



**A.B.A.I.**

## ***Informe del Órgano de Presidencia***

***emitido con motivo de la ASAMBLEA GENERAL A.B.A.I.***

***Palma de Mallorca el 22 de Abril de 2026***

**- Presidencia -**

### **-Informe Presentado por D. Francisco Sanfrancisco Gil-**

#### **Introducción.**

Un año más nos reunimos en esta Asamblea de la *Asociación Balear de Asesores Inmobiliarios -ABAI-*, reafirmando nuestro compromiso con la excelencia y la actualización constante.

El ejercicio 2025 se consolidó como un año de crecimiento moderado para la economía española, en un contexto europeo de desaceleración y con un proceso de desinflación avanzando de forma irregular.

En paralelo, el mercado inmobiliario siguió tensionado por la escasez de oferta, con incrementos de precio en máximos históricos y un alquiler especialmente presionado en los principales polos turísticos y urbanos.

A todo ello se suma, en las semanas previas a esta Asamblea, la irrupción de un conflicto armado de alcance regional en Oriente Medio que introduce una nueva variable de incertidumbre para los mercados europeos y, muy especialmente, para una economía tan dependiente del turismo internacional como la balear.

Esta edición 2026 del Informe del Órgano de Presidencia aborda los siguientes apartados:

- **1. Contexto macroeconómico: España y zona euro:** Evolución del PIB, inflación, euríbor y tipos de interés, con implicaciones prácticas para la actividad profesional.
- **2. Regulación del Sector Inmobiliario en las Islas Baleares:** Determinación, aún no consolidada, del ROAIB como registro voluntario y retos para la profesionalización.
- **3. Regulación de las Viviendas en Baleares: Iniciativas y Medidas Gubernamentales:** Avances del programa Lloguer Segur, HPL y demás iniciativas de vivienda asequible.
- **4. Evolución del Mercado Inmobiliario en Baleares y España en 2025:** Datos definitivos de compraventa, alquiler, demanda e inversión extranjera.
- **5. Análisis por islas: Mallorca, Ibiza, Menorca y Formentera:** Lectura operativa por micro-mercado.

- **6. Tendencias del Mercado Inmobiliario:** Co-living, build-to-rent e inteligencia artificial.
- **7. Impacto Geopolítico: La Guerra Israel-Irán-EEUU y sus repercusiones sobre Baleares:** Tres escenarios y su incidencia sobre energía, tipos, turismo e inversión.
- **8. Perspectivas para 2026: Tendencias y Desafíos Futuros:** Proyecciones de mercado, retos regulatorios y oportunidades para los profesionales.
- **9. Anexos:**
  - **9.1. Noticias de la prensa local en el entorno inmobiliario**
  - **9.2. Glosario**

Por tanto ¡Bienvenidos a la Asamblea ABAI 2026, cuyo denominador común refleja que la innovación y la profesionalidad siguen siendo los ejes de nuestro futuro común!.

## 1. Contexto Macroeconómico: España y Zona Euro.

El ciclo 2025-2026 está marcado por la transición desde un entorno inflacionista y de tipos altos hacia una normalización gradual, que no implica volver a tipos ultrabajos sino entrar en un rango más compatible con una inflación cercana al 2%. España mantuvo en 2025 un ritmo de crecimiento superior al promedio de la zona euro, con un patrón apoyado en servicios y demanda interna. Para 2026-2027 el consenso apunta a una desaceleración ordenada: menos crecimiento que en 2025, pero con continuidad expansiva.

### 1.1. Cuadro Macroeconómico de Referencia (España)

Indicador	2025 (cierre estimado)	2026 (escenario base)	2027 (tendencia)
PIB (variación real)	≈ 2,8% (INE)	≈ 2,0%–2,2%	≈ 1,7%–1,9%
Inflación (media anual)	≈ 2,4%–2,5%	≈ 1,7%–2,0%	≈ 2,0% (objetivo)
Tasa de paro (EPA)	≈ 11%	≈ 10%–10,5%	≈ 9,5%–10%
Turismo internacional	≈ 96,8 M llegadas	Demanda elevada	Normalización (alto nivel)

Fuente – INE Contabilidad Nacional:

[https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736167628&menu=ultiDatos&idp=1254735576581](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736167628&menu=ultiDatos&idp=1254735576581)

Fuente – Banco de España Proyecciones macro (dic. 2025):

<https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/analisis-economico-investigacion/boletin-economico/>

### 1.2. Inflación, Tipos y Euríbor: Implicaciones para el Sector

El descenso de la inflación en la zona euro ha habilitado al BCE a ajustar tipos de forma más prudente.

El euríbor, que alcanzó su pico en 2023 y había iniciado una senda bajista a lo largo de 2025 —situándose en torno al 2,08% en agosto de 2025—, ha repuntado significativamente desde el inicio del conflicto en Oriente Medio en marzo de 2026 (ver apartado 7). Para el profesional inmobiliario, el entorno de tipos se traduce en:

- Más consultas sobre cambios de hipoteca: tipo fijo/mixto, novación, subrogación y amortización anticipada.

