



VII Barómetro hipotecas

ASUFIN

Edición Islas Baleares

Marzo 2026

El proyecto "Atención, asesoramiento y educación financiera para las personas consumidoras de las Islas Baleares 2026" ha sido subvencionado por la Consejería de Salud de las Islas Baleares, siendo su contenido responsabilidad exclusiva de ASUFIN IB.

 **asufin**
ISLAS BALEARES
ASOCIACIÓN DE USUARIOS FINANCIEROS



Conselleria de Salut
Direcció General de Prestacions,
Farmàcia i Consum

Sobre **ASUFIN**

ASUFIN, la Asociación de Usuarios Financieros, fundada en 2009 para la defensa y protección del consumidor financiero. Inscrita en el **REACU**, es miembro del **CCU** (Consejo de Consumidores y Usuarios), del **BEUC** (*Bureau Européen des Unions de Consommateurs*), la mayor organización europea de asociaciones de consumo y de *Finance Watch*.

ASUFIN tiene presencia, a través de su presidenta Patricia Suárez, en el Consejo Consultivo (**BSG**) de la **EBA** (Autoridad Bancaria Europea) y el Grupo de usuarios de servicios financieros (**FSUG**) de la **DG FISMA** de la Comisión Europea donde ostenta la vicepresidencia.

A nivel nacional, **ASUFIN** participa activamente en el impulso a las finanzas verdes, a través de **Spainsif**.

Forma parte del programa **Finanzas para todos** que coordinan el **Banco de España** y la **CNMV**. En este marco, la asociación desarrolla, entre otros, programas de educación financiera y digital, sobreendeudamiento y préstamo responsable, vivienda, seguros, inversión y finanzas sostenibles en el marco de la Agenda 2030. Por todo ello, recibió el **Premio a la trayectoria en Educación Financiera 2021** del programa Finanzas para todos.

Sobre **el autor**

Estudio realizado por el Departamento de Estudios de **ASUFIN**, con la colaboración de Antonio Luis Gallardo Sánchez-Toledo. Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Autónoma de Madrid, con las especialidades de Dirección Financiera e Investigación Económica. Tras haber trabajado en la sociedad de valores de La Caixa (hoy CaixaBank) y en el Grupo Santander, lleva más de 18 años desarrollando su labor en el ámbito de la protección de los consumidores y la educación financiera, realizando labores divulgativas que incluyen la elaboración de estudios en el ámbito de las finanzas personales y los seguros.

Introducción

El mercado inmobiliario e hipotecario de las Islas Baleares presenta **una de las dinámicas más intensas y complejas del panorama residencial español**. En los últimos años, la evolución de las compraventas y de la financiación hipotecaria ha estado marcada por una **fuerte presión de la demanda**, tanto nacional como internacional, en un territorio con una oferta de suelo limitada. Esta combinación ha impulsado un crecimiento sostenido de los precios de la vivienda y del importe medio de las hipotecas, situando al archipiélago entre los mercados más tensionados del país.

A diferencia de otras comunidades con mayor disponibilidad de suelo y crecimiento urbano más amplio, el mercado balear está condicionado por factores estructurales como la insularidad, la escasez de suelo urbanizable y el peso del sector turístico. Estos elementos generan un entorno en el que la **vivienda se convierte en un activo altamente demandado**, tanto para residencia como para inversión o segunda vivienda, lo que intensifica la competencia por el acceso al mercado inmobiliario.

En este contexto, el **crédito hipotecario sigue desempeñando un papel clave en el acceso a la vivienda**, aunque con importes medios significativamente superiores a la media nacional. Al mismo tiempo, el mercado refleja una composición de la demanda más diversificada, donde conviven compradores de primera vivienda, inversores y adquisiciones vinculadas a segunda residencia, especialmente en determinadas zonas del archipiélago.

Por todo ello, analizar las expectativas de los consumidores y la evolución de la financiación hipotecaria resulta especialmente relevante para comprender las tendencias actuales del mercado balear. Este barómetro permite identificar no solo el comportamiento de la demanda, sino también los principales factores que condicionarán la evolución del acceso a la vivienda en las Islas Baleares en los próximos años.



