

INFORME INMOBILIARIO. VIVIENDA EN COSTA 2019



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

11 de julio de 2019

Promoción de segunda residencia

- El 78% de los 159 municipios analizados en el informe 'Vivienda en Costa 2019' de Tinsa aumentó su precio en el último año. Baiona (+24,4% interanual en el 1T 2019), Mataró (+23,3%) y Antigua (+23,2%) lideran las subidas.
- La mejoría en la costa se extiende por más zonas y se absorbe progresivamente el stock pendiente de venta. La previsión apunta a incrementos más contenidos de la demanda y a una moderación de los precios.
- El 57% de las zonas de costa analizadas registra construcción de nuevos proyectos de vivienda vacacional, frente al 50% del año pasado. Excluyendo las capitales de provincia, Torrevieja, Orihuela y Mijas fueron las ubicaciones con mayor número de visados aprobados en 2018.
- Ibiza capital y la tinerfeña Adeje alcanzan precios medios superiores a los máximos del ciclo anterior.
- La compraventa de viviendas en la costa se incrementó un 3,5% en 2018.

La mejoría en los mercados residenciales de costa se ha extendido a más zonas del país durante el último año, al tiempo que ha continuado la absorción progresiva del stock de obra pendiente de venta. El informe **Vivienda en Costa 2019**, elaborado por la empresa de valoración inmobiliaria Tinsa, destaca que ubicaciones donde el mercado evolucionaba más lentamente debido a una demanda más débil comienzan a presentar síntomas de



recuperación, que se traducen en incrementos de los precios y una reactivación o aumento de la actividad promotora. Así, el 78% de los 159 municipios del litoral español analizados en el informe registró incrementos en su precio medio entre el primer trimestre de 2018 y el de 2019. El número global de visados de obra nueva aprobados el año pasado en estas ubicaciones se incrementó un 27% respecto al año anterior. El informe **Vivienda en Costa 2019** es una radiografía de la situación del mercado de vivienda vacacional en España, a partir de información estadística y de la experiencia local de Tinsa en las 63 zonas en la que el estudio divide el litoral peninsular e islas. La información sobre oferta, demanda y actividad en los diferentes segmentos de la costa española aportada por los técnicos de la compañía se complementa con datos de precios medios, compraventas y visados de obra nueva.

“Durante el último año ha proseguido el buen ritmo en la actividad de los mercados residenciales costeros, haciéndose extensible la mejoría, así como incrementos adicionales de precio. En términos generales, ha continuado la absorción de buena parte del excedente acumulado en el ciclo anterior, no sólo en las áreas tradicionales más consolidadas”, afirma Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa.

Muestra de esta mejora en la situación es que las zonas de costa donde la situación es calificada por los técnicos de Tinsa como de “en vías de recuperación” han aumentado respecto al año pasado (del 46% al 51%), al tiempo que se reducen del 6% al 5% las zonas de litoral donde la situación está aún en fase de ajuste.

PRECIOS

En un 63% de las franjas de litoral analizadas en el informe los precios de la vivienda vacacional muestran indicios de recuperación, y en otro 30% de las zonas la evolución se define como de “claro ascenso”. Entre estas últimas destacan la costa catalana cercana a la capital (Badalona, Lloret de Mar, Tossa de Mar, etc.) y las islas de Mallorca e Ibiza. Además, se ha producido una reactivación de los precios en zonas en las que años atrás presentaban cierto estancamiento, a causa de una demanda menos sólida.

Según la estadística de precios de vivienda terminada (nueva y usada) de Tinsa, un 78% de los 159 municipios de costa que se analizan en el informe registraron en el primer trimestre de 2019 incrementos interanuales de precios, liderados por Baiona (Pontevedra), con una subida del 24,4% entre el primer trimestre de 2018 y el de 2019; Mataró (Barcelona), con un 23,3%, y Antigua (Fuerteventura), con una subida en el precio medio del 23,2% en el último año.

Otros 42 municipios, localizados principalmente en las islas, Comunidad Valenciana y las provincias de Málaga y Barcelona, muestran incrementos de precio superiores al 10%. Entre ellos destacan Ciutadella de Menorca (+19,5%), las tinerfeñas Granadilla de Abona (+19,4%) y Adeje (+18,3%), y Casares, en la provincia de Málaga, con un incremento del 17,6%.

Los municipios de Ibiza y Adeje son los únicos que habrían superado los máximos de la década pasada, de acuerdo a la estadística de precios de Tinsa. El valor medio en Ibiza capital, 3.455 €/m² en el 1T 2019, supera los 3.080 €/m² alcanzados en el 3T 2007. Ampliando el foco al conjunto de la isla, el valor medio actual en Ibiza y Formentera (3.920 €/m²) supera en un 15% el anterior máximo registrado en el 1T 2008. Finalmente, también

Adeje (Tenerife), está un 3,8% por encima del máximo alcanzado en 3T 2007, hasta 2.202 €/m² en la actualidad.

Aunque con menor intensidad que en años anteriores, también se ven ajustes de precios en el mercado de costa. Entre los 36 municipios que abarataron su precio medio en el último año, el descenso fue inferior al 3% en un 59% de ellos. Las mayores caídas en el último año se localizan en San Bartolomé de Tirajana, en Gran Canaria, donde el precio medio se redujo un 12,7%, seguido de la onubense Cartaya (-9,1%), de Capdepera (-8,2%) y Sant Lluís (-7,3%), ambas en Islas Baleares, y de Lepe, en Huelva, que registró una caída interanual del 5,7% en el 1T 2019.



Las previsiones sobre la evolución del mercado son de optimismo moderado. En un 62% de las zonas analizadas en el informe los técnicos de Tinsa apuntan que los precios de la vivienda vacacional no variarán sustancialmente este año. “Todo indica que, al igual que en el conjunto del mercado residencial español, se ha llegado a un punto de equilibrio, con salvedades locales, tras el cual se espera la estabilización de las variables principales: incrementos más contenidos de la demanda y tendencia a la moderación de precios”, afirma el director del Servicio de Estudios de Tinsa, Rafael Gil.

Las zonas con viviendas plurifamiliares en primera línea de playa cuyo valor unitario está por debajo de los 2.000 €/m² han bajado del 30% al 25%, aumentando el número de zonas que se sitúan en valores que oscilan en franjas de precio superiores. La vivienda en los mayores tramos de valor se corresponde con una demanda extranjera de elevado poder adquisitivo proveniente principalmente de la zona centro y norte de la Unión Europea, Rusia o el norte de África, dándose principalmente en la zona de Marbella (Milla de oro y Puerto Banús), Costa Brava (Cadaqués, Llafranch, Calella de Palafrugell y Platja d' Aro), Costa del Garraf (Sitges) y los territorios insulares de Ibiza (Paseo Juan Carlos I) y Formentera.

En el mercado unifamiliar, en tan solo un 16% de las zonas se señala que el valor medio de la oferta en la mejor ubicación está por debajo de los 2.000 €/m², frente al 20 % del año pasado. El grueso de la oferta, situado en valores que oscilan entre 2.000 y 4.000 €/m² también ha subido en el último año del 41% al 44%. Entre las ubicaciones con los precios más elevados para esta tipología destacan la isla de Ibiza, donde pueden alcanzarse los 20.000 €/m² en los enclaves más exclusivos, y en la Costa Brava, con precios en torno a los 11.000 €/m².

