

# Radiografía del mercado de la vivienda en Baleares en el primer semestre de 2025

# Índice



<b>1. La participación en el mercado de la vivienda balear se contrae</b>	<b>3</b>
<b>2. Descenso en la demanda y estabilidad en la oferta</b>	<b>6</b>
<b>3. El precio del alquiler inclina a los particulares hacia la compra</b>	<b>8</b>
<b>4. Nota metodológica</b>	<b>10</b>

# 1. La participación en el mercado de la vivienda balear se contrae

El 30 % de los particulares mayores de 18 años de Baleares han participado en el mercado de la vivienda en el último año. Este dato se sitúa cuatro puntos por encima de la media nacional, manteniendo una dinámica habitual en el mercado de la vivienda balear que, según los datos de Fotocasa Research, suele mostrar un dinamismo mayor que el del conjunto del país.

*La participación de los particulares en el mercado inmobiliario en las Islas Baleares ha caído ocho puntos en el último año*

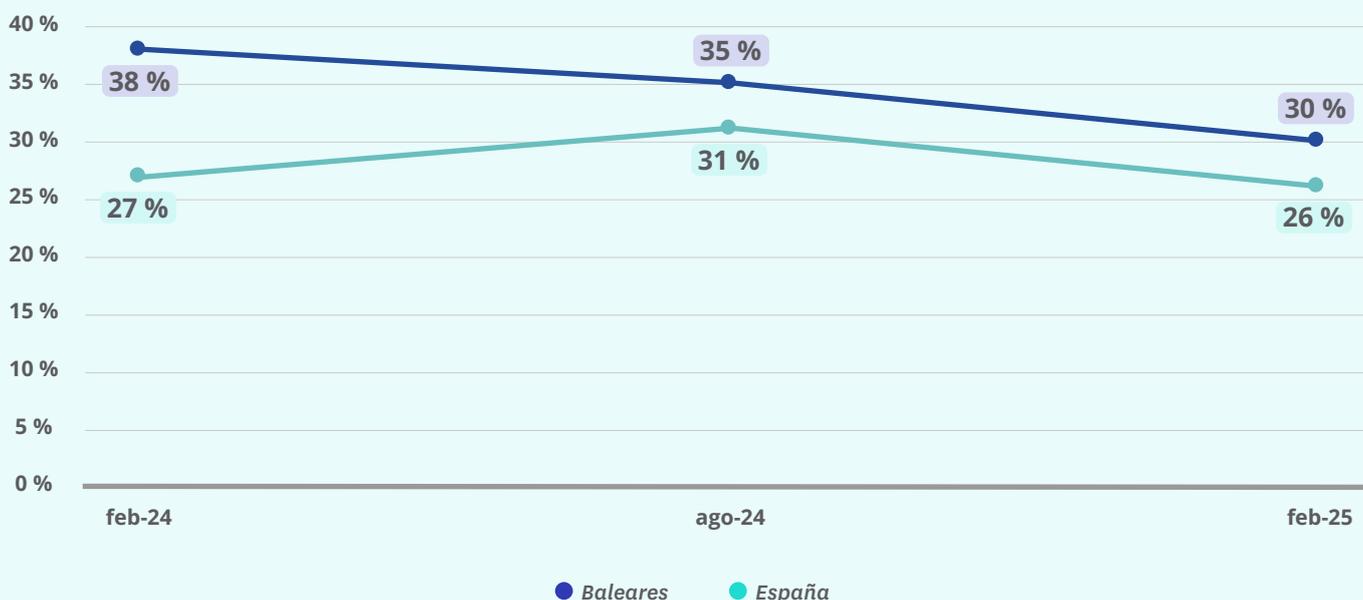
Pese a esto, en el último año la actividad de los particulares de esta comunidad ha retrocedido considerablemente. Hace un año, en febrero de 2024, eran un 38 % los particulares que habían realizado alguna acción, ya fuera de oferta o de demanda.

Este descenso, además, ha sido progresivo durante todo el año, ya que para agosto del pasado año la cifra de particulares moviéndose en el mercado se había contraído tres puntos hasta alcanzar el 35 %.

Esta tendencia observada en el territorio insular difiere de la evolución que ha seguido el mercado de la vivienda en el conjunto del país, donde predomina la estabilidad, con una participación que apenas ha variado entre el inicio de 2024 y el de 2025.



