

马略卡岛住宅 市场洞察



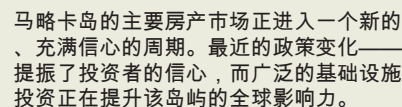
2026

Knight Frank 对当前市场状况的评估
马略卡的顶级住宅市场

knightfrank.co.uk/研究



税收稳定、重大基础设施投资以及新一代全球流动买家正在重塑巴利阿里群岛的房地产市场



改进的连接性一直是加强内需的催化剂

1. **追求第二居所业主寻求延期** - 用于常年基地而非短期假日使用。
2. **半重定位符** - 主要为英国和美国买家花费

德国仍然是高端市场最大的非居民群体，占59%（见第3页），但他们的主导地位正在减弱，因为英国、西班牙本土和美国买家正在增加他们的市场份额。美国人的兴趣在绝对值上仍然 modest，但增长迅速，得益于直飞航班、税收稳定以及马略卡岛的文化 and 生活方式吸引力。

来源：Knight Frank 研究院，马略卡房产系列

哪里有需要？

西南部——从安德拉特克斯港到本迪纳特和波尔港——仍保持着高端地位，海景别墅价格超过1500万欧元。德国、英国和北欧买家在这里仍然是最大的买家。

在西北部，Deià、Sóller和Valldemossa仍然在设计买家中非常受欢迎，尽管库存水平——尤其是

在600万欧元至1000万欧元之间——要求极其严格。

可以说，东海岸已成为2025年的故事。桑塔尼、波特罗佩托和波特科洛姆正经历复兴，交易活跃。买家被 authentic 性、私密性和显著更好的价值所吸引：高级500平方米别墅通常在600万至650万欧元之间，大约是西南地区别墅价格的一半。

对于许多英美专业人士来说，这座岛屿代表着一种“文化中间地带”——安全、精致，且毫不费力地具有欧洲风情。

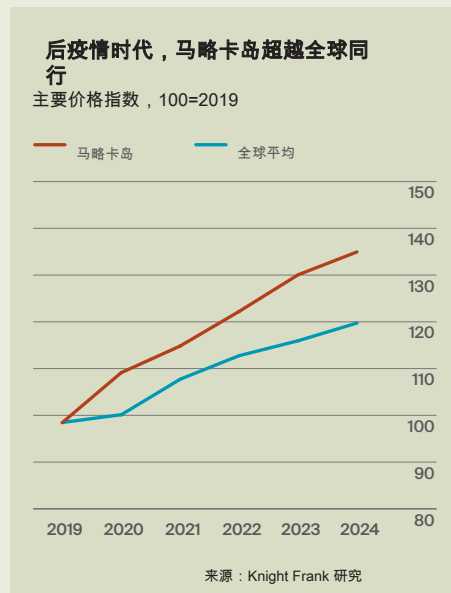
在售什么？

主要交易仍然集中在500万欧元到800万欧元之间，对整套设备和现代化的Finca有强烈的需求。

全岛价格保持稳定，迪亚和索勒价格显出每年小幅上涨，表明成熟优质市场的持续吸引力。

OUTLOOK：稳定增长，持久魅力

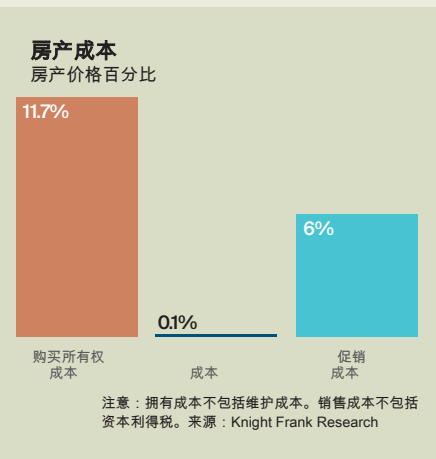
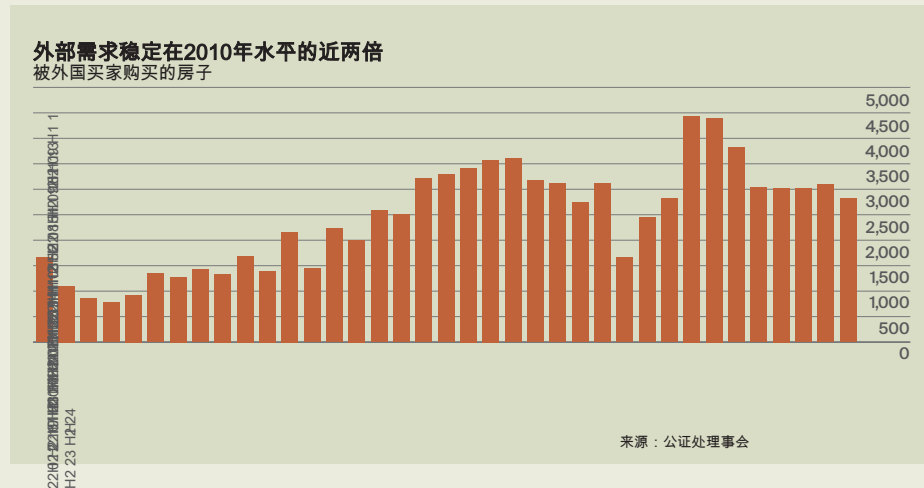
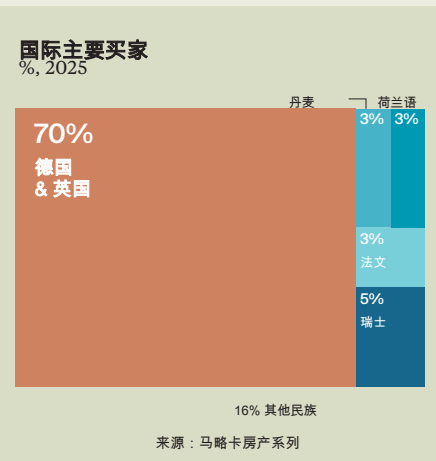
凭借更年轻的买家群体、改善的连通性、有限的供应和重要的基础设施升级，马略卡的基本面保持稳健。近12个月内，优质价值上涨了约3%，预计2026年将相似水平上涨。该岛已成熟为全年生活方式目的地——一个安全、低波动的欧洲避风港，具有深厚、多元化的国际吸引力。



