

Illes Balears

COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL
mayo de 2021

El presente informe contiene una serie de datos obtenidos de fuentes de uso público, algunos trasladados directamente y otros, previa elaboración por parte de UVE VALORACIONES combinando varios de ellos.

Las estadísticas y datos analizados en el presente informe son los siguientes:

- Número de habitantes

Datos obtenidos del INE.

- Número de Viviendas iniciadas

Datos del Ministerio de Fomento a partir de la encuesta que realiza entre los Colegios de Aparejadores sobre los visados de dirección facultativa para la obtención de la Licencia de Obras. Se facilita para municipios de más de 10.000 habitantes.

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas vendidas

Cifras del Ministerio de Fomento a partir de los datos remitidos por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT).

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas en Oferta en Venta y Alquiler

Datos obtenidos del portal inmobiliario idealista.com.

- Precios de Venta (euros por m2)

Datos del Ministerio de Fomento para municipios de más de 25.000 habitantes a partir de la información de las sociedades de tasación integradas en la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

- Precios de Alquiler (euros por m2 y mes)

Datos sobre ofertas de alquiler publicados por IDEALISTA

- Cuotas Hipotecarias (euros por m2 y mes)

Calculadas por UVE para compararlas con los precios de alquiler. Es la cuota hipotecaria que correspondería a un crédito del 80% del precio de oferta media en venta publicado por IDEALISTA, al tipo medio de interés del mes correspondiente publicado por la Asociación Hipotecaria Española, con la duración media publicada para el periodo por el Colegio de Registradores.

ADVERTENCIA

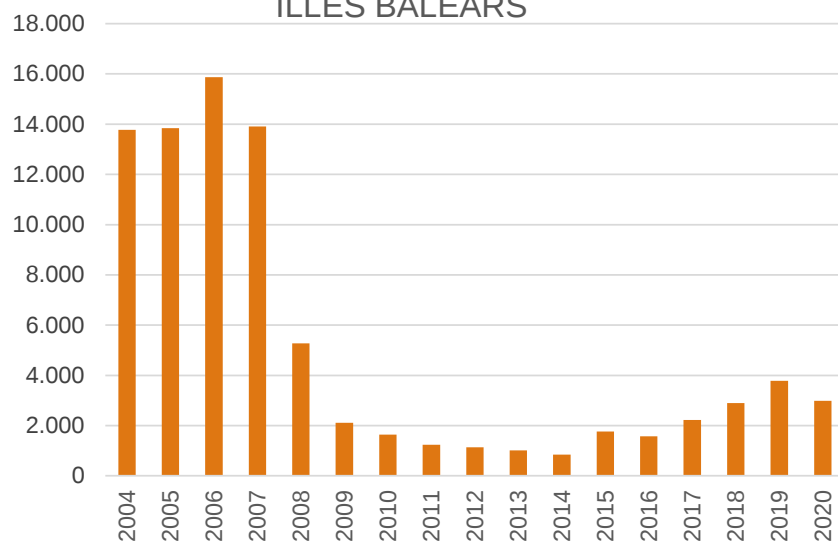
Es importante recordar que los mercados inmobiliarios son múltiples, relativamente pequeños y pueden presentar notables diferencias según sea la situación relativa de la oferta y de la demanda en cada uno de ellos. Por esta razón, todo lo que se expone a continuación es una generalización que no puede aplicarse automáticamente a ningún mercado concreto.

En las **Islas Baleares** se han iniciado **2.989 viviendas** en 2020, un 21% menos que en 2019 (3.780 unidades), lo que supone un 19% del máximo alcanzado en al anterior ciclo inmobiliario (15.873 unidades en 2006).

