MONTIS
REAL ESTATE



INFORME DE MERCADO

MALLORCA

& Islas Baleares

2025 — 2026

Datos públicos de cierre de 2025 y la última información disponible de 2026

Edición octubre 2026

CARTA AL LECTOR

UN MERCADO MÁS SELECTIVO

Este informe reúne en un solo documento los indicadores públicos que mejor explican el mercado residencial balear, con el foco puesto en Mallorca. Hemos trabajado únicamente con estadísticas oficiales y de referencia —INE, IBESTAT, Consejo General del Notariado, Colegio de Registradores, Ministerio de Vivienda y AETIB— para ofrecer una lectura objetiva y verificable.

2025 se cerró con más compraventas que el año anterior, precios que volvieron a crecer muy por encima de la inflación y un salto notable en la obra nueva iniciada. Los primeros meses de 2026 dibujan otro escenario en volumen —se firman menos operaciones— pero no en precio: la falta de producto sigue sosteniendo los valores.

Para quien compra, vende o invierte en la isla, la lectura es clara: la ubicación, el estado del inmueble y un precio bien ajustado pesan hoy más que nunca. Esperamos que estas páginas le ayuden a tomar decisiones con mejor información.

— Equipo Montis Real Estate

Contenido

Baleares en cifras	03
Mercado balear: actividad, precios y demanda	04
Mallorca: mercado, conectividad y obra nueva	07
Mapa de precios de Mallorca	10
Precios por zonas	11
Alquileres	21
Menorca, Ibiza y Formentera	23
2026: menos ruido, más valor	25
Fuentes y aviso legal	26



RESUMEN

BALEARES EN CIFRAS

CIERRE DE 2025

14.295
compraventas de vivienda (+6,5 % interanual)
IBESTAT

+9 %
subida del precio medio escriturado por m²
Consejo General del Notariado

4.807
viviendas iniciadas (+31,7 %)
IBESTAT

34 %
cuota de compradores extranjeros (38 % en 2024)
Ministerio de Vivienda

19,05 M
turistas, nuevo máximo histórico (+1,7 %)
AETIB

+2,9 %
crecimiento estimado del PIB balear
CaixaBank Research

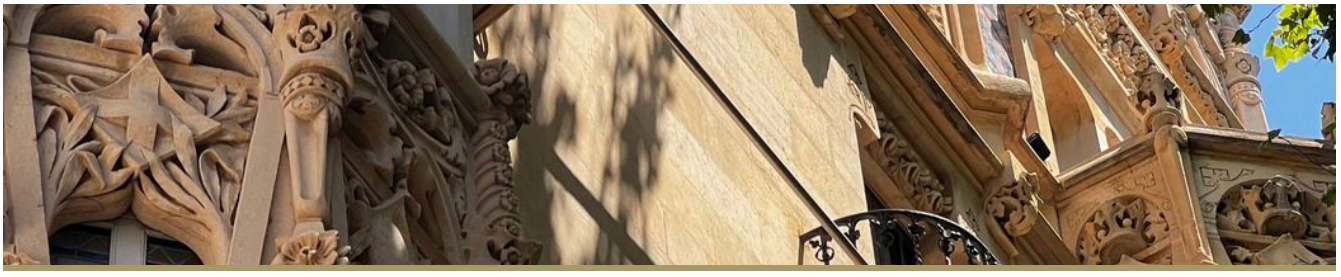
LO ÚLTIMO DE 2026

−10 %
compraventas enero–julio (8.006 operaciones)
INE · ETDP

+13,7 %
precio de la vivienda, 2.º trimestre interanual (España +12,2 %)
INE · IPV

4.311 €
precio medio registrado por m², 2.º trimestre
Colegio de Registradores

32,3 %
compras de extranjeros, 2.º trimestre (España 16,0 %)
Colegio de Registradores



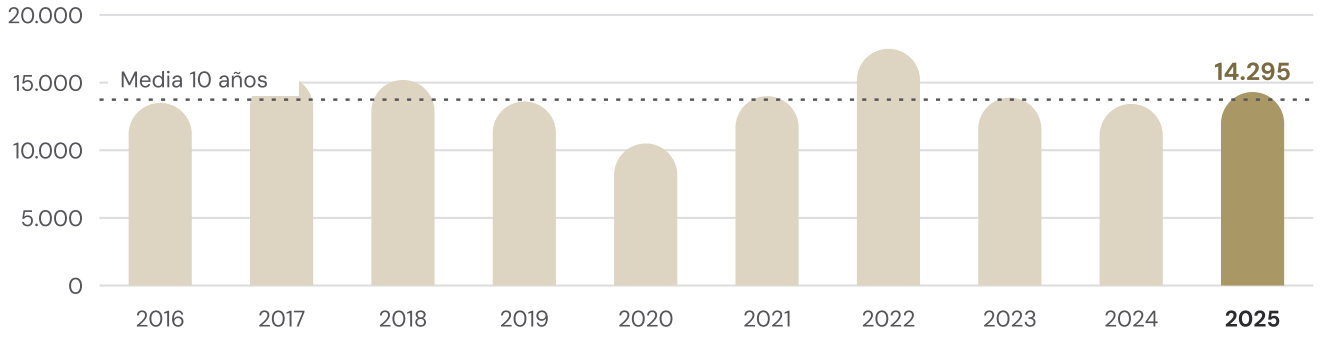
ISLAS BALEARES

COMPRAVENTAS Y OBRA NUEVA

Actividad: un 2025 por encima de la media

Las Islas Baleares cerraron 2025 con 14.295 compraventas de vivienda según IBESTAT, un 6,5 % más que en 2024 y en torno a un 4 % por encima del promedio de la última década. El volumen queda lejos del pico excepcional de 2022, pero confirma un mercado con liquidez y una demanda de fondo estable.

Compraventas de vivienda en Baleares



Fuente: IBESTAT. Año completo.

Oferta: la obra nueva acelera, pero no alcanza

En 2025 se iniciaron 4.807 viviendas, un 31,7 % más que el año anterior y cerca de un 57 % por encima de la media decenal (3.053). Aun así, el ritmo es modesto frente al crecimiento de la población y la escasez de suelo: la oferta seguirá siendo el factor que más condiciona el mercado.

Qué se vendió

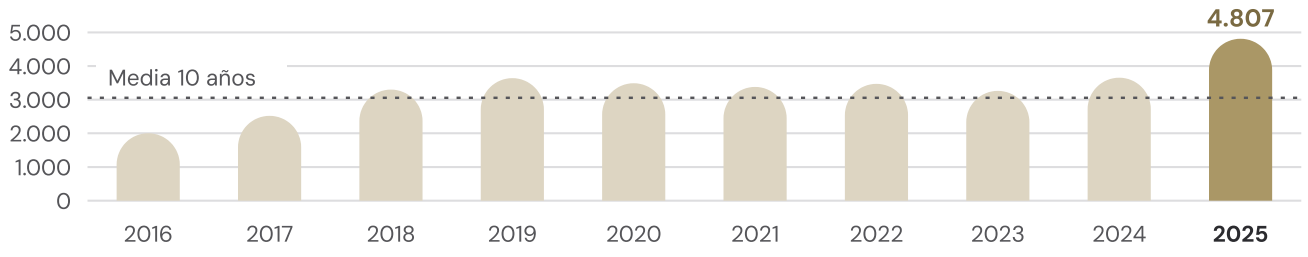
90 % segunda mano — obra nueva **10 %**

80 % pisos — casas **20 %**

85 % personas físicas — sociedades **15 %**

Fuente: Consejo General del Notariado, 2025.

Viviendas iniciadas en Baleares



Fuente: IBESTAT. Año completo.

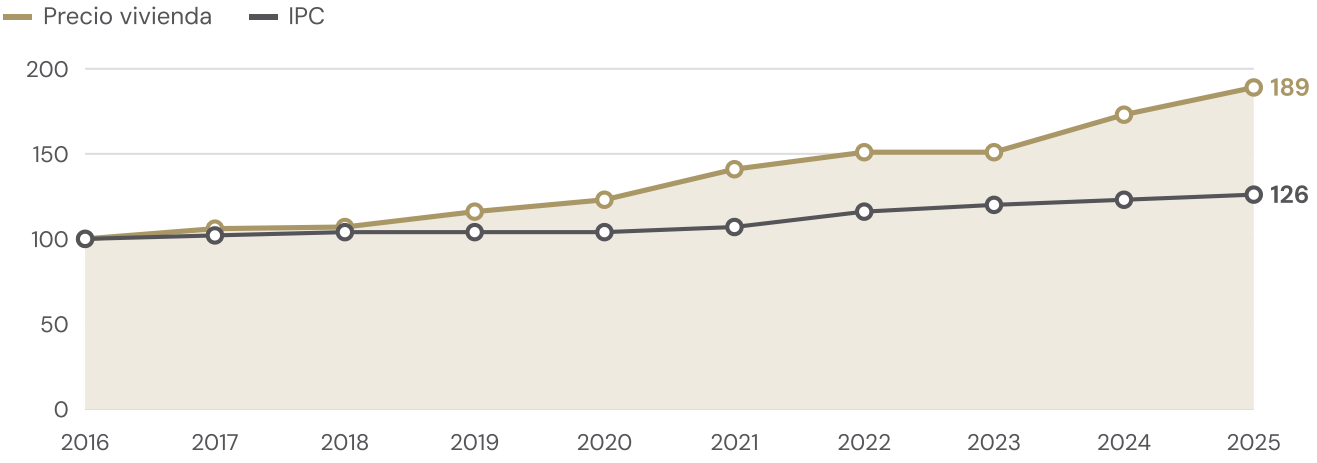
ISLAS BALEARES

PRECIOS Y PERFIL DEL COMPRADOR

Precio: crecimiento real, no solo nominal

El precio medio escriturado por metro cuadrado subió un 9 % en 2025, algo menos que en 2024 pero muy por encima de una inflación que se mantuvo por debajo del 3 %. En cinco años, el avance acumulado ronda el 55 %, lo que se traduce en revalorización real para el propietario.