为什么他们在购买

安全、政治稳定和生活质量仍然是马略卡岛最具吸引力的因素。买家始终强调该岛优秀的医疗保健服务，以帕尔马岛的Quirónsalud医院为首，以及其顶级国际学校网络，例如位于帕尔马岛西部的女王学院和位于马纳科尔的拉斐尔·纳达尔学校。

添加德国优质建筑标准，以及从帕尔马机场出发仅需一小时即可到达岛屿的几乎任何地方，马略卡岛提供了舒适与便捷的罕见结合。



Knight Frank的杰克·哈里斯 (JH) 和朱利安·坎宁安-邦德 (JCB)

专家见解

马略卡房产系列讨论市场动态和岛上正在发生的变化

什么是马略卡岛最新需求浪潮的驱动力？

JCB: 这个画像已经彻底改变。我们现在看到的都是年轻的、全球流动的专业人士——许多人在三十几岁到四十几岁之间——他们可以远程工作，并且想要全年在这里停留六个月。他们寻找的是生活质量、国际学校和真正的社区归属感，而不是一个度假避风港。

国际买家行为有何不同？

JCB: 他们更注重实际。与其追逐奖状别墅，他们选择在500万-800万欧元范围内购买更小、建造更好的房屋，并且是锁定并离开的房产。情感驱动力是稳定性，而非投机。买家也开始接受马略卡的传统文化，并摒弃‘千篇一律的房子’，转而选择带有现代气息的定制石材建筑，同时兼顾现代节能实践。

基础设施升级如何影响需求？

JCB: 他们是变革者。机场扩建、帕尔马海滨区复兴等重大升级，以及四季酒店在福门托和普拉亚黑角 Mandarin Oriental 的地标性开发——将于 2026 年开业——都在提升该岛屿的全球吸引力。买家将这些承诺视为持续长期信心的明确信号。

哪些地区流动性最大？

JH: 西南地区仍然是许多国际买家的首选，但东海岸已成为2025年的真正故事。像桑塔尼、波特罗特罗和波特科洛姆这样的地方结合了真实性、隐私和性价比——买家仍然可以找到价值约600万欧元的高端别墅，这相当于安德拉特克斯或波塔尔斯同等住宅成本的一半。

我们在市场上看到有任何新的国籍进入吗？

JH: 当然。美国和西班牙本土买家越来越活跃。改善的航班联系和积极的税收变化使马略卡岛对这两个群体都更加容易到达。德国人仍然占据主导地位，但随着市场的多元化，他们的份额正在缓慢下降。

你对2026年的展望如何？

JH: 可持续增长。价格稳定，供应紧张，需求深入。我们预计明年利基增长约为2-4%，由真正的终端用户驱动。马略卡岛已经成熟——它不再是一个季节性市场；它是一年四季的生活方式选择。

骑士弗兰克和马略卡物业收藏很高兴宣布他们即将在岛上开始合作，始于2026年1月，将在Bendinat设立新的办事处。

近期研究



2025年财富报告



欧洲生活方式报告2025

通过我们的各类专门行业简报，了解全球房地产市场动态

[在线注册](#)

我们喜欢问题，如果你对我们的研究有任何疑问，或者想获得一些特性建议，我们非常乐意收到你的反馈。



研究

凯特·埃弗雷特-艾伦 +44 20 7167 2497
kate.everett-allen@knightfrank.com



销售咨询

杰克·哈里斯 +44 20 7861 1139
jack.harris@knightfrank.com



公关询价

Astrid Recaldin +44 20 7861 1182
astrid.recaldin@knightfrank.com



朱利安·坎宁安-邦德 +34 637 365 500 julian
@mallorcapropertycollection.com