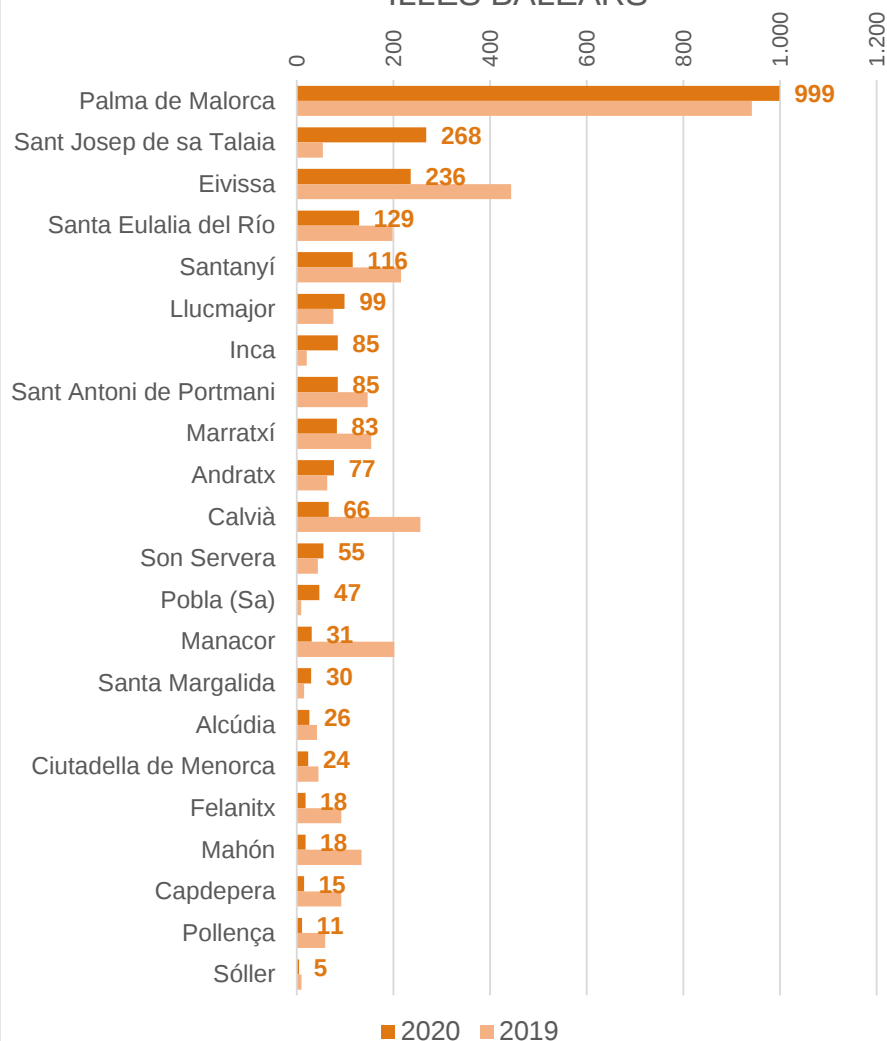
Las viviendas iniciadas en la **capital**, 999 unidades, un 6% más que en 2019, suponen el 33% del total de la comunidad, seguido de **Sant Josep de sa Talaia** (268 unidades, 214 más que el año anterior) y de **Eivissa** (236 viviendas, casi la mitad que en 2019).

A destacar también los descensos de actividad de Santanyí, Calvià, Manacor y Mahón.

VIVIENDAS INICIADAS
ILLES BALEARS



VIVIENDAS INICIADAS 2020
ILLES BALEARS



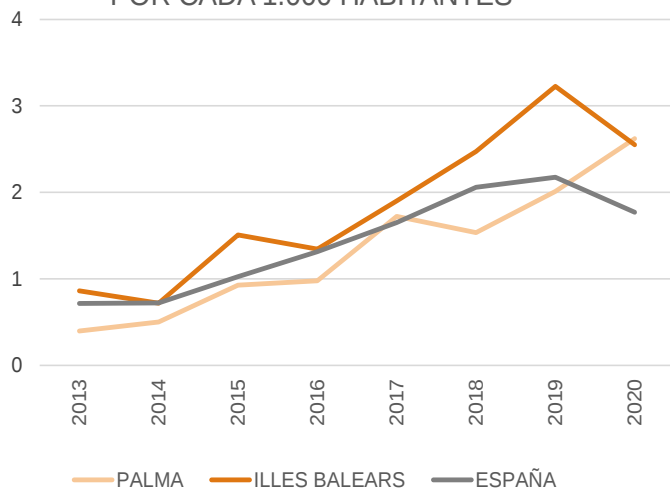
Viviendas Iniciadas

En las Islas Baleares se han iniciado **2,6 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, frente a las 1,8 del conjunto de España.

