eurozona se situó en torno al 22,7% en el mismo periodo.

Tendencia de precios por regiones desde 2015



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

Conclusión y proyecciones

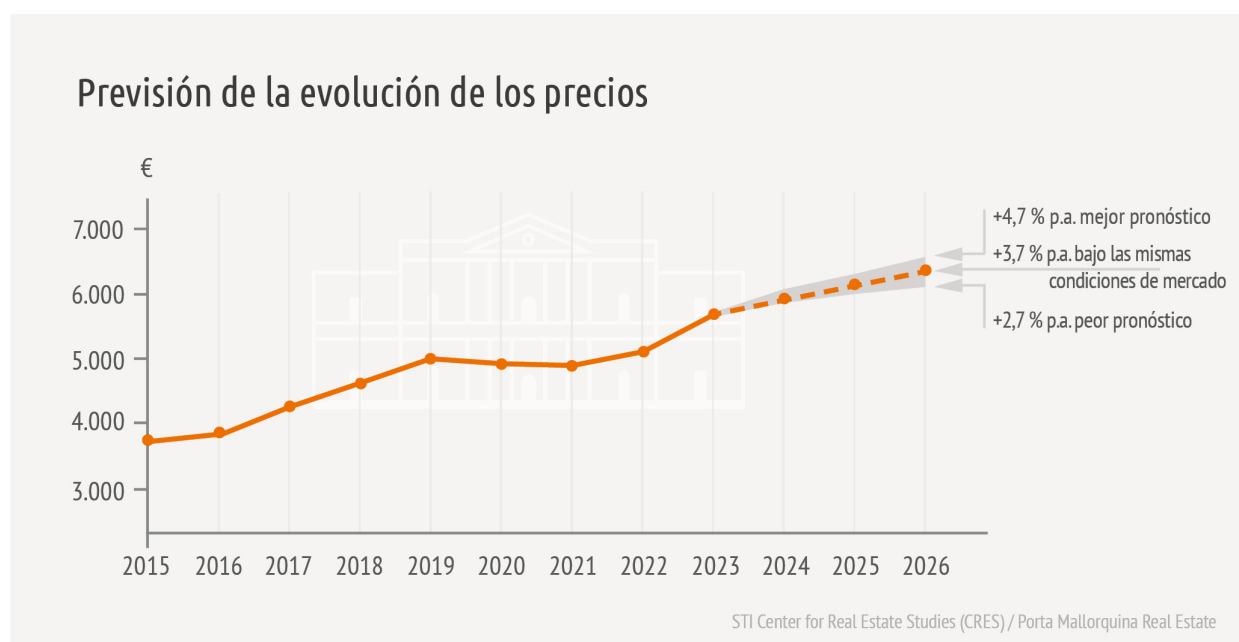
Los precios inmobiliarios han subido de forma general por otro año más. La oferta se ha vuelto a reducir. Estas son dos conclusiones fundamentales -y aparentemente relacionadas entre sí- del análisis que ha hecho el CRES de las principales agencias inmobiliarias de la isla. La oferta ha disminuido sobre todo en el segmento de lujo, donde los precios aumentaron a un ritmo superior a la media, por encima del 16%. Incluso ha aumentado el número de propiedades en la categoría superior, incrementando la proporción de esta categoría hasta casi un tercio. También aquí los precios subieron casi un 28% por encima de la media.

Los precios siguen siendo muy diferentes entre las regiones. El centro de la isla ofrece buenos precios de entrada, que probablemente no alcancen los precios de las regiones circundantes, en parte debido a la falta de vistas al mar. El suroeste sigue siendo la región más cara y con el mayor número de propiedades, por tanto también con el mayor número de propiedades de lujo. En el caso de la ciudad de Palma, se aplican leyes diferentes que en las otras regiones no urbanas. Sigue siendo, por mucho, la segunda región más cara.

La tendencia de los precios se ha estabilizado en los últimos años, a pesar de los grandes cambios en la oferta. La oferta de propiedades en la isla sigue siendo amplia y sigue ofreciendo a inversores, con diferentes preferencias, propiedades adecuadas y con valores estables.