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



# Un descenso repartido entre la compraventa y el alquiler



Cuando la evolución en el último año del mercado de la vivienda balear se analiza de manera desagregada por los mercados de compraventa y de alquiler lo primero que se puede observar es que la caída general de la participación ha repercutido a ambos lados.

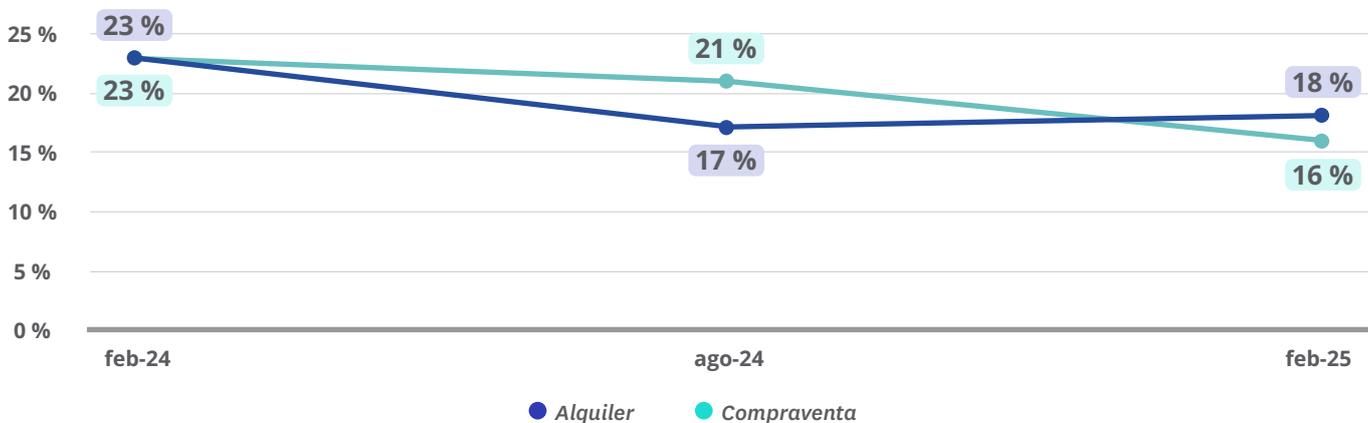
En el caso de la compraventa, entre febrero de 2024 y febrero de 2025 se ha producido un retroceso de siete puntos, pasando del 23 % al 16 %. Un descenso que, además, se ha concentrado en los últimos seis meses, ya que en agosto de 2024 la bajada solamente había sido de dos puntos.

**La participación en el mercado de compraventa cae del 23 % al 16 % en tan solo un año. El alquiler sufre un descenso similar tras pasar del 23 % de 2024 al 18 % de 2025**

En el caso del alquiler, el porcentaje de particulares que han realizado alguna acción en el mercado en el último año es del 18 %, frente al 23 % registrado en febrero de 2024. Pese a que se trate de una contracción similar a la observada en el mercado de compraventa, en este caso, el descenso más acusado se produjo entre febrero y agosto de 2024, cuando la participación llegó a caer hasta el 17 %.

Las fluctuaciones observadas tanto en uno como en otro mercado son distintas a las que se han producido en el conjunto del país, donde la comparativa interanual muestra bastante estabilidad.

## G2. Particulares participando en el mercado de compraventa y de alquiler en Baleares (% sobre la población mayor de 18 años)



Al observar con mayor detalle las acciones realizadas por los particulares baleares en el mercado de la vivienda durante el último año se puede apreciar un retroceso estadísticamente significativo del alquiler efectivo. Es decir, de aquellos que han buscado una vivienda de alquiler para vivir en ella y lo han conseguido. En un año han pasado de ser el 9 % al 5 %.

En este mercado se han producido otros descensos, aunque han sido más moderados. Por ejemplo, caen un punto los que no han conseguido alquilar una vivienda para vivir en ella, que pasan del 7 % al 6 %. En lo referente a la oferta de inmuebles de alquiler se aprecia una subida, también reseñable en términos estadísticos, de los mo-

vimientos inefectivos. Es decir, aquellos propietarios que han intentado alquilar a otros un piso sin éxito. En febrero de 2024 eran un segmento prácticamente inexistente (0,3%) y en 2025 han repuntado hasta el 2 %.

