

Reporte de mercado para inmuebles vacacionales en 2015



Prologo



Queridos lectores,

Mallorca está más solicitada que nunca. Recientemente, el **Sunday Times** nombró a Palma de Mallorca como la mejor ciudad para vivir del mundo. Más allá de la playa, también las buenas conexiones de transporte, la infraestructura disponible durante todo el año así como la gran oferta cultural y deportiva hacen de Mallorca un atractivo destino turístico que es visitado anualmente por más de 10 millones de turistas.

Esta gran popularidad también tiene consecuencias para el mercado inmobiliario local. En 2014 se vendieron en Mallorca y sus islas hermanas 9.821 viviendas, lo que representa una **tasa de aumento del 18,5%** con respecto al año anterior. Es sobre todo gracias a la enorme demanda desde el extranjero que las Islas Baleares han sobrevivido a la crisis inmobiliaria española sin grandes caídas de precios. También para Porta Mallorquina, que en 2015 celebra su décimo aniversario, el año pasado se desarrolló de forma muy exitosa con un aumento en las ventas de más del 40%. El desarrollo comercial positivo podría continuar también en los primeros meses de 2015, y esperamos otro aumento en las cifras de venta para el año en curso.

Es sorprendente que este mercado inmobiliario, por el que se interesan inversionistas de todo el mundo, no haya sido nunca investigado y analizado de forma independiente. Por esta razón, hemos encargado al **STI Center for Real Estate Studies** crear una comparación neutral de precios y mercados en Mallorca. Tenemos el placer de poder presentarles los principales resultados en forma de un informe de mercado. El estudio completo se puede descargar de forma gratuita en nuestro blog: <http://www.porta-mallorquina.es/blog/estudio-mercado-inmuebles-vacacional-mallorca/>

Obtenga una **perspectiva independiente** de la oferta inmobiliaria actual. Nuestros asesores en toda la isla están felices de poder ayudarle en su próxima búsqueda del inmueble de sus sueños en Mallorca.

Saludos soleados,

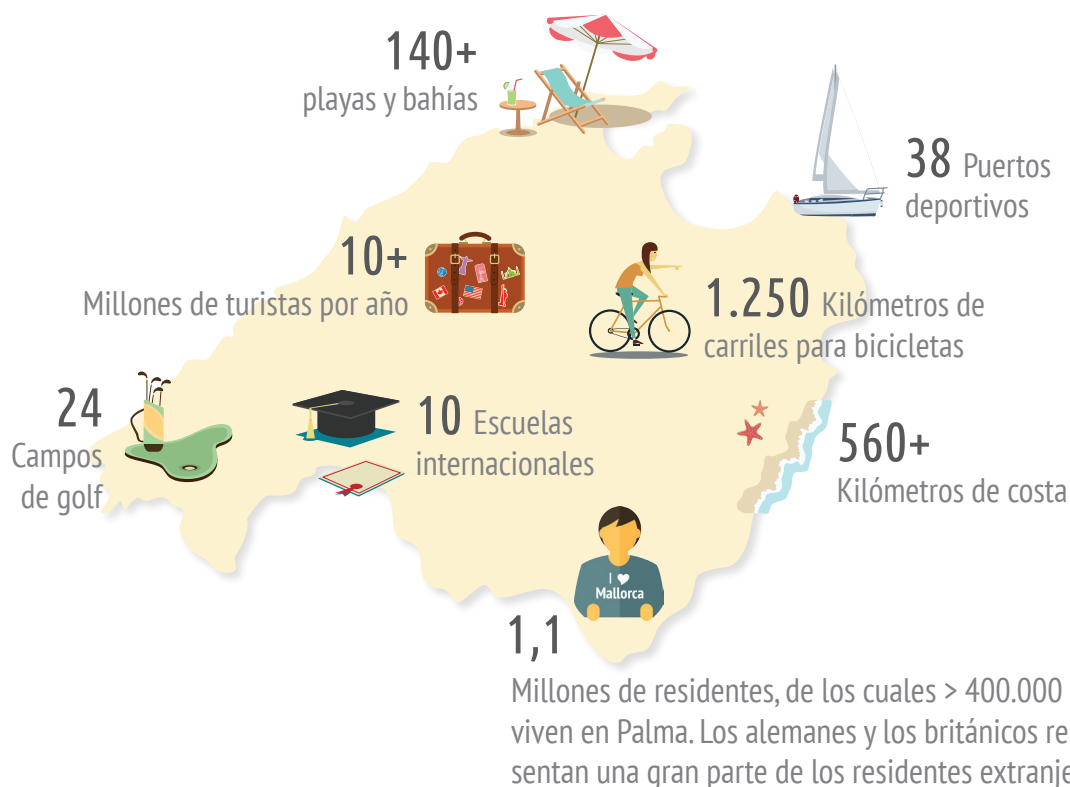
Joachim Semrau Fundador y Gerente General
Porta Mallorquina Real Estate SL