Las leyes restrictivas están poniendo un fuerte freno a las nuevas construcciones. La oferta de edificios nuevos sigue siendo comparativamente constante, pero se prevé que cada vez haya menos proyectos. Esto también podría ser un factor disparador de precios para este segmento en los próximos años.

Todavía no puede cuantificarse el impacto exacto de la disminución de edificios nuevos. Si hacemos un pronóstico cauteloso, se puede prever un 2,7% de aumento en los precios de toda la isla en el peor escenario, del 3,7% en un escenario normal y del 4,7% por año hasta 2026 en el mejor escenario posible. Sin embargo, los factores externos de esta época, la guerra, la crisis energética, el cambio climático, la alta inflación, las restricciones legales estrictas para la construcción, etc. no se pueden cuantificar en los precios - un dato que no sólo es válido para Mallorca. En el pasado, las incertidumbres no siempre generaron una baja en los precios y la demanda; a veces incluso causaron el efecto contrario.



Región Mallorca

Mallorca es una de las islas turísticas más populares. Especialmente entre los alemanes, Mallorca es la isla más popular del Mediterráneo. En los años previos a la pandemia, el número de visitantes a las Islas Baleares aumentaba continuamente, y Mallorca representaba una gran proporción de estos visitantes. En 2019, alrededor de 13,7 millones de personas visitaron las islas. Mientras que en febrero de 2020 había aproximadamente el mismo número de visitantes que en años anteriores, el resto del año está completamente marcado por la pandemia. En abril y mayo de 2020, las estadísticas oficiales no registran ni un solo visitante. A pesar del turismo de verano permitido, el número de visitantes en los meses de verano de 2020 se mantuvo muy por debajo de los meses de verano "normales". En total, unos 1.722.000 turistas visitaron la isla en 2020; tanto como los que visitaron Las Islas Baleares solo en el mes de mayo de 2019. En 2021, 6,3 millones de personas volvieron a visitar las islas. En 2022, la isla se ha recuperado casi por completo del impacto del Coronavirus. En 2022, más de 13 millones de personas visitaron la isla. Esto supone solo un 3,5% menos que en 2019. Para 2023, sin nuevas variaciones ni restricciones por Coronavirus, es probable que la afluencia supere las cifras de 2019 o incluso las de 2018.

El hecho de que el número de visitantes vuelva a los niveles pre-pandémicos no perjudica en absoluto a los precios inmobiliarios; sólo aquellos que visitan la isla pueden enamorarse de ella y soñar con tener su propia casa allí.

Objeto y objetivos del estudio

Este estudio abarca el mercado de propiedades en venta en Mallorca, con el objetivo de ofrecer una visión lo más representativa posible del nivel y la estructura de la oferta actual de propiedades vacacionales. Se estudia tanto la oferta cuantitativa (número de propiedades) como la cualitativa (ubicación, equipamiento, vistas al mar), para poder establecer los diferentes niveles de precios. En determinadas zonas, la información recopilada también se ha desglosado en micro-ubicaciones para poder abordar las subregiones de forma más específica.

Al analizar los datos, es importante tener en cuenta que no todas las propiedades ofertadas en Mallorca califican como propiedades vacacionales. No todas las propiedades pueden ser compradas o alquiladas como propiedades vacacionales. A esto se suman otros aspectos legales: aunque los sistemas funcionen de manera similar, algunos detalles pueden ser decisivos, especialmente en el registro de la propiedad. Las supuestas "gangas" pueden requerir una legalización posterior y tanto los posibles compradores como los propietarios necesitan el apoyo profesional de expertos en el mercado local.

Por este motivo, se aplican varios filtros a la hora de seleccionar los datos. La oferta puramente cuantitativa de inmuebles puede sobrestimarse fácilmente si se suman los datos de las distintas agencias (9.300 propiedades). En el sistema multi-agencia de Mallorca puede ocurrir que la misma propiedad esté listada con varias agencias- a veces incluso con información diferente. Para descartar esta posible distorsión de los datos, se han recopilado y comparado los datos individuales de las cinco principales agencias inmobiliarias del mercado, eliminando primero las propiedades no deseadas (propiedades registradas incorrectamente, propiedades que necesitan ser demolidas o reformadas) y corrigiendo después los valores inverosímiles y los duplicados (véase base de datos en la página 16). Tras la corrección de los valores estadísticos atípicos, el resultado es una base de datos con **4.663 propiedades**, de las cuales 3.263 están asignadas exclusivamente a los cinco portales inmobiliarios de los años anteriores.