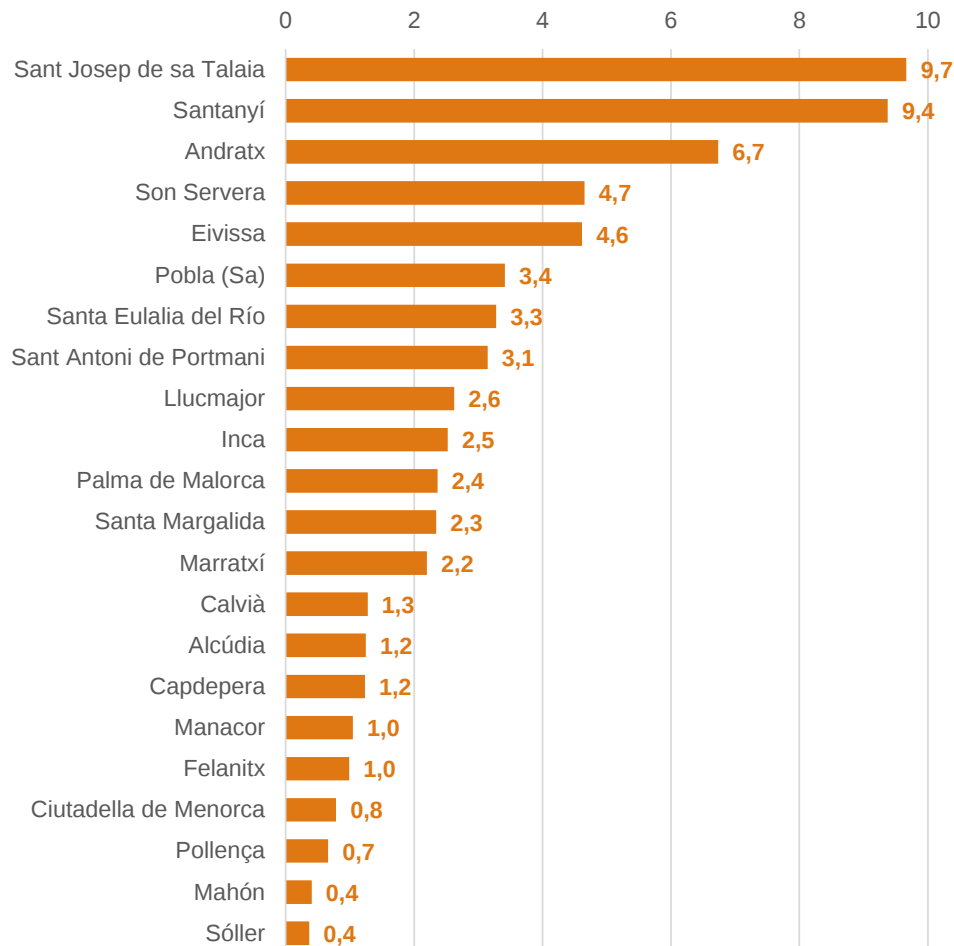
En **Palma** se iniciaron 2,4 viviendas por cada 1.000 habitantes, por debajo de la media de la comunidad y lejos de las **9,7** unidades de **Sant Josep de sa Talaia** y 9,4 de **Santanyí**.

A continuación, **Andratx** (6,7), **Son Servera** (4,7) y **Eivissa** (4,6).