Pese a la mejoría experimentada a nivel general, todavía existe en algunas ubicaciones una importante brecha con los niveles máximos del ciclo anterior. Hasta 16 municipios muestran un valor medio de la vivienda inferior a la mitad del que alcanzaron en la década pasada. Las diferencias más notables se ubican en la provincia de Castellón: Benicarló, con una caída acumulada del 57,8%; Oropesa del Mar (-55,3%) y Almazora (-55,2%).

Los enclaves costeros con los precios medios más elevados, al margen de las capitales San Sebastián (3.427 €/m²); Barcelona (3.389 €/m²) e Ibiza (3.353 €/m²), se concentran en Cataluña y Baleares: Sitges (3.355 €/m²), Castelfells (3.075 €/m²) y Calviá (2.922 €/m²). En el extremo contrario, las ubicaciones más baratas son Almazora (739 €/m²), Borriana (791 €/m²), Vilagarcía de Arousa (820 €/m²) y Benicarló (821 €/m²).

Gráfico 2. ¿Cómo ha evolucionado el precio de la vivienda vacacional en los últimos 12 meses?



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 3. ¿Cuál es la evolución previsible de precios de la vivienda vacacional para este año?



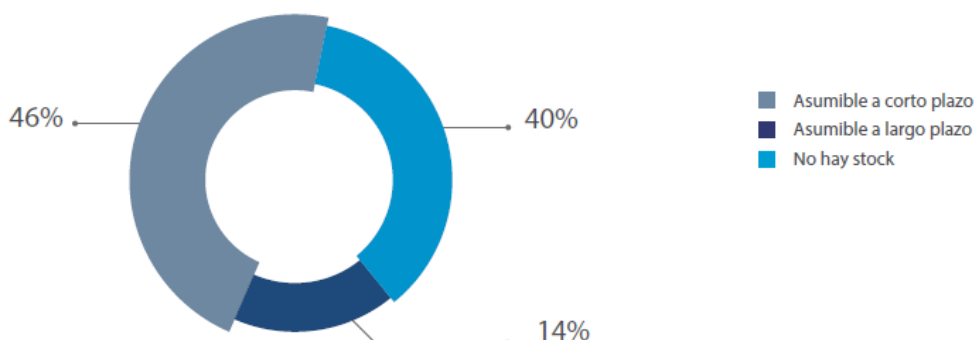
Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

OFERTA

Si el año pasado en un 19 % de las zonas no se identificaba stock, ahora esa situación se da en un 40 %. Además, se observan unos ritmos de venta cada vez más rápidos. En ciertas ubicaciones siguen existiendo restos de obras finalizadas a partir de 2008 pendientes de venta para las que se espera una digestión lenta.

Es el caso de la costa que transcurre desde Tarragona hasta el delta del Ebro (Tarragona, Salou, Cambrils, l'Hospitalet de l'Infant, L'Ametlla de Mar, Perelló, El Ampolla, L', Deltebre, Sant Jaume d'Enveja, etc.). También existe oferta con perspectivas de ser digerida a largo plazo en enclaves localizados de Castellón (Marina D'Or), Almería (Cuevas del Almanzora y Roquetas), La Gomera (Valle Gran Rey), Ayamonte (Costa Esuri) o Cantabria, por poner algunos ejemplos.

Gráfico 6. Nivel de stock de obra nueva de producto vacacional.



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

ACTIVIDAD

Tras años de atonía en la actividad promotora debido a un nivel de demanda todavía débil y a la existencia de una sobreoferta de producto terminado, la situación ha cambiado y ya presenta dos años consecutivos de crecimiento. A día de hoy la actividad de promoción en las costas españolas se encuentra polarizada. Mientras cada vez hay más zonas con una actividad significativa desarrollada principalmente con ayuda de grandes promotores y fondos extranjeros, otras presentan un nivel muy bajo o inexistente de actividad en las que, de construirse nuevas viviendas, las levantan pequeñas promotoras de carácter local.

Una mejoría en las condiciones de financiación, ligadas a un repunte de la demanda, explica que el 57% de las zonas estudiadas presenten nueva actividad promotora, lo que supone un ligero repunte respecto al año pasado (50%).

El conjunto de los municipios costeros españoles de más de 10.000 habitantes analizados en el informe registró un total de 27.482 visados de obra nueva en 2018, según datos oficiales del Ministerio de Fomento, lo que suponen un incremento del 27,3% respecto a 2017. Andalucía y la Comunidad Valenciana aglutinan el 28,9% y el 26,5%, respectivamente, del volumen de licencias aprobadas el año pasado en municipios de costa, incluyendo en este cómputo las capitales de provincia ubicadas en el litoral.

Si se excluyen las capitales de provincia, los municipios costeros de más de 10.000 habitantes donde se aprobó un mayor número de licencias de obra en 2018 se ubican en Alicante y Málaga: Torrevieja (686 licencias, +9% interanual), Orihuela (651 visados, -43%), Mijas (604 licencias, +56% anual), Guardamar del Segura (492 visados, +92%) y Badalona (451 licencias, -44% interanual), según datos de Fomento.

MERCADO DE SUELO

El mercado de suelo no presenta grandes variaciones ni un repunte sustancial de las transacciones, lastrado en algunos casos por falta de disponibilidad (restricciones urbanísticas), por precios de la vivienda (que precede y determina los del suelo) o por una oferta de vivienda aún considerable.

De esta manera, las zonas que retoman la actividad normal han aumentado del 19% al 25% en el último año, principalmente en la costa alicantina y en la zona próxima a Barcelona, donde los precios además han subido respecto al año pasado. Sin embargo, han aumentado del 22% al 25% las zonas donde el mercado no presenta ninguna actividad.

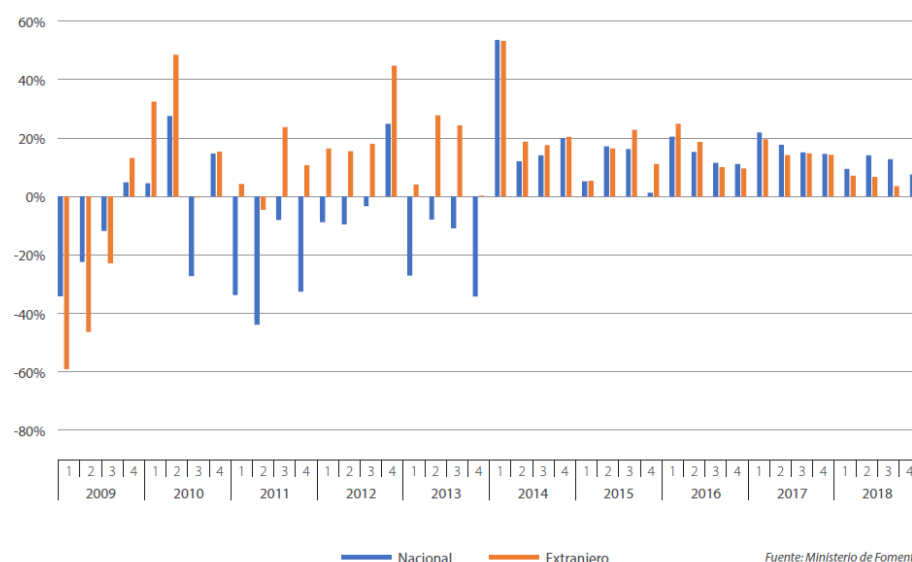
DEMANDA

La costa española concatena varios años crecimiento de la demanda que han presionado al alza los precios. Esta situación de precios altos, unida a señales y expectativas de ralentización económica (nacional e internacional) estaría redundando en cierta estabilización reciente.

