

RETORNO DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EN IBIZA

CIFRAS Y ANÁLISIS DE RENTABILIDAD
QUE DEBES SABER ANTES DE COMPRAR
UNA VIVIENDA EN IBIZA





CONTENIDO

1. RESUMEN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN BALEARES 2022

Pág. 3 - 5

2. INFORME DEL MERCADO DE VIVIENDAS DE LUJO EN IBIZA 2022

Pág. 6 - 11

3. RENTABILIDAD

Pág. 12

4. PREVISIÓN PARA 2023

Pág. 13






INTRODUCCIÓN

El mercado inmobiliario de las Islas Baleares, especialmente en Ibiza y Formentera, ha mostrado resiliencia y crecimiento en la última década. A pesar de la crisis financiera de 2007 y la pandemia de COVID-19, el sector se ha recuperado notablemente.

Las ventas de viviendas alcanzaron su punto máximo en 2017 y se acercaron nuevamente en 2022. Las Islas Baleares han superado la media nacional en términos de precios de vivienda, debido al atractivo turístico de las islas y la demanda de compradores extranjeros.

Ibiza se destaca como un mercado inmobiliario sólido y estable, con precios en constante crecimiento. Además, el mercado de alquiler en Ibiza también es atractivo para los inversores, ya que ofrece una tendencia alcista en los valores de alquiler.





1. RESUMEN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN BALEARES EN 2022

RECUPERACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LAS ISLAS BALEARES POST-CRISIS FINANCIERA

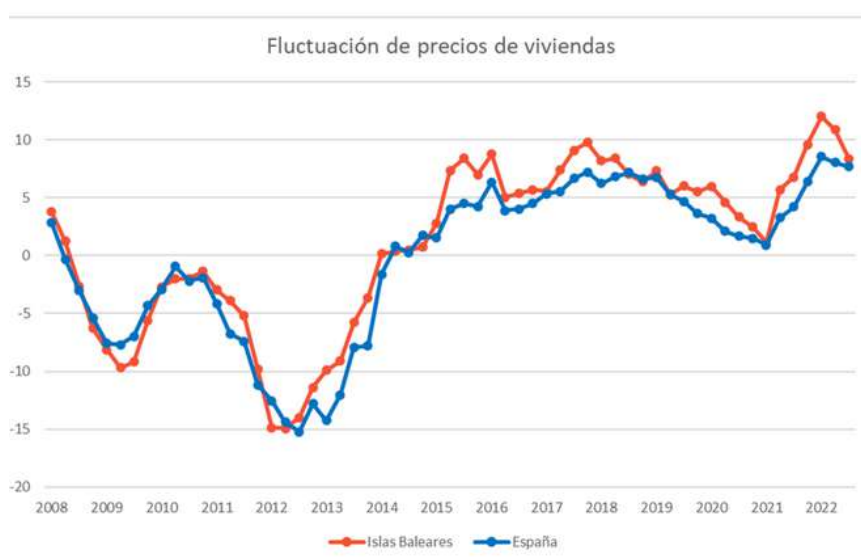
La evolución del mercado inmobiliario de las Islas Baleares en la última década cuenta una historia de resiliencia y crecimiento. Tras el abrupto declive en 2007 por la crisis financiera desencadenada por la banca norteamericana, el sector ha mostrado una notable recuperación. Específicamente en las Islas Baleares, donde las ventas de viviendas alcanzaron un pico significativo en 2017 y fue en 2022 que se acercó a este ritmo de venta inmobiliaria. Así, **el mercado inmobiliario balear se destaca como un ejemplo de fortaleza y resistencia frente a desafíos económicos**





El mercado inmobiliario de las Islas Baleares ha mostrado resiliencia y adaptabilidad desde 2017. Tras una fase de estancamiento hasta principios de 2020, la pandemia de COVID-19 provocó una parálisis generalizada en el sector. No obstante, con la adopción del teletrabajo y las restricciones de movilidad, el mercado empezó a reactivarse desde el verano de 2020, alcanzando un notable repunte en las ventas a principios de 2022.

