

Radiografía del mercado de la vivienda en Baleares en el primer semestre de 2024

Índice



1. Participación: once puntos por encima de la media nacional	3
2. Las condiciones hipotecarias, principal preocupación	8
3. Nota metodológica	10

1. Participación: once puntos por encima de la media nacional

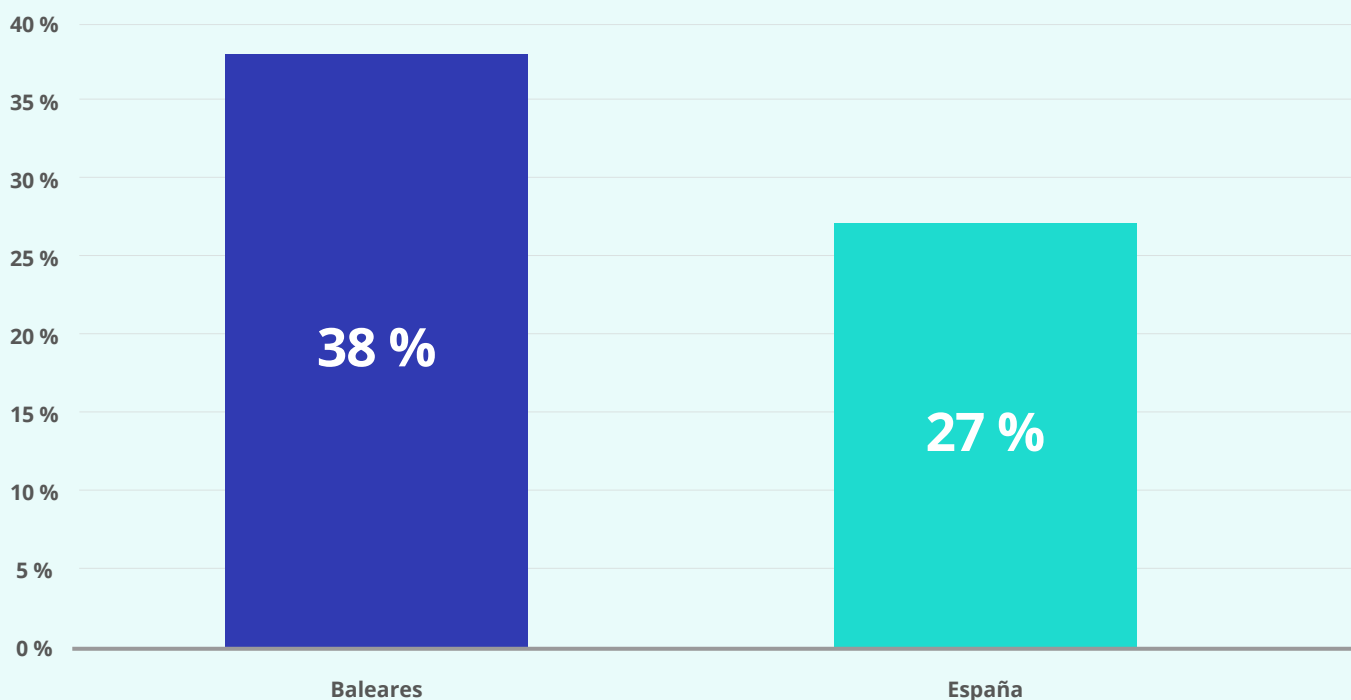
La participación en el mercado de la vivienda en las Islas Baleares en los últimos doce meses alcanza el 38 %, lo que supone once puntos porcentuales más que la media nacional (27 %). Este porcentaje corresponde a los particulares mayores de 18 años que han llevado a cabo alguna acción inmobiliaria (*bien de oferta o de demanda; en el alquiler o en la compraventa*) en ese periodo de tiempo.

La participación de los particulares en el mercado inmobiliario en las Islas Baleares en los últimos doce meses es del 38 %, muy por encima del 27 % de la media nacional

En general, el mercado inmobiliario de Baleares —de acuerdo con los datos de Fotocasa Research correspondientes a febrero de 2024— se caracteriza por tener un dinamismo mucho mayor que la media nacional y por el peso similar que alquiler y compraventa tienen en términos de participación.



G1. Particulares participando en el mercado de la vivienda en Baleares (% sobre la población mayor de 18 años)



De manera más concreta, se observa que los que han adquirido una vivienda en el último año constituyen el 6 %, el doble que la media nacional. También es muy superior el porcentaje de los que han buscado un inmueble para comprar pero aún no han llevado a cabo la acción, cuya cifra alcanza el 15 %, frente al 11 % del conjunto español.