- Reactivación selectiva de operaciones, con foco en seguridad jurídica y solvencia del comprador.
- Mayor presión sobre tasadores y peritos para justificar comparables y metodología ante operaciones más exigentes.
- Riesgo de impago creciente si el euríbor se mantiene elevado, especialmente en hipotecas variables de hogares con menor capacidad de ahorro.

### ***1.3. Mercado Laboral y Formación de Hogares***

El empleo sostiene la demanda de vivienda. La movilidad laboral y la inmigración contribuyen a la formación de nuevos hogares, especialmente en áreas turísticas y metropolitanas como Baleares, que lidera el crecimiento demográfico nacional. Esto eleva la demanda de alquiler y acelera la rotación de inquilinos, incrementando la carga de gestión, verificación y seguimiento documental para los profesionales.

---

## **2. Regulación del Sector Inmobiliario en las Islas Baleares.**

El año 2025 ha supuesto un punto de inflexión crítico para la regulación de la intermediación inmobiliaria en el archipiélago. Tras los intensos esfuerzos de ***ABAI*** a lo largo de más de una década, el escenario jurídico ha experimentado un giro de notable trascendencia con la modificación del carácter obligatorio del Registro Oficial de Agentes Inmobiliarios de las Illes Balears (ROAIB).

### ***2.1. Consolidación del Registro: Perfil de Obligatorio a Voluntario***

El Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación entre la Administración General del Estado y la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, publicado en el BOE nº 32 de 6 de febrero de 2025, comprometió al Govern Balear a promover la modificación legislativa de la Ley 3/2024 para dar al ROAIB perfil de carácter voluntario. A fecha de esta Asamblea, la web oficial del Govern ya refleja expresamente que el Registro posee 'naturaleza administrativa y carácter voluntario'.

Fuente – Web oficial ROAIB (Govern Balear): <https://www.caib.es/sites/agentsimmobiliaris/es/inici/>

Fuente – Acuerdo BOE (Comisión Bilateral): <https://www.boe.es/boe/dias/2025/02/06/pdfs/BOE-A-2025-2269.pdf>

***Esta decisión, que ABAI rechazó y continúa rechazando de forma categórica***, fue confirmada en la reunión del 8 de abril de 2025 entre la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura y los colectivos del sector. ***ABAI*** continúa trabajando, junto a otros colectivos, para intentar revertir la situación en el marco del proceso legislativo en curso.

### ***2.2. Implicaciones Prácticas para los Profesionales Asociados***

Con la inscripción voluntaria, los requisitos sustantivos de la Ley 3/2024 —***seguro de responsabilidad civil, sede física en Baleares y ausencia de antecedentes penales—******mantienen su vigencia para quienes se inscriban.*** En un entorno más desregulado, la diferenciación profesional pasa a ser el principal activo competitivo. ***ABAI recomienda a todos sus asociados lo siguiente:***

- Mantener la inscripción, en su carácter, en el ROAIB como señal de profesionalidad diferenciadora ante el cliente.
- Conservar y actualizar el Seguro de Responsabilidad Civil Colectivo gestionado por ABAI.
- Acreditar la formación continua mediante las titulaciones ADPI.
- Indicar el número de Registro en toda la publicidad y documentación contractual como distinción de calidad.
- Implementar checklists documentales verificables (nota simple, eficiencia energética, cargas, licencias) como estándar de servicio, diferenciándose de operadores sin acreditar.

---

### **3. Regulación de las Viviendas en Baleares: Iniciativas y Medidas Gubernamentales.**

#### ***3.1. Reutilización de Suelo y Reconversión de Edificios***

Las medidas introducidas por el Decreto-ley 6/2023 y ampliadas por la Ley 3/2024 para la conversión de locales comerciales vacíos en Habitatge de Preu Limitat (HPL), la división de grandes viviendas en unidades más pequeñas y la finalización de edificaciones inacabadas han continuado aplicándose en 2025, con planes de 5.000 viviendas en planificación y fondos europeos Next Generation canalizados hacia la rehabilitación energética.

Fuente – Ley 3/2024 (BOE): <https://www.boe.es/eli/es-ib/l/2024/05/03/3/con>

#### ***3.2. Programa Lloguer Segur: Resultados y Evolución***

El programa 'Lloguer Segur', lanzado en noviembre de 2024 con el objetivo de captar hasta 3.000 viviendas vacías para alquilarlas a un 30% por debajo del precio de mercado, ha continuado operativo a lo largo de 2025. A inicios del ejercicio el Govern reportó más de 400 inmuebles incorporados o en proceso. Las principales garantías para el propietario son: cobro íntegro de la renta, posibilidad de adelantar hasta 7 años de renta y bonificación del 70% en el IRPF. El objetivo de 3.000 viviendas requiere un mayor impulso comunicativo y administrativo.