Baleares,
entre los mercados
inmobiliarios más
tensionados de España
por la **alta demanda**
y la **escasez de suelo**

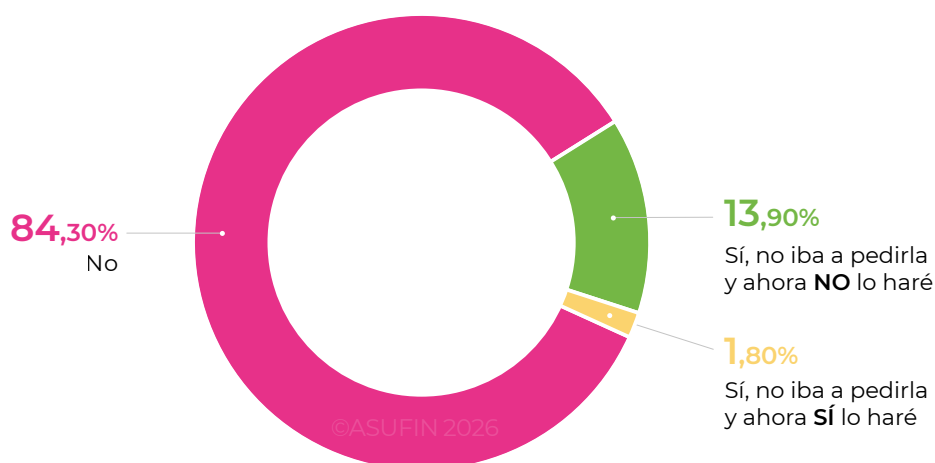
Baleares muestra mayor cambio en la **intención de no pedir una hipoteca** que la media nacional

Los datos sobre la evolución de la intención de solicitar una hipoteca en los próximos seis meses reflejan una **mayor volatilidad en Baleares que en el conjunto de España**. El **84,30%** de los encuestados afirma que no ha cambiado su situación respecto a pedir financiación para comprar vivienda, un porcentaje inferior al registrado a nivel nacional (86,30%).

En el caso de los **cambios negativos**, personas que inicialmente iban a pedir hipoteca pero ahora han decidido no hacerlo, Baleares registra un **13,90%**, frente al **12,10% de media en España**. La diferencia de +1,80% sugiere que las condiciones del mercado, especialmente el elevado nivel de precios de la vivienda y el mayor importe de las hipotecas en el archipiélago, pueden estar influyendo en que una parte de la demanda retrase o reconsidere su decisión de compra.

Por otro lado, el porcentaje de encuestados que **no pensaban solicitar hipoteca pero ahora sí lo harán** se sitúa en el **1,80%** en Baleares, ligeramente por encima del 1,60% nacional (+0,20%). Aunque se trata de una proporción reducida, este dato refleja que continúa existiendo una pequeña entrada de nueva demanda al mercado, probablemente **vinculada a oportunidades de inversión o a decisiones de compra adelantadas** ante la expectativa de futuras subidas de precios.

¿HA CAMBIADO SU DECISIÓN SOBRE PEDIR UNA HIPOTECA PARA COMPRAR UNA VIVIENDA EN LOS PRÓXIMOS 6 MESES?



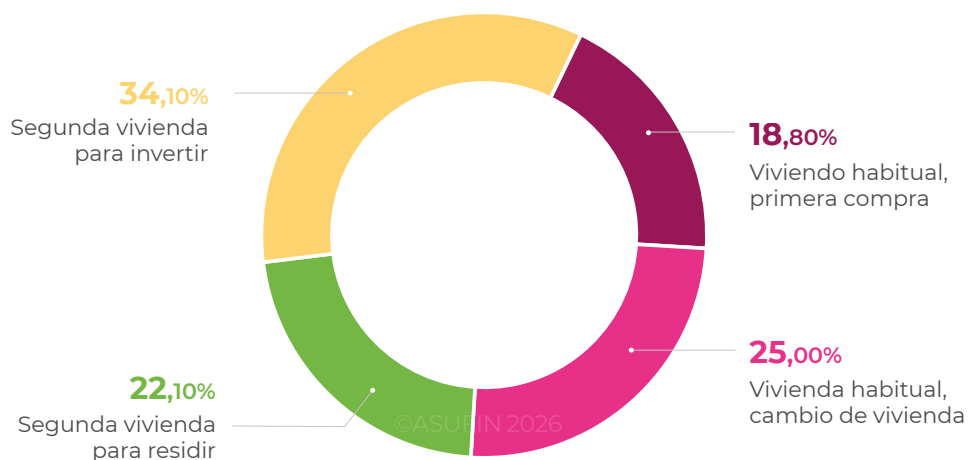
La vivienda como inversión y la segunda residencia suponen un 56,20% de la demanda hipotecaria