Contenido

Prólogo	2
Mallorca - Un vistazo a lo más importante Infografía	4
Lugares más populares de Mallorca Perspectiva puramente estadística	5
Mercado inmobiliario en Mallorca Estructura de la oferta	6
Nivel de precios Por regiones	8
¿Cuánto cuestan las vistas al mar? Perspectiva de las vistas al mar	9
Conclusión Alza estable	10
Acerca de Porta Mallorquina 10 años de Porta Mallorquina	11

Mallorca – Un resumen de todo lo importante!



Puig Major

Con 1445 metros, la montaña más alta de la isla



120.000+

Turistas por año hacen senderismo



SERRA DE
TRAMUNTANA
MALLORCA
WELTERBE



8.000.000+

Almendros florecen en enero y febrero



100.000+

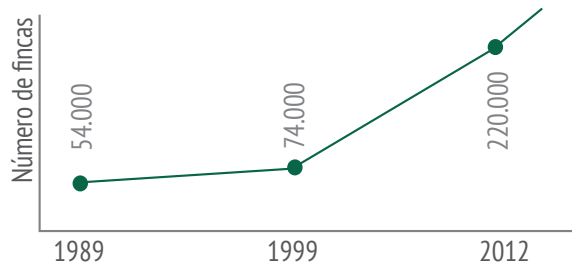
Turistas por año practican ciclismo

Finca boom



La isla con

la mayor densidad de caballos en Europa



Descubra toda la infografía de Mallorca en nuestro blog: <http://www.porta-mallorquina.de/blog/infografik-mallorca-immobilien/>

Los lugares más populares para inmuebles vacacionales en Mallorca



Norte

Alcanada
Alcudia
Bonaire
Campanet
Pollensa
Port d'Àlcudia
Port de Pollensa

Noreste

Artà
Cala Ratjada
Canyamel
Capdepera
Colonia de Sant
Pedro
Son Servera
San Lorenzo

Centro

Alaró
Caimari
Mancor de la Vall
Santa Maria
Selva
Sineu

Sureste

Cales de Mallorca
Felanitx
Porto Cristo
Portocolom
Santanyi

Sur

Cala Blava
Bahía Grande
Cala Pi
Llucmajor
Playa de Palma
Son Veri Nou

Región Palma

Bonanova
Cala Mayor
Can Pastilla
Ciudad Jardín
Es Molinar

Palma

Palma de Mallorca
Pueblo Viejo
Portixol
San Agustín
Son Vida

Suroeste

Andratx
Bendinat
Cala Vinyas
Camp de Mar
Ca's Català
Costa de la Calma
Portals Nous
Port d'Andratx
Santa Ponsa
Sol de Mallorca