Precio de la vivienda en Baleares frente al IPC de España (2016 = 100)

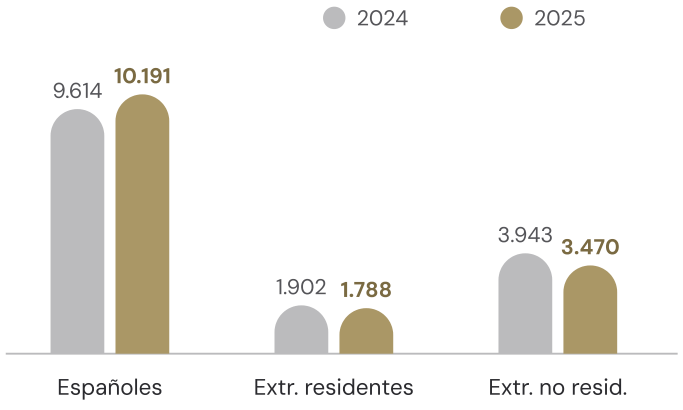


Fuente: Consejo General del Notariado / INE.

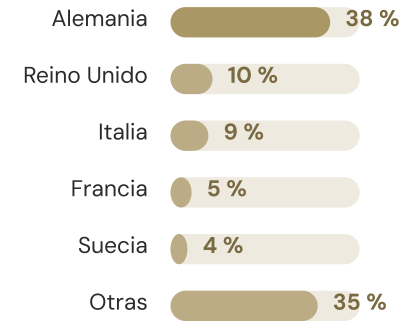
Quién compra

El Ministerio de Vivienda contabilizó 15.324 transacciones (la diferencia con IBESTAT es metodológica). Los compradores españoles crecieron un 6 %, hasta 10.191, mientras que los extranjeros bajaron un 10 %, hasta 5.258: 1.788 residentes y 3.470 no residentes. La cuota extranjera cayó al 34 %, su nivel más bajo desde 2020.

Compraventas por tipo de comprador



Compradores extranjeros por nacionalidad (notarías, 2025)



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Fuente: Consejo General del Notariado, 2025.

ISLAS BALEARES

MOTORES DE LA DEMANDA

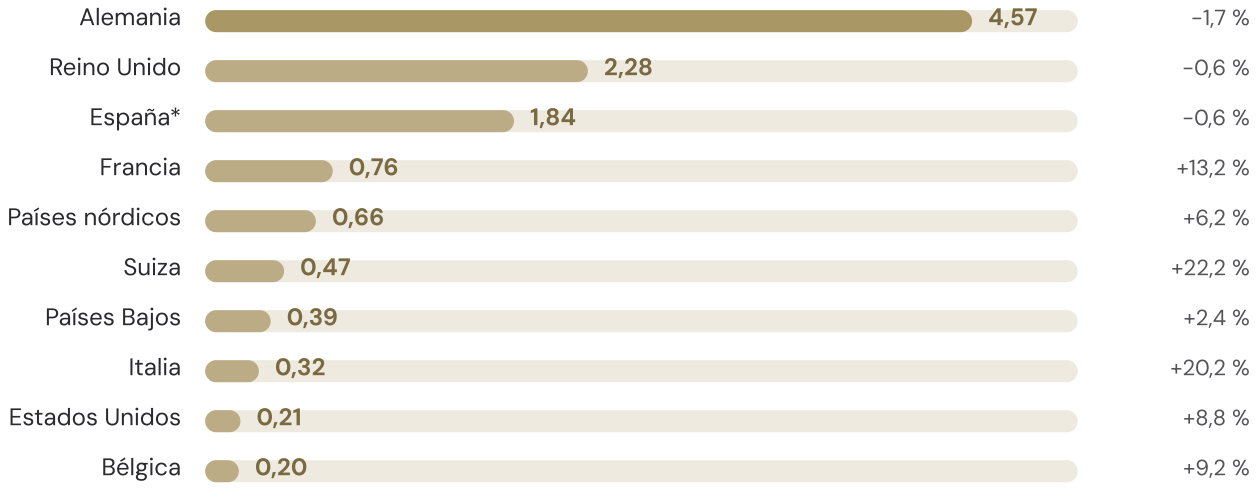
Turismo récord

La vivienda balear se apoya en factores de fondo que no dependen del ciclo de un solo año. El primero es el turismo: en 2025 las islas recibieron 19,05 millones de visitantes, un 1,7 % más que el año anterior y un nuevo récord. Mallorca sigue siendo el gran destino, pero el crecimiento más rápido lo registró Menorca. Cada temporada, una parte de esos visitantes acaba convirtiéndose en propietario de una segunda residencia o en residente.

Conectividad

La conectividad refuerza ese flujo. El aeropuerto de Palma cerró 2025 con 33,8 millones de pasajeros, su máximo histórico, y Air Canada programó desde junio de 2026 una ruta directa con Montreal que acerca la isla al comprador norteamericano. En 2026, las llegadas siguen al alza: 11,19 millones de turistas entre enero y julio (+1,8 %).

Llegadas a Mallorca por mercado de origen, 2025 (millones)



Fuente: AETIB, informe 12/2025. Variación frente a 2024. * sin viajes entre islas

Economía

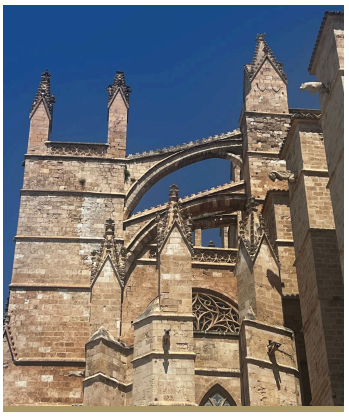
La economía acompaña. El PIB español creció un 2,8 % en 2025, muy por encima de la media de la eurozona, y el balear un 2,9 % según CaixaBank Research, con el empleo en máximos y cerca de 585.000 afiliados a la Seguridad Social. La inversión extranjera en vivienda en España marcó además un nuevo récord, y las islas, como destino residencial de referencia, captan una parte relevante de ese capital.

Fiscalidad

El marco fiscal suma atractivo. Desde 2023, las herencias entre familiares directos tienen una bonificación del 100 % en el Impuesto sobre Sucesiones, y en 2025 la medida se amplió a las donaciones en vida. Junto con el régimen de impatriados («Ley Beckham»), estas ventajas consolidan a Baleares como lugar de residencia para profesionales internacionales y como destino de patrimonio a largo plazo.

MALLORCA

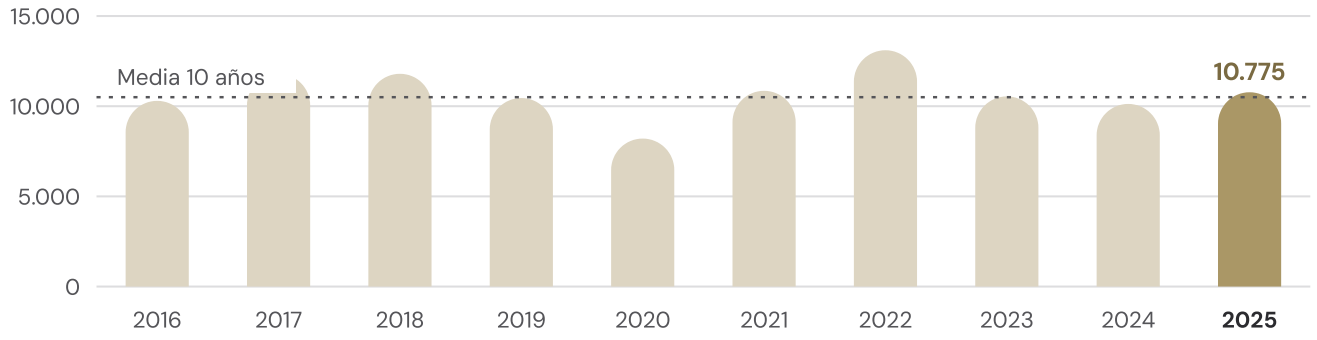
MALLORCA: EL MERCADO



Mallorca concentra tres de cada cuatro compraventas del archipiélago y es su mercado más profundo y diverso. Tras el ajuste posterior a 2022, la actividad se ha estabilizado en niveles algo superiores a la media histórica, con una demanda cada vez más residencial —familias que viven en la isla todo el año— y menos estacional.

