



VII Baròmetre hipoteques

ASUFIN

Edició Illes Balears

Març 2026

Sobre **ASUFIN**

ASUFIN, l'Associació d'Usuaris Financers, fundada en 2009 per a la defensa i protecció del consumidor financer. Inscrita en el **REACU**, és membre del **CCU** (Consell de Consumidors i Usuaris), del **BEUC** (Bureau Européen des Unions de Consommateurs), la major organització europea d'associacions de consum i de *Finance Watch*.

ASUFIN té presència, a través de la seva presidenta Patricia Suárez, en el Consell Consultiu (**BSG**) de l'**EBA** (Autoritat Bancària Europea) i el Grup d'usuaris de serveis financers (**FSUG**) de la **DG FISMA** de la Comissió Europea on ostenta la vicepresidència.

A nivell nacional, **ASUFIN** participa activament en l'impuls a les finances verdes, a través de *Spainsif*.

Forma part del programa *Finanzas para todos* que coordinen el *Banco de España* i la *CNMV*. En aquest marc, l'associació desenvolupa, entre altres, programes d'educació financera i digital, sobreendeutament i préstec responsable, habitatge, assegurances, inversió i finances sostenibles en el marc de l'Agenda 2030. Per tot això, va rebre el *Premi a la trajectòria en Educació Financera 2021* del programa *Finanzas para todos*.

Sobre **l'autor**

Estudi realitzat pel Departament d'Estudis d'**ASUFIN**, amb la col·laboració d'Antonio Luis Gallardo Sánchez-Toledo. Llicenciat en Administració i Direcció d'Empreses per la Universitat Autònoma de Madrid, amb les especialitats de Direcció Financera i Recerca Econòmica. Després d'haver treballat en la societat de valors de la Caixa (avui CaixaBank) i en el Grup Santander, porta més de 18 anys desenvolupant la seva tasca en l'àmbit de la protecció dels consumidors i l'educació financera, realitzant tasques divulgatives que inclouen l'elaboració d'estudis en l'àmbit de les finances personals i les assegurances.

Introducció

El mercat immobiliari i hipotecari de les illes Balears **presenta una de les dinàmiques més intenses i complexes del panorama residencial espanyol**. En els últims anys, l'evolució de les compravendes i del finançament hipotecari ha estat marcada per una **forta pressió de la demanda**, tant nacional com internacional, en un territori amb una oferta de sòl limitada. Aquesta combinació ha impulsat un creixement sostingut dels preus de l'habitatge i de l'import mitjà de les hipoteques, situant l'arxipèlag entre els mercats més tensionats del país.

A diferència d'altres comunitats amb major disponibilitat de sòl i creixement urbà més ampli, el mercat balear està condicionat per factors estructurals com la insularitat, l'escassetat de sòl urbanitzable i el pes del sector turístic. Aquests elements generen un entorn en el qual **l'habitatge es converteix en un actiu altament demandat**, tant per a residència com per a inversió o segon habitatge, la qual cosa intensifica la competència per l'accés al mercat immobiliari.

En aquest context, el **crèdit hipotecari continua exercint un paper clau en l'accés a l'habitatge**, encara que amb imports mitjans significativament superiors a la mitjana nacional. Al mateix temps, el mercat reflecteix una composició de la demanda més diversificada, on conviuen compradors de primer habitatge, inversors i adquisicions vinculades a segona residència, especialment en determinades zones de l'arxipèlag.

Per tot això, analitzar les expectatives dels consumidors i l'evolució del finançament hipotecari resulta especialment rellevant per a comprendre les tendències actuals del mercat balear. Aquest baròmetre permet identificar no sols el comportament de la demanda, sinó també els principals factors que condicionaran l'evolució de l'accés a l'habitatge a les illes Balears en els pròxims anys.