Fuente – Plan Lloguer Segur (Idealista):

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/10/23/820702-baleares-anuncia-un-plan-para-captar-viviendas-vacias-y-alquilarlas-un-30-mas>

#### ***3.3. Conversión de Usos Turísticos en Vivienda para Trabajadores***

La habilitación de la Ley 3/2024 para cambiar el uso de parcelas turísticas obsoletas a residencial sigue siendo un instrumento clave en Ibiza y Formentera, donde la escasez de vivienda para trabajadores del sector hostelero es más acuciante. La condición de que al menos el 10% de la edificación se destine a uso dotacional y de que las viviendas de personal queden vinculadas registralmente a la empresa turística limita el riesgo de que estos inmuebles acaben en el mercado libre.

---

## 4. Evolución del Mercado Inmobiliario en Baleares y España en 2025.

### 4.1. Precios de Compraventa: Nuevos Máximos Históricos

El ejercicio 2025 ha confirmado la senda alcista, consolidando a Baleares como la región más cara de España en vivienda. El precio medio de transacción cerró el año en torno a 3.988 €/m<sup>2</sup>, mientras que los portales inmobiliarios sitúan el precio de oferta en los 5.114-5.160 €/m<sup>2</sup>, máximos históricos. El incremento interanual fue de en torno al 15,2%, superando con creces el 5-7% previsto en la anterior Asamblea. Baleares encabeza el ranking nacional, por delante de Madrid (4.491 €/m<sup>2</sup>) y Guipúzcoa.

**Fuente – Precios compraventa 2025 (Infobae):**

<https://www.infobae.com/espana/2025/12/25/como-ha-evolucionado-el-precio-de-compraventa-de-la-vivienda-en-2025-de-los-5114-m2-de-baleares-a-los-763-euros-de-ciudad-real/>

El total de compraventas ascendió a 14.633 operaciones, un crecimiento del 5,7% respecto a 2024, invirtiendo el descenso del 3,8% de ese año —cuando Baleares fue la única Comunidad Autónoma en retroceder—. La vivienda usada concentró el 79,8% de las operaciones; la obra nueva creció un 18,2%, señal del incipiente aumento de oferta. La hipoteca media alcanzó los 274.689 €, nuevo máximo histórico.

**Fuente – Cierre 2025 mercado inmobiliario (Fibwidiario):**

<https://www.fibwidiario.com/articulo/illes/mercado-inmobiliario-baleares-cierra-2025-mas-compraventas-nuevos-maximos-historicos-precio-vivienda/20260227172458317584.html>

**Fuente – Expertos mercado balear (COPE Baleares):**

[https://www.cope.es/emisoras/illes-balears/baleares/mallorca/noticias/expertos-advierten-sobre-mercado-inmobiliario-balear-precios-siguen-subiendo-ventas-no-creceran-20260227\\_3316847.html](https://www.cope.es/emisoras/illes-balears/baleares/mallorca/noticias/expertos-advierten-sobre-mercado-inmobiliario-balear-precios-siguen-subiendo-ventas-no-creceran-20260227_3316847.html)

### 4.2. Mercado del Alquiler: Quinto Año Consecutivo de Subidas

El mercado de alquiler balear cerró 2025 encadenando el quinto incremento anual consecutivo desde la pandemia. Según Fotocasa, el precio medio del alquiler en el primer trimestre de 2025 se situó en 17,91 €/m<sup>2</sup> y cerró el año en 18,7 €/m<sup>2</sup>, con un incremento interanual del 7,1%. Idealista registra en mayo de 2025 un precio de 19,7 €/m<sup>2</sup> y en enero de 2026 un precio de 19,1 €/m<sup>2</sup> (+8,9% interanual). Baleares se consolida como la tercera CCAA más cara para alquilar, solo detrás de Madrid y Cataluña.

Indicador (Baleares)	Dato / Referencia	Lectura operativa
Alquiler (Fotocasa, 1T 2025)	17,91 €/m <sup>2</sup>	Nivel elevado; tensiona acceso a vivienda habitual
Alquiler (Idealista, mayo 2025)	19,7 €/m <sup>2</sup>	Alta demanda; presión en Palma e Ibiza
Alquiler (Idealista, ene. 2026)	19,1 €/m <sup>2</sup> (+8,9%)	Quinto año consecutivo de subidas
Renta media mensual (nov. 2024)	~1.672 €/mes	Superior a Madrid o Barcelona

**Fuente – Alquiler Baleares 2025 (OKDiario):**

<https://okdiario.com/baleares/precio-del-alquiler-sigue-batiendo-records-baleares-subio-quinto-ano-consecutivo-2025-16077601>

**Fuente – Alquiler enero 2026 (Idealista):**

<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/baleares/>

**Fuente – Baleares tercera región cara alquiler (Economía de Mallorca):**

<https://www.economiademallorca.com/articulo/mercado-inmobiliario/baleares-tercera-region-mas-cara-alquilar-precio-medio-191-euros-m2/20251103112818113045.html>

### ***4.3. Turismo y Demanda Inmobiliaria***

Baleares cerró 2025 con 19.053.592 turistas (+1,73% respecto a 2024), de los cuales 15,7 millones procedían del extranjero (+2,63%). El gasto turístico internacional total alcanzó los 21.058 millones de euros en la temporada estival y 23.406 millones en el cómputo anual (+4,71%), nuevo máximo histórico. Estos datos consolidan la demanda inmobiliaria: el turismo de alto valor refuerza el atractivo de las islas para la inversión en segunda residencia y alquiler vacacional de lujo. La presión sobre el parque de vivienda residencial, sin embargo, sigue siendo el principal efecto secundario negativo.

