# Realitní trh na Mallorce a Baleárských ostrovech: co říkají data za rok 2025

Ceny nemovitostí na Baleárských ostrovech se za posledních deset let více než zdvojnásobily – a na rozdíl od jiných středomořských trhů za tím nestojí krátkodobá spekulace ani závislost na zahraničním kapitálu. Tři čtvrtiny kupujících jsou rezidenti ostrovů a nová výstavba tvoří méně než 10 % všech transakcí. Trh roste, protože nabídka nestačí poptávce – a tato nerovnováha se v dohledné době nemění.



## Deset let růstu cen: bez přestávky

V roce 2025 bylo na Baleárských ostrovech uzavřeno 15 394 realitních transakcí. Po mimořádném boomu let 2021–2022, kdy se počet obchodů blížil 18 000 ročně, jde o normalizaci – nikoli o oslabení trhu.

Ceny mezitím rostly nepřetržitě. Průměrná cena za metr čtvereční stoupla z 2 066 € v roce 2015 na více než 4 000 € v roce 2025. Průměrná hodnota jedné transakce se za stejné období vyšplhala z přibližně 272 000 € na téměř 500 000 €. Jedinou výjimkou bylo mírné zakolísání v roce 2023; jinak je růst prakticky nepřetržitý.

Klíčové je, že ceny rostly i v obdobích, kdy počet transakcí klesal. Trh tak nevykazuje klasickou závislost, kdy nižší poptávka zpomalí i ceny. Vysvětlení je strukturální: nová výstavba je na ostrovech dlouhodobě omezena regulacemi i dostupností pozemků.

„Mallorca potvrzuje svou pozici destinace, kde se propojuje omezená nabídka, vysoká kvalita lokalit a dlouhodobý zájem kupujících. Právě tato kombinace stojí za tím, že hodnota nemovitostí roste i při nižším počtu transakcí," říká Terezie Suchá, specialistka na nemovitosti ve Španělsku.

## Novostavby jsou vzácné – a drahé

Z celkových 15 394 transakcí v roce 2025 tvořily novostavby pouhých 9,6 %, tedy 1 483 obchodů. Zbývajících 90,4 % připadlo na starší nemovitosti.

Průměrná cena novostavby přesahuje 5 278 € za m², zatímco u starších nemovitostí je to 3 932 € za m² – rozdíl přes 34 %. U rodinných domů je propast ještě výraznější: novostavba v průměru stojí 1 566 753 €, starší dům 888 983 €.

Dominantním produktem na trhu jsou apartmány – tvoří přes 80 % prodejů v obou segmentech.

Nedostatek nových projektů má přímý dopad na starší nemovitosti: dobře udržovaný byt nebo dům v atraktivní lokalitě neztrácí konkurenceschopnost, protože alternativa jednoduše není dostupná. Podívejte se na n[abídku nových projektů na Mallorce](#).




## Kdo ve skutečnosti nakupuje

Obraz Baleár jako destinace zahraničních investorů je zkreslený. Španělé tvoří 60 % všech kupujících a po započtení zahraničních rezidentů žijících na ostrovech dosahuje podíl místních kupujících 75 %. Zahraniční nerezidenti tvoří pouhých 25 % trhu.

Mezi zahraničními kupujícími jasně vedou Němci se 38 % všech zahraničních transakcí. Britové jsou na druhém místě s 10,4 %. Společně tvoří téměř

polovinu zahraničních obchodů.

Věková struktura kupujících je rovněž výmluvná: přibližně 75 % patří do skupiny 31–60 let, medián věku se posledních 12 let drží mezi 47 a 51 lety. Jde o kupující s vybudovaným majetkem a dlouhodobým výhledem.

„Z pohledu českých investorů je zajímavé, že většina trhu není tvořena spekulativními nákupy. Dominují kupující ve středním věku, kteří nemovitost často pořizují jako dlouhodobé aktivum nebo součást životního stylu," doplňuje Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.

Téměř 85 % všech transakcí realizují fyzické osoby, nikoli firmy. Trh má tedy přirozenou, zdravou strukturu.

## Mallorca: srdce celého trhu

Mallorca generuje 77,6 % všech transakcí na Baleárských ostrovech. Když se mluví o baleárském realitním trhu, mluví se ve skutečnosti především o Mallorce.

Poptávka je přitom výrazně koncentrovaná: více než polovina všech transakcí na ostrově se odehrává v Palmě a Calvii. Tyto lokality nabízejí vyšší likviditu i silnější dlouhodobý zájem kupujících.

## Závěrem

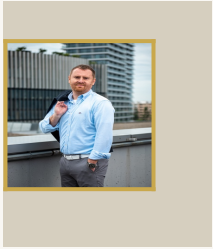
Baleárský realitní trh vstoupil do roku 2026 ve stabilní kondici. Objem transakcí se vrátil na udržitelnou úroveň, ceny nadále rostou a strukturální příčiny tohoto růstu – omezená nabídka, regulace výstavby, silná místní poptávka – se nemění.

Pro investora je nejdůležitější zjištění toto: růst cen pokračoval i po odeznění mimořádně silné poptávky z pandemického období. To naznačuje, že trh neroste ze spekulace, ale z dlouhodobé nerovnováhy nabídky a poptávky.

Taková dynamika bývá trvanlivější než boom tažený sentimentem.

**Podívejte se na [nabídku nemovitostí na Mallorce]**

CITOVANÍ EXPERTI



**Jan Rejcha**

Jan Rejcha je zakladatelem a majitelem Relloxu. V roce 2004, po vstupu České republiky do EU, vedl jednání se zahraničními institucemi a autoritami o podmínkách investic českých fyzických osob do nemovitostí v rámci EU (volný pohyb kapitálu vs. reciproční bilaterální dohody mezi ČR a danou zemí). Jako první představil českým investorům možnost přímé investice do nemovitostí ve Španělsku, Chorvatsku, Rakousku, Itálii a dalších zemích. Jan Rejcha je pravidelně citován v médiích, jako jsou Forbes, Hospodářské noviny, Ekonom, CzechCrunch, Newstream a další, vystupuje také jako host v odborných pořadech a podcastech zaměřených na zahraniční investice a realitní trhy.



**Terezie Suchá**

Terezie pochází z České republiky, ale ve Španělsku žije již více než 30 let. Její specializací jsou nemovitosti ve Španělsku a Portugalsku. Díky více než 20 letům praxe v mezinárodním obchodě dokáže dobře porozumět individuálním potřebám klientů. Práci staví nejen na profesionálním přístupu, ale také na lidském porozumění a důvěře.