10.775	≈ +3 %	3.631	13,56 M
compraventas en 2025 (+6,5 %)	sobre la media decenal (10.499)	viviendas iniciadas (+34,5 %)	turistas en 2025

Compraventas de vivienda en Mallorca



Fuente: IBESTAT. Año completo.

El cambio más profundo de los últimos años es el perfil del comprador. Cada vez más familias eligen Mallorca como residencia principal por su oferta de colegios internacionales, sanidad, conexiones aéreas y calidad de vida. Esa demanda residencial, menos estacional, explica por qué la actividad se mantiene firme incluso cuando el comprador extranjero se vuelve más selectivo.



MALLORCA

CONECTIVIDAD Y CALIDAD DE VIDA

Mallorca está a menos de dos horas y media de las principales capitales europeas y conectada por mar con la península. Su aeropuerto es uno de los de mayor tráfico de España y funciona todo el año.

TIEMPO DE VUELO APROXIMADO DESDE PALMA · FERRY DESDE PALMA

Barcelona 0:50 h	**Madrid** 1:20 h	**Zúrich** 1:50 h	**París** 1:55 h	**Fráncfort** 2:05 h	**Londres** 2:20 h
Ámsterdam 2:25 h	**Estocolmo** 3:35 h	**Nueva York*** 8:30 h	**Barcelona** ≈ 7:00 h	**Valencia** ≈ 7:30 h	

* Vuelo directo de temporada. Tiempos orientativos; pueden variar según compañía y temporada.

MALLORCA EN DATOS

982.500
habitantes (1-7-2026, provisional)

21,4 %
residentes de nacionalidad extranjera (1-1-2026)

1,39 M
personas en la isla el 29-5-2026, máximo de presión humana

24,4 M
pasajeros en el aeropuerto de Palma, ene–ago 2026 (+2,2 %)

175.000+
vuelos operados, ene–ago 2026

8,04 M
turistas, ene–jul 2026 (+1,7 %)

3.640 km²
de superficie

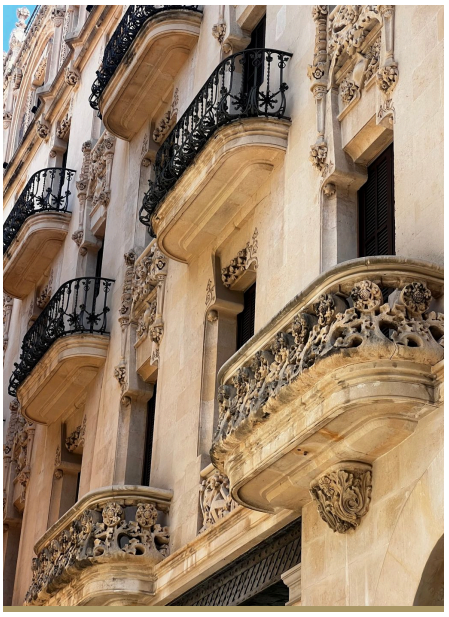
≈ 550 km
de litoral

UNESCO
Serra de Tramuntana, Patrimonio Mundial desde 2011

Fuentes: INE (Estadística Continua de Población), Ibestat (Índice de Presión Humana y Frontur), Aena, UNESCO. Datos a octubre de 2026.

MALLORCA

OFERTA DE VIVIENDA NUEVA



En 2025 se iniciaron 3.631 viviendas en Mallorca, según IBESTAT: un 34,5 % más que el año anterior y casi un 59 % por encima de la media de la última década (2.286). La isla concentra tres de cada cuatro viviendas iniciadas en el archipiélago.

El repunte es claro, pero el volumen sigue siendo moderado en relación con la demanda y con el crecimiento de la población. El planeamiento urbanístico, la falta de suelo finalista y los plazos de licencia marcan el ritmo y la escala de cualquier promoción.

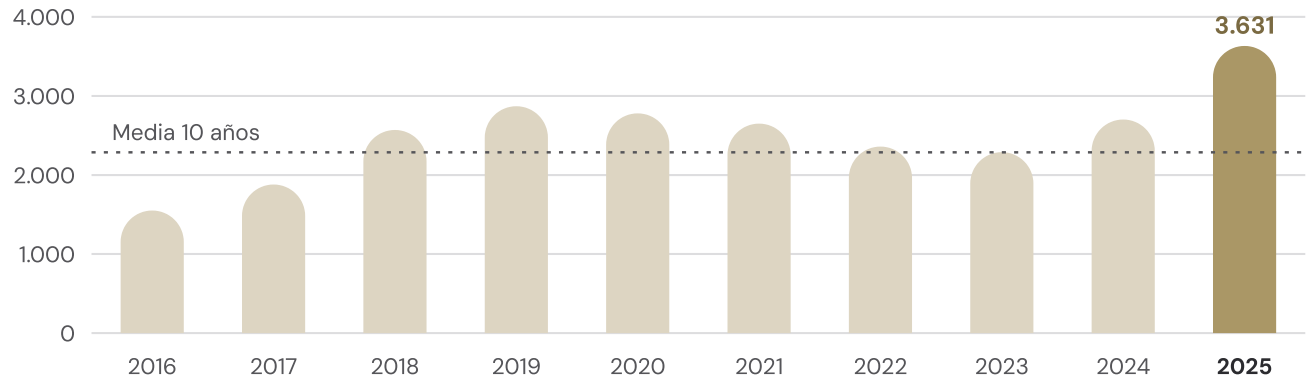
Por eso, más que una sobreoferta, los datos apuntan a una normalización de la actividad promotora. Para el comprador, la obra nueva sigue siendo un producto escaso que se comercializa a menudo sobre plano; para el propietario de vivienda usada, la competencia de producto nuevo sigue siendo limitada.

3.631
viviendas iniciadas en 2025

+34,5 %
interanual

76 %
del total balear (4.807)

Viviendas iniciadas en Mallorca

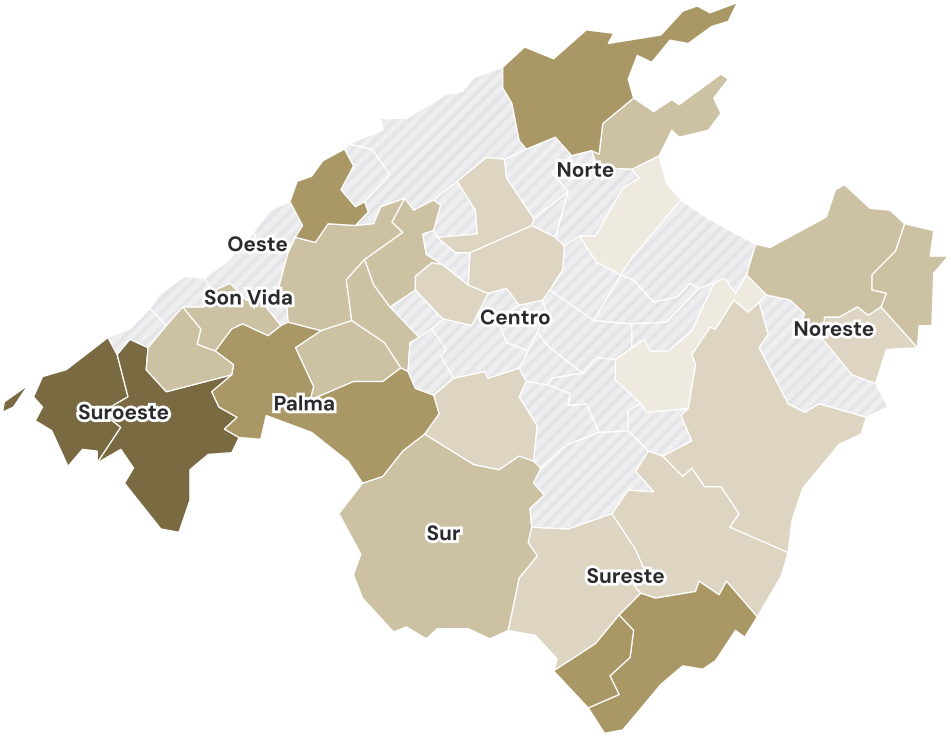


Fuente: IBESTAT. Año completo.