La evaluación resultó un tanto difícil por el análisis diferenciado del nivel de precios, así como por las comparaciones de números y proporciones con y sin los nuevos portales inmobiliarios. Además, no siempre se pudieron observar los factores individuales a un nivel más específico. Las afirmaciones de este estudio se basan principalmente en aquellos casos que permitieron recopilar suficientes propiedades y características para realizar afirmaciones válidas. En algunos casos fue además necesario basarse en la experiencia de años anteriores.

Información sobre los datos

Base de datos y período de recolección

Alrededor de 9.300 propiedades estaban disponibles para el estudio (incluyendo terrenos, propiedades que necesitan ser reformadas o demolidas, propiedades duplicadas y proyectos), listadas en las páginas web de las agencias inmobiliarias Porta Mallorquina Real Estate, Engel & Völkers, First Mallorca, Balearic Properties, Minkner & Partner, Kensington Mallorca, Living Blue Mallorca y Yes! Mallorca Property. La recolección de datos de cada propiedad individual se ha realizado en el periodo comprendido entre el 27.12.2022 y el 22.01.2023. Se puede asumir que con esta base de datos se ha registrado entre el 90% y el 95% de la oferta actual de propiedades vacacionales en Mallorca, por lo que este estudio representa una imagen neutral de todo el mercado.

Clasificación regional

Para una delimitación regional adecuada en términos comerciales y para facilitar la comparabilidad con los datos del cliente; las propiedades registradas se han dividido en nueve regiones. Los nombres de las regiones son: Norte, Noreste, Noroeste, Ciudad de Palma, Región Palma, Sur, Sureste, Suroeste, Centro.

Estándar de equipamiento

Tomando como base los textos descriptivos de los proveedores y el material fotográfico disponible, las propiedades registradas se han clasificado en cuatro niveles de equipamiento (simple, medio, superior y de lujo). En caso de duda, se ha dado prioridad a la información en las imágenes por encima de un texto demasiado positivo. La clasificación se basa en los costes normales de producción y en los estándares normales de valoración de los inmuebles residenciales.

Datos de superficie

El término superficie total o superficie construida no está definido de manera unánime. Esto se debe sobre todo a la práctica habitual de que en España todas las superficies – incluido el sótano, los balcones o las terrazas - se incluyen en la superficie construida. En caso de datos dudosos o casos problemáticos, se han realizado consultas telefónicas con los proveedores para corregir los datos correspondientes.

Control de calidad

Durante la recolección de datos, cada propiedad se ha evaluado de forma individual para poder registrar la información de la página web de los proveedores sobre una base comparable y verificar su plausibilidad.

Por ejemplo, siempre llama la atención que en la región central de la isla se registran propiedades con vistas al mar. En algunos casos esto se debe a imágenes publicitarias confusas. Estos datos han sido eliminados o corregidos en la base de datos. Las propiedades con información completamente inverosímil se han eliminado por completo de la base de datos. Las propiedades ofrecidas por varios proveedores sólo se han incluido una vez en la base de datos, para evitar duplicados. En el caso de estos duplicados, podía darse el caso de informaciones contradictorias por parte de los distintos proveedores. También aquí, las correcciones se hicieron de forma individual.

Para garantizar la comparabilidad con la práctica actual en la valoración de propiedades, según la cual sólo pueden evaluar de forma fiable las propiedades que han sido inspeccionadas visualmente; se han excluido del presente estudio las propiedades que sólo han sido fotografiadas desde el exterior. En estos casos no es posible obtener datos fiables sobre el nivel de equipamiento. La consideración de estas propiedades hubiera podido generar una distorsión de los resultados.

En la base de datos resultante después de estas correcciones, se han eliminado todos los valores extremos a nivel local, de acuerdo con la práctica estadística habitual para el cálculo de medias y márgenes. En concreto, el 5% superior e inferior de la distribución se ha dejado fuera de los cálculos.