Noroeste

Bunyola
Deià
Esporles
Puerto de Soller
Soller
Valldemossa



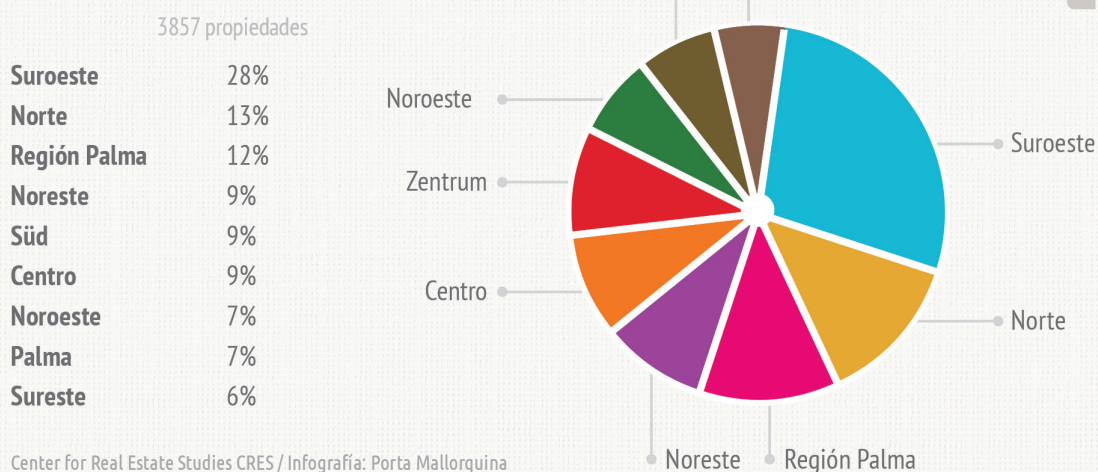
Mercado inmobiliario en Mallorca

A principios de 2015 están a la venta en Mallorca alrededor de **4000 propiedades** de diferentes categorías. El STI Center for Real Estate Studies ha investigado esta oferta desde un punto de vista científico por encargo de Porta Mallorquina.

Estructura de las ofertas

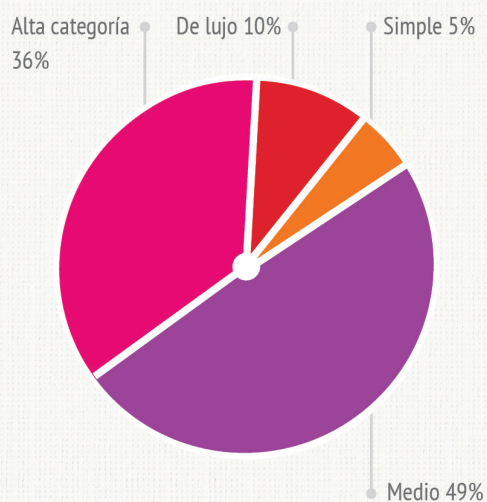
La siguiente proyección muestra que la cantidad de inmuebles se distribuye de manera completamente desigual y no corresponde a la superficie de las regiones. Más de la mitad de las ofertas se concentran en las tres regiones top: “suroeste”, “norte” y “alrededores de Palma” con 28%, 13% y 12%. Aquí destaca especialmente el suroeste, una región relativamente pequeña donde se ofrecen más de un cuarto de todas las propiedades. En comparación se encuentra la región de gran superficie “sureste”, en el último lugar de la lista. Con 6%, en esta región hay apenas un poco más de la vigésima parte.