Por su parte, y dentro también del capítulo de la demanda, se observa que los que han alquilado una vivienda para vivir en ella como inquilinos en el archipiélago alcanzan el 9 %, cifra que también supera a la media nacional, que es del 6 %. En cuanto a los arrendatarios inefectivos, esto es, los que han tratado de alquilar un inmueble para vivir en él pero aún no lo han logrado, la cifra se sitúa en el 7 %, frente al 5 % del conjunto nacional.



En el lado de la oferta, vemos que los que han vendido un piso del que eran propietarios constituyen el 2 % (*el mismo porcentaje, en este caso, que el conjunto del país*). Los vendedores no efectivos, sin embargo, son el 1 % en el ámbito balear (*2 % en el plano nacional*).



G2. Acciones múltiples en el mercado de la vivienda en Baleares en los últimos doce meses (% sobre la población mayor de 18 años)

Compra

España

Baleares

Ha comprado vivienda

3 %

6 %

Ha buscado vivienda para comprar
(no lo ha conseguido)

11 %

15 %

14 %

21 %

Venta

España

Baleares

Ha vendido vivienda

2 %

2 %

Ha tratado de vender vivienda
(no lo ha conseguido)

2 %

1 %

4 %

4 %

Alquiler (demanda)

España

Baleares

Ha alquilado vivienda (inquilino)

6 %

9 %

Ha alquilado una habitación en un piso
compartido (inquilino)

2 %

3 %

Ha buscado vivienda para alquilar como
inquilino (no lo ha conseguido)

5 %

7 %

Ha buscado una habitación en piso
compartido (no lo ha conseguido)

2 %

2 %

12 %

18 %

Alquiler (oferta)

España

Baleares

Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)

3 %

6 %

Ha tratado de alquilar a otros una vivienda
como propietario (no lo ha conseguido)

1 %

0 %

4 %

6 %

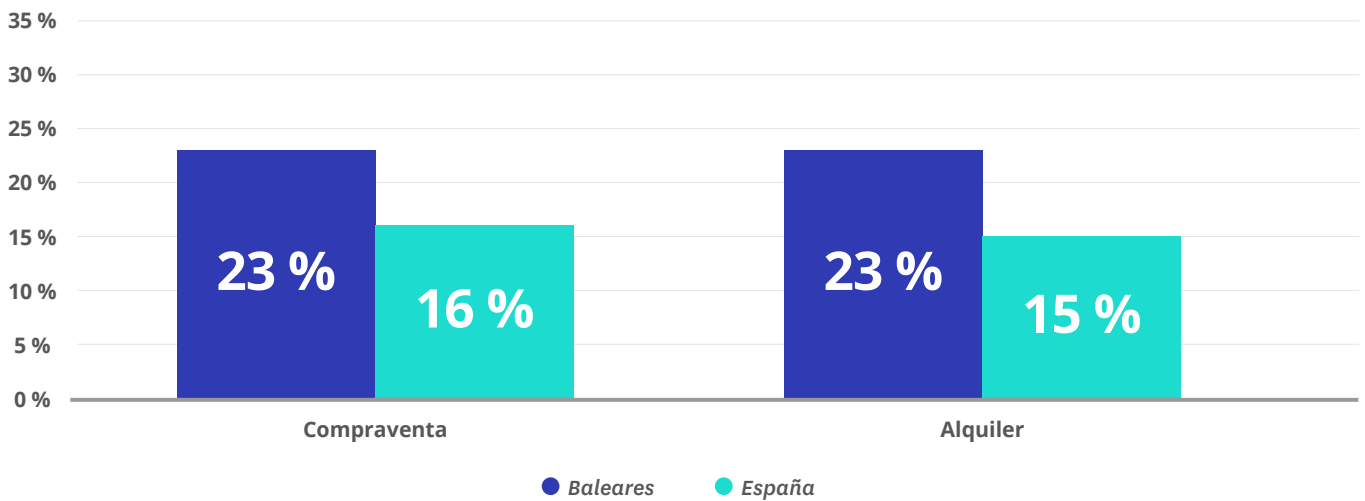
Tanto en la compraventa como en el alquiler hay una participación del 23 % de los particulares de Baleares

Si se agrupan estos datos, se comprueba que el porcentaje de particulares participando en el mercado de la compraventa y en el del alquiler en Baleares es idéntico, un 23 %.