En el ámbito de la compraventa la demanda ha crecido de manera estadísticamente significativa, tras pasar de un 21% a un 15 % en un año. Este descenso se ha repartido tanto entre los demandantes efectivos como los inefectivos. Así, en comparación con febrero de 2024, el volumen de particulares que ha comprado una vivienda se ha reducido del 6 % al 3 %. Por su parte, los que han intentado adquirir una pero no lo han conseguido pasan del 15 % al 12 %.

### G3. Acciones múltiples en el mercado de la vivienda en Baleares en los últimos doce meses (% sobre la población mayor de 18 años)

#### Compra

	Feb. 24	Ago. 24	Feb. 25
Ha comprado vivienda	6 %	4 %	3 %
Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)	15 %	15 %	12 %
	<b>21 %</b>	<b>19 %</b>	<b>15 %</b>

#### Venta

Ha vendido vivienda	2 %	2 %	1 %
Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)	1 %	2 %	2 %
	<b>4 %</b>	<b>5 %</b>	<b>3 %</b>

#### Alquiler (demanda)

Ha alquilado vivienda (inquilino)	9 %	6 %	5 %
Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)	3 %	1 %	2 %
Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido)	7 %	5 %	6 %
Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)	2 %	2 %	1 %
	<b>18 %</b>	<b>13 %</b>	<b>12 %</b>

#### Alquiler (oferta)

Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)	6 %	5 %	4 %
Ha tratado de alquilar a otros una vivienda como propietario (no lo ha conseguido)	0 %	1 %	2 %
	<b>6 %</b>	<b>5 %</b>	<b>6 %</b>

## 2. Descenso en la demanda y estabilidad en la oferta

Una de las principales claves de la evolución de la actividad de particulares en el mercado balear de vivienda es la contracción de la demanda, que en un año ha pasado del 33 % al 24 %. Un descenso que se ha dado de manera progresiva durante todo el año, puesto que el registro de agosto ya empezaba a mostrar esta tendencia, con una demanda a la baja —*cayó cuatro puntos con respecto a febrero de 2024 y se situó en el 29 %*—.

*La demanda de vivienda en Baleares, ya sea de compra o de alquiler, ha caído del 33 % al 24 % en el último año*

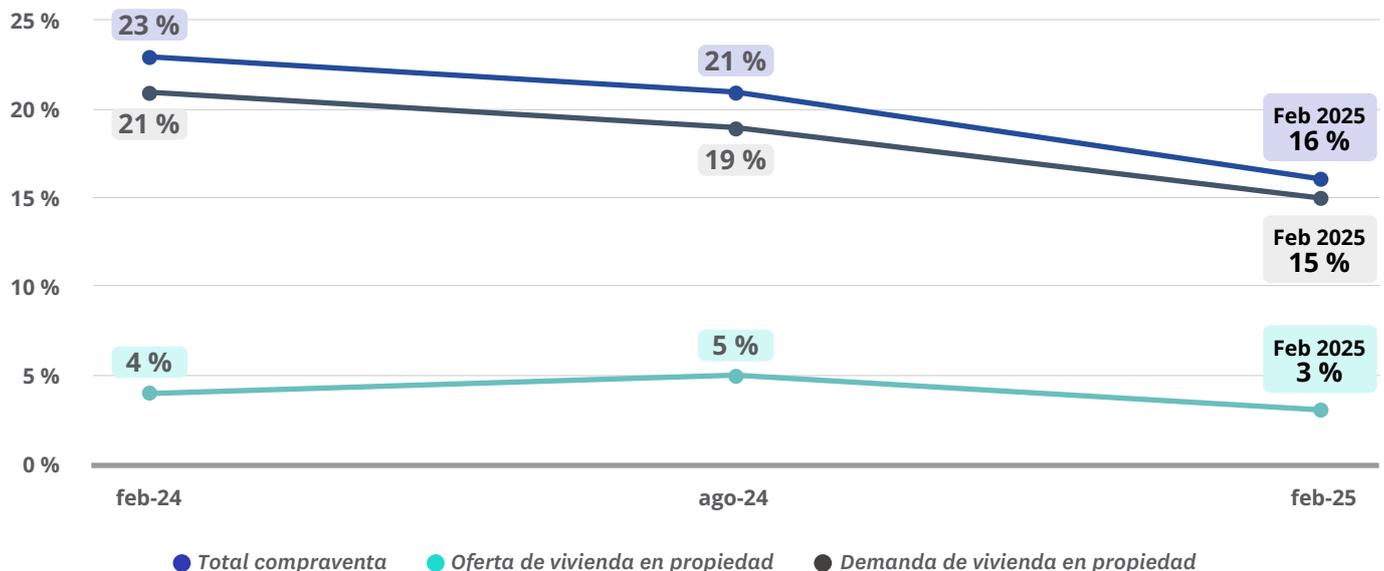
Si distinguimos en función de la efectividad de la búsqueda, el porcentaje de particulares que han buscado y encontrado vivienda en Baleares ha descendido