Balears,
entre els mercats
immobiliaris més
tensionats d'Espanya
per **l'alta demanda**
i **l'escassetat**
de sòl

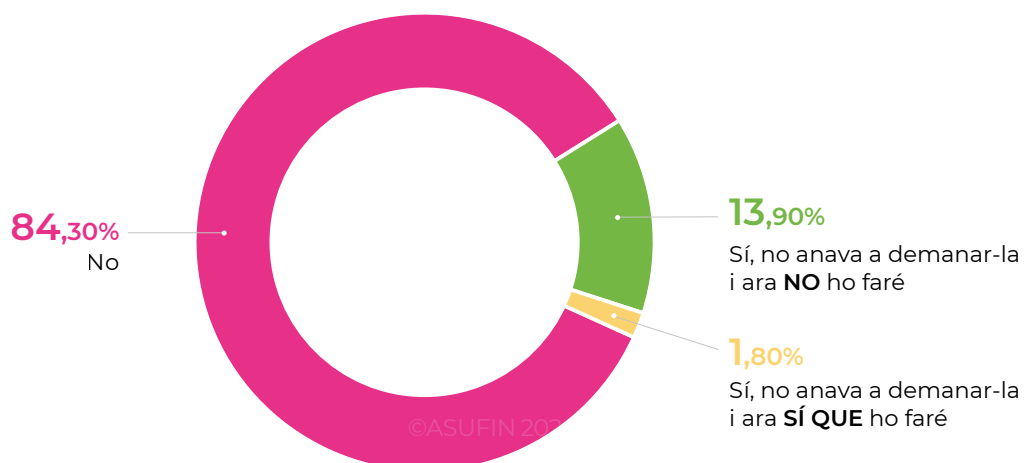
Balears mostra major canvi en la intenció de no demanar una hipoteca que la mitjana nacional

Les dades sobre l'evolució de la intenció de sol·licitar una hipoteca en els pròxims sis mesos reflecteixen una **major volatilitat a Balears que en el conjunt d'Espanya**. El **84,30%** dels enquestats afirma que no ha canviat la seva situació respecte a demanar finançament per a comprar habitatge, un percentatge inferior al registrat a nivell nacional (86,30%).

En el cas dels **canvis negatius**, persones que inicialment anaven a demanar hipoteca però ara han decidit no fer-ho, Balears registra un **13,90%**, enfront del 12,10% de mitjana a Espanya. La diferència de +1,80% suggereix que les condicions del mercat, especialment l'elevat nivell de preus de l'habitatge i el major import de les hipoteques en l'arxipèlag, poden estar influïnt en què una part de la demanda retardi o reconsideri la seva decisió de compra.

D'altra banda, el percentatge d'enquestats que **no pensaven sol·licitar hipoteca però ara sí que ho faran** se situa en el **1,80%** a Balears, lleugerament per sobre del 1,60% nacional (+0,20%). Encara que es tracta d'una proporció reduïda, aquesta dada reflecteix que continua existint una petita entrada de nova demanda al mercat, probablement **vinculada a oportunitats d'inversió o a decisions de compra avançades** davant l'expectativa de futures pujades de preus.

HA CANVIAT LA SEVA DECISIÓ SOBRE DEMANAR UNA HIPOTECA PER A COMPRAR UN HABITATGE EN ELS PRÒXIMS 6 MESOS?



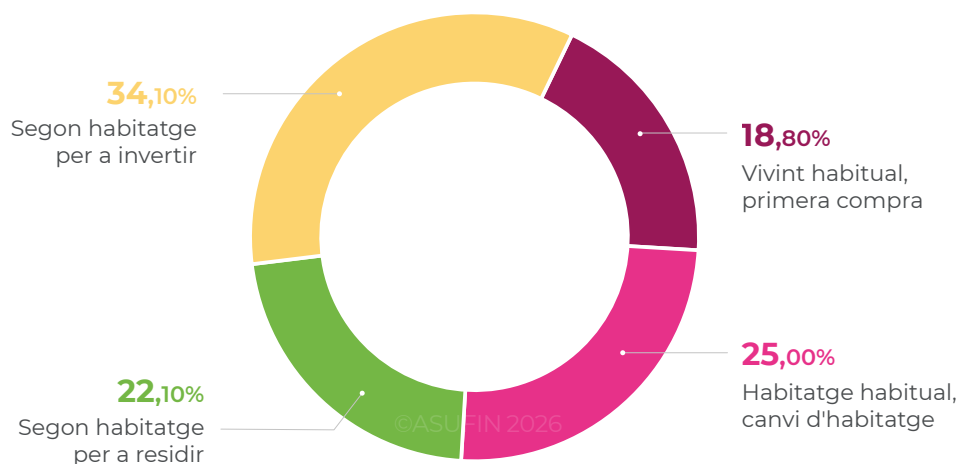
L'habitatge com a inversió i a segona residència suposen un 56,20% de la demanda hipotecària