Oferta de mercado según las regiones





Oferta de mercado según el estándar de equipamiento



Oferta de mercado

3857 propiedades

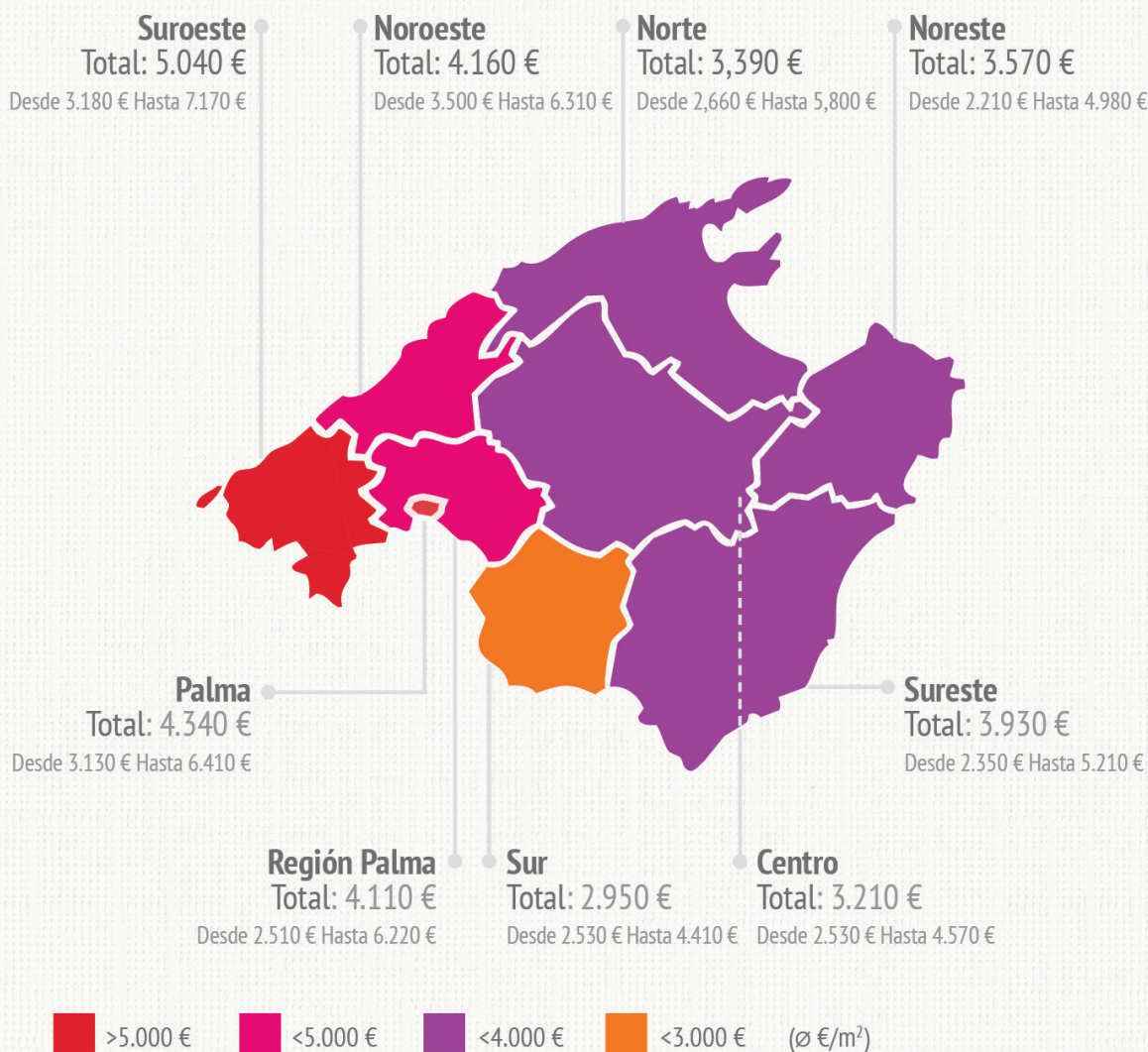
	Simple	Medio	Alta cat.	De lujo
Norte	10%	58%	27%	5%
Noreste	5%	47%	34%	14%
Noroeste	10%	58%	30%	2%
Palma	8%	35%	46%	11%
Región Palma	3%	45%	39%	13%
Sur	6%	52%	37%	5%
Sureste	7%	41%	36%	16%
Suroeste	2%	51%	36%	11%
Centro	7%	43%	40%	10%
TOTAL	5%	49%	36%	10%

Center for Real Estate Studies, CRES / Infografía: Porta Mallorca

Como era de esperarse, en la isla hay un estándar relativamente alto. 10% de todas las propiedades se sitúan en el segmento de lujo, y también las propiedades de **alta categoría** constituyen más de un tercio con 36%. Sólo la vigésima parte de los inmuebles se incluyen en el nivel de equipamiento simple.