**Fuente – Turistas Baleares 2025 (Ultima Hora):**

<https://www.ultimahora.es/noticias/local/2026/02/03/2562577/baleares-supera-millones-turistas-2025-encadena-otro-ano-crecimiento.html>

**Fuente – Gasto turístico 2025 (Ultima Hora):**

<https://www.ultimahora.es/noticias/local/2026/02/03/2562473/gasto-turistico-baleares-supera-23400-millones-2025-marca-nuevo-maximo-historico.html>

### ***4.4. Impacto de la Inversión Extranjera***

Los compradores internacionales representaron el 29,46% de las compraventas en el tercer trimestre de 2025, la tasa más alta de España, subiendo al 31,5% en el cuarto trimestre. Los alemanes encabezan con el 41% de las operaciones extranjeras, seguidos de británicos (9,6%) e italianos (5,4%). El debate sobre limitar la compra por extranjeros no residentes ganó intensidad en 2025.

La eliminación de la Golden Visa para no residentes extracomunitarios, en vigor desde principios de 2025, ha comenzado a filtrar la demanda más especulativa, aunque sin impacto perceptible en el segmento de lujo europeo.

**Fuente – Inversión extranjera Q3 2025 (Economía de Mallorca):**

<https://www.economiademallorca.com/articulo/economia-balear/1358-compraventas-vivienda-espana-fueron-realizadas-compradores-extranjeros/20251113105751113463.html>

---

## **5. Análisis por Islas: Lectura Operativa por Micro-Mercado.**

Más allá de los agregados del archipiélago, la casuística varía significativamente por isla y por municipio. La recomendación operativa es trabajar con micro-mercados (barrios, municipios, zonas costeras) y con guías internas que incluyan rangos de precio, estacionalidad, perfil de demanda y restricciones normativas.

### ***5.1. Mallorca***

Palma concentra la demanda residencial estable y la mayor presión del mercado de alquiler, con rentas que rondan los 17–18 €/m<sup>2</sup> y una ratio de 64 familias interesadas por cada vivienda disponible en el segundo trimestre de 2025 —segunda mayor de España tras Barcelona—.

Las zonas costeras y municipios con buena conexión (Calvià, Marratxí, Lluçmajor) elevan la demanda de segunda residencia. En operaciones, es habitual encontrar complejidad documental: obras sin licencia, legalizaciones pendientes, estatutos comunitarios y usos turísticos en comunidades.

**Fuente – Mercado inmobiliario Palma 2025 (Vivara):**

<https://www.vivara.io/blog/economico/mercado-inmobiliario-en-palma-2025/>

## **5.2. Ibiza**

Alta internacionalización, precios elevados —Sant Josep de Sa Talaia cerró 2024 con 23 €/m<sup>2</sup> de alquiler, el más caro de España— y fuerte estacionalidad. Mayor necesidad de verificación de uso permitido y de control en comunidades por impacto del uso turístico. En alquiler, la tensión se intensifica por la vivienda para trabajadores temporales del sector hostelero, donde la Ley 3/2024 habilita la conversión de solares turísticos en alojamientos de personal vinculados a la empresa.

## **5.3. Menorca**

Mercado más selectivo, con oportunidades crecientes en rehabilitación y eficiencia energética. Las restricciones urbanísticas y la sensibilidad a la sostenibilidad requieren asesoramiento cuidadoso en licencias y actuaciones. La demanda internacional de perfil tranquilo y de larga estancia es el segmento dominante.

## **5.4. Formentera**

Oferta muy limitada y mercado de nicho con precios entre los más altos del país. La estacionalidad incrementa el riesgo de conflictos por uso y convivencia, por lo que se aconseja un nivel de documentación y mediación superior al promedio. El tamaño del mercado hace que cada operación tenga un peso específico notable en la estadística local.

---

## **6. Tendencias del Mercado Inmobiliario.**

### **6.1. Co-living, Build-to-Rent y Nuevas Fórmulas Residenciales**

El modelo Build-to-Rent (BTR) superó en España las 11.000 viviendas en desarrollo a finales de 2024 (+27% interanual) y en 2025 ha continuado su expansión. Madrid lidera con el 46% de esas viviendas, seguida de Andalucía y la Comunitat Valenciana. Baleares, con escasez de suelo y altos costes de construcción, sigue siendo un mercado incipiente para el BTR, aunque se estudian proyectos en Palma y su área metropolitana. El co-living, por su parte, ha ganado terreno en Palma como solución para teletrabajadores internacionales y nómadas digitales; el Decreto-ley 6/2023 ya reconoce y define legalmente esta figura. El segmento Flex Living captó el 60% de la inversión residencial en España en el primer semestre de 2024.