**VIVIENDAS INICIADAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



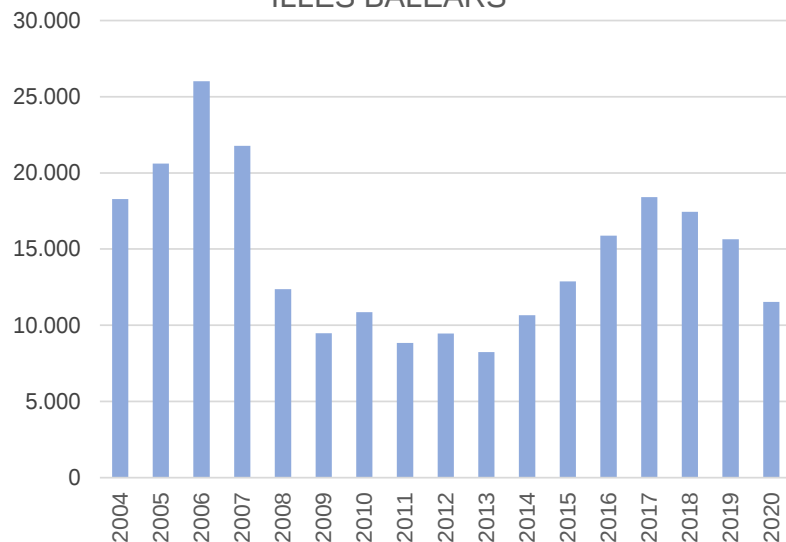
**VIVIENDAS INICIADAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**



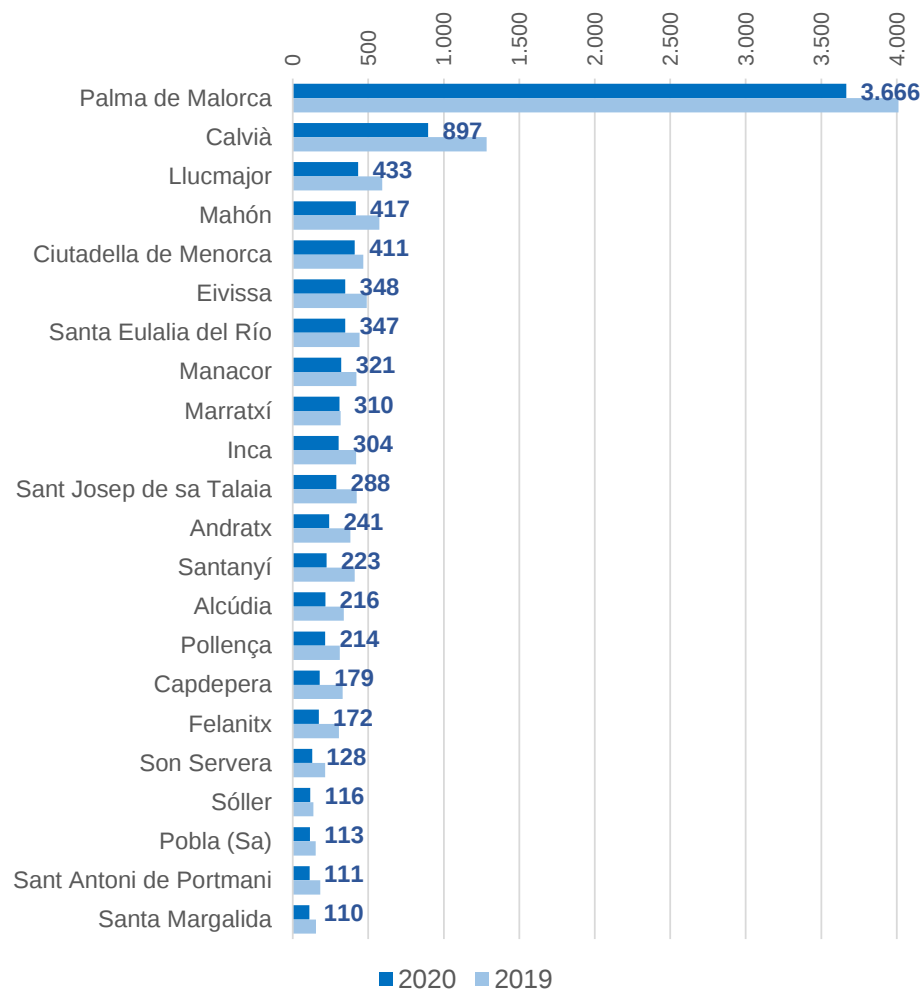
En las **Islas Baleares** se han vendido **11.539 viviendas** en 2020, un 26% menos que en 2019 (15.643 unidades), lo que supone un 44% del máximo alcanzado en el anterior ciclo inmobiliario (26.014 unidades en 2006).