L'anàlisi del destí de les hipoteques entre els qui sí que preveuen sol·licitar finançament en els pròxims sis mesos reflecteix un perfil de demanda diferenciat a Balears respecte al conjunt d'Espanya. La principal finalitat continua sent **l'habitatge per a inversió**, que concentra el **34,10%** de les respostes, lleugerament per sobre de la mitjana nacional (33,70%). Aquesta dada **confirma l'important paper que manté la inversió immobiliària en el mercat balear**, en un context de forta pressió de la demanda i elevada rendibilitat potencial del mercat residencial.

Un segon tret distintiu és el pes relativament elevat del **segon habitatge per a residir**, que consegueix el **22,10%** a Balears enfront del 18,00% a nivell nacional, amb una diferència de +4,10%. Aquest major protagonisme reflecteix la naturalesa del mercat immobiliari de l'arxipèlag, on la demanda vinculada a segones residències té un paper estructural, tant per part de compradors nacionals com internacionals. Totes dues motivacions sumen el 56,20%.

En canvi, les motivacions lligades a l'habitatge habitual presenten menor pes que en el conjunt d'Espanya. La **primera compra d'habitatge habitual** representa el **18,80%** de les hipoteques previstes, dos punts per sota de la mitjana nacional (20,80%). De la mateixa manera, el **canvi d'habitatge habitual** també se situa lleugerament per sota (**25,00%** enfront de 27,50%). Aquestes dades suggereixen que l'accés a l'habitatge per a residència principal marca una major dificultat per a l'accés dels residents.

QUIN HABITATGE ADQUIRIRAN ELS QUE SÍ HAN DECIDIT QUE S'HIPOTECARAN?



L'oportunitat d'inversió, 68,10%, domina clarament la decisió de demanar hipoteca a Balears

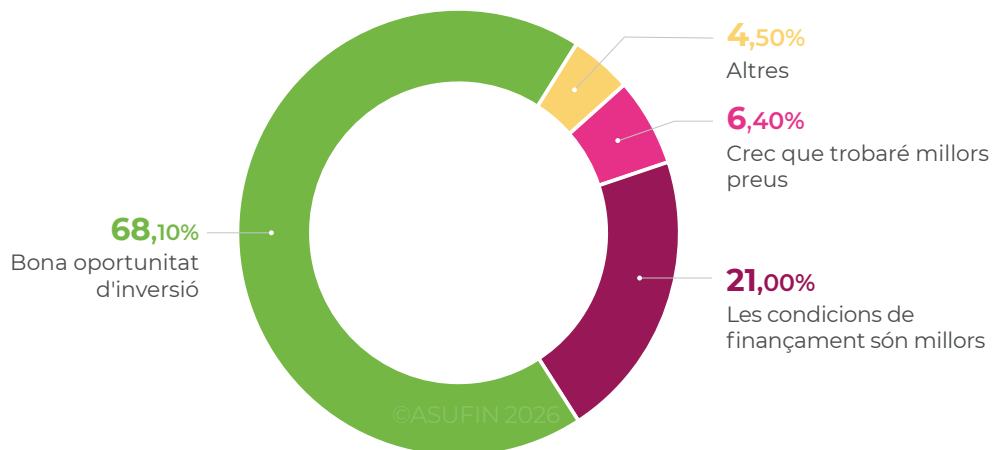
Entre els qui ara sí que preveuen sol·licitar una hipoteca, la **percepció d'una bona oportunitat d'inversió** es consolida com la principal motivació a Balears. El **68,10%** dels enquestats assenyalava aquest factor com a raó principal per a sol·licitar finançament, un percentatge lleugerament superior al registrat en el conjunt d'Espanya (66,40%). Aquesta diferència, encara que moderada (+1,70%), reforça el caràcter inversor del mercat immobiliari balear, on l'habitatge continua percebent-se com un actiu atractiu des del punt de vista financer.

Les **condicions de finançament** constitueixen el segon factor més rellevant, amb un **21,00%** de respostes, pràcticament en línia amb la mitjana nacional (20,10%). Aquesta dada suggereix que la percepció sobre l'accés al crèdit és similar a la del conjunt del país i que, encara que important, el **cost del finançament no és l'element que més condiciona la decisió de compra** en l'arxipèlag.