**Fuente – BTR en España (EjePrime):**

<https://www.ejeprime.com/mercado/el-build-to-rent-anota-records-en-espana-y-registra-mas-de-11000-viviendas-segun-activum>

## ***6.2. Eficiencia Energética: Palanca de Valor y Control de Costes***

La energía sigue siendo una variable crítica. La eficiencia energética deja de ser un 'extra' para convertirse en una palanca de control de costes para comunidades y propietarios. Esto impulsa obras (aislamiento, ventanas, climatización, fotovoltaica) y genera más decisiones comunitarias que requieren correcta tramitación, financiación, y mediación en caso de discrepancias. Para los agentes, incluir la variable energética (certificación, instalaciones, consumo estimado) como factor de valor en la comercialización es ya una práctica recomendada y, en muchos casos, un requisito de transparencia.

## ***6.3. Inteligencia Artificial en el Sector Inmobiliario***

La IA continúa redefiniendo la operativa del sector en tres ámbitos principales: chatbots multilingües para atención 24/7 a clientes internacionales; modelos AVM (Automated Valuation Models) para tasación masiva de carteras inmobiliarias; y herramientas de marketing personalizado que segmentan y dirigen ofertas a compradores con mayor probabilidad de interés. De cara a 2026, la IA será también clave para monitorizar en tiempo real el impacto del conflicto geopolítico en los tipos hipotecarios, los costes energéticos y el apetito inversor internacional. Las agencias que integren estas herramientas podrán reaccionar con mayor agilidad ante cambios súbitos de escenario. La digitalización exige, no obstante, protocolos robustos de calidad del dato, ciberseguridad y protección de datos (RGPD).

---

## **7. Impacto Geopolítico: La Guerra Israel-Irán-EEUU y sus Repercusiones sobre Baleares.**

El 28 de febrero de 2026, Israel y Estados Unidos iniciaron una serie de bombardeos sobre Irán, dando comienzo a un conflicto bélico de alcance regional que ha sacudido los mercados financieros y energéticos mundiales con consecuencias directas sobre la economía española y balear. Este apartado analiza los canales de transmisión y los escenarios posibles.

**Fuente – Contexto del conflicto (Wikipedia):** [https://es.wikipedia.org/wiki/Conflicto\\_de\\_Ir%C3%A1n\\_de\\_2026](https://es.wikipedia.org/wiki/Conflicto_de_Ir%C3%A1n_de_2026)

### ***7.1. Canal de Transmisión: Energía, Inflación y Euríbor***

El principal canal es el energético. El estrecho de Ormuz, por donde transita en torno al 21% del petróleo mundial, ha sido objeto de amenazas de bloqueo, disparando los precios del crudo y, con ellos, los costes de construcción y transporte. En un escenario de conflicto moderado, los costes de obra nueva en España podrían elevarse entre un 7% y un 12%, trasladándose a precios de venta y a la viabilidad de nuevos desarrollos. El euríbor registró el 10 de marzo de 2026 su mayor subida diaria en casi veinte años. Cada subida de un punto porcentual del euríbor puede suponer entre 70 y 120 euros más al mes en una hipoteca media Española.

**Fuente – Impacto guerra en inmobiliario (Valmesa):**

<https://www.valmesa.com/impacto-guerra-en-iran-mercado-inmobiliario-espana>

**Fuente – Hipotecas más caras (The Objective):**

<https://theobjective.com/economia/2026-03-03/miedo-sector-inmobiliario-crisis-iran/>

Fuente – Guerra Irán y precios vivienda (El Español):

[https://www.elespanol.com/sociedad/20260310/guerra-iran-cambia-mercado-vivienda-avectinan-hipotecas-caras-subidas-moderadas-precio/1003744163001\\_0.html](https://www.elespanol.com/sociedad/20260310/guerra-iran-cambia-mercado-vivienda-avectinan-hipotecas-caras-subidas-moderadas-precio/1003744163001_0.html)

## ***7.2. Tres Escenarios para el Mercado Inmobiliario Balear***

### **Escenario 1 – Conflicto breve (semanas).**

Resolución diplomática rápida. BBVA Research estima una reducción del PIB español de solo 0,2 puntos porcentuales y una presión inflacionaria adicional de 0,3 puntos. Los precios inmobiliarios en Baleares continuarían su senda alcista, aunque a ritmo moderado (un solo dígito en 2026 frente al 15,2% de 2025). La demanda extranjera de compradores europeos se mantendría sólida.

Fuente: [https://www.elconciso.es/coyuntura/bbva-research-crecimiento-espana-guerra-iran\\_0\\_2006194894.html](https://www.elconciso.es/coyuntura/bbva-research-crecimiento-espana-guerra-iran_0_2006194894.html)

### **Escenario 2 – Conflicto prolongado (varios meses).**

Posible bloqueo parcial del estrecho de Ormuz, elevación del precio del petróleo entre un 10% y un 25%, reversión de la política monetaria del BCE y enfriamiento de la demanda hipotecaria. Los precios de vivienda podrían estabilizarse o iniciar una corrección moderada. El segmento de lujo en Baleares resistiría mejor —al no depender de financiación hipotecaria—, pero el segmento medio local sufriría con fuerza el encarecimiento del crédito.