Clasificación de propiedades

En las páginas web de los respectivos proveedores también se indican las diferentes categorías de las propiedades pero, sin embargo, a veces tienen datos inverosímiles. Por ejemplo, en los resultados de búsqueda de pisos a veces aparecen terrenos o viceversa. Además, es posible que las clasificaciones de las distintas agencias difieran entre sí. Estos problemas sólo pueden resolverse con el análisis individual de cada propiedad.

Duplicados

En Mallorca predomina el denominado sistema multi-agentes, en el que una propiedad a menudo es ofrecida por varios agentes inmobiliarios. Las propiedades que figuraban con diferentes proveedores en la base de datos, con precios idénticos o muy parecidos, se han estudiado con más detalle. Cuando era evidente que se trataba de la misma propiedad, se ha eliminado el segundo registro. Además de la información de precios, se han realizado comparaciones individuales en regiones o subconjuntos de datos con un número limitado de propiedades, independientemente de la información de los precios.

Muestra

Base de datos después corregir las propiedades no deseadas, datos incorrectos o incompletos de precios / superficies: 6.754

Base de datos general después de un control visual de duplicados: 5.814

Base de datos después de identificar todos los proyectos: 4.928

Restantes después de la eliminación de valores atípicos a nivel local (5% superior e inferior de la distribución): 4.663

Certificado

La recolección de datos en este estudio, así como el control de calidad y los cálculos, se han llevado a cabo sin la participación del cliente ni una ponderación especial de sus propiedades.

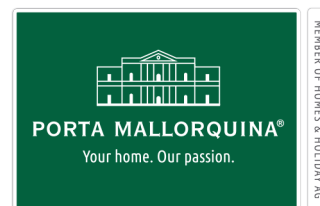
Friburgo, febrero de 2023



Prof. Dr. Marco Wölflé
Vicedecano y Director Académico
Steinbeis-Transfer-Institut (STI)
Center for Real Estate Studies (CRES) Freiburg

Información de Porta Mallorquina Real Estate S.L.U.

Porta Mallorquina Real Estate S.L. fue fundada en 2005 y es una filial de Homes & Holiday AG, de Munich, que cotiza en bolsa. Junto con Porta Holiday, Porta Mallorquina Real Estate ofrece un servicio completo de compra de propiedades, alquileres a largo plazo y alquileres vacacionales.



Con ocho sedes en Mallorca y una cartera de más de 2.000 propiedades, Porta Mallorquina es una de las principales agencias inmobiliarias de la isla. Su portal inmobiliario <http://www.porta-mallorquina.de>, disponible en cuatro idiomas, es el sitio web líder para propiedades de Mallorca. Porta Mallorquina concede licencias de franquicia a emprendedores inmobiliarios independientes en Mallorca.

Información del CRES

El CRES (Center for Real Estate Studies) es uno de los principales institutos para estudios duales y prácticos en el sector inmobiliario. Ha sido fundado por iniciativa de la Academia Inmobiliaria Alemana (DIA) en la Universidad Steinbeis de Berlín (SHB).

Además de estudios profesionales prácticos y estudios duales de grado en el sector inmobiliario, se ofrece un máster con prácticas profesionales. Otra especialidad del CRES es la investigación científica. Aquí se investigan temas actuales relevantes con métodos e instrumentos científicos para, por un lado, transferir nuevos conocimientos a la práctica y, por otra parte, mantener actualizados y seguir desarrollando los contenidos de los programas de estudio.



Center for Real Estate Studies
Institut der Steinbeis School
for Real Estate and Management

Dirección Científica



Desde su jubilación, el Prof. **Dr. Heinz Rehkugler** es profesor de Inversiones Inmobiliarias en la Universidad de Steinbeis y director académico del Center for Real Estate Studies (CRES), institución conjunta de la Universidad de Steinbeis y la Academia Inmobiliaria Alemana de la Universidad de Friburgo (DIA). Heinz Rehkugler estudió Administración de Empresas en la Universidad de Múnich. Después de graduarse (1970), ha trabajado allí como asesor científico en el Instituto de Administración Industrial y Contabilidad. En 1975 interrumpió su carrera universitaria para fundar y dirigir una empresa de consultoría. Sin embargo, en 1977 ha sido nombrado para la Cátedra de Finanzas de la Universidad de Bremen. Cargos posteriores le han llevado a la Universidad de Bamberg en 1988 y luego a la Universidad de Friburgo, donde tuvo la cátedra de Banca y Finanzas desde 1994 hasta 2009.