Per contra, l'expectativa **de trobar millors preus** té un pes menor a Balears que a Espanya. Només el **6,40%** dels enquestats assenyalava aquest motiu, enfront del 7,10% a nivell nacional. Aquesta diferència reflecteix que el mercat balear, caracteritzat per **preus elevats i escassa disponibilitat** d'habitatge, genera menys expectatives d'ajustos a la baixa que altres territoris.

En conjunt, aquestes dades confirmen que el mercat hipotecari de Balears **presenta un perfil més orientat a la inversió que la mitjana nacional**. L'elevada proporció de compradors que identifiquen l'habitatge com a oportunitat d'inversió és coherent amb la forta demanda immobiliària de l'arxipèlag i amb el paper de l'habitatge com a actiu estratègic en un mercat marcat per l'escassetat d'oferta i l'atractiu internacional del destí.

QUINA ÉS LA RAÓ PRINCIPAL PER DEMANAR ARA UNA HIPOTECA?

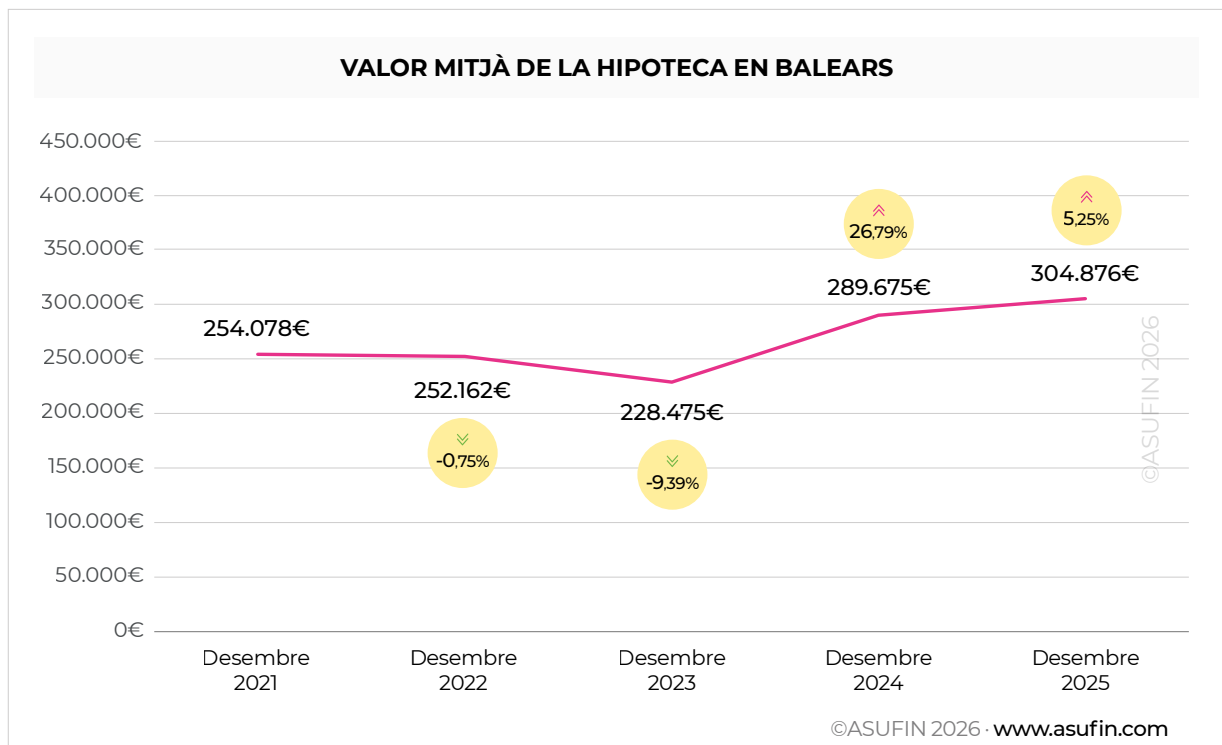


La hipoteca mitjana a Balears consegueix els 304.876 euros, un 78,50% per sobre de la mitjana

L'evolució del **valor mitjà de les hipoteques a Balears reflecteix un mercat amb imports significativament superiors a la mitjana espanyola** i una trajectòria marcada per fortes oscil·lacions en els últims anys. Així, l'any 2024 el mercat va experimentar una pujada molt notable. El valor mitjà de la hipoteca es va disparar fins a 289.675 euros, la qual cosa va suposar un creixement interanual del 26,79%, reflectint tant la recuperació de la demanda com el fort increment dels preus de l'habitatge en l'arxipèlag. Al desembre de 2025 aquesta tendència va continuar, aconseguint els 304.876 €, el nivell més alt del període analitzat, amb un creixement del 5,25% respecte a l'any anterior.