Tanto en uno como en otro mercado, la comunidad balear registra porcentajes significativamente superiores a los del conjunto de España.



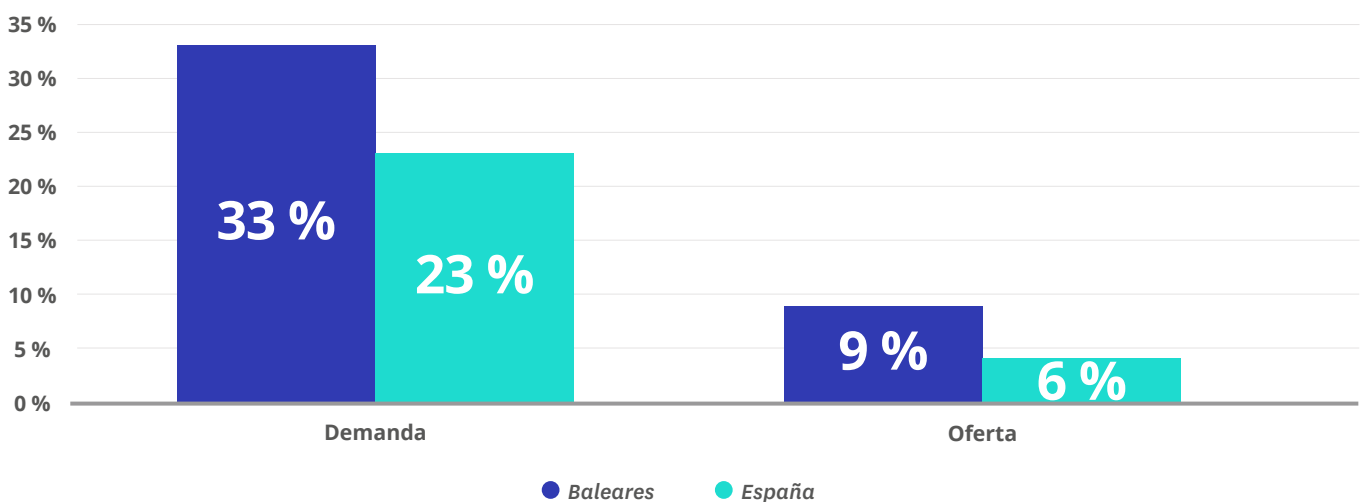
G3. Particulares participando en el mercado de compraventa y de alquiler en Baleares (% sobre la población mayor de 18 años)



Estas diferencias tienen mucho que ver con la muy superior participación en Baleares en la demanda de vivienda (*en conjunto, pero también en cada uno de estos mercados: alquiler y compraventa*) en comparación con el conjunto de España.

Así, la demanda se sitúa en Baleares en el 33 % frente al 23 % del promedio nacional. También es superior la participación de particulares insulares en el lado de la oferta (9 % frente al 6 % del conjunto de España), pero más moderada.

G4. Particulares participando en la demanda y en la oferta de vivienda en Baleares (% sobre la población mayor de 18 años)



Mayor tasa de actividad en los jóvenes

La actividad en el mercado inmobiliario balear está marcada en buena medida por el segmento de edad que se analice, de manera que, a menor edad, mayor grado de participación.

Uno de cada cuatro jóvenes baleares entre 18 y 34 años ha alquilado una vivienda en el último año. Otro 7 % a alquilado habitación

Así, los jóvenes de 18 a 34 años presentan niveles muy elevados de demanda de vivienda, tanto desde el lado de la compra efectiva (11 %) como desde la demanda de alquiler, tanto de piso como de habitación y en cualquiera de las manifestaciones efectiva o no efectiva. De este modo, el 23 % de particulares de estas edades ha alquilado un inmueble para habitar en él como inquilino, mientras que el 7 % ha alquilado una habitación.

El colectivo de 35 a 44 también ofrece cifras altas de participación en el mercado inmobiliario, aunque por debajo del colectivo más joven. Este grupo también

se caracteriza por ser demandante de vivienda pero, a diferencia del colectivo más joven, no es demandante de habitaciones individuales, y tiene un peso más elevado de la compra no efectiva de vivienda (23 %).

Ambos colectivos presentan un grado de participación en el mercado del alquiler elevado (*esencialmente desde el lado de la demanda de vivienda*). Aunque, como se ha visto anteriormente, la participación de los jóvenes de 18 a 34 años es todavía mayor.