MALLORCA

MAPA DE PRECIOS DE MALLORCA

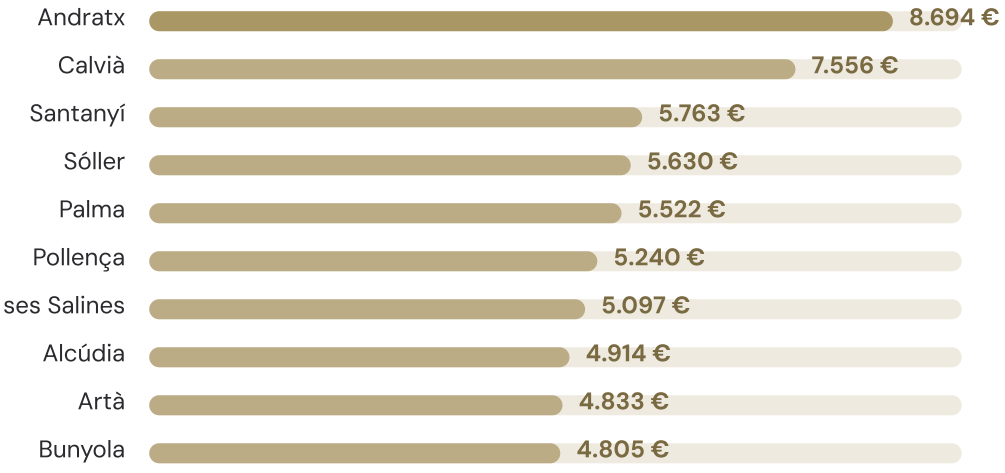
Precio medio de oferta por municipio. El mapa muestra cómo el valor se concentra en el arco suroeste–Palma–Tramuntana y en la costa sureste, mientras que el interior ofrece los precios más contenidos y, a menudo, las subidas más rápidas.



€/m², agosto 2026 ≥ 7.000 | 5.000 – 7.000 | 4.000 – 5.000 | 3.000 – 4.000 | < 3.000

Sin dato publicado

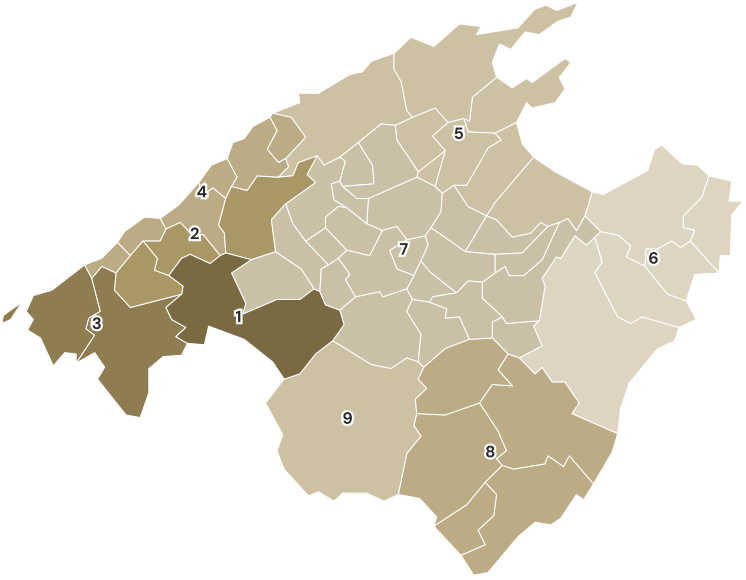
Top 10 · €/m²



Fuente: idealista, precios de oferta, agosto 2026 (Marratxí: julio 2026). Cartografía: IGN / es-atlas.

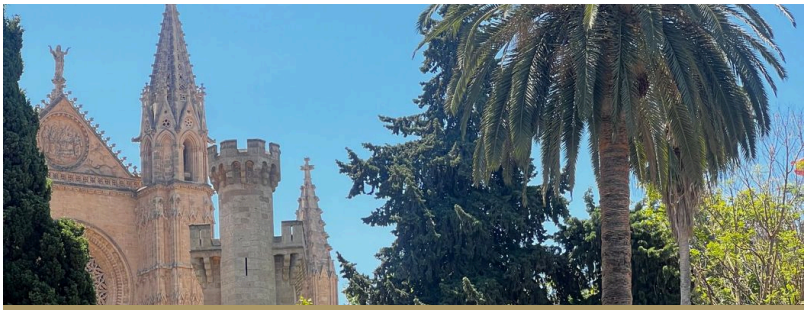
GUÍA DE ZONAS

PRECIOS POR ZONAS



Mallorca no es un único mercado. Para facilitar la lectura, dividimos la isla en nueve zonas con un perfil de comprador, un tipo de producto y un nivel de precios propios. En las páginas siguientes analizamos cada una: su comportamiento en 2025, la oferta disponible, quién compra y qué cuesta.

Los precios por metro cuadrado proceden de idealista y reflejan precios de oferta, no de cierre. Son útiles para comparar zonas entre sí y seguir su evolución; el valor de una vivienda concreta depende de su ubicación exacta, vistas, estado, parcela y situación urbanística.

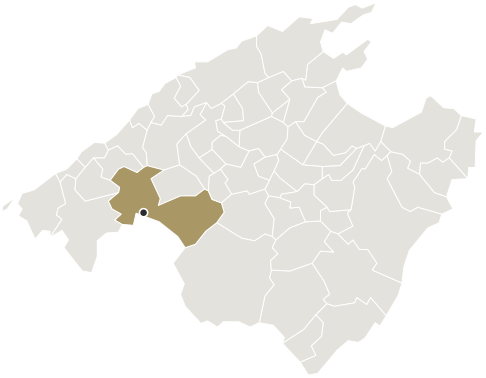


Zona	Referencia €/m²	Alquiler €/m²/mes
1 Palma	**5.522 €**	19,6 €
2 Son Vida	**8.552 €**	—
3 Suroeste (Andratx · Calvià)	**8.694 € · 7.556 €**	21,4 € · 23,7 €
4 Oeste (Sóller)	**5.630 €**	—
5 Norte (Pollença · Alcúdia)	**5.240 € · 4.914 €**	17,2 € · 18,5 €
6 Noreste (Artà · Manacor)	**4.833 € · 3.440 €**	— · 14,4 €
7 Centro (Alaró · Inca)	**4.546 € · 3.004 €**	— · 13,0 €
8 Sureste (Santanyí · Felanitx)	**5.763 € · 3.617 €**	16,9 € · 13,8 €
9 Sur (Llucmajor)	**4.484 €**	16,9 €

Fuentes: idealista (venta, agosto 2026; alquiler, septiembre 2026). Precios de oferta.

ZONA 01

PALMA DE MALLORCA



Casco Antiguo · Santa Catalina · Portixol · Paseo Marítimo

Palma es el mercado más líquido de la isla y el único verdaderamente urbano. Funciona todo el año, concentra servicios, colegios y hospitales, y atrae tanto a quien quiere vivir en ella como a quien busca un activo de alquiler. El producto más buscado sigue siendo el ático con terraza, la vivienda con vistas al mar y el piso en edificio histórico rehabilitado.

En el Casco Antiguo y los barrios más demandados, el inventario es limitado y las licencias de reforma son lentas, de modo que la demanda supera de forma sistemática a la oferta. Los precios de entrada también suben: por debajo de 450.000 € apenas queda producto. La reapertura del Paseo Marítimo a finales de 2025, tras casi tres años de obras, refuerza el atractivo de los barrios del frente litoral.

Precio de oferta por área (€/m²)

		Interanual
Portixol – Molinar	7.943 €	
Casco Antiguo	7.366 €	+10,8 %
Santa Catalina	6.311 €	
Palma (municipio)	5.522 €	+4,9 %
Rafal – Son Forteza	3.654 €	

Claves de la zona

- Áticos, vistas al mar y edificios históricos: el producto más escaso
- Pisos de 1–2 dormitorios con fuerte demanda inversora
- Precio registrado 2.º trim. 2026: 4.291 €/m² (Registradores)

Alquiler de larga duración

Palma · **19,6 €**

Gènova – Bonanova · **22,3 €**

Portixol – Molinar · **21,9 €**

Fuentes: idealista (venta, agosto 2026; alquiler, septiembre 2026). Precios de oferta.

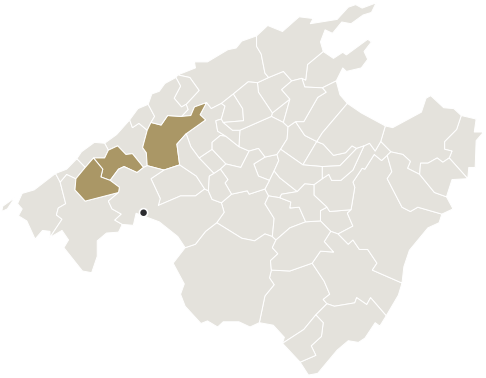






ZONA 02

SON VIDA Y ALREDEDORES



Son Vida · Bunyola · Esporles · Puigpunyent · Palma Golf

Las colinas que rodean Palma reúnen algunas de las direcciones más privadas de la isla. Son Vida, con sus campos de golf y su seguridad, sigue siendo la referencia del lujo residencial, mientras que Establiments, Esporles, Bunyola y Puigpunyent ofrecen vida de pueblo a pocos minutos de la ciudad y del aeropuerto.