La demanda nacional ha estado más activa en términos relativos, creciendo en mayor proporción que la foránea. El crecimiento de las compraventas de extranjeros se ha ralentizado en los últimos trimestres y reducen ligeramente su cuota respecto a las operaciones totales, si bien se sitúan aún en un porcentaje significativo: un 15% de las transacciones de vivienda en España. “La ralentización en el crecimiento económico de economías europeas podría dar continuidad a esta senda de moderación en los mercados residenciales dependientes de demanda foránea”, apunta Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa.

El mercado británico podría quedar adicionalmente afectado por las consecuencias del Brexit, dependiendo de la forma en que éste se sustancie. “Un Brexit duro conllevaría con alta probabilidad una depreciación de la libra, que repercutiría negativamente en la capacidad adquisitiva británica”, apunta Gil.

Variación interanual de compraventas residenciales en España



Ya la votación del Brexit en 2016 produjo ciertos efectos en mercados litorales con fuerte presencia británica, aunque esta repercusión fue estrictamente local, afectando a zonas y promociones concretas de distintos municipios, con rebajas muy puntuales en precios. “En 2017 se registró cierta retracción de la demanda británica en España, con una caída de un

10 % anual en transacciones, pero 2018 recuperó los niveles de 2015 y 2016”, explica el director del Servicio de Estudios.

La demanda extranjera es la predominante en un 32% de las zonas de costa analizadas en el informe. Procede principalmente de centro y norte de Europa (Inglaterra, Alemania, Bélgica, etc.) y se asienta sobre todo en la costa de Málaga (Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas, Marbella, Estepona, etc.), Alicante (Altea, l'Alfàs del Pi, Benidorm, Finestrat, Villajoyosa, etc.) y los territorios insulares.

El volumen de transacciones de vivienda de primera y segunda residencia en los municipios de costa analizados en el informe (incluyendo capitales de provincia) se incrementó un 6,2% en 2018, hasta 198.693 compraventas, según datos del Ministerio de Fomento.

Dejando a un lado los municipios que son capital de provincia, los enclaves costeros más activos en transacciones durante el año pasado, según los datos de Fomento, fueron Torrevieja (5.256 viviendas, un 3,5% más que en 2017); Orihuela (4.080 compraventas, -4,9%); Marbella (4.077 viviendas, -4,7%); Mijas (3.047 transacciones, +4,9%) y Gijón (3.042 viviendas, +5,3%).

El municipio alicantino de Orihuela es el que registró en 2018, igual que en 2017, un mayor número de transacciones de vivienda de obra nueva específicamente, con 904 compraventas, un 9,7% menos que el año anterior. Se trata de un volumen de compra de obra nueva que supera el de capitales como Barcelona (884 compraventas de vivienda nueva en 2018), Málaga (834) o Alicante (719 transacciones de obra nueva). Tras estas capitales, los municipios de costa con mayor volumen de compraventas de viviendas nuevas durante 2018 fueron, Badalona (646), Torrevieja (627) y Manilva (528 compraventas), según datos de Fomento.

ANEXO

Municipios de costa: precios, compraventas y visados

Mayor subida anual de precios		Mayor ajuste de precios	interanual de	de
Baiona (Pontevedra)	+24,4%	San Bartolomé	de	-
Mataró (Mallorca)	+23,3%	Tirajana		12,9%
		Cartaya (Huelva)		-9,1%
				-
Antigua (Lanzarote)	+23,2%	Capdepera (Mallorca)		8,2%
				-
Ciudadella de Menorca	+19,5%	Sant Lluís (Menorca)		7,3%
				-
Granadilla de Abona	+19,4%	Lepe (Huelva)		5,7%

5 menores distancias con máximos 2007

Ibiza	+12,2%
Adeje	+3,8%
Teguise (Lanzarote)	-13,0%
Calvià (Mallorca)	-14,1%
Baiona (Pontevedra)	-16,1%

5 mayores ajustes desde máximos

Benicarló (Castellón)	57,8%
Oropesa del Mar (Castellón)	-
Almazora (Castellón)	55,5%
La Unión (Murcia)	-
La Pobra de Farnals (Valenc)	55,3%
	54,7%
	-
	54,2%

TOP 5 compraventas 2018 (total) (excluye capitales de provincia)

Torre Vieja (Alicante)	5.256
Orihuela (Alicante)	4.080
Marbella (Málaga)	4.077
Mijas (Málaga)	3.047
Gijón (Asturias)	3.042

TOP 5 visados de obra nueva 2018 (excluye capitales de provincia)

Torre Vieja (Alicante)	686
Orihuela (Alicante)	651
Mijas (Málaga)	604
Guardamar del Segura (Alicante)	492
Badalona (Barcelona)	451

Fuente de datos de precio (Primer Trimestre 2019): Tinsa
Fuente de datos de compraventas y visados: Ministerio de Fomento

La mejoría se extiende en el mercado de costa, que muestra señales de una próxima estabilización

- El 78% de los 159 municipios analizados en el informe 'Vivienda en Costa 2019' de Tinsa aumentó su precio en el último año. Baiona (+24,4% interanual en el 1T 2019), Mataró (+23,3%) y Antigua (+23,2%) lideran las subidas.

- La mejoría en la costa se extiende por más zonas y se absorbe progresivamente el stock pendiente de venta. La previsión apunta a incrementos más contenidos de la demanda y a una moderación de los precios.

- El 57% de las zonas de costa analizadas registra construcción de nuevos proyectos de vivienda vacacional, frente al 50% del año pasado. Excluyendo las capitales de provincia, Torrevieja, Orihuela y Mijas fueron las ubicaciones con mayor número de visados aprobados en 2018.

- Ibiza capital y la tinerfeña Adeje alcanzan precios medios superiores a los máximos del ciclo anterior.

- La compraventa de viviendas en la costa se incrementó un 3,5% en 2018.

Madrid, 11 de julio de 2019. – La mejoría en los mercados residenciales de costa se ha extendido a más zonas del país durante el último año, al tiempo que ha continuado la absorción progresiva del stock de obra pendiente de venta. El informe **Vivienda en Costa 2019**, elaborado por la empresa de valoración inmobiliaria Tinsa, destaca que ubicaciones donde el mercado evolucionaba más lentamente debido a una demanda más débil comienzan a presentar síntomas de recuperación, que se traducen en incrementos de los precios y una reactivación o aumento de la actividad promotora. Así, el 78% de los 159 municipios del litoral español analizados en el informe registró incrementos en su precio medio entre el primer trimestre de 2018 y el de 2019. El número global de visados de obra nueva aprobados el año pasado en estas ubicaciones se incrementó un 27% respecto al año anterior.