Las viviendas vendidas en la **capital**, 3.666 unidades, (un 23% menos que en el año 2019), suponen el 32% del total de la provincia, seguida de **Calvià** (897 transacciones), **Llucmajor** (433) y **Mahón** (417), los tres municipios con 25-30% menos de actividad respecto de 2019.

VIVIENDAS VENDIDAS
ILLES BALEARS



VIVIENDAS VENDIDAS 2020
ILLES BALEARS

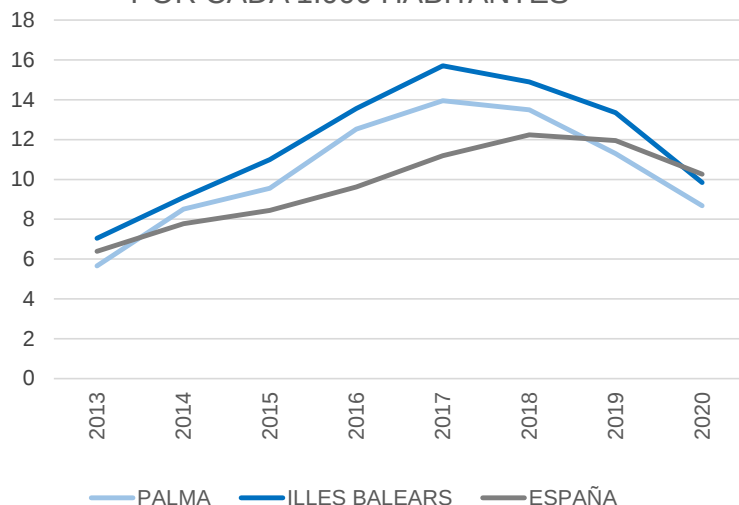


En las **Islas Baleares** se vendieron **9,8 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por debajo de las 10,3 del conjunto de España.

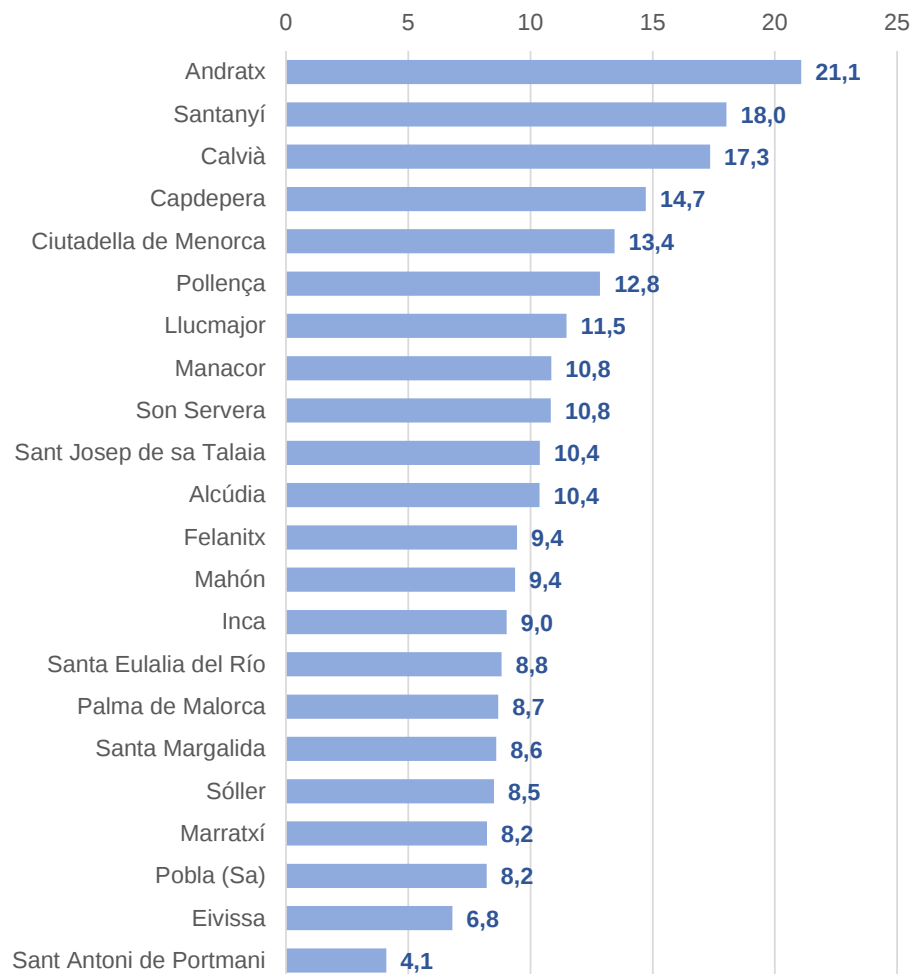
El municipio con más actividad en relación a su población es **Andratx**, con **21,1** viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes. Le siguen **Santanyí** (18,0), **Calvià** (17,3) y **Capdepera** (14,7).