La demanda es cada vez más familiar e internacional: hogares europeos que se instalan de forma permanente y valoran la cercanía a colegios internacionales y hospitales privados. Los compradores suelen tener alta liquidez, lo que aísla a este mercado de las condiciones de financiación. El suelo es muy limitado y la obra nueva, selectiva.

Precio de oferta por área (€/m²)

		Interanual
Son Vida	8.552 €	-1,5 %
Bunyola	4.805 €	+13,2 %
Esporles	4.714 €	+8,0 %
Puigpunyent	4.469 €	-16,2 %

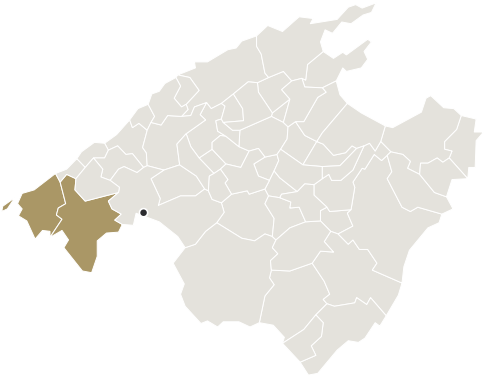
Claves de la zona

- Lujo con privacidad a 10 minutos de Palma
- Compradores con alta liquidez y horizonte largo
- Pueblos de la Tramuntana baja al alza: Bunyola +13,2 %

Fuentes: idealista (venta, agosto 2026; alquiler, septiembre 2026). Precios de oferta.

ZONA 03

SUROESTE

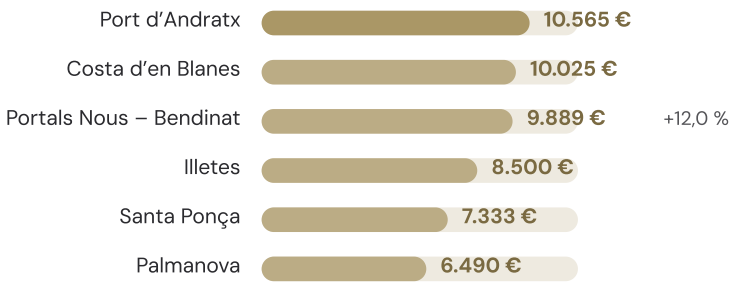


Port d'Andratx · Santa Ponça · Portals Nous · Bendinat

El suroeste es el mercado prime más consolidado de Mallorca y el más caro por metro cuadrado. Puertos deportivos, playas, campos de golf y colegios internacionales, todo a menos de media hora de Palma, explican una demanda que hace tiempo dejó de ser solo vacacional: muchas familias viven aquí todo el año.

La oferta es estable y madura: poco suelo, pocas promociones y un mercado de reventa profundo. Tras años de fuerte crecimiento, 2025 fue un ejercicio de consolidación, con precios firmes y ligeras subidas en las mejores ubicaciones. Port d'Andratx y Costa d'en Blanes superan los 10.000 €/m², las cifras más altas de la isla.

Precio de oferta por área (€/m²) Interanual



Claves de la zona

- El metro cuadrado más caro de Mallorca
- Demanda internacional muy solvente y residencial
- Alquiler de larga duración por encima de 23 €/m² en Calvià

Alquiler de larga duración

Calvià · **23,7 €** | Andratx · **21,4 €**

Portals Nous – Bendinat · **24,9 €**

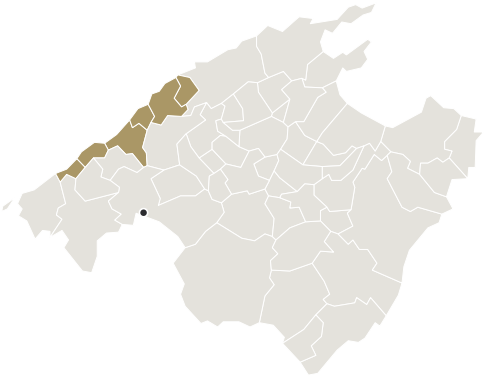
Santa Ponça · **23,8 €**

Fuentes: idealista (venta, agosto 2026; alquiler, septiembre 2026). Precios de oferta.



ZONA 04

OESTE Y TRAMUNTANA



Sóller · Deià · Valldemossa · Fornalutx

La costa oeste, dentro de la Serra de Tramuntana —Patrimonio Mundial de la UNESCO—, es el mercado con la oferta más restringida de la isla. Las normas de protección y los largos plazos de licencia frenan obra nueva y reformas, de modo que gran parte del stock son casas antiguas y fincas heredadas.

La vivienda reformada y lista para entrar a vivir cotiza con una prima clara, mientras que la que necesita obra cuesta más de vender. Cada vez más compradores llegan para quedarse todo el año, atraídos por la privacidad, el paisaje y la cercanía a Palma. Sóller ha duplicado su precio en cinco años (+106 %, pisos.com).

Precio de oferta por área (€/m²)

		Interanual
Deià*	7.895 €	
Sóller (pisos.com, sept.)	6.166 €	
Sóller	5.630 €	+8,2 %

Claves de la zona

- Oferta mínima y muy protegida
- Prima significativa para la vivienda «llave en mano»
- Sóller: +106 % en cinco años

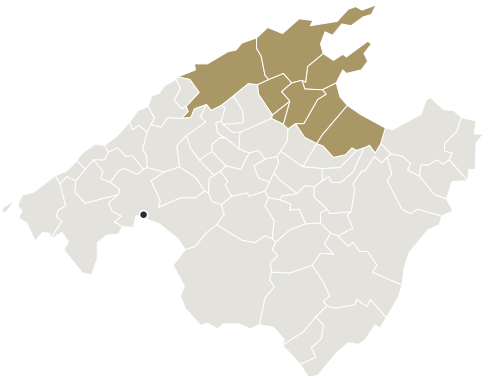
Fuentes: idealista (venta, agosto 2026; alquiler, septiembre 2026). Precios de oferta. * Deià: último dato publicado, diciembre 2025.



ZONA 05

NORTE

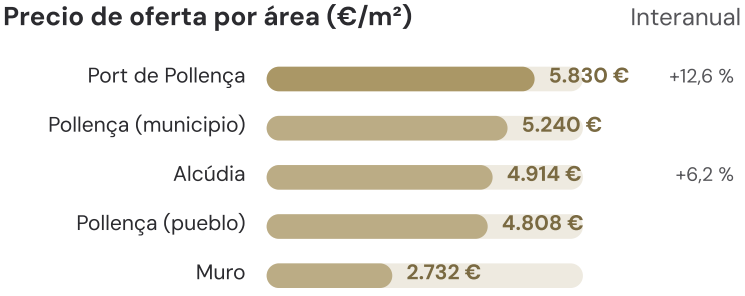
Pollença · Port de Pollença · Alcúdia · Formentor



El norte combina bahías de arena, montaña y pueblos con carácter como Pollença y Alcúdia. Es uno de los mercados más completos de la isla: atrae tanto segunda residencia como residentes permanentes, con un marcado perfil familiar y precios más competitivos que el suroeste.

La oferta es escasa en todos los segmentos. Las pocas promociones de pisos se venden rápido, a menudo sobre plano, y los propietarios tienden a conservar. Los precios subieron en 2025 en todas las categorías; el tramo más activo está entre 350.000 € y 1 millón. Alemanes, británicos y españoles lideran la demanda.

Precio de oferta por área (€/m²)



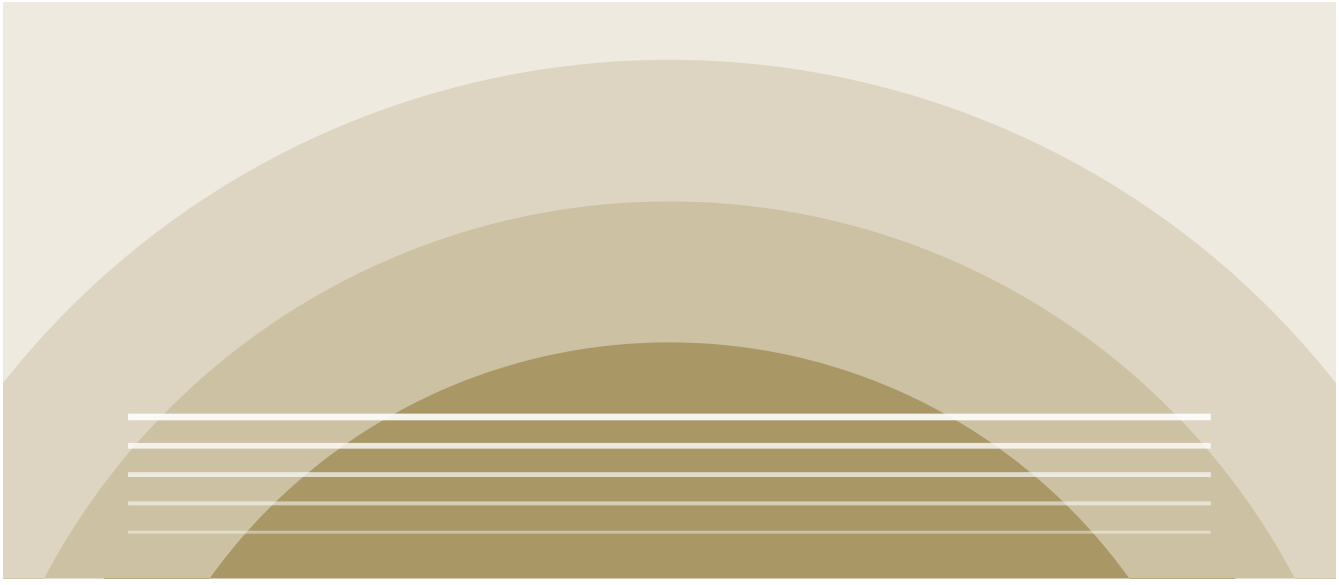
Claves de la zona

- Mercado familiar con playas de arena
- Tramo más activo: 350.000 € – 1 M€
- Port de Pollença: +12,6 % interanual