El análisis del destino de las hipotecas entre quienes sí prevén solicitar financiación en los próximos seis meses refleja un perfil de demanda diferenciado en Baleares respecto al conjunto de España. La principal finalidad sigue siendo la **vivienda para inversión**, que concentra el **34,10%** de las respuestas, ligeramente por encima de la media nacional (33,70%). Este dato confirma el **importante papel que mantiene la inversión inmobiliaria en el mercado balear**, en un contexto de fuerte presión de la demanda y elevada rentabilidad potencial del mercado residencial.

Un segundo rasgo distintivo es el peso relativamente elevado de la **segunda vivienda para residir**, que alcanza el **22,10%** en Baleares frente al 18,00% a nivel nacional, con una diferencia de +4,10%. Este mayor protagonismo refleja la naturaleza del mercado inmobiliario del archipiélago, donde la demanda vinculada a segundas residencias tiene un papel estructural, tanto por parte de compradores nacionales como internacionales. Ambas motivaciones suman el 56,20%.

En cambio, las motivaciones ligadas a la vivienda habitual presentan menor peso que en el conjunto de España. La **primera compra de vivienda habitual** representa el **18,80%** de las hipotecas previstas, dos puntos por debajo de la media nacional (20,80%). Del mismo modo, el **cambio de vivienda habitual** también se sitúa ligeramente por debajo (**25,00%** frente a 27,50%). Estos datos sugieren que el acceso a la vivienda para residencia principal marca una mayor dificultad para el acceso de los residentes.

¿QUÉ VIVIENDA VAN A ADQUIRIR LOS QUE SÍ HAN DECIDIDO QUE VAN A HIPOTECARSE?



La oportunidad de inversión, 68,10%, domina claramente la decisión de pedir hipoteca en Bleares

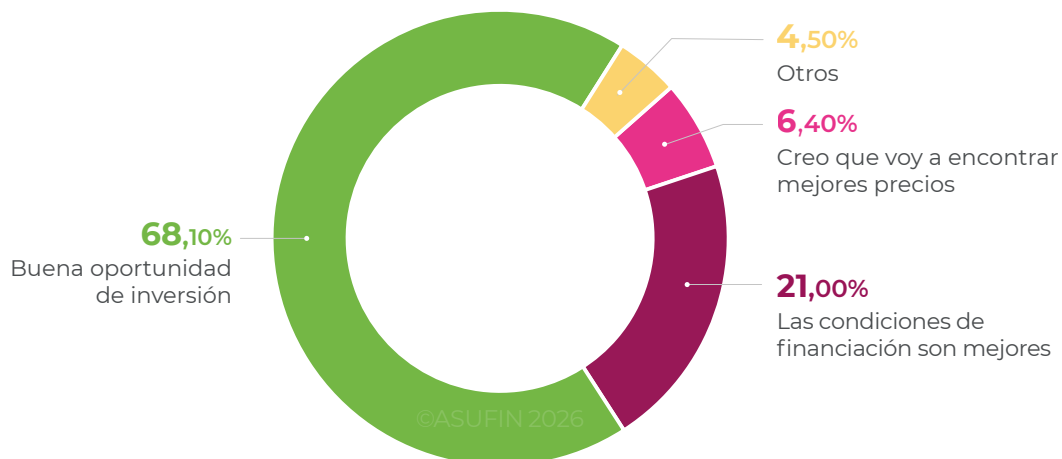
Entre quienes ahora sí prevén solicitar una hipoteca, la **percepción de una buena oportunidad de inversión** se consolida como la principal motivación en Baleares. El **68,10%** de los encuestados señala este factor como razón principal para solicitar financiación, un porcentaje ligeramente superior al registrado en el conjunto de España (66,40%). Esta diferencia, aunque moderada (+1,70%), refuerza el carácter inversor del mercado inmobiliario balear, donde la vivienda continúa percibiéndose como un activo atractivo desde el punto de vista financiero.