La comparació amb el conjunt d'Espanya evidencia una bretxa molt significativa. Mentre que el valor mitjà de la hipoteca a Espanya se situa en 170.771€, l'import mitjà a Balears és **un 78,53% superior**, la qual cosa confirma a l'arxipèlag com un dels **mercats immobiliaris més cars del país**. Aquesta diferència reflecteix l'elevat preu de l'habitatge en el territori insular i el fort pes de la demanda vinculada a inversió i segona residència.

No obstant això, malgrat que l'import hipotecari és molt més elevat, **el ritme de creixement interanual en 2025 va ser inferior al nacional** (5,25% enfront del 11,70%), amb una diferència de -6,45 punts percentuals. Aquest comportament suggereix que, després del fort ajust a l'alça registrat en 2024, el mercat balear podria estar entrant en una fase de creixement més moderat, encara que mantenint nivells de finançament clarament superiors a la mitjana espanyola.



VALOR MITJÀ DE LA HIPOTECA EN LA RESTA D'ESPANYA

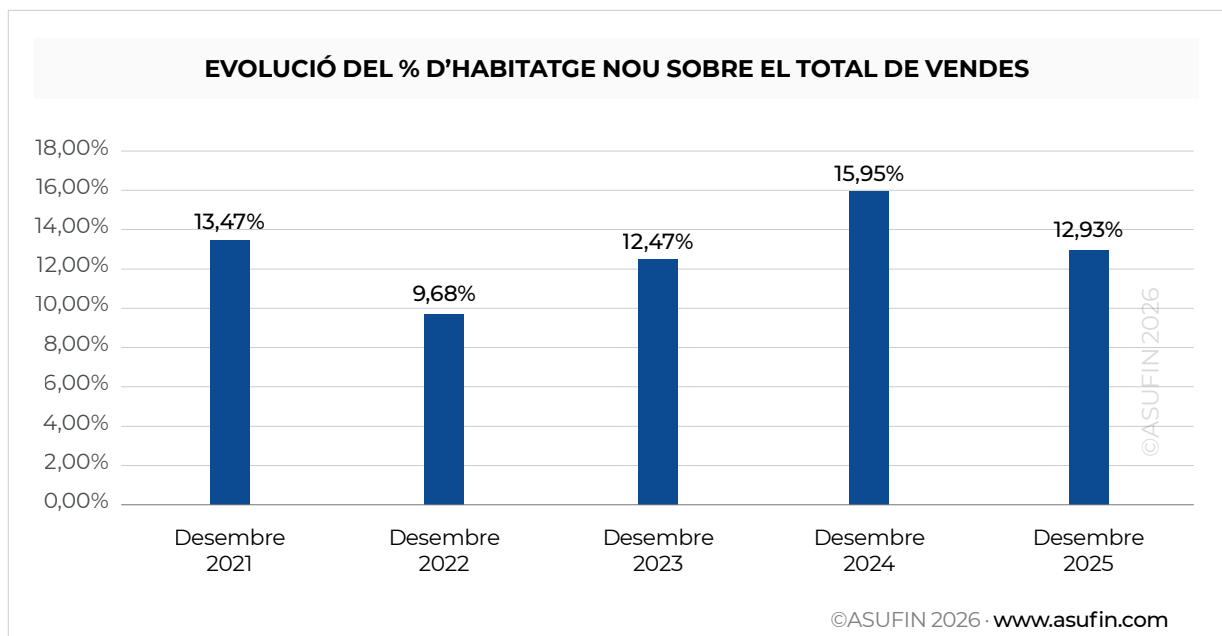
170.771€

L'habitatge nou representa el **12,93%** de les vendes a Balears, lleugerament per sobre de l'11,90% de la mitjana a Espanya

L'evolució del pes de l'habitatge nou sobre el total de transaccions a Balears mostra una presència moderada d'aquest segment dins del mercat residencial de l'arxipèlag. Al desembre de **2025 la proporció se situa en el 12,93%**, indicant una certa estabilització del mercat després del repunt de l'any anterior.