Precio promedio por metro cuadrado según la región



Center for Real Estate Studies CRES / Infografía: Porta Mallorca

Nivel de precios

Los precios se diversifican en las diferentes regiones, pero también se diferencian claramente dentro de las regiones según el **equipamiento** y las **cualidades especiales del inmueble**.

Con unos 5.040 €, el precio promedio por metro cuadrado es más de dos tercios más caro en el **suroeste** que en el **sur**, donde se producen precios promedios de 2.950 €. Además del suroeste, **Palma y sus alrededores** y **noroeste** también están entre las regiones top. Aquí hay precios promedio en el rango de 4.110 € a 4.340 €. Pero el resto de los segmentos de precios mostrados “desde” (equipamiento simple) “hasta” (equipamiento de lujo) muestra que incluso en las regiones top existen posibilidades para una “ganga” y que al mismo tiempo en las regiones más baratas se pueden encontrar propiedades especiales de valor mucho más alto.

Las **propiedades destacadas** de una región son normalmente el doble de caras que el estándar de equipamiento simple.

Esto se muestra especialmente en las **4 regiones top**. Aquí el precio de entrada asciende de 2.510 € por metro cuadrado en los alrededores de Palma hasta 7.170 € por metro cuadrado en el suroeste.

Para los inversionistas, este fuerte sobreprecio podría ser interesante en **inversiones de alta calidad**, sobretodo porque también se encuentra en otras regiones.

Precio promedio por metro cuadrado

	Gesamt	von	bis
Suroeste	5.040 €	3.180 €	7.170 €
Palma	4.340 €	3.130 €	6.410 €
Noroeste	4.160 €	3.500 €	6.310 €
Región Palma	4.110 €	2.510 €	6.220 €
Sureste	3.930 €	2.350 €	5.210 €
Noreste	3.570 €	2.210 €	4.980 €
Norte	3.390 €	2.660 €	5.800 €
Centro	3.210 €	2.530 €	4.570 €
Sur	2.950 €	2.530 €	4.410 €

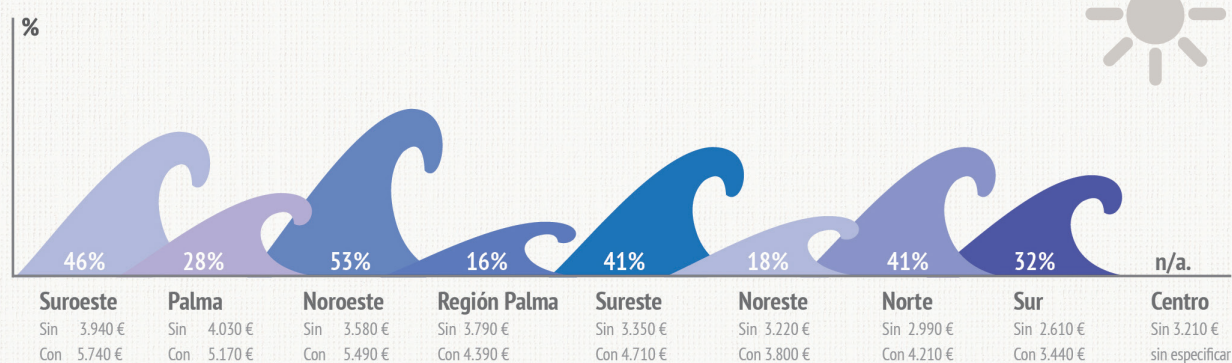
Center for Real Estate Studies CRES / Porta Mallorca

¿Cuánto cuestan las vistas al mar?