Las **condiciones de financiación** constituyen el segundo factor más relevante, con un **21,00%** de respuestas, prácticamente en línea con la media nacional (20,10%). Este dato sugiere que la percepción sobre el acceso al crédito es similar a la del conjunto del país y que, aunque importante, el **coste de la financiación no es el elemento que más condiciona la decisión de compra** en el archipiélago.

Por el contrario, la expectativa de **encontrar mejores precios** tiene un peso menor en Baleares que en España. Solo el **6,40%** de los encuestados señala este motivo, frente al 7,10% a nivel nacional. Esta diferencia refleja que el mercado balear, caracterizado por **precios elevados y escasa disponibilidad** de vivienda, genera menos expectativas de ajustes a la baja que otros territorios.

En conjunto, estos datos confirman que el mercado hipotecario de Baleares **presenta un perfil más orientado a la inversión que el promedio nacional**. La elevada proporción de compradores que identifican la vivienda como oportunidad de inversión es coherente con la fuerte demanda inmobiliaria del archipiélago y con el papel de la vivienda como activo estratégico en un mercado marcado por la escasez de oferta y el atractivo internacional del destino.

¿CUÁL ES LA RAZÓN PRINCIPAL PARA SÍ PEDIR AHORA UNA HIPOTECA?

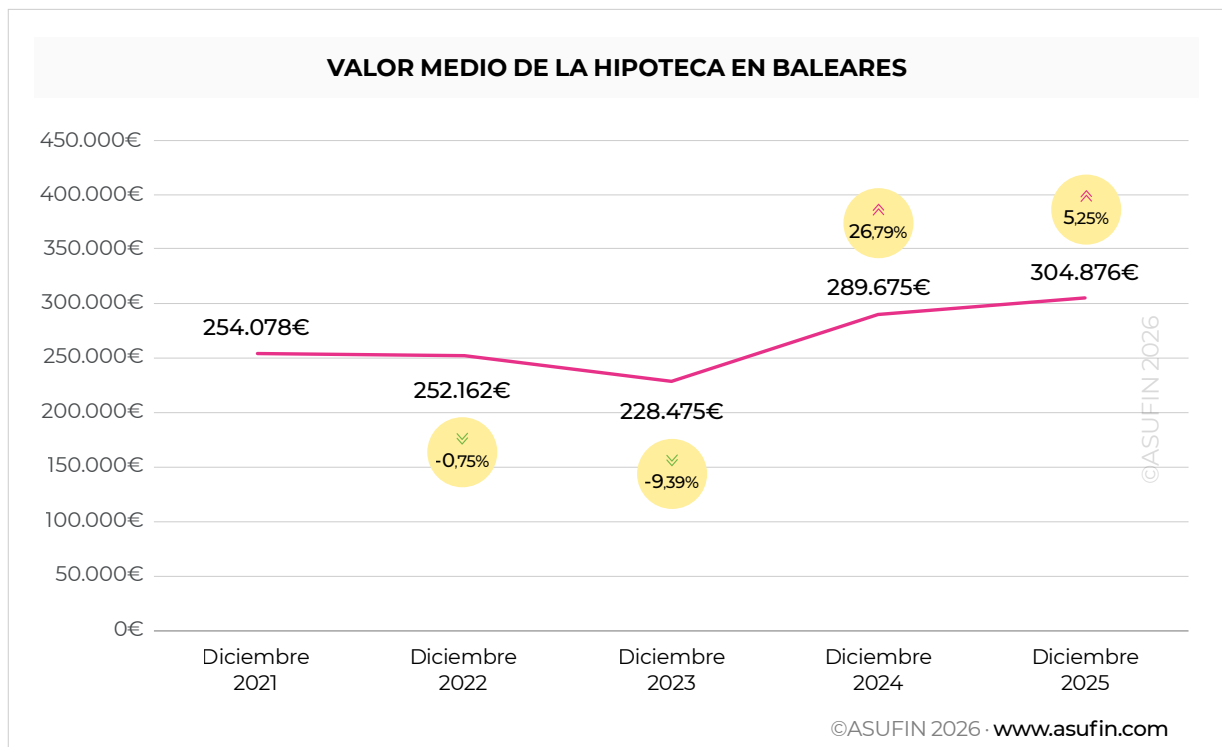


La hipoteca media en Baleares alcanza los 304.876 euros, un 78,50% por encima de la media nacional