Por otra parte, este colectivo joven de 18 a 34 años presenta más éxito en la demanda de vivienda, ya que su porcentaje de demanda efectiva es superior al de otros segmentos de edad (11 % en la compra de vivienda y 23 % en el alquiler como inquilino).



2. Las condiciones hipotecarias, principal preocupación

En Baleares se es consciente de la dificultad del acceso a la compra de vivienda por las condiciones hipotecarias. Esta es la idea que cuenta con más apoyo, y es transversal por segmento de edad. En concreto, esta opinión es compartida por el 79 % de los consultados y recibe una puntuación de 8 sobre diez.

De la misma manera, existe una alta sensación de que el sentimiento de propiedad está muy arraigado en la mentalidad de los españoles (7,5 puntos y 71 % de apoyo), aunque esta idea tiene menos fuerza para el colectivo más joven, el formado por personas con edades entre los 18 y los 34 años (6,5 y 52 %).

Por su parte, una gran mayoría considera que ante el elevado precio del alquiler sale más a cuenta el pago de la hipoteca. Así lo sostienen el 66 % de los encuestados, que le conceden 7,3 puntos. Sin embargo, esta opinión es más matizada para el colectivo más joven (de 18 a 34 años), que tan solo la respalda en el 52 % de los casos y es puntuada con únicamente un 6,7, más de medio punto por debajo de la evaluación general.

En línea con lo anterior, este colectivo joven también tiende a apoyar la idea de que la tendencia del mercado es a alquilar más, a diferencia de otros segmentos de edad. Así, si en general esta cuestión recibe el



respaldo de solo el 39 %, el porcentaje de apoyo entre los jóvenes asciende hasta el 54 %.

Por otro lado, la idea de propiedad goza de buena salud, de manera que siete de cada diez ciudadanos de Baleares consideran que comprar una vivienda es una buena inversión, proporción que aumenta para el colectivo de 45-75 años. Y, de la misma manera, seis de cada diez están de acuerdo en que un piso es la mejor herencia para los hijos, siendo también esta una idea que cuenta con más apoyo entre el colectivo más senior.

Con respecto a la idoneidad del pago del alquiler existen diferencias generacionales. Mientras que el colectivo de 45-75 años tiende a pensar que vivir de alquiler es tirar el dinero, entre los jóvenes de 18-34 años son mayoría quienes se muestran indecisos

Además, en torno a la mitad de la población de Baleares cree que se avecina una burbuja inmobiliaria.

Por último, como en el resto de comunidades autónomas, el optimismo para con la ley de vivienda es reducido. Aquí nuevamente encontramos diferencias generacionales, con un colectivo de 35-75 años en el que predominan las sensaciones negativas, y un colectivo joven en el que las valoraciones positivas superan, en cambio, a las negativas.

Son, todos ellos, porcentajes y valoraciones muy en línea con el promedio general del conjunto de España.



G5. Opinión sobre el mercado de la vivienda en Baleares (% sobre las personas activas en el mercado de la vivienda)

	Posicionamiento (Baleares)			Valoración media Baleares	Valoración media España
	En contra	Neutro	A favor		
Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda	3 %	18 %	79 %	8	8
El sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	4 %	25 %	71 %	7,5	7,7
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	6 %	28 %	66 %	7,3	7,5
Comprar una vivienda es una buena inversión	6 %	24 %	70 %	7,5	7,5
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	11 %	29 %	60 %	6,9	6,5
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	14 %	47 %	39 %	5,9	6
Vivir de alquiler es tirar el dinero	14 %	37 %	49 %	6,4	6,4
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6%	40 %	54 %	6,8	6,6
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	28%	45%	27%	4,9	4,8

3. Nota metodológica



Bases de los gráficos

G1. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN BALEARES (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Baleares.

Feb-24: 213

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-24: 8.270

G2. ACCIONES MÚLTIPLES EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN BALEARES EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Baleares.

Feb-24: 213

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-24: 8.270

G3. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA COMPRAVENTA Y EL ALQUILER EN BALEARES (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Baleares.

Feb-24: 213

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-24: 8.270

G4. PARTICULARES PARTICIPANDO EN LA DEMANDA Y EN LA OFERTA DE VIVIENDA EN BALEARES (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Baleares.

Feb-24: 213

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-24: 8.270

G5. OPINIÓN SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN BALEARES (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Baleares.

Feb-24: 213

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-24: 8.270





Anaïs López García

✉ anaïs.lopez@adevinta.com
☎ 620 66 29 26

InformeFotocasa

✕ @fotocasa

🌐 <https://research.fotocasa.es/>