Las Islas Baleares han superado la media nacional en términos de precio de las viviendas, mostrando una mayor rentabilidad. Este rendimiento se debe en gran parte al atractivo turístico de las islas, especialmente para países europeos cercanos como Alemania, Francia, Países Bajos, Bélgica y Suiza, que han compensado el impacto potencial del Brexit en el mercado.



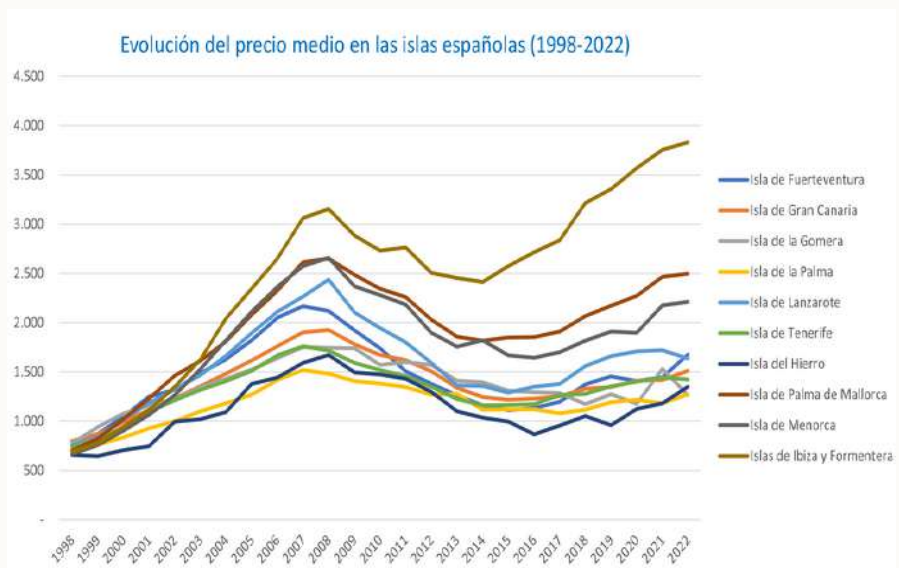
Fuente: INE





El mercado inmobiliario de las Islas Baleares ha mantenido una tendencia al alza, superando consistentemente el desempeño del mercado nacional, de acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) y EP Data. Esta tendencia alcanzó su pico en el primer trimestre de 2022, subrayando la resistencia y el atractivo del sector inmobiliario balear.

Por otra parte, el valor de las viviendas en Ibiza y Formentera ha registrado un crecimiento espectacular en las últimas dos décadas y media. Según Tinsa, el precio por metro cuadrado ha aumentado de 691 euros en 1998 a 3.833 euros en el primer trimestre de 2022, superando incluso a San Sebastián, la ciudad más cara de España. Actualmente, el valor medio de la vivienda en estas islas es de 6.097 euros por metro cuadrado, un impresionante 21,5% por encima del pico alcanzado en 2008, lo que convierte a **Ibiza y Formentera en las zonas con el mayor precio por metro cuadrado de todo el país.**