del 20 % de febrero de 2024 al 16 % un año después, mientras que el de quienes han buscado casa pero todavía no la han encontrado ha pasado del 16 % (*febrero de 2024*) al 10 % (*febrero de 2025*).

Esta dinámica, además, es distinta a la del conjunto de España. Así, en el mercado de la vivienda nacional la demanda ha permanecido estable y tanto el registro de febrero de 2024 como el del mismo mes de 2025 se ubican en el 23 %.

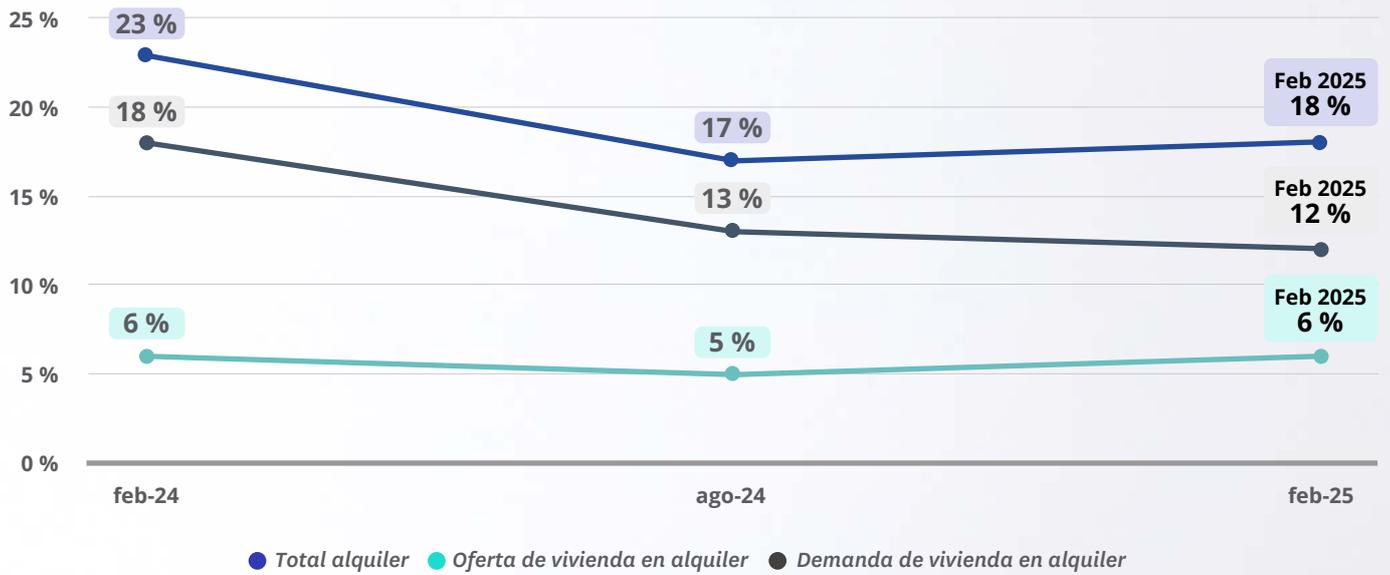
Este cambio, además, se produce tanto en el ámbito del arrendamiento como en la vivienda de propiedad. Si acercamos la mirada, en primer término, al mercado de compraventa comprobamos que el retroceso de la participación de particulares en la demanda (*del 21 % de febrero de 2024 al 15 % un año después*) es mucho más acusado que el descenso de la oferta (*del 4 % al 3 %*).