La comparació amb el conjunt d'Espanya mostra que Balears manté **un pes d'habitatge nou lleugerament superior a la mitjana nacional**. El 2025, la mitjana nacional se situa en el 11,90%, per la qual cosa la proporció d'obra nova en l'arxipèlag supera en aproximadament un punt percentual el nivell del conjunt del país.

Aquest comportament reflecteix les particularitats del mercat immobiliari balear, on **la forta pressió de la demanda i les limitacions de sòl condicionen el desenvolupament de noves promocions**. En aquest context, l'habitatge nou continua tenint un paper rellevant dins de les transaccions, encara que el seu pes continua sent relativament contingut en comparació amb altres mercats on l'expansió urbanística és major.



MITJANA DEL % D'HABITATGE NOU SOBRE EL TOTAL DE VENDES A LA RESTA D'ESPANYA

11,90%

Conclusions

El mercat hipotecari de les illes Balears presenta un **perfil clarament diferenciat dins del panorama immobiliari espanyol**. L'elevada pressió de la demanda, combinada amb una oferta d'habitatge limitada per la disponibilitat de sòl i les característiques pròpies de la insularitat, situa a situa l'arxipèlag entre els mercats més tensionats del país. Aquest context es reflecteix en imports hipotecaris significativament superiors a la mitjana nacional i en una demanda amb un fort component inversor.

L'estructura de les compres confirma aquesta singularitat. **La inversió i la segona residència concentren més de la meitat de la demanda hipotecària**, mentre que el primer habitatge té un pes relativament menor que en el conjunt d'Espanya. Aquest patró reflecteix l'atractiu del mercat balear com a actiu immobiliari, però també evidencia les majors dificultats d'accés a l'habitatge per a part de la població resident.

Al mateix temps, l'evolució recent mostra una **certa moderació en el creixement de l'import mitjà de les hipoteques**, després del fort increment registrat en anys anteriors. Malgrat això, els nivells de finançament continuen sent molt elevats en comparació amb la mitjana nacional, la qual cosa manté una bretxa significativa en termes d'accessibilitat.

De cara al futur, el principal desafiament del mercat immobiliari balear serà **equilibrar la forta demanda amb la limitada capacitat de generació de nova oferta**, al mateix temps que es millora l'accés a l'habitatge per als residents. La pressió inversora, l'escassetat de sòl i l'elevada demanda internacional continuaran condicionant l'evolució del mercat, per la qual cosa les polítiques d'habitatge i la planificació urbana seran factors clau per a garantir un desenvolupament més equilibrat i sostenible del sector

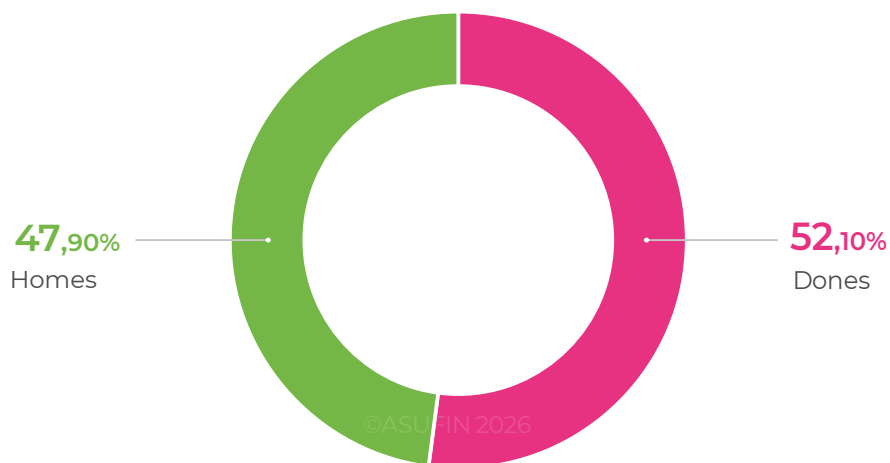
Annex.