Fuente:

<https://www.infobae.com/espana/2026/03/20/el-precio-de-la-vivienda-en-espana-podria-bajar-si-el-conflicto-en-oriente-medio-se-prolonga-si-la-guerra-dura-ano-y-medio-es-posible-que-caiga/>

### **Escenario 3 – Escalada regional con cierre de Ormuz.**

Choque energético de primera magnitud para Europa. La incertidumbre radical paralizaría la inversión y podría contraer el número de transacciones en Baleares ante la caída del turismo internacional. Sin embargo, la inseguridad en los países del Golfo (Arabia Saudí, Emiratos, Qatar) podría desviar capital internacional hacia mercados más seguros como España. Baleares resurgiría como refugio de valor frente a los mercados del Mediterráneo oriental, como ya lo fue durante anteriores crisis regionales.

Fuente:

<https://www.eleconomista.es/economia/noticias/13818662/03/26/la-guerra-en-iran-descoloca-el-mapa-de-la-inversion-la-vivienda-en-espana-resurge-como-refugio-frente-a-mercados-como-dubai.html>

## ***7.3. Impacto Específico sobre el Turismo Balear***

El turismo es el factor de mayor exposición al riesgo geopolítico. Un encarecimiento del combustible de aviación podría reducir la conectividad aérea, especialmente en los mercados emisores más sensibles al precio. No obstante, el sector hotelero balear ha completado una transición hacia un modelo de valor añadido: en 2025 los destinos baleares incrementaron sus ingresos sin aumentar la ocupación, lo que indica que el visitante de mayor poder adquisitivo —el menos sensible a los precios del combustible— es ya el perfil dominante.

Para 2026, el Govern Balear prevé un gasto turístico de 24.670 millones (+5,2%).

Fuente – Turismo balear modelo de valor (Ultima Hora):

<https://www.ultimahora.es/opinion/tribuna/2026/03/02/2580333/baleares-puede-crecer-mejor-crecer-mas.html>

Fuente – Perspectivas turismo 2026 (Hosteltur):

[https://www.hosteltur.com/173765\\_baleares-preve-que-el-gasto-turistico-en-2026-aumente-un-52-hasta-los-24670-millones.html](https://www.hosteltur.com/173765_baleares-preve-que-el-gasto-turistico-en-2026-aumente-un-52-hasta-los-24670-millones.html)

Fuente – España como refugio inversor (El Economista):

<https://www.eleconomista.es/economia/noticias/13818662/03/26/la-guerra-en-iran-descoloca-el-mapa-de-la-inversion-la-vivienda-en-espana-resurge-como-refugio-frente-a-mercados-como-dubai.html>

---

## 8. Perspectivas para 2026: Tendencias y Desafíos Futuros.

### 8.1. Proyecciones de Crecimiento del Mercado Inmobiliario

Las perspectivas para 2026 presentan una dualidad: por un lado, los fundamentos del mercado balear —escasez estructural de oferta, demografía creciente, atractivo turístico— seguirán presionando al alza los precios; por otro, la incertidumbre del conflicto en Oriente Medio introduce un riesgo externo sin precedentes desde la pandemia. El consenso de analistas apunta a un crecimiento de precios en Baleares de un solo dígito en 2026, frente al 15,2% de 2025, con el escenario bélico como principal variable de ajuste. El escenario base combina: normalización gradual de tipos en la zona euro, crecimiento apoyado en demanda interna y servicios, y persistencia de tensiones en vivienda y alquiler por falta de parque disponible.

Fuente – Previsiones mercado 2026 (Mallorca inmobiliaria):

<https://yes-mallorca-inmuebles.es/blog/info/mercado-inmobiliario-de-mallorca-en-2026/>

Fuente – BBVA Research crecimiento España 2026:

[https://www.elconciso.es/coyuntura/bbva-research-crecimiento-espana-guerra-iran\\_0\\_2006194894.html](https://www.elconciso.es/coyuntura/bbva-research-crecimiento-espana-guerra-iran_0_2006194894.html)

### 8.2. Escenarios 2026-2027 en Baleares

Complementando el análisis geopolítico, pueden identificarse tres escenarios propios del mercado balear:

- Escenario base: estabilidad del turismo, ligera normalización de tipos y persistencia de presión en vivienda. Precios sosteniéndose y alquiler tensionado.
- Escenario estresado: shock externo (energía o geopolítica) que reduzca turismo y empeore confianza. Bajaría la demanda estacional, pero la escasez estructural limitaría ajustes fuertes en precios residenciales.
- Escenario positivo: aumento de oferta efectiva (rehabilitación, movilización de vivienda vacía, nuevas promociones) y mejoras de productividad administrativa. Reduciría tensión, pero exige coordinación y tiempo.