En la **capital** se vendieron 8,7 viviendas por cada 1.000 habitantes, por debajo de la media de la provincia, al igual que **Mahón** (9,4) e **Ibiza** (6,8).

**VIVIENDAS VENDIDAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS VENDIDAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**



Valor Tasado de la Vivienda

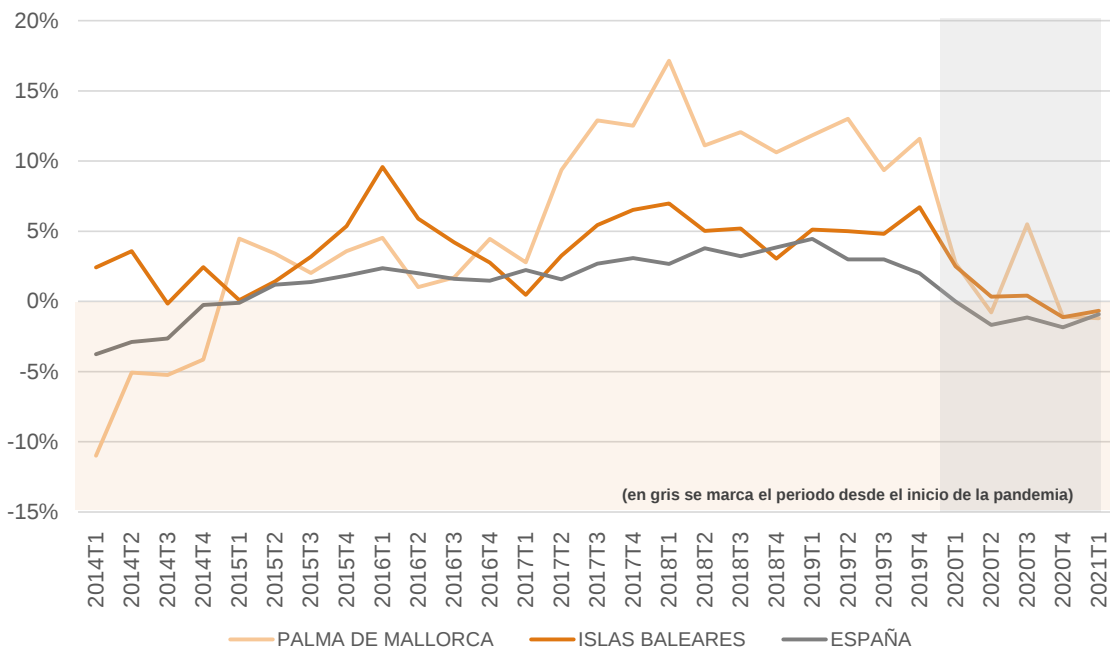
En el primer trimestre de 2021 el valor tasado de la vivienda en **Illes Balears** se situaba en **2.363 €/m²**, un 1% por debajo del mismo periodo de 2020, similar a la variación del conjunto de España.