La evolución del **valor medio de las hipotecas en Baleares refleja un mercado con importes significativamente superiores al promedio español** y una trayectoria marcada por fuertes oscilaciones en los últimos años. Así, en el año 2024 el mercado experimentó una subida muy notable. El valor medio de la hipoteca se disparó hasta 289.675 euros, lo que supuso un crecimiento interanual del 26,79%, reflejando tanto la recuperación de la demanda como el fuerte incremento de los precios de la vivienda en el archipiélago. En diciembre de 2025 esta tendencia continuó, alcanzando los 304.876 €, el nivel más alto del periodo analizado, con un crecimiento del 5,25% respecto al año anterior.

La comparación con el conjunto de España evidencia una brecha muy significativa. Mientras que el valor medio de la hipoteca en España se sitúa en 170.771€, el importe medio en Baleares es **un 78,53% superior**, lo que confirma al archipiélago como uno de los **mercados inmobiliarios más caros del país**. Esta diferencia refleja el elevado precio de la vivienda en el territorio insular y el fuerte peso de la demanda vinculada a inversión y segunda residencia.

No obstante, pese a que el importe hipotecario es mucho más elevado, **el ritmo de crecimiento interanual en 2025 fue inferior al nacional** (5,25% frente al 11,70%), con una diferencia de -6,45 puntos porcentuales. Este comportamiento sugiere que, tras el fuerte ajuste al alza registrado en 2024, el mercado balear podría estar entrando en una fase de crecimiento más moderado, aunque manteniendo niveles de financiación claramente superiores a la media española.



VALOR MEDIO DE LA HIPOTECA EN EL RESTO DE ESPAÑA

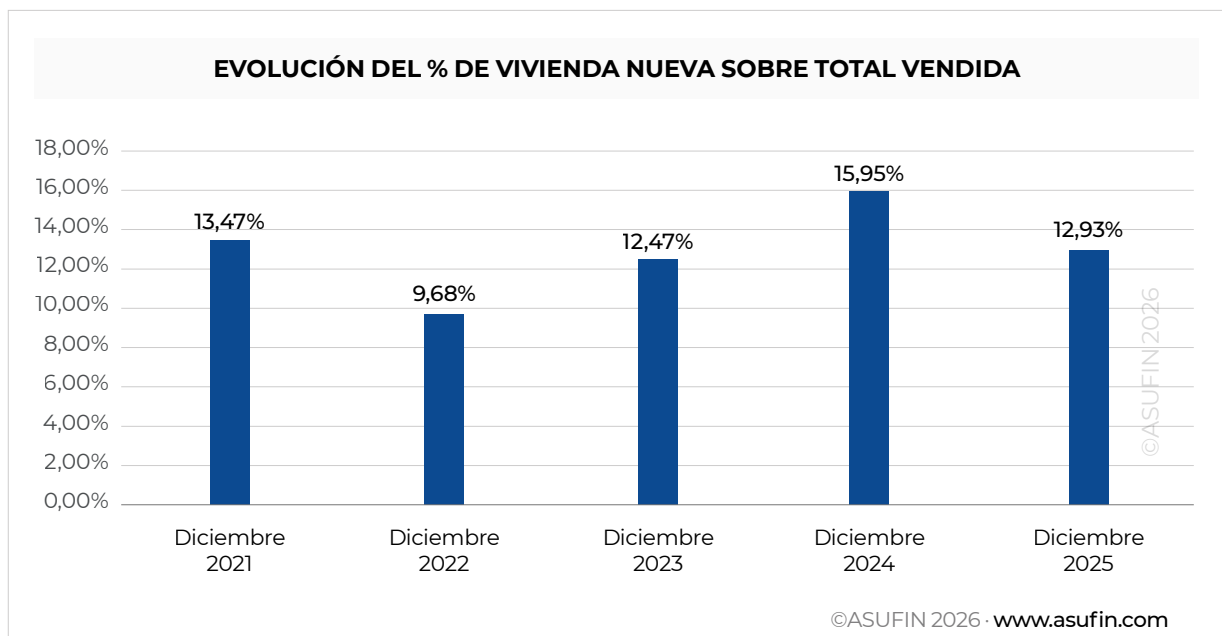
170.771€

La vivienda nueva representa el **12,93%** de las ventas en Baleares, ligeramente por encima del 11,90% de la media en España

La evolución del peso de la vivienda nueva sobre el total de transacciones en Baleares muestra una presencia moderada de este segmento dentro del mercado residencial del archipiélago. En diciembre de **2025 la proporción se sitúa el 12,93%**, indicando cierta estabilización del mercado tras el repunte del año anterior.