El informe **Vivienda en Costa 2019** es una radiografía de la situación del mercado de vivienda vacacional en España, a partir de información estadística y de la experiencia local de Tinsa en las 63 zonas en la que el estudio divide el litoral peninsular e islas. La información sobre oferta, demanda y actividad en los diferentes segmentos de la costa española aportada por los técnicos de la compañía se complementa con datos de precios medios, compraventas y visados de obra nueva.

“Durante el último año ha proseguido el buen ritmo en la actividad de los mercados residenciales costeros, haciéndose extensible la mejoría, así como incrementos adicionales de precio. En términos generales, ha continuado la

absorción de buena parte del excedente acumulado en el ciclo anterior, no sólo en las áreas tradicionales más consolidadas”, afirma Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa.

Muestra de esta mejora en la situación es que las zonas de costa donde la situación es calificada por los técnicos de Tinsa como de “en vías de recuperación” han aumentado respecto al año pasado (del 46% al 51%), al tiempo que se reducen del 6% al 5% las zonas de litoral donde la situación está aún en fase de ajuste.

PRECIOS

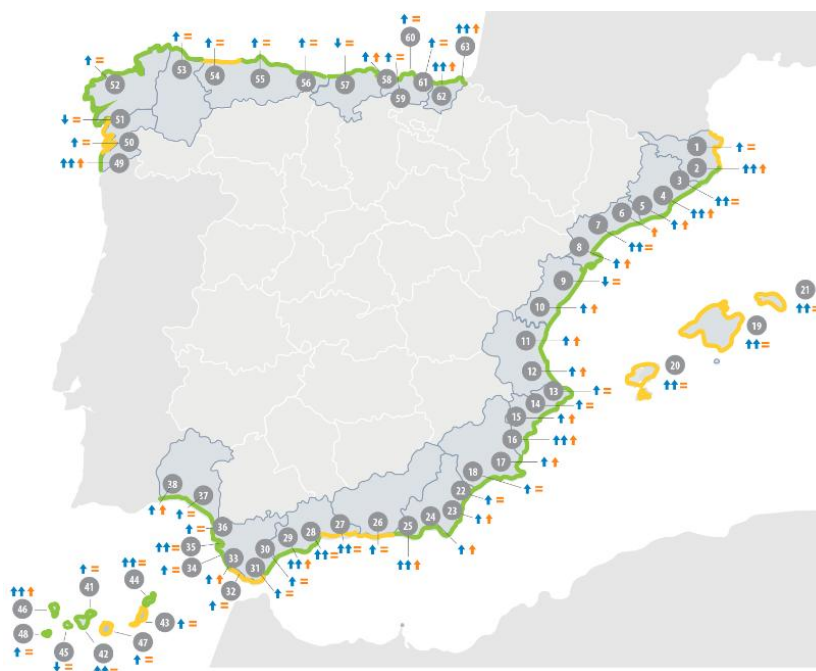
En un 63% de las franjas de litoral analizadas en el informe los precios de la vivienda vacacional muestran indicios de recuperación, y en otro 30% de las zonas la evolución se define como de “claro ascenso”. Entre estas últimas destacan la costa catalana cercana a la capital (Badalona, Lloret de Mar, Tossa de Mar, etc.) y las islas de Mallorca e Ibiza. Además, se ha producido una reactivación de los precios en zonas en las que años atrás presentaban cierto estancamiento, a causa de una demanda menos sólida.

Según la estadística de precios de vivienda terminada (nueva y usada) de Tinsa, un 78% de los 159 municipios de costa que se analizan en el informe registraron en el primer trimestre de 2019 incrementos interanuales de precios, liderados por Baiona (Pontevedra), con una subida del 24,4% entre el primer trimestre de 2018 y el de 2019; Mataró (Barcelona), con un 23,3%, y Antigua (Fuerteventura), con una subida en el precio medio del 23,2% en el último año.

Otros 42 municipios, localizados principalmente en las islas, Comunidad Valenciana y las provincias de Málaga y Barcelona, muestran incrementos de precio superiores al 10%. Entre ellos destacan Ciutadella de Menorca (+19,5%), las tinerfeñas Granadilla de Abona (+19,4%) y Adeje (+18,3%), y Casares, en la provincia de Málaga, con un incremento del 17,6%.

Los municipios de Ibiza y Adeje son los únicos que habrían superado los máximos de la década pasada, de acuerdo a la estadística de precios de Tinsa. El valor medio en Ibiza capital, 3.455 €/m² en el 1T 2019, supera los 3.080 €/m² alcanzados en el 3T 2007. Ampliando el foco al conjunto de la isla, el valor medio actual en Ibiza y Formentera (3.920 €/m²) supera en un 15% el anterior máximo registrado en el 1T 2008. Finalmente, también Adeje (Tenerife), está un 3,8% por encima del máximo alcanzado en 3T 2007, hasta 2.202 €/m² en la actualidad.

Aunque con menor intensidad que en años anteriores, también se ven ajustes de precios en el mercado de costa. Entre los 36 municipios que abarataron su precio medio en el último año, el descenso fue inferior al 3% en un 59% de ellos. Las mayores caídas en el último año se localizan en San Bartolomé de Tirajana, en Gran Canaria, donde el precio medio se redujo un 12,7%, seguido de la onubense Cartaya (-9,1%), de Capdepera (-8,2%) y Sant Lluís (-7,3%), ambas en Islas Baleares, y de Lepe, en Huelva, que registró una caída interanual del 5,7% en el 1T 2019.



Las previsiones sobre la evolución del mercado son de optimismo moderado. En un 62% de las zonas analizadas en el informe los técnicos de Tinsa apuntan que los precios de la vivienda vacacional no variarán sustancialmente este año. “Todo indica que, al igual que en el conjunto del mercado residencial español, se ha llegado a un punto de equilibrio, con salvedades locales, tras el cual se espera la estabilización de las variables principales: incrementos más contenidos de la demanda y tendencia a la moderación de precios”, afirma el director del Servicio de Estudios de Tinsa, Rafael Gil.

Las zonas con viviendas plurifamiliares en primera línea de playa cuyo valor unitario está por debajo de los 2.000 €/m² han bajado del 30% al 25%, aumentando el número de zonas que se sitúan en valores que oscilan en franjas de precio superiores. La vivienda en los mayores tramos de valor se corresponde con una demanda extranjera de elevado poder adquisitivo proveniente principalmente de la zona centro y norte de la Unión Europea, Rusia o el norte de África, dándose principalmente en la zona de Marbella (Milla de oro y Puerto Banús), Costa Brava (Cadaqués, Llafranch, Calella de Palafrugell y Platja d' Aro), Costa del Garraf (Sitges) y los territorios insulares de Ibiza (Paseo Juan Carlos I) y Formentera.