Eivissa es el municipio con mayor valor tasado, con **3.894 €/m²**, un 5% más que en 2020, y ya por encima del máximo precio alcanzado en el anterior ciclo inmobiliario.

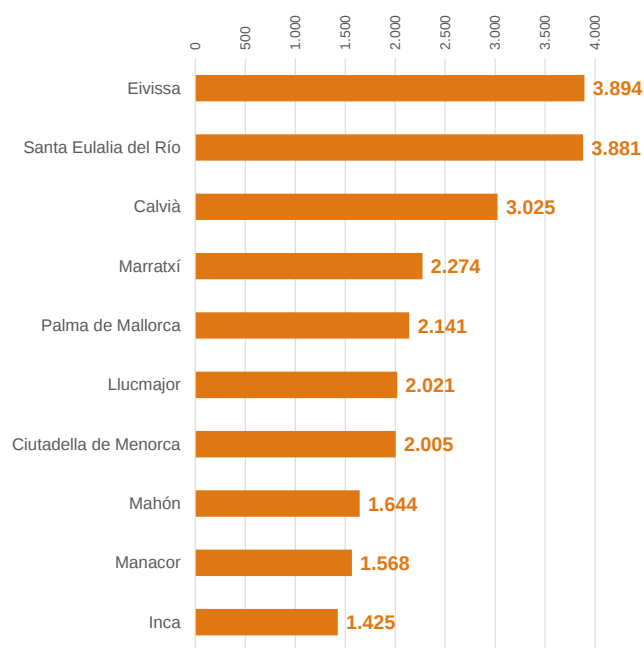
Le siguen **Santa Eulalia del Río** y **Calvià**, con 3.881 €/m² (+9%) y 3.025 €/m² (+4%), respectivamente.

Palma se sitúa en 2.141 €/m² y un 1% de descenso respecto de 2020.

Evolution of the Assessed Value of Housing
Annual Variation



VALOR TASADO DE LA VIVIENDA (€/m²c)
2021 primer trimestre
ILLES BALEARS

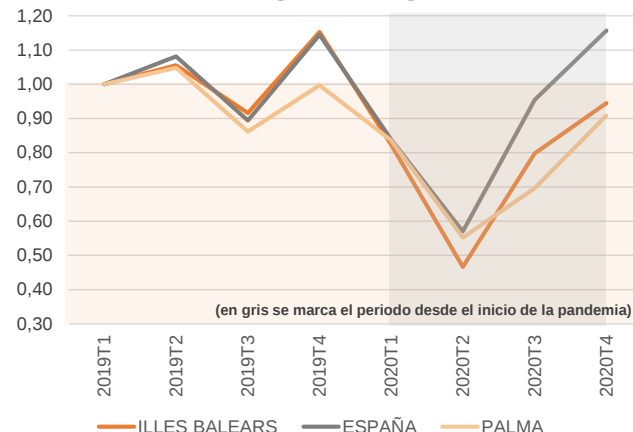


Las transacciones son el mejor predictor de la evolución de los precios. La recuperación del número de transacciones tras el confinamiento en la provincia ha sido sólo parcial.