Alquiler de larga duración

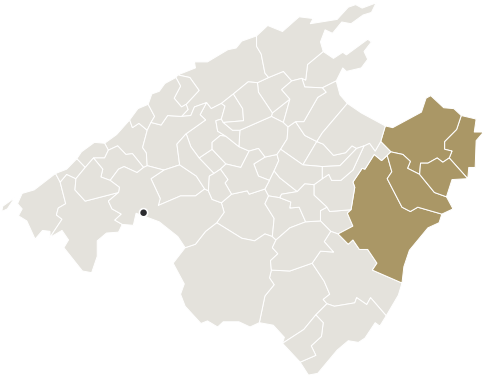
Alcúdia · **18,5 €** | Pollença · **17,2 €**

Fuentes: idealista (venta, agosto 2026; alquiler, septiembre 2026). Precios de oferta.



ZONA 06

NORESTE Y LEVANTE

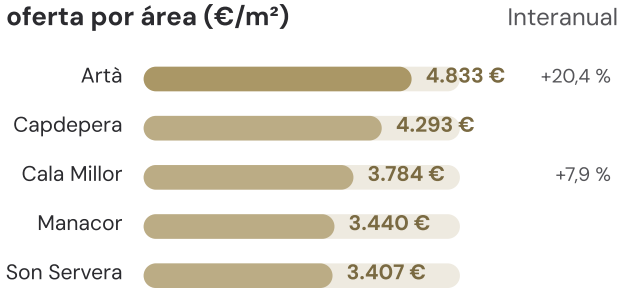


Artà · Capdepera · Canyamel · Cala Millor · Manacor

El noreste es la alternativa tranquila a las costas más concurridas: espacios naturales protegidos, calas, pueblos como Artà y Capdepera y una densidad baja. Su comprador busca autenticidad y naturaleza con perspectiva de largo plazo, más que rentabilidad inmediata.

Las villas mantuvieron precios estables en 2025, mientras que los pisos subieron, impulsados por la demanda de vivienda bien ubicada y de poco mantenimiento en los pueblos. Artà registró una de las mayores subidas de la isla (+20,4 %) y el interior gana interés frente a la costa.

Precio de oferta por área (€/m²)



Claves de la zona

- Precios todavía moderados frente al oeste y suroeste
- Artà: +20,4 % interanual
- Inventario algo más amplio y vendedores realistas

Alquiler de larga duración

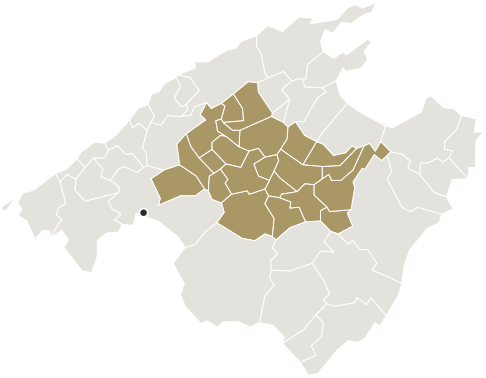
Manacor · **14,4 €**

Fuentes: idealista (venta, agosto 2026; alquiler, septiembre 2026). Precios de oferta.

ZONA 07

CENTRO

Santa Maria · Alaró · Binissalem · Sineu · Inca



El Pla y el Raiguer son el Mallorca de la vida diaria: pueblos con mercado semanal, viñedos, colegios y comunidad, a menos de media hora de Palma. La demanda la protagonizan familias y residentes de largo plazo, nacionales y extranjeros, que buscan espacio y calidad de vida todo el año.

La oferta de fincas legales con terreno y de casas de pueblo reformadas es escasa, y el mercado depende sobre todo de la reventa. Los precios por metro cuadrado son los más asequibles de la isla, pero crecen con rapidez: Inca +18,6 %, Marratxí +14,3 %. La autosuficiencia energética pesa cada vez más en la decisión.

Precio de oferta por área (€/m²)

		Interanual
Alaró	4.546 €	
Santa Maria del Camí	4.282 €	
Marratxí (jul.)	4.099 €	+14,3 %
Algaida	3.525 €	+12,0 %
Binissalem	3.155 €	+11,0 %
Inca	3.004 €	+18,6 %
Petra	2.415 €	

Claves de la zona

- Los precios más accesibles de Mallorca
- Fuertes subidas: Inca +18,6 %, Marratxí +14,3 %
- Paneles solares, pozo y eficiencia: cada vez más valorados

Alquiler de larga duración

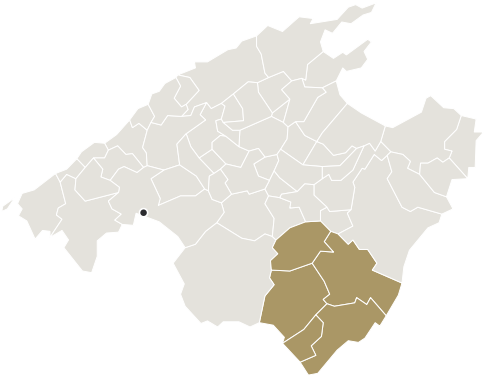
Marratxí · **15,0 €** | Inca · **13,0 €**

Fuentes: idealista (venta, agosto 2026; alquiler, septiembre 2026). Precios de oferta.

ZONA 08

SURESTE

Santanyí · Cala d'Or · Portocolom · Es Trenc



El sureste es la zona en mayor transformación de la isla. Calas de agua turquesa, Es Trenc, pueblos como Santanyí y Felanitx y una gastronomía en auge atraen a compradores que buscan espacio, privacidad y naturaleza a un precio relativo inferior al de las zonas prime clásicas.

La oferta creció en 2025, sobre todo en obra nueva terminada, pero llega al mercado a precios altos por el coste del suelo y la construcción. Los precios subieron en todas las bandas y los pisos aún más, por la competencia por el poco stock cerca de la costa. La zona gana peso como residencia habitual.

Precio de oferta por área (€/m²)

		Interanual
Cala Llombards	6.998 €	+17,5 %
Cala Figuera	5.843 €	
Santanyí (municipio)	5.763 €	+8,0 %
Cala d'Or	5.577 €	
Ses Salines	5.097 €	
Campos	3.667 €	
Felanitx	3.617 €	+20,0 %

Claves de la zona

- Mercado emergente con subidas generalizadas
- Felanitx +20,0 %, Cala Llombards +17,5 %
- Fincas con parcela grande, muy demandadas

Alquiler de larga duración

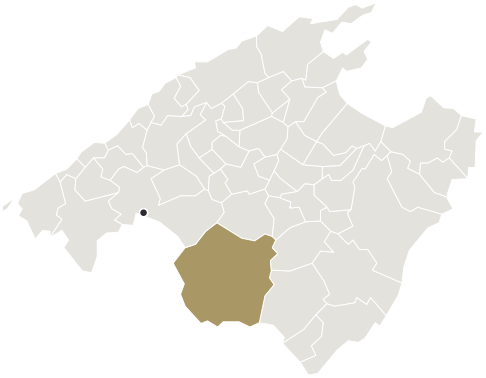
Santanyí · **16,9 €** | Felanitx · **13,8 €**

Fuentes: idealista (venta, agosto 2026; alquiler, septiembre 2026). Precios de oferta.

ZONA 09

SUR

Llucmajor · Cala Blava · Son Verí Nou · Sa Torre



El sur es la zona más cercana al aeropuerto, a entre 15 y 25 minutos, y una de las más prácticas para vivir todo el año o viajar con frecuencia. En la costa predominan urbanizaciones de vivienda moderna con vistas al mar; en el interior de Llucmajor, fincas y casas de pueblo.

Tras las subidas de años anteriores, 2025 fue un año de consolidación con precios estables en todas las bandas. Aun así, algunos enclaves costeros aceleran en 2026 —Sa Torre +23,9 %, Badia Blava +16,0 %— porque las viviendas con vistas despejadas al mar son cada vez más escasas.