En el mercado unifamiliar, en tan solo un 16% de las zonas se señala que el valor medio de la oferta en la mejor ubicación está por debajo de los 2.000 €/m², frente al 20 % del año pasado. El grueso de la oferta, situado en valores que oscilan entre 2.000 y 4.000 €/m² también ha subido en el último año del 41% al 44%. Entre las ubicaciones con los precios más elevados para esta tipología destacan la isla de Ibiza, donde pueden alcanzarse los 20.000 €/m² en los enclaves más exclusivos, y en la Costa Brava, con precios en torno a los 11.000 €/m².

Pese a la mejoría experimentada a nivel general, todavía existe en algunas ubicaciones una importante brecha con los niveles máximos del ciclo anterior. Hasta 16 municipios muestran un valor medio de la vivienda inferior a la mitad del que alcanzaron en la década pasada. Las diferencias más notables se ubican en

la provincia de Castellón: Benicarló, con una caída acumulada del 57,8%; Oropesa del Mar (-55,3%) y Almazora (-55,2%).

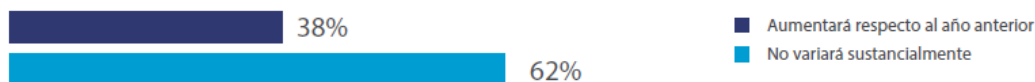
Los enclaves costeros con los precios medios más elevados, al margen de las capitales San Sebastián (3.427 €/m²); Barcelona (3.389 €/m²) e Ibiza (3.353 €/m²), se concentran en Cataluña y Baleares: Sitges (3.355 €/m²), Casteldefells (3.075 €/m²) y Calviá (2.922 €/m²). En el extremo contrario, las ubicaciones más baratas son Almazora (739 €/m²), Borriana (791 €/m²), Vilagarcía de Arousa (820 €/m²) y Benicarló (821 €/m²).

Gráfico 2. ¿Cómo ha evolucionado el precio de la vivienda vacacional en los últimos 12 meses?



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 3. ¿Cuál es la evolución previsible de precios de la vivienda vacacional para este año?



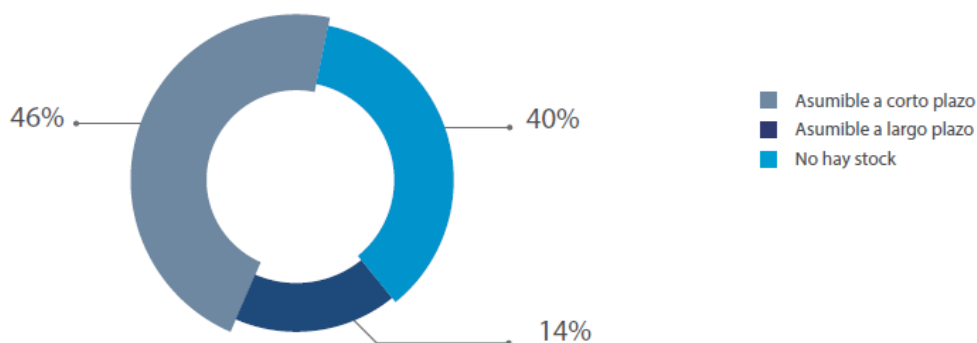
Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

OFERTA

Si el año pasado en un 19 % de las zonas no se identificaba stock, ahora esa situación se da en un 40 %. Además, se observan unos ritmos de venta cada vez más rápidos. En ciertas ubicaciones siguen existiendo restos de obras finalizadas a partir de 2008 pendientes de venta para las que se espera una digestión lenta.

Es el caso de la costa que transcurre desde Tarragona hasta el delta del Ebro (Tarragona, Salou, Cambrils, l'Hospitalet de l'Infant, L'Ametlla de Mar, Perelló, El Ampolla, L', Deltebre, Sant Jaume d'Enveja, etc.). También existe oferta con perspectivas de ser digerida a largo plazo en enclaves localizados de Castellón (Marina D'Or), Almería (Cuevas del Almanzora y Roquetas), La Gomera (Valle Gran Rey), Ayamonte (Costa Esuri) o Cantabria, por poner algunos ejemplos.

Gráfico 6. Nivel de stock de obra nueva de producto vacacional.



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

ACTIVIDAD

Tras años de atonía en la actividad promotora debido a un nivel de demanda todavía débil y a la existencia de una sobreoferta de producto terminado, la situación ha cambiado y ya presenta dos años consecutivos de crecimiento. A día de hoy la actividad de promoción en las costas españolas se encuentra polarizada. Mientras cada vez hay más zonas con una actividad significativa desarrollada principalmente con ayuda de grandes promotores y fondos extranjeros, otras presentan un nivel muy bajo o inexistente de actividad en las que, de construirse nuevas viviendas, las levantan pequeñas promotoras de carácter local.

Una mejoría en las condiciones de financiación, ligadas a un repunte de la demanda, explica que el 57% de las zonas estudiadas presenten nueva actividad promotora, lo que supone un ligero repunte respecto al año pasado (50%).

El conjunto de los municipios costeros españoles de más de 10.000 habitantes analizados en el informe registró un total de 27.482 visados de obra nueva en 2018, según datos oficiales del Ministerio de Fomento, lo que suponen un incremento del 27,3% respecto a 2017. Andalucía y la Comunidad Valenciana aglutinan el 28,9% y el 26,5%, respectivamente, del volumen de licencias aprobadas el año pasado en municipios de costa, incluyendo en este cómputo las capitales de provincia ubicadas en el litoral.

Si se excluyen las capitales de provincia, los municipios costeros de más de 10.000 habitantes donde se aprobó un mayor número de licencias de obra en 2018 se ubican en Alicante y Málaga: Torrevieja (686 licencias, +9% interanual), Orihuela (651 visados, -43%), Mijas (604 licencias, +56% anual), Guardamar del Segura (492 visados, +92%) y Badalona (451 licencias, -44% interanual), según datos de Fomento.

MERCADO DE SUELO

El mercado de suelo no presenta grandes variaciones ni un repunte sustancial de las transacciones, lastrado en algunos casos por falta de disponibilidad (restricciones urbanísticas), por precios de la vivienda (que precede y determina los del suelo) o por una oferta de vivienda aún considerable.

De esta manera, las zonas que retoman la actividad normal han aumentado del 19% al 25% en el último año, principalmente en la costa alicantina y en la zona próxima a Barcelona, donde los precios además han subido respecto al año pasado. Sin embargo, han aumentado del 22% al 25% las zonas donde el mercado no presenta ninguna actividad.