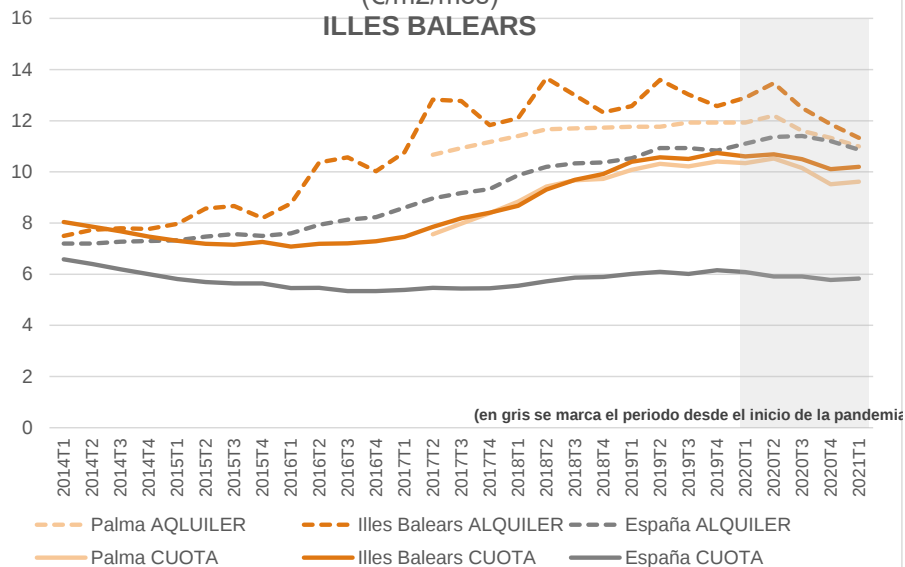
La compra y el alquiler son las dos opciones para adquirir el uso de la vivienda y ambos mercados se relacionan estrechamente. Los alquileres están levemente por encima de las cuotas hipotecarias. Por otro lado, el enorme aumento de las ofertas de alquiler en la provincia y en la capital presagia una bajada de los precios de alquiler lo que disminuiría el incentivo para la compra y podría presionar a la baja los precios de venta.

No se puede perder de vista que la reactivación del turismo podría disminuir el número de ofertas de alquiler drástica y rápidamente y anular la presión a la baja sobre los precios de alquiler. No se descartan bajadas de los precios de venta a corto plazo en las islas Baleares.

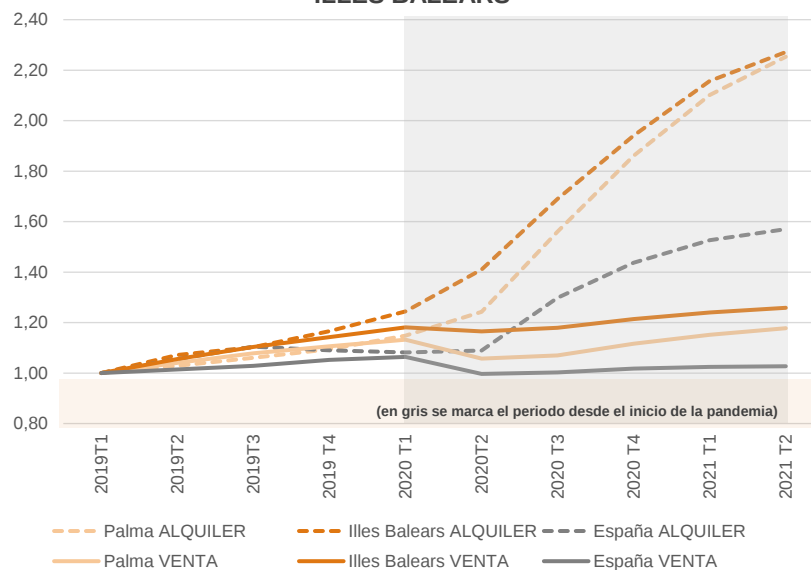
EVOLUCIÓN COMPRVENTAS DE VIVIENDA
ILLES BALEARS



EVOLUCIÓN CUOTAS HIPOTECARIAS Y ALQUILERES
(€/m2/mes)
ILLES BALEARS



EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER
ILLES BALEARS





El presente informe es propiedad de UVE VALORACIONES, S.A. y ha sido realizado a partir de datos obtenidos en fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente a UVE VALORACIONES, S.A.

UVE VALORACIONES, S.A.

A-86224169 – Calle Alcalá, 21, planta 7ª - 28014 MADRID - 913914234 - uve@v-valoraciones.es