Precio de oferta por área (€/m²)

		Interanual
Cala Pi – Vallgornera	5.933 €	
Sa Torre	4.958 €	+23,9 %
Badia Blava – Tolleric	4.610 €	+16,0 %
Llucmajor (municipio)	4.484 €	
Maioris – Puig de Ros	4.429 €	
:major (pueblo e interior)	3.319 €	

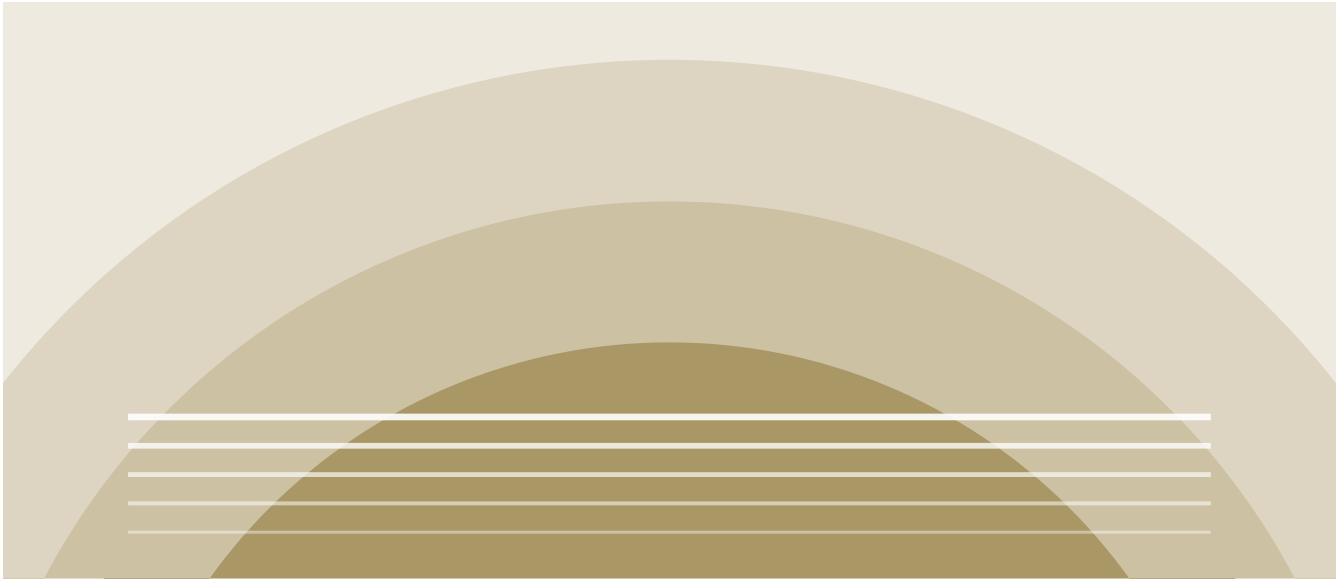
Claves de la zona

- Aeropuerto a 15–25 minutos
- Producto moderno, familias y ciclismo
- Costa al alza: Sa Torre +23,9 %

Alquiler de larga duración

Llucmajor · **16,9 €**

Fuentes: idealista (venta, agosto 2026; alquiler, septiembre 2026). Precios de oferta.



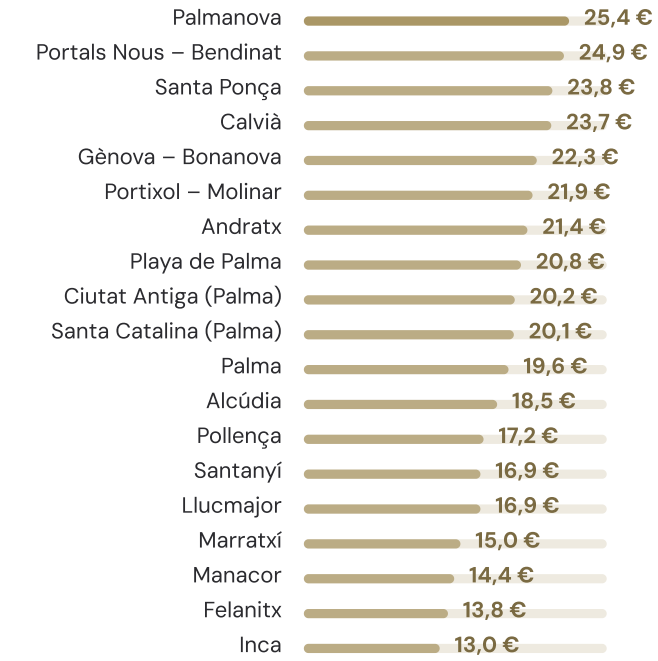
ALQUILERES

ALQUILER DE LARGA DURACIÓN

El alquiler residencial en Baleares se mantiene entre los más caros de España. Según idealista, en septiembre de 2026 el precio medio fue de 20,2 €/m² al mes (+3,6 % interanual); en Palma, de 19,6 €/m² (+7,3 %), su máximo histórico. Fotocasa sitúa la media balear en 19,59 €/m², un 39 % por encima de la española.

La escasez de oferta es el factor que explica el mercado: la demanda procede de familias que se trasladan a la isla, profesionales internacionales y residentes que alquilan antes de comprar. Las viviendas reformadas, con exterior, ascensor y aparcamiento, se alquilan con rapidez; las que necesitan inversión tienen más dificultades para sostener rentas altas.

Alquiler medio por municipio y distrito (€/m²/mes), septiembre 2026



Para qué se alquila

- Estancia de prueba antes de comprar
- Traslado familiar y escolarización
- Profesionales internacionales y teletrabajo
- Residencia mientras se reforma o construye

20,2 €

€/m² al mes, media balear (+3,6 %)

idealista, 09/2026

Fuente: idealista, septiembre 2026. Fotocasa, septiembre 2026.





ALQUILERES

ALQUILER VACACIONAL Y REGULACIÓN

El alquiler turístico en Mallorca exige una licencia ETV (estancia turística en vivienda) y está sujeto a un número máximo de plazas. Desde el decreto ley de abril de 2025, en todo el archipiélago está prohibido crear nuevas plazas en viviendas plurifamiliares; el intercambio de plazas entre particulares se ha reactivado sin aumentar el total, y las sanciones por oferta ilegal se han endurecido.

Para el inversor, esto convierte la licencia en un activo escaso: una vivienda unifamiliar con ETV en vigor tiene un valor diferencial, mientras que en pisos el uso turístico ya no es una opción. La demanda se centra en villas con piscina, vistas al mar y servicios de nivel hotelero, con estancias medias de una a dos semanas y una temporada que se alarga de abril a octubre.

Claves para el propietario

- Comprobar que la licencia ETV está en vigor y es transmisible con la vivienda
- Verificar la zonificación municipal y las plazas autorizadas
- Planificar la renovación de la licencia y los requisitos de calidad
- Valorar el alquiler de temporada media (1–11 meses) como alternativa

Lo que más se valora

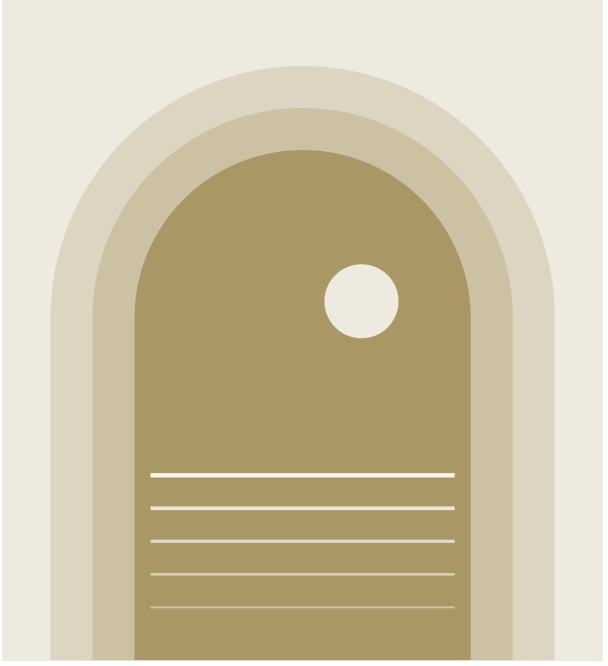
Piscina · **Vistas al mar** · **Privacidad** · **Cercanía a restaurantes y playa**

Fuentes: decreto ley de contención turística del Govern balear (abril 2025); Consell de Mallorca.