Metodologia de l'estudi

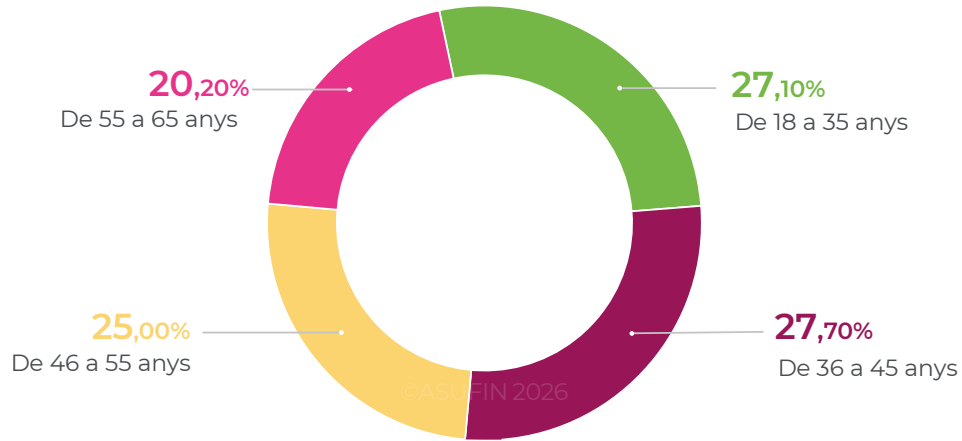
 Àmbit geogràfic	Illes Balears
 Edat	18-54 anys
 Grandària de la mostra	336 persones
 Error mostral (95,00%)	1,21%
 Error mostral (90,00%)	1,12%
 Data del mostreig	19 de gener a 13 de febrer de 2026

S'ha buscat la màxima representativitat tenint en compte la distribució per edat, sexe i comunitat autònoma dels enquestats.

DISTRIBUCIÓ DE LA MOSTRA PER SEXE

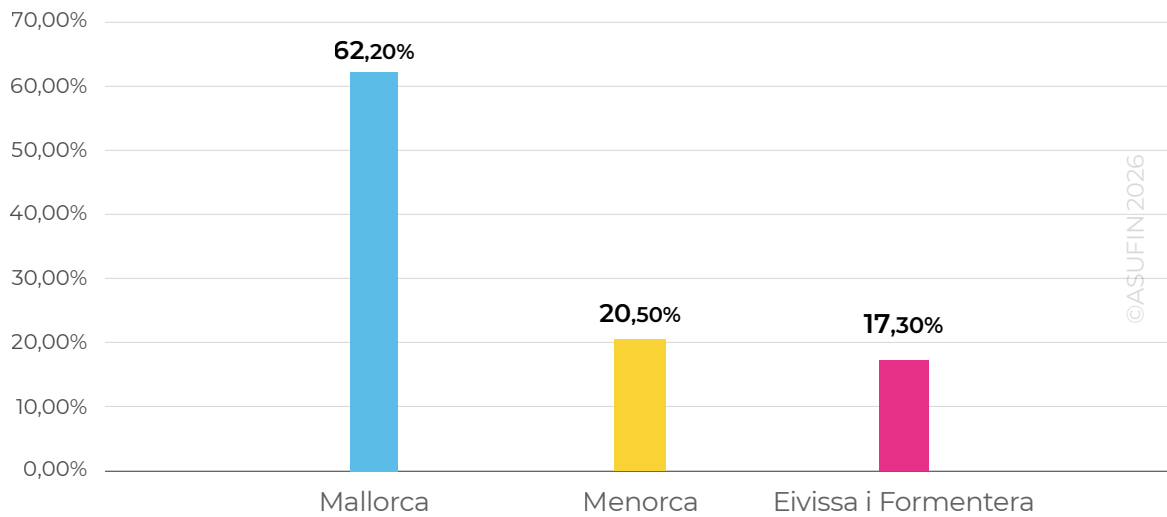


DISTRIBUCIÓ DE LA MOSTRA PER EDAT



©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

DISTRIBUCIÓ DE LA MOSTRA PER ILLES



©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

Contacte

Parlem?

**TELÈFON**

682 745 710

**EMAIL**

info@asufin.com

**DIRECCIÓ**

Carrer de la Rosa, 3
(Despatx 301),
07003 - Palma

**HORARI**

DI-Dj: de 08:00 a 17:00h.
Dv: de 8:00 a 15:00h.



www.asufin.cat