El Prof. **Dr. Marco Wolfle** es Vicedecano de la Facultad de Liderazgo y Gestión de la Universidad de Steinbeis de Berlín y director académico del Steinbeis-Transfer-Institute, del Center for Real Estate Studies (CRES) y de la VWA Business School en la sede de Friburgo. Ha obtenido el Doctorado en la Universidad Albert Ludwigs de Friburgo, que le concedió el Premio "Constantin-von-Dietze" por sus logros académicos. En el área académica, el Prof. Wolfle enseña principalmente los métodos cuantitativos y cualitativos de investigación, Economía, Mercados financieros y Contabilidad.

Colaboración Científica



Julian Göting (Graduado en Gestión Inmobiliaria) es colaborador científico en el Center for Real Estate Studies (CRES). Su trabajo se centra, por un lado, en la supervisión de estudiantes y la enseñanza en el campo de las matemáticas y estadísticas empresariales y, por otro, en la obtención, evaluación y elaboración de datos estadísticos.

Publicaciones / Informes anteriores

- Encuesta a propietarios (No. 3)
- Ruido y Valor inmobiliario (no. 4)
- Mercado de Inmuebles Vacacionales en las Islas Baleares (no. 5)
- Análisis comparativo de empresas en el sector inmobiliario (no. 6)
- Mercado inmobiliario en Los Alpes (no. 7)
- Ajuste del período de referencia para determinar la media del alquiler local de 4 a 10 años o 4 a 8 años (no. 8 y 8a)
- Mercado de Propiedades Vacacionales en Mallorca (no. 9)
- Guía para el Personal del IVD (no. 10)
- Estudio del Mercado Inmobiliario de Hamburgo (No. 11)
- Burbujas de precios en los mercados inmobiliarios (no. 12)
- Academización en el sector inmobiliario (no. 13)
- Propiedades vacacionales en Mallorca (no. 14)
- Reporte de gastos adicionales en 2017 (No. 15)
- Viviendas ocupadas por sus propietarios (No. 16)
- Estructura de costes en la comercialización inmobiliaria (No. 17)
- Alquiler de propiedades vacacionales en Mallorca 2017 (no. 18)
- Mercado de Propiedades Vacacionales en Mallorca 2018 (no. 19)
- Eficiencia del subsidio para la construcción (no. 20)
- Mercado de propiedades vacacionales en las Islas Baleares 2018 (No. 21)
- Índice de alquileres en Alemania (No. 22)
- Índice de alquileres en Alemania como referencia para Suiza (no. 23)
- Mercado de propiedades vacacionales en Mallorca 2019 (no. 24)
- Palabras clave en las descripciones (no. 25)
- Análisis de mercado de viviendas en Hamburgo (no. 26)
- Mercado de propiedades vacacionales en Mallorca 2020 (no. 27)
- Mercado de propiedades vacacionales en Mallorca 2021 (no. 28)
- Informe de mercado para subastas judiciales de inmuebles (nº 29)
- Mercado de propiedades vacacionales en Mallorca 2022 (No. 30)
- Estudio de Honorarios del Administrador de Fincas (No. 31)
- Mercado de propiedades vacacionales en Mallorca 2023 (No. 32)

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

Persona de contacto:

Prof. Dr. Marco Wölfle
Vicedecano y Director Académico

Center for Real Estate Studies (CRES)

Eisenbahnstraße 56

D-79098 Friburgo

www.steinbeis-cres.de

Correo electrónico: woelfle@steinbeis-cres.de

Tel: +49 761 20755-50

Todos los derechos reservados. Cualquier uso fuera de los límites de la Ley de Derechos de Autor sin la autorización de CRES y Porta Mallorquina Real Estate está prohibido y será sancionado.