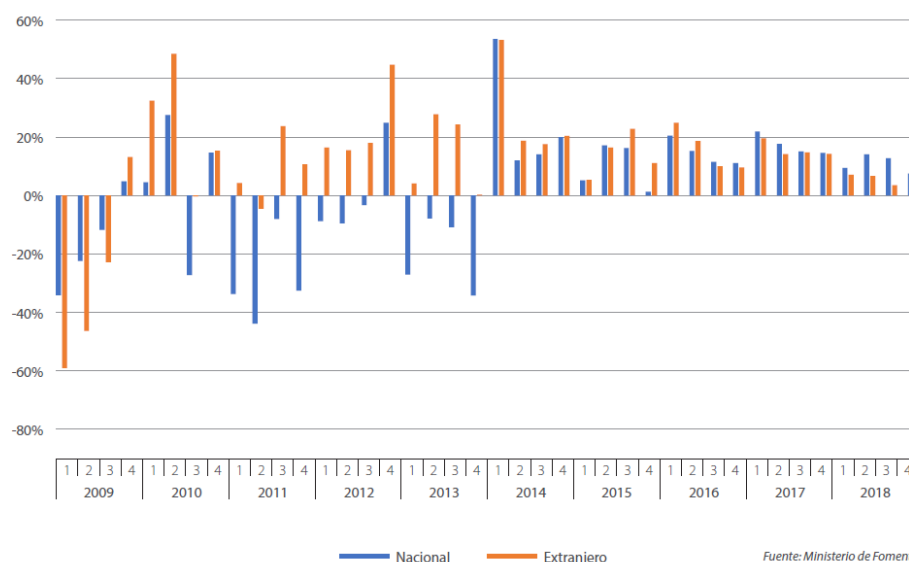
DEMANDA

La costa española concatena varios años crecimiento de la demanda que han presionado al alza los precios. Esta situación de precios altos, unida a señales y expectativas de ralentización económica (nacional e internacional) estaría redundando en cierta estabilización reciente.

La demanda nacional ha estado más activa en términos relativos, creciendo en mayor proporción que la foránea. El crecimiento de las compraventas de extranjeros se ha ralentizado en los últimos trimestres y reducen ligeramente su cuota respecto a las operaciones totales, si bien se sitúan aún en un porcentaje significativo: un 15% de las transacciones de vivienda en España. “La ralentización en el crecimiento económico de economías europeas podría dar continuidad a esta senda de moderación en los mercados residenciales dependientes de demanda foránea”, apunta Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa.

El mercado británico podría quedar adicionalmente afectado por las consecuencias del Brexit, dependiendo de la forma en que éste se sustancie. “Un Brexit duro conllevaría con alta probabilidad una depreciación de la libra, que repercutiría negativamente en la capacidad adquisitiva británica”, apunta Gil.

Variación interanual de compraventas residenciales en España



Fuente: Ministerio de Fomento

Ya la votación del Brexit en 2016 produjo ciertos efectos en mercados litorales con fuerte presencia británica, aunque esta repercusión fue estrictamente local, afectando a zonas y promociones concretas de distintos municipios, con rebajas muy puntuales en precios. “En 2017 se registró cierta retracción de la demanda británica en España, con una caída de un 10 % anual en transacciones, pero 2018 recuperó los niveles de 2015 y 2016”, explica el director del Servicio de Estudios.

La demanda extranjera es la predominante en un 32% de las zonas de costa analizadas en el informe. Procede principalmente de centro y norte de Europa (Inglaterra, Alemania, Bélgica, etc.) y se asienta sobre todo en la costa de Málaga (Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas, Marbella, Estepona, etc.), Alicante (Altea, l'Alfàs del Pi, Benidorm, Finestrat, Villajoyosa, etc.) y los territorios insulares.

El volumen de transacciones de vivienda de primera y segunda residencia en los municipios de costa analizados en el informe (incluyendo capitales de provincia) se incrementó un 6,2% en 2018, hasta 198.693 compraventas, según datos del Ministerio de Fomento.

Dejando a un lado los municipios que son capital de provincia, los enclaves costeros más activos en transacciones durante el año pasado, según los datos de Fomento, fueron Torrevecija (5.256 viviendas, un 3,5% más que en 2017); Orihuela (4.080 compraventas, -4,9%); Marbella (4.077 viviendas, -4,7%); Mijas (3.047 transacciones, +4,9%) y Gijón (3.042 viviendas, +5,3%).

El municipio alicantino de Orihuela es el que registró en 2018, igual que en 2017, un mayor número de transacciones de vivienda de obra nueva específicamente, con 904 compraventas, un 9,7% menos que el año anterior. Se trata de un volumen de compra de obra nueva que supera el de capitales como Barcelona (884 compraventas de vivienda nueva en 2018), Málaga (834) o Alicante (719 transacciones de obra nueva). Tras estas capitales, los municipios de costa con mayor volumen de compraventas de viviendas nuevas durante 2018 fueron, Badalona (646), Torrevecija (627) y Manilva (528 compraventas), según datos de Fomento.

ANEXO

Municipios de costa: precios, compraventas y visados

Mayor subida anual de precios

Baiona (Pontevedra)	+24,4%
Mataró (Mallorca)	+23,3%
Antigua (Lanzarote)	+23,2%
Ciudadella de Menorca	+19,5%
Granadilla de Abona	+19,4%

Mayor ajuste interanual de precios

San Bartolomé de Tirajana	-
Cartaya (Huelva)	-9,1%
Capdepera (Mallorca)	8,2%
Sant Lluís (Menorca)	7,3%
Lepe (Huelva)	5,7%

5 menores distancias con máximos 2007

Ibiza	+12,2%
Adeje	+3,8%

5 mayores ajustes desde máximos

Benicarló (Castellón)	57,8%
Oropesa del Mar	-

		(Castellón)	55,5%
			-
Teguise (Lanzarote)	-13,0%	Almazora (Castellón)	55,3%
			-
Calvià (Mallorca)	-14,1%	La Unión (Murcia)	54,7%
		La Pobla de Farnals	-
Baiona (Pontevedra)	-16,1%	(Valenc)	54,2%

TOP 5 compraventas 2018 (total) (excluye capitales de provincia)

Torre Vieja (Alicante)	5.256
Orihuela (Alicante)	4.080
Marbella (Málaga)	4.077
Mijas (Málaga)	3.047
Gijón (Asturias)	3.042

TOP 5 visados de obra nueva 2018 (excluye capitales de provincia)

Torre Vieja (Alicante)	686
Orihuela (Alicante)	651
Mijas (Málaga)	604
Guardamar del Segura (Alicante)	492
Badalona (Barcelona)	451

Fuente de datos de precio (Primer Trimestre 2019): Tinsa
Fuente de datos de compraventas y visados: Ministerio de Fomento



VIVIENDA EN COSTA 2019



ÍNDICE

Notas metodológicas	4
Coyuntura económica, demográfica e inmobiliaria	5
Situación del mercado residencial en la costa	9
Precios	9
Oferta	11
Actividad	12
Mercado de suelo	12
Demanda	13
Mapa de situación en la vivienda vacacional	14

MAR MEDITERRÁNEO

Costa catalana	16
Girona	16
Barcelona	18
Tarragona (Costa Dorada)	21
Costa de la Comunidad Valenciana	25
Castellón (Costa del Azahar)	25
Costa de Valencia	28
Alicante (Costa Blanca)	30
Costa de Murcia (Costa Cálida)	36
Islas Baleares	40
Mallorca	40
Menorca	42
Ibiza/Formentera	43
Andalucía mediterránea	45
Costa de Almería	45
Granada (Costa Tropical)	48
Málaga (Costa del Sol)	49

OCÉANO ATLÁNTICO

Andalucía Atlántica (Costa de la Luz)	54
Cádiz	54
Huelva	60
Islas Canarias	63
Tenerife	63
Gran Canaria	65
Fuerteventura	67
Lanzarote	68