### 8.3. Cambios Regulatorios Previstos y su Impacto

- Modificación Ley 3/2024 (ROAIB si se determinase voluntario): La tramitación legislativa seguirá su curso. **ABAI continuará defendiendo la reincorporación del carácter obligatorio del Registro y de la exigencia de capacitación profesional.**

- Declaración de zonas de mercado tensionado: Si Baleares activa este instrumento de la Ley 12/2023 estatal, se aplicarían topes a la subida de rentas en nuevos contratos, afectando a la estrategia de inversión en alquiler.
- Medidas sobre compradores extranjeros: El debate sobre el gravamen del 100% a compradores extracomunitarios no residentes seguirá en el Congreso.
- Política hipotecaria del BCE: Según el escenario bélico, el BCE podría retrasar o revertir las bajadas de tipos previstas, endureciendo las condiciones de acceso al crédito.

#### ***8.4. Desafíos y Oportunidades para Agentes Inmobiliarios***

- Diferenciación profesional: Si el ROAIB se determinase finalmente como voluntario, **la pertenencia a ABAI y la formación continua serán el principal argumento de valor ante el cliente.**
- Adaptación al entorno geopolítico: Los agentes deberán asesorar a clientes sobre los impactos del conflicto en Irán en los tipos hipotecarios, los costes de rehabilitación y las perspectivas de precio a medio plazo.
- Oportunidad en inversores desplazados: La inestabilidad en los mercados del Golfo puede redirigir hacia Baleares a inversores que buscaban rentabilidad en Dubái o Qatar.
- Digitalización e IA: La integración de herramientas tecnológicas permitirá atender más clientes con la misma estructura, especialmente en un mercado con fuerte componente internacional. Se recomienda priorizar: CRMs avanzados, valoraciones AVM, chatbots multilingües y visitas virtuales.
- Eficiencia energética como nicho: La asesoría en rehabilitaciones para mejorar la certificación energética es un segmento en crecimiento, impulsado por las ayudas europeas Next Generation.

---

#### **Algunas Observaciones Finales a Destacar.**

Las Islas Baleares afrontan 2026 con un mercado inmobiliario en máximos históricos de precio, un crecimiento sostenido de las compraventas y del alquiler, y una demanda extranjera que sigue siendo el motor diferencial del archipiélago. Sin embargo, la triple incertidumbre —geopolítica (conflicto en Irán), regulatoria (desmantelamiento del ROAIB obligatorio) y social (inasequibilidad para la población local)— exige prudencia y adaptación constante.

El entorno 2026-2027 combina desaceleración ordenada, normalización de tipos incierta por el conflicto y persistencia de tensión inmobiliaria.

Para los colectivos, el valor diferencial se concentrará en: (i) cumplimiento y seguridad jurídica; (ii) calidad técnica y trazabilidad documental; (iii) capacidad de gestionar conflictos con mecanismos ágiles de mediación; y (iv) adopción responsable de tecnología.

**Desde ABAI reiteramos nuestro compromiso con la profesionalización del sector, la defensa de los intereses de nuestros asociados y el respaldo a cualquier iniciativa que mejore las condiciones de acceso a la vivienda para los residentes de Baleares. La**

**colaboración público-privada, la innovación tecnológica y la formación continua son los tres pilares que nos permiten afrontar con confianza los desafíos del ejercicio.**

## Formación.

Las habilitaciones tituladas de ATP: ABAI, ATP-ADPI, AVAI, TECPEVAL, INTERFICO, MEDFIN, INGESA, MECIMER y GESTUR, **continúan siendo el aval de excelencia que distingue a los profesionales de ABAI** en un entorno cada vez más competitivo y desregulado. **En 2026, con el ROAIB, (si se determina), en carácter voluntario, estas certificaciones adquieren todavía mayor relevancia como señal de calidad ante el cliente.** La formación continua no es un trámite: es el principal argumento competitivo de los profesionales de ABAI frente a la proliferación de operadores sin acreditar.

**Nuestros Gabinetes Profesionales brindan asistencia y servicios en cualquier circunstancia.** La colaboración con Banco Sabadell, con el programa 'Expansión Negocios Plus PRO', sigue vigente ofreciendo beneficios y opciones de financiamiento ajustadas a las necesidades de nuestros asociados, incluida la disponibilidad de crédito para la adquisición de nuevas calificaciones o habilidades profesionales a través de la formación continua.

## Anexo A. Cuadro de Indicadores de Seguimiento Trimestral.

El siguiente cuadro sirve como tablero de control para seguimiento trimestral, para traducir indicadores macro en decisiones de precio, marketing, selección de cliente y control de riesgo.