La comparación con el conjunto de España muestra que Baleares mantiene **un peso de vivienda nueva ligeramente superior al promedio nacional**. En 2025, la media nacional se sitúa en el 11,90%, por lo que la proporción de obra nueva en el archipiélago supera en aproximadamente un punto porcentual el nivel del conjunto del país.

Este comportamiento refleja las particularidades del mercado inmobiliario balear, donde la **fuerte presión de la demanda y las limitaciones de suelo condicionan el desarrollo de nuevas promociones**. En este contexto, la vivienda nueva continúa teniendo un papel relevante dentro de las transacciones, aunque su peso sigue siendo relativamente contenido en comparación con otros mercados donde la expansión urbanística es mayor.



MEDIA DEL % DE VIVIENDA NUEVA SOBRE TOTAL VENDIDA EN EL RESTO DE ESPAÑA

11,90%

Conclusiones

El mercado hipotecario de las Islas Baleares presenta un **perfil claramente diferenciado dentro del panorama inmobiliario español**. La elevada presión de la demanda, combinada con una oferta de vivienda limitada por la disponibilidad de suelo y las características propias de la insularidad, sitúa al archipiélago entre los mercados más tensionados del país. Este contexto se refleja en importes hipotecarios significativamente superiores a la media nacional y en una demanda con un fuerte componente inversor.

La estructura de las compras confirma esta singularidad. **La inversión y la segunda residencia concentran más de la mitad de la demanda hipotecaria**, mientras que la primera vivienda tiene un peso relativamente menor que en el conjunto de España. Este patrón refleja el atractivo del mercado balear como activo inmobiliario, pero también evidencia las mayores dificultades de acceso a la vivienda para parte de la población residente.

Al mismo tiempo, la evolución reciente muestra una **cierta moderación en el crecimiento del importe medio de las hipotecas**, tras el fuerte incremento registrado en años anteriores. Pese a ello, los niveles de financiación siguen siendo muy elevados en comparación con el promedio nacional, lo que mantiene una brecha significativa en términos de accesibilidad.

De cara al futuro, el principal desafío del mercado inmobiliario balear será **equilibrar la fuerte demanda con la limitada capacidad de generación de nueva oferta**, al tiempo que se mejora el acceso a la vivienda para los residentes. La presión inversora, la escasez de suelo y la elevada demanda internacional seguirán condicionando la evolución del mercado, por lo que las políticas de vivienda y la planificación urbana serán factores clave para garantizar un desarrollo más equilibrado y sostenible del sector.

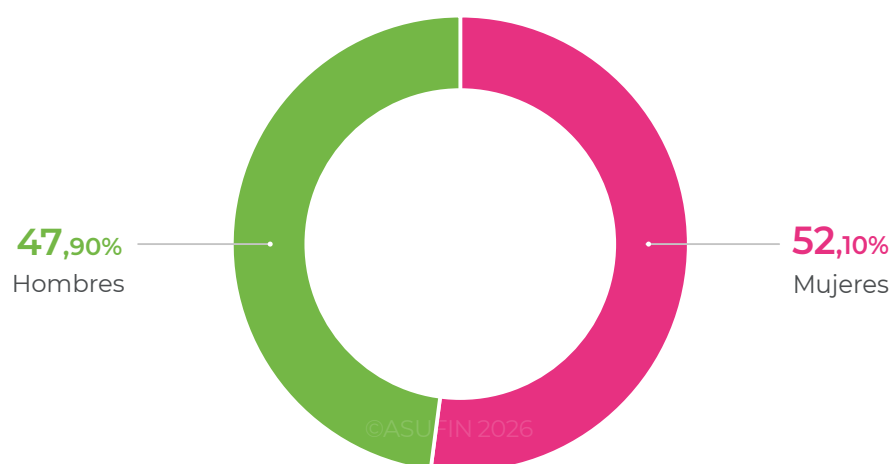
Anexo.