Sobre todo en el contexto de las inversiones en inmuebles vacacionales, las **vistas al mar** representan una **característica especial**. ¿Cuánto gastan actualmente los inversionistas en vistas al mar? La siguiente tabla indica en dos columnas los precios promedios ordenados según propiedades con y sin vistas al mar.

Vistas al mar: precios promedio por metro cuadrado



Center for Real Estate Studies CRES / Infografía: Porta Mallorca

El **precio medio en la isla** de vistas al mar es de alrededor del 23%.



Conclusión:

Mallorca sigue siendo atractiva desde la **perspectiva del inversionista**. Observando de cerca las diferentes regiones, niveles de precio y equipamiento, se ofrecen las más diversas posibilidades para montos de inversión grandes y pequeños.

No son una sorpresa los altos precios y sobrepagos por **vistas al mar** en las regiones más conocidas como Palma y todo el suroeste. Aunque si se mira bien, todavía se pueden encontrar aquí propiedades individuales a **precios económicos de entrada**, como de igual forma son posibles inversiones con precios extremadamente altos. Por ejemplo, el **noreste** se encuentra en el campo medio de los precios, aunque justamente se encuentra aquí la segunda porción más alta de **inmuebles de lujo**. Aquí también juega un papel crucial el **análisis de la antigüedad** del inmueble. Las propiedades que fueron edificadas recientemente tienen una tendencia a estar construidas con una calidad más alta. En este caso las regiones con inmuebles más antiguos aparecen con precios menores.

En el fondo, las consideraciones adicionales de inversión definen el tema de la **estabilidad del valor**, y estas dependen por un lado de la propiedad individual y por otro lado siguen la tendencia general del desarrollo económico. Éste a su vez está dominado fuertemente por el turismo y por ello sigue el desarrollo económico del país de origen de los turistas (Alemania y Reino Unido) así como las condiciones locales previas.



Porta Mallorquina Puerto de Andratx

Porta Mallorquina Real Estate S.L. fue fundada en 2005 y es desde 2008 la franquicia principal de la alemana **Porta Mondial AG**. Junto con su empresa asociada **Porta Holiday**, Porta Mallorquina es la primera compañía inmobiliaria de toda la isla en ofrecer al mismo tiempo alquiler a largo plazo, alquiler vacacional y compra.



Porta Mallorquina Santanyi



Porta Mallorquina Santa Ponsa



Porta Mallorquina Artá



Porta Mallorquina Palma

Con **ocho oficinas** en Mallorca y un portafolio de más de **2.000 propiedades**, Porta Mallorquina es una de las agencias inmobiliarias más grandes de la isla. El sitio web multilingüe portamallorquina.com es uno de los **portales inmobiliarios más populares** de Mallorca con hasta 100.000 visitas por mes. En Mallorca, Porta Mallorquina concede licencias de franquicia a empresas inmobiliarias independientes.



1 Office Puerto de Andratx

C./ Saluet 2
Puerto de Andratx

2 Office Santa Ponsa

C./ Gran Vía Puig des Castellet 1 y 2
Santa Ponsa

3 Office Palma

C./ Conquistador 8
Palma de Mallorca

4 Headoffice Porta Mallorquina

C./ Colom 20 2º
Palma de Mallorca

5 Office Lluçmajor

Ronda del Migjorn 115
Lluçmajor

6 Office Santanyí

C./ Sebastián Vila 6
Santanyí

7 Office Artà

C./ Ciutat 60
Artà

8 Office Pollensa

Via Pollentia, 41
Pollensa

9 Porta Holiday

C./ Colom 20 1º
Palma de Mallorca

Asesoramiento personal los 7 días a la semana por teléfono o en una de nuestras oficinas de venta en Mallorca

Tel: + 34 971 698 242

info@portamallorquina.es

porta-mallorquina.es