Bloque	Indicador	Qué observar	Implicación práctica
Actividad	PIB / demanda interna	Aceleración o desaceleración	Ajuste de expectativas de plazo y negociación
Precios	IPC / inflación subyacente	Persistencia en servicios	Coste de mantenimiento y revisiones
Financiación	Tipo BCE / euríbor	Senda y velocidad de ajuste	Cuota hipotecaria y cierre de operaciones
Empleo	EPA / afiliación	Tasa de paro y creación neta	Demanda solvente de compra y alquiler
Vivienda	IPV (INE) / registros	Ritmo de subida y dispersión	Criterios de valoración y tasación
Alquiler	Precio m <sup>2</sup> (referencias)	Tensión y oferta disponible	Garantías, selección, prevención de conflicto
Turismo	Llegadas y gasto	Estacionalidad y récords	Presión en vivienda de temporada y oportunidades

Fuente – INE Estadísticas de vivienda:

[https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/categoria.htm?c=Estadistica\\_P&cid=1254734406587](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/categoria.htm?c=Estadistica_P&cid=1254734406587)

---

## 9. Anexo:

### 9.1 Noticias de la prensa local en el entorno inmobiliario en forma de enlaces (presione tecla control + clic ratón para acceder):

[La falta de viviendas obliga a cerrar inmobiliarias: «Estamos viviendo una situación inédita»](#)

[Caída en picado de las inmobiliarias que alquilan pisos en Mallorca: «No llegan ni al 5 %»](#)

[Qué es el houseflipping: la estrategia inmobiliaria que gana terreno en España](#)

[SOS de las inmobiliarias a Pedro Sánchez: «Si no se toman medidas, nuestra sociedad está condenada a expulsar a sus ciudadanos»](#)

[Boom inmobiliario en Baleares: Más de 15.000 compraventas de viviendas en el último año](#)

[La vivienda subirá un 20,2% entre 2025 y 2027](#)

[Los elevados precios expulsan a los jóvenes y jubilados de Mallorca y se lanzan a comprar casas en Galicia](#)

[Baleares es la segunda comunidad con la tasa más alta de okupas en sus viviendas](#)

[La venta de habitaciones llega a Mallorca](#)

[Baleares lidera la tensión inmobiliaria en España, según CaixaBank](#)

[La oferta de pisos okupados se dispara con más de 500 en Baleares](#)

[«Los okupas irán a la cárcel gracias a la desokupación exprés»](#)

[Turistas cambian Dubai por villas de Mallorca a 100.000 euros a la semana](#)

[CRISIS VIVIENDA MALLORCA | Una inmobiliaria subastará un piso de 200.000 euros en Palma si tiene más de tres interesados](#)

[CNMV DEUDA INMOBILIARIA | La CNMV registra la primera deuda inmobiliaria 'tokenizada': Reental abre la puerta a invertir desde solo 100 euros](#)

[VIVIENDA MALLORCA | Agentes de la propiedad inmobiliaria y Govern abren en enero la lucha contra el fraude en la vivienda de Baleares](#)

### 9.2 Glosario:

**Euríbor:** Tipo de referencia interbancario usado en muchas hipotecas variables.

**LTV (Loan-to-Value):** Porcentaje de financiación sobre el valor del inmueble.

**TAE:** Coste total anual equivalente de un préstamo, incluyendo comisiones y vinculaciones.

**CAPEX:** Capital Expenditures: inversión inicial en un activo (obra, instalación, mejora energética).

**Build-to-Rent (BTR):** Promoción inmobiliaria destinada al alquiler desde su concepción, no a la venta.

**Co-living / Flex Living:** Fórmulas de vivienda compartida o flexible con servicios y contratos cortos.

**HPL (Habitatge de Preu Limitat):** Figura legal balear de vivienda de precio limitado a perpetuidad, reservada a residentes.

**ROAIB:** Registro Oficial de Agentes Inmobiliarios de las Illes Balears (actualmente perfil de carácter voluntario).

**AVM:** Automated Valuation Model: modelo de tasación automatizada basado en machine learning.

**RGPD:** Reglamento General de Protección de Datos de la Unión Europea.

**Zona tensionada:** Declaración oficial que habilita topes a la subida de rentas según la Ley 12/2023 estatal.

---

## Fuentes y Referencias Principales.

A continuación se relacionan las principales fuentes estadísticas y documentales utilizadas para la actualización de este informe. Los enlaces a fuentes específicas figuran a pie de cada apartado.

Instituto Nacional de Estadística (INE): <https://www.ine.es>

Banco de España (Boletín Económico):

<https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/analisis-economico-investigacion/boletin-economico/>

Banco Central Europeo (BCE): <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/rate/html/index.es.html>

Ministerio de Industria y Turismo (FRONTUR/EGATUR):

<https://www.tourspain.es/es-es/Estadisticas/Paginas/default.aspx>

IBESTAT – Estadísticas Illes Balears: <https://ibestat.caib.es>

Govern de les Illes Balears – ROAIB: <https://www.caib.es/sites/agentsimmobiliaris/es/inici/>

Idealista (informes de precio): <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>

Fotocasa (informes de mercado): <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/mercado-inmobiliario/>

Ley 3/2024 Medidas Urgentes Vivienda Baleares (BOE): <https://www.boe.es/eli/es-ib/l/2024/05/03/3/con>

Ley 12/2023 Derecho a la Vivienda – Estatal (BOE): <https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/24/12/con>

BBVA Research - Proyecciones España: <https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/>