Metodología del estudio

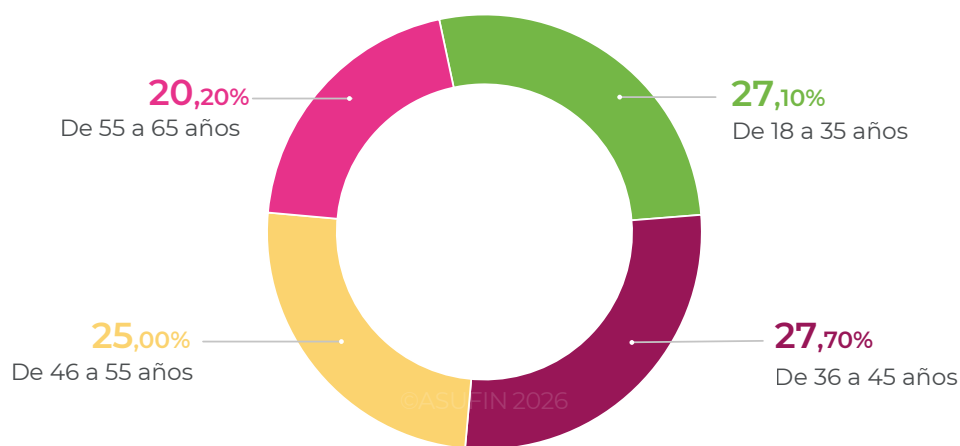
 Ámbito geográfico	Islas Baleares
 Edad	18-54 años
 Tamaño de la muestra	336 personas
 Error muestral (95,00%)	1,21%
 Error muestral (90,00%)	1,12%
 Fecha del muestreo	19 de enero a 13 de febrero de 2026

Se ha buscado la máxima representatividad teniendo en cuenta la distribución por edad, sexo y comunidad autónoma de los encuestados.

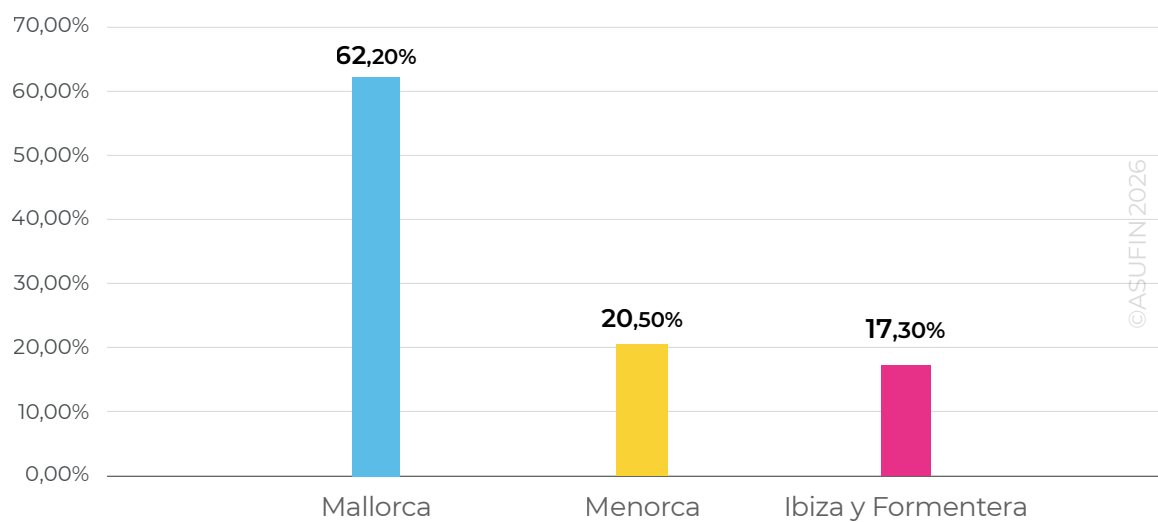
DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA POR SEXO



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA POR EDAD

©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA

©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

Contacto

¿Hablamos?



TELÉFONO
682 745 710



EMAIL
info@asufin.com



DIRECCIÓN
Carrer de la Rosa, 3
(Despacho 301),
07003 - Palma de Mallorca



HORARIO
L-J: de 08:00 a 17:00h.
V: de 8:00 a 15:00h.



www.asufin.cat