La Palma	69
La Gomera	70
El Hierro	70

OCÉANO ATLÁNTICO / MAR CANTÁBRICO

Costa Gallega	72
Pontevedra (Rías Bajas)	72
A Coruña.....	75
Lugo	76

MAR CANTÁBRICO

Costa de Asturias (Cabo Verde)	78
Costa de Cantabria	81
Costa Vasca	83
Vizcaya.....	83
Guipúzcoa	86
AGRADECIMIENTOS.....	87



NOTAS METODOLÓGICAS

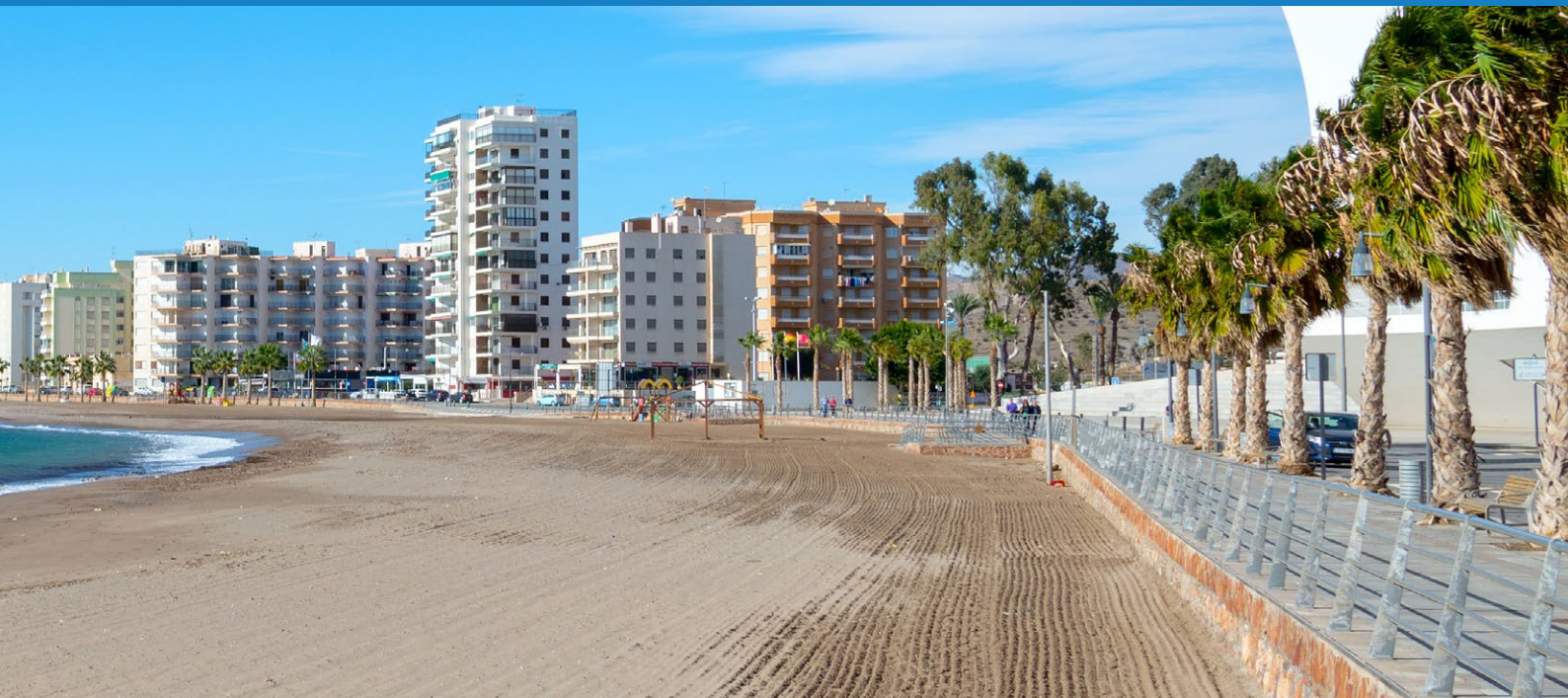
El informe Vivienda en Costa 2019 es un detallado análisis de los mercados de vivienda vacacional de costa existentes en nuestro país. Su contenido se ha realizado con la colaboración de los técnicos de Tinsa que trabajan habitualmente en cada una de esas zonas. La capilaridad de nuestra red técnica, formada por 1.300 profesionales repartidos por todo el territorio nacional, nos permite tener un amplio conocimiento de los mercados locales e información de primera mano sobre su evolución.

El informe Vivienda en Costa 2019 divide el litoral español en 63 zonas, cada una de ellas compuesta por una agrupación de municipios de una misma provincia. En las zonas insulares, cada isla está representada como una zona independiente. También se analizan como una única zona la costa de la provincia de A Coruña, la de Lugo, la de Cantabria y la de Granada. En el resto del litoral, cada provincia se ha dividido para el análisis entre dos y seis zonas.

Este estudio incluye una amplia descripción cualitativa resultado de una encuesta entre técnicos locales a los que se les pide información sobre evolución de precios, oferta, niveles de stock, actividad y demanda. La visión técnica se complementa con estos datos estadísticos:

- Valor €/m² en los municipios costeros, variación interanual y desde máximos. Primer trimestre de 2019 (*Fuente: Tinsa*). La estadística de precios se nutre de los valores de mercado de las tasaciones con finalidad hipotecaria realizadas por Tinsa. Los valores del primer trimestre de 2019 reflejados en este informe tienen carácter provisional hasta que puedan darse por consolidados pasados dos trimestres.
- Gráfico de evolución de precios desde 2001 hasta el primer trimestre de 2019 en los municipios más relevantes. (*Fuente: Estadística Tinsa IMIE Mercados Locales*).
- Compraventas en cada localidad. Años 2017 y 2018. (*Fuente: Ministerio de Fomento*).
- Visados de obra nueva en municipios costeros de más de 10.000 habitantes. Años 2017 y 2018. (*Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento*).