### G4. Participantes en el mercado de compraventa en Baleares (% sobre la población mayor de 18 años)



En el alquiler, el porcentaje de ofertantes (6 %) incluso iguala en febrero de 2025 el registrado un año antes, mientras que el de demandantes se ha reducido en seis puntos porcentuales: del 18 % al 12 %.

## G5. Participantes en el mercado de alquiler en Baleares (% sobre la población mayor de 18 años)



### 3. El precio del alquiler inclina a los particulares hacia la compra

Tres de cada cuatro particulares mayores de 18 años de Baleares creen que el precio de actual del alquiler hace que compense más pagar por una hipoteca. Esta idea, que se ha reforzado considerablemente en el último año cuando un 66 % se posicionaba alineado con ella, es la que genera un mayor consenso entre los participantes en el mercado de la vivienda en Baleares. Concretamente, le otorgan una valoración de 7,8 puntos sobre 10 (*frente al 7,3 de hace un año*).

En esto también ha podido influir la mejor percepción sobre las condiciones hipotecarias. Con respecto a febrero de 2024 ha descendido significativamente la cantidad de particulares que cree que las condiciones para conseguir una hipoteca dificultan la compra de una vivienda: en 2024 eran el 79 % y ahora son el 68 %.

Además, en los últimos doce meses ha tomado impulso la idea de que un piso es la mejor herencia que se le puede dejar a los hijos: un 69 % se posiciona de manera favorable con respecto a esta cuestión, frente al 60 % de hace un año.

La inclinación hacia la compra también se puede detectar al ver cómo han perdido relevancia cuestiones como que la tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos y se han reforzado otras como que vivir de alquiler es tirar el dinero. La primera afirmación tenía el respaldo del 39 % de los particulares baleares en febrero de 2024. Un año después este porcentaje ha caído hasta el 32 %. Sin embargo, el grupo de los que opinan que vivir de alquiler es tirar el dinero ha crecido siete puntos hasta atraer al 56 %.



## G6. Opinión sobre el mercado de la vivienda en Baleares (% sobre las personas activas en el mercado de la vivienda)

	Valoración media			Febrero 2025		
	Feb 2024	Ago 2024	Feb 2025	En contra	Neutro	A favor
Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda	8	7,7	<b>7,4</b>	6 %	27 %	<b>68 %</b>
El sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,5	7,3	<b>7,4</b>	4 %	23 %	<b>73 %</b>
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,3	7,5	<b>7,8</b>	4 %	23 %	<b>73 %</b>
Comprar una vivienda es una buena inversión	7,5	7,5	<b>7,6</b>	4 %	24 %	<b>72 %</b>
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,9	7,2	<b>7,4</b>	8 %	24 %	<b>69 %</b>
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	5,9	5,8	<b>5,6</b>	14 %	54 %	<b>32 %</b>
Vivir de alquiler es tirar el dinero	6,4	6,5	<b>6,7</b>	12 %	32 %	<b>56 %</b>
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,8	6,9	<b>6,9</b>	8 %	34 %	<b>58 %</b>
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	4,9	4,4	<b>4,4</b>	32 %	45 %	<b>23 %</b>



# 4. 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 / Ago-24: 215 / Feb-25: 148

**Base particulares mayores de 18 años. España.**

Feb-24: 8.270 / Ago-24: 8.318 / Feb-25: 5.652

**G2. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE COMPRAVENTA Y DE ALQUILER EN BALEARES (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)**

**Base particulares mayores de 18 años. Baleares.**

Feb-24: 213 / Ago-24: 215 / Feb-25: 148

**G3. 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 / Ago-24: 215 / Feb-25: 148

**G4. PARTICIPANTES EN EL MERCADO DE COMPRAVENTA EN BALEARES (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)**

**Base particulares mayores de 18 años. Baleares.**

Feb-24: 213 / Ago-24: 215 / Feb-25: 148

**G5. PARTICIPANTES EN EL MERCADO DE ALQUILER EN BALEARES (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)**

**Base particulares mayores de 18 años. Baleares.**

Feb-24: 213 / Ago-24: 215 / Feb-25: 148

**G6. 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 / Ago-24: 215 / Feb-25: 148





**Anaïs López García**

✉ [anaïs.lopez@adevinta.com](mailto:anaïs.lopez@adevinta.com)  
☎ 620 66 29 26

# InformeFotocasa

✕ @fotocasa

🌐 <https://research.fotocasa.es/>