OTRAS ISLAS

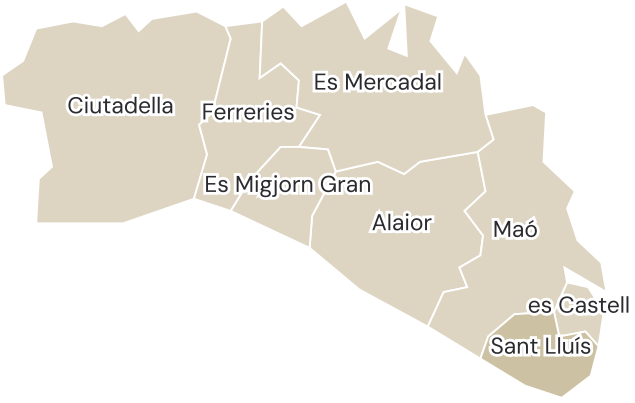
MENORCA



Menorca, Reserva de la Biosfera desde 1993, es el mercado más estable del archipiélago. Su planeamiento protege el litoral y limita las grandes promociones, y la demanda —española, francesa y británica sobre todo— busca tranquilidad, naturaleza y un ritmo pausado más que rotación de activos.

En 2025 se registraron 1.701 compraventas (IBESTAT), algo más de un 1 % menos que en 2024 pero un 5 % por encima de la media decenal. La obra nueva iniciada subió un 22 %, hasta 323 viviendas, desde niveles históricamente bajos. Menorca fue además la isla con mayor crecimiento turístico en 2025 y lo mantiene en 2026 (+3,1 % hasta julio).

1.701	323	103.588	1,77 M
compraventas 2025	viviendas iniciadas (+22 %)	habitantes (1-7-2026)	turistas 2025



Sant Lluís, 4.987 €/m² (sept. 2026), figura entre los 15 municipios más caros de España.

Fuentes: IBESTAT, INE, AETIB, Consejo General del Notariado, pisos.com e idealista.

OTRAS ISLAS

IBIZA Y FORMENTERA

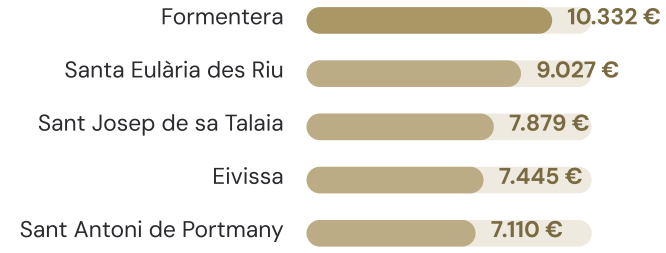
Ibiza dejó atrás en 2025 su fase de ajuste: 1.819 compraventas, casi un 15 % más que en 2024 y un 12 % por encima de la media decenal. Los notarios registraron subidas moderadas de precio —un 3,6 % en la ciudad y un 5,3 % en el suroeste—, y la obra nueva iniciada creció un 25 %, hasta 853 viviendas.

Formentera es hoy el municipio más caro de España para comprar vivienda, según pisos.com, y cuatro municipios ibicencos figuran entre los diez primeros. El alquiler de larga duración supera los 29 €/m² en Eivissa, Sant Josep y Santa Eulària. Es un mercado global, con fuerte peso de compradores españoles, alemanes, británicos y del Benelux.

1.819	853	10.332 €	3,73 M
compraventas Ibiza 2025	viviendas iniciadas (+25 %)	€/m² Formentera, sept. 2026	turistas Ibiza-Formentera 2025



Precio de oferta (€/m²), septiembre 2026



Alquiler de larga duración (09/2026)

Eivissa · **30,6 €** | Sant Josep · **29,2 €** | Santa Eulària · **28,9 €**

Sant Antoni · **25,4 €** | Sant Joan · **24,5 €**

Fuentes: IBESTAT, INE, AETIB, Consejo General del Notariado, pisos.com e idealista.

ACTUALIZACIÓN

2026: MENOS RUIDO, MÁS VALOR

Aún no hay datos cerrados de 2026, pero la información oficial disponible a 15 de octubre dibuja un mercado que se normaliza tras un 2025 muy activo, con los valores en máximos y la demanda de fondo intacta.

Volumen y valor en Baleares, 2026

↑ **+13,7 %**
precio de la vivienda, 2.º trim. (España +12,2 %)

↓ **−10,0 %**
compraventas ene–jul frente a 2025



Enero–junio: 6.795 frente a 7.483 (−9,2 %)

Fuentes: INE, Índice de Precios de Vivienda (2.º trim.) y Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad.

El valor de la vivienda sigue subiendo

El IPV del INE crece un 13,7 % interanual en el 2.º trimestre, por encima de la media española (12,2 %). Los notarios sitúan el metro cuadrado en 4.160 €, el más alto del país: quien tiene una vivienda en Baleares tiene hoy un activo que vale más que nunca.

Financiación que acompaña

Las hipotecas sobre vivienda crecen un 8 % hasta julio, con tipos en torno al 3 %. Hay compradores con capacidad y crédito disponible para cerrar operaciones.

Una demanda internacional fiel

Los extranjeros firmaron el 32,3 % de las compras registradas en el 2.º trimestre, el doble que la media nacional. Mientras en el conjunto de España sus compras bajaron un 13 %, Baleares sigue siendo uno de sus destinos preferentes.

Un mercado más selectivo, no más débil

Entre enero y julio se inscribieron 8.006 compraventas, un 10 % menos que en el mismo periodo de 2025, el año de más actividad desde 2022. Con un 5 % menos de oferta en venta, la escasez sigue protegiendo los precios: el ajuste es de ritmo, no de valor.

Perspectiva Montis

2026 es un buen momento para tomar decisiones con calma. Para el comprador, un mercado menos acelerado significa más tiempo para elegir y más margen para negociar. Para el vendedor, los precios están en máximos históricos y la vivienda bien ubicada, bien presentada y con un precio coherente se sigue vendiendo. Los fundamentos de la isla —escasez de suelo, demanda internacional, conectividad y calidad de vida— siguen intactos.

INFORMACIÓN

FUENTES Y AVISO LEGAL

Este informe se basa exclusivamente en estadísticas públicas: Instituto Nacional de Estadística (INE: ETDP, IPV, hipotecas, Frontur), Instituto de Estadística de las Illes Balears (IBESTAT), Consejo General del Notariado (CIEN), Colegio de Registradores, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Agencia de Estrategia Turística de las Illes Balears (AETIB), CaixaBank Research, idealista y pisos.com. Las cifras de distintas fuentes pueden no coincidir por diferencias de metodología, cobertura y fecha de registro.

Definiciones

Compraventas. Transmisiones de vivienda por compraventa; IBESTAT e INE pueden diferir del Ministerio.

Precio escriturado / registrado. Precio que figura en la escritura o en el registro, no el de oferta.

Precio de oferta. Media de los precios pedidos en portales; suele superar al de cierre.

Comprador extranjero. Persona de nacionalidad no española, residente o no en España.

Exención de responsabilidad

Este informe ha sido elaborado por Montis Real Estate con fines exclusivamente informativos, a partir de fuentes públicas consideradas fiables y con datos disponibles a 15 de octubre de 2026. Montis Real Estate no garantiza la exactitud, integridad ni actualidad de la información procedente de terceros y declina toda responsabilidad por los daños o perjuicios, directos o indirectos, derivados de su uso, salvo dolo o culpa grave. Su contenido no constituye asesoramiento financiero, fiscal, jurídico ni de inversión, ni una oferta o recomendación de compra, venta o alquiler. Las opiniones y perspectivas reflejan el criterio de Montis Real Estate a la fecha de publicación y pueden cambiar sin previo aviso. Antes de tomar cualquier decisión, recomendamos consultar con profesionales cualificados.

Propiedad intelectual e imágenes

Todas las fotografías de este informe han sido realizadas por Montis Real Estate y son de su propiedad. Las ilustraciones, gráficos, mapas temáticos y textos son de elaboración propia; la cartografía base procede del Instituto Geográfico Nacional (IGN). La marca, el logotipo y el diseño de Montis Real Estate están protegidos. Queda prohibida la reproducción, distribución o transformación, total o parcial, de las imágenes y del diseño sin autorización expresa y por escrito. Los datos estadísticos pueden citarse indicando la fuente original y este informe.

Protección de datos

Conforme al Reglamento (UE) 2016/679 (RGPD) y a la Ley Orgánica 3/2018 (LOPDGDD), le informamos de que, si ha recibido este informe tras facilitarnos sus datos, el responsable del tratamiento es Montis Real Estate 1987, con NIF B23974553, y domicilio en Av. Argentina 36, 1º, 07011 Palma. Tratamos sus datos para gestionar nuestra relación y enviarle información sobre el mercado inmobiliario, con base en su consentimiento o en nuestro interés legítimo, y los conservaremos mientras no solicite su supresión. No se cederán a terceros salvo obligación legal. Puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad, así como retirar su consentimiento, escribiendo a info@montisrealestate.com. Si considera que sus derechos no han sido atendidos, puede reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es).

MONTIS

REAL ESTATE

SU REFERENCIA INMOBILIARIA EN MALLORCA

CONTACTO

+34 672 33 08 99

info@montisrealestate.com

www.montisrealestate.com

Av. Argentina 36, 1º · 07011 Palma de Mallorca