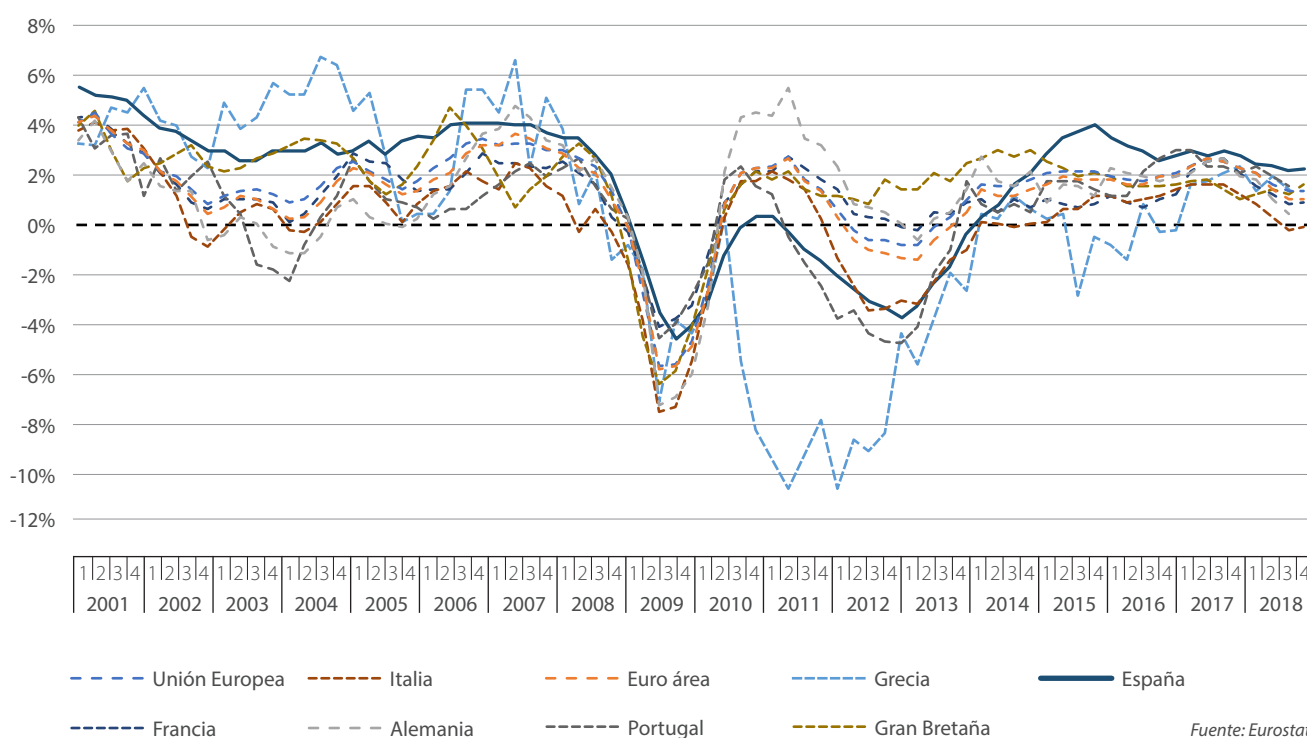
Dado el gran valor que aporta la experiencia directa de los técnicos a la profundidad del informe, Tinsa ha incorporado un listado con el nombre de los profesionales sin cuya colaboración desinteresada este informe no hubiera podido realizarse.



COYUNTURA ECONÓMICA, DEMOGRÁFICA E INMOBILIARIA

Tras un lustro de crecimiento económico continuado en España, las cifras continúan en terreno positivo. No obstante, comienzan a apreciarse señales de ralentización en la actividad. Las previsiones de los principales organismos oficiales coincidían ya a finales de 2018 en una moderación en las expectativas de crecimiento, algo que los datos de la Contabilidad Nacional Trimestral correspondientes al primer trimestre de 2019 se empeñan en postergar (aún sólido aumento anual del PIB de un 2,4 %). El gasto en consumo final (y en concreto el de los hogares), uno de los principales motores económicos del país, sí frena su avance reciente, reflejando las dudas de meses atrás de los consumidores (rebaja en cifras del indicador de confianza). Caen también importaciones y exportaciones (estas últimas en menor medida), mostrándose aún fuerte la formación bruta de capital, así como los principales sectores productivos.

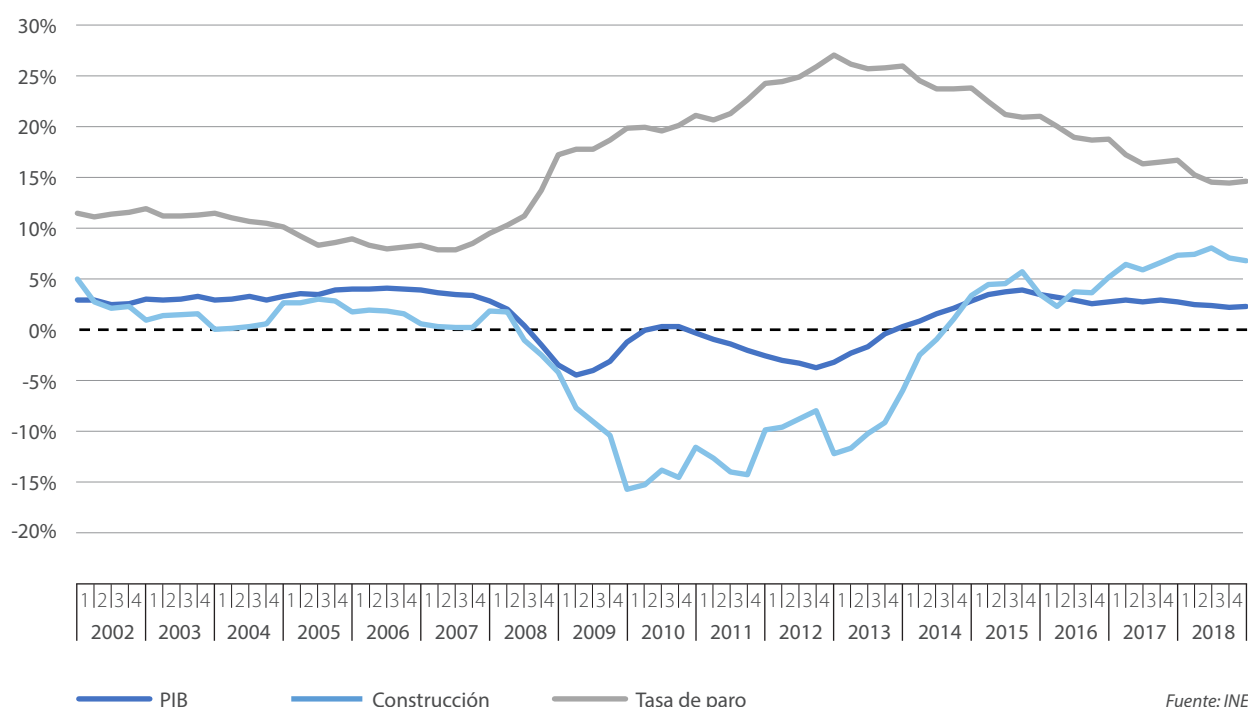
Evolución europea del PIB



La creación de empleo ha permitido remontar las altas tasas de paro acumuladas durante el periodo de crisis, situándose por debajo de un 15 %. No obstante, las cifras actuales de paro, así como una elevada tasa de temporalidad en los nuevos contratos, han impedido un incremento significativo de los salarios. Este hecho, unido a un contexto demográfico con claros desequilibrios, ha contenido en gran medida los precios de la vivienda especialmente en zonas interiores, con demanda casi exclusivamente local (a pesar de un sostenido aumento de transacciones generalizado en todo el país).

Entre las características demográficas actuales de la población española se encuentra un envejecimiento progresivo (la edad media ha aumentado más de un 6 % en los últimos diez años), una tasa de natalidad en mínimos históricos y una paulatina despoblación de amplias zonas del interior peninsular. En las grandes ciudades y en muchos territorios del litoral la demanda foránea de viviendas ha complementado la citada demanda local, lo que ha paliado estos factores económicos y demográficos, causando incrementos en los precios de