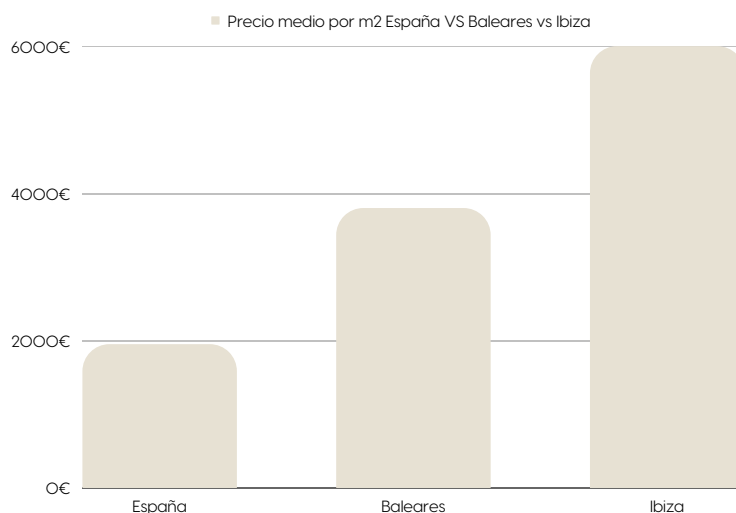
Fuente: INE

Este es un mercado que presenta una dinámica distinta a la de las demás islas y mercados nacionales debido a su naturaleza de nicho, vinculada a un segmento de alto standing y con una notable demanda extranjera.

2. INFORME DEL MERCADO DE VIVIENDAS DE LUJO EN IBIZA 2022

COMPARATIVA DE PRECIOS: VALOR MEDIO POR METRO CUADRADO EN ESPAÑA, ISLAS BALEARES E IBIZA

Es importante señalar que, incluso en momentos de turbulencia en el mercado inmobiliario, Ibiza ha demostrado una fortaleza y fiabilidad excepcionales. **Esta isla se ha desempeñado de manera más sólida y estable que el resto de las Islas Baleares y ha superado consistentemente la media nacional**, reafirmando su posición como un pilar de estabilidad en el mercado inmobiliario español.



Fuente: INE

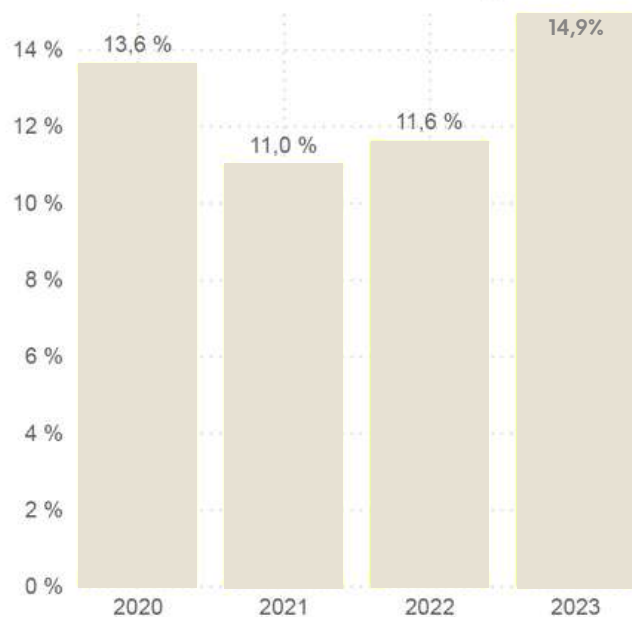


Fuente: Idealista Data



Según datos de Idealista, en abril de 2023, el precio medio por metro cuadrado de las viviendas en venta en Ibiza alcanzó los 6.097 euros, reflejando un robusto crecimiento interanual del 15%. Esta cifra reafirma la posición de Ibiza como un líder indiscutible en el mercado inmobiliario de las Islas Baleares y España en general.

Evolución mensual de la demanda extranjera



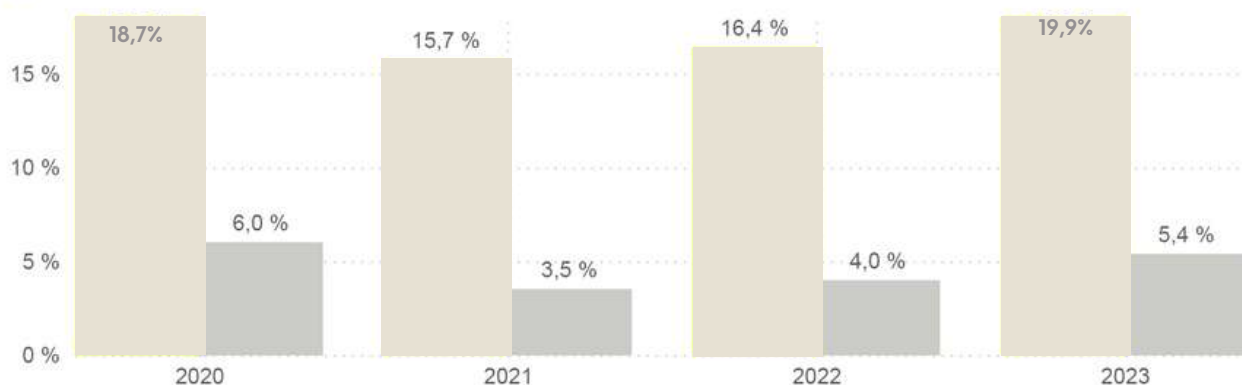
Nacionalidad predominante y porcentaje sobre el total de demanda extranjera. Dato mensual.

Reino Unido
2020
16,6 %
Alemania
2021
15,8 %
Alemania
2022
15,7 %
Alemania
2023
14,1 %

Fuente: Idealista Data

Evolución de la demanda extranjera en España en las provincias de costa y no costa

● Con costa ● Sin costa



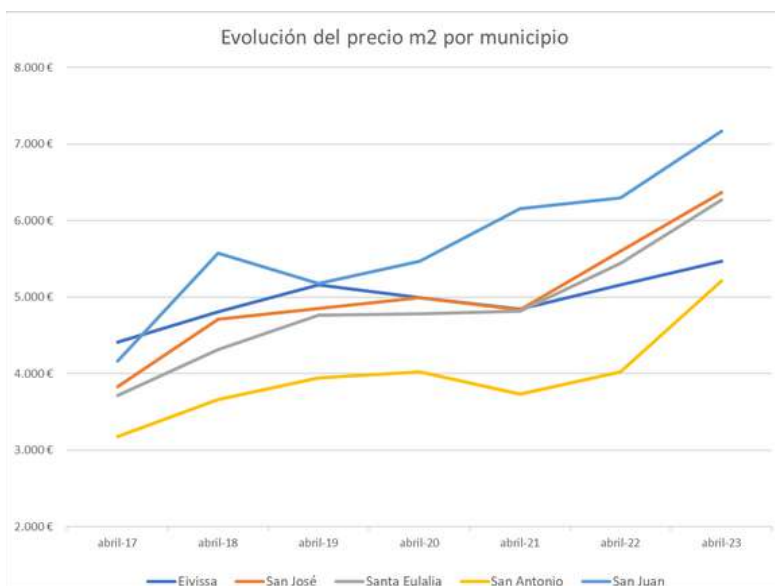
Fuente: Idealista Data

COMPARATIVA DE PRECIOS: VALOR MEDIO POR METRO CUADRADO EN ESPAÑA, ISLAS BALEARES E IBIZA

Al desglosar la isla de Ibiza por municipios, se observa un incremento en el precio de las viviendas en todas las zonas entre 2020 y 2022. Dos municipios destacan en este panorama: Santa Eulalia, que logró mantener la estabilidad de los precios a pesar de la llegada de la pandemia, y San Juan, que ha mantenido una tendencia de crecimiento impresionante.

Respecto a la tipología de las viviendas, el informe anual de Vivienda en Costa 2022 de Tinsa proporciona una visión detallada. Las viviendas plurifamiliares vacacionales en Ibiza y Formentera tienen un precio medio de 5.000 euros/m². Sin embargo, las viviendas unifamiliares en estas islas superan con creces esta cifra, alcanzando un valor de más de 10.000 euros por m², demostrando el alto valor y la demanda de este tipo de propiedades en Ibiza y Formentera.

TE AYUDAMOS A ENCONTRAR TU VIVIENDA



Análisis por municipios

Analizamos ahora municipio a municipio las cifras más destacadas de la isla:



EIVISSA

La ciudad continúa con una alta demanda, ya que pone a disposición de sus vecinos una rica oferta cultural y gastronómica. **El precio por m2** de las propiedades en venta en abril del 2023, según Idealista Data, **es de 5.472€, un +6% con respecto al mismo periodo del año anterior.**



SAN JOSÉ

Se trata del municipio más grande de Ibiza y cuenta con algunas de las playas y paisajes más impresionantes de la isla. **El precio por m2 en abril del 2023 se sitúa en 6.367€, un +13,7% interanual** y cerca de la media de crecimiento insular.



SANTA EULALIA

Santa Eulalia del Río es el tercer municipio más grande de Ibiza, ubicado en la parte oriental de la isla. Combina la tranquilidad y el encanto de un pueblo mediterráneo con todas las comodidades y servicios necesarios para una vida moderna y cómoda, lo que atrae a habitantes locales y extranjeros. **El precio medio por m2 está** muy alineado con San José, **en 6.269€, un +15,2% respecto al año anterior.**



SAN ANTONIO

Sant Antoni de Portmany, ubicada en la costa occidental de Ibiza, es una de las localidades más populares y visitadas de la isla.

En abril del 2023 alcanzó el precio por m2 los 5.208€ con el mayor crecimiento respecto al año anterior con un +29,6%.



SAN JUAN

San Joan, o Sant Joan de Labritja en catalán, es un encantador municipio ubicado en el norte de la isla, donde aún se puede experimentar la esencia de la Ibiza tradicional.

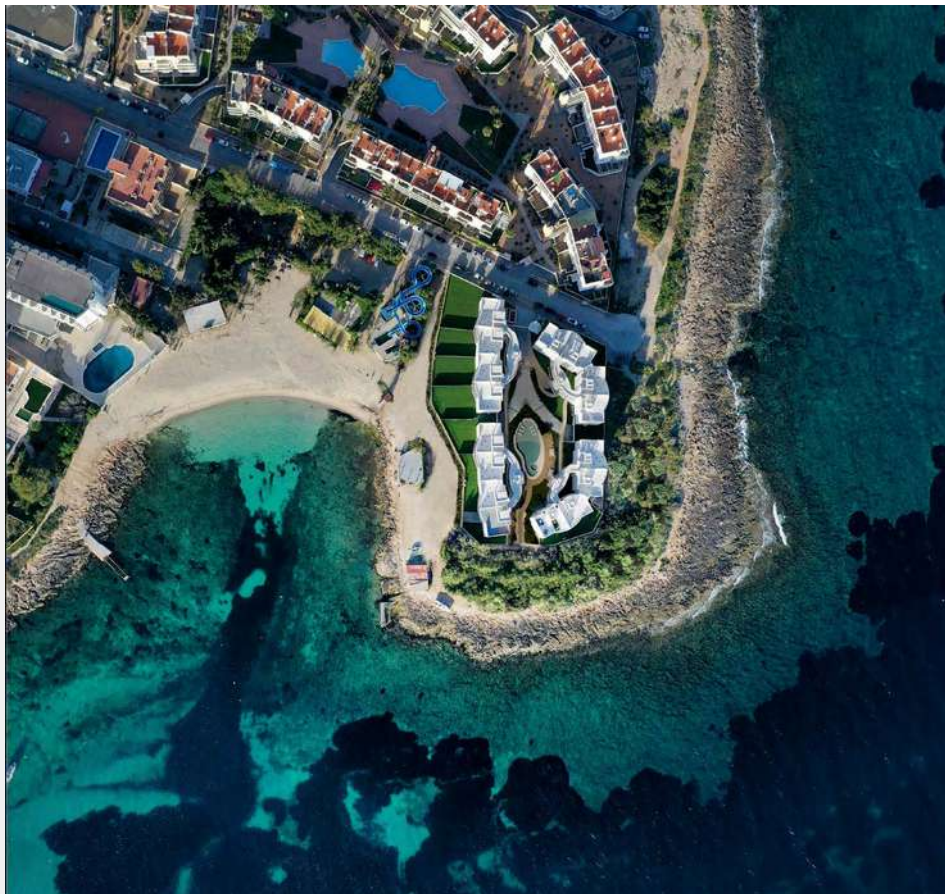
Es aquí donde el precio del m2 alcanza su precio más elevado en la isla, 7.167€, un +13,9% superior al año anterior. Cabe destacar que es el único municipio que, a pesar del COVID, sus precios a principios del 2021 presentaron un crecimiento interanual del 12,5%, mientras que el precio medio del m2 en Ibiza se mantenía estable con una variación del +0.5%.

POR QUÉ IBIZA ES EL LUGAR PERFECTO PARA INVERTIR EN PROPIEDADES

1. Ibiza, un destino en auge con crecimiento estable para la inversión en propiedades.
2. Escasez de oferta, la clave de la revalorización de las propiedades en Ibiza.
3. Aumento del interés de nuevos mercados extranjeros.
4. Alta demanda de vivienda en alquiler.
5. Ibiza es un destino de inversión inmobiliaria con altos niveles de rentabilidad.

BARRERAS Y DESAFÍOS ANTE LA COMPRA DE VIVIENDA EN IBIZA

1. Incertidumbre ante normativa urbanística en algunas ubicaciones.
2. La alta tasa de esfuerzo: un desafío a considerar al invertir en propiedades en Ibiza.
3. Moratoria de nuevas licencias turísticas que implica una suspensión temporal en las autorizaciones para actividades turísticas.
4. Escasez de producto.
5. Necesidad de acompañarse de una agencia local conocedora es clave para una inversión exitosa.





3. RENTABILIDAD

ANÁLISIS DE LAS RENTABILIDADES DEL ALQUILER EN IBIZA SEGÚN LA CONSULTORA IZARE

Tal y como hemos visto, la vivienda en Ibiza resulta interesante desde un punto de vista inversor, ya que su valor mantiene una tendencia creciente año tras año.

TE AYUDAMOS A ENCONTRAR TU VIVIENDA

En un estudio interno realizado por **la Consultora IZARE**, que estudió en Abril de 2023 el mercado de alquiler de producto nuevo o semi nuevo en las mejores ubicaciones del municipio de Ibiza, concluyó que **el precio medio de alquiler para viviendas de:**

- 1 dormitorio es de 2.395 €/mes.
- 2 dormitorios de 2.886 €/mes.
- 3 dormitorios de 3.627 €/mes.

En alquiler residencial, esto implica que **una propiedad de 2 dormitorios puede estar generando unos 34,600 €/año**. Para una vivienda de 500.000€ esto supone un **6,92% de rentabilidad anual bruta**.





4. PREVISIÓN PARA 2023

ASCENSO DEL 8,34% EN PRECIOS DE VIVIENDA EN ISLAS BALEARES

Según el índice de precios de la vivienda (IPV) publicado por el INE, las Islas Baleares en el tercer trimestre del pasado año fue la región con los precios de vivienda más elevados, ya que aumentaron un 8,34% en comparación al mismo periodo del año anterior.

El mercado inmobiliario, especialmente en el segmento de lujo, se espera que continúe creciendo en el año en curso debido a su atractivo a nivel internacional y la relativa insensibilidad de los compradores de propiedades de lujo a las condiciones de acceso al crédito. Ibiza destaca como un destino cada vez más atractivo, tanto para vacaciones como para residencia, ya que las propiedades adquiridas en la isla tienen una alta probabilidad de revalorizarse a niveles superiores a los de otros destinos europeos.



¿POR QUÉ 2023 ES UN BUEN MOMENTO PARA COMPRAR?

El aumento de los tipos de interés ha endurecido las condiciones de acceso al crédito hipotecario, lo que se espera genere una reducción temporal en la demanda. Esto abre la oportunidad de encontrar condiciones ventajosas para la compra, especialmente para aquellos que puedan adquirir propiedades sin necesidad de financiamiento, antes de que los precios vuelvan a aumentar.

ENCUENTRA AQUÍ LA VIVIENDA
DE TUS SUEÑOS





EL RETORNO DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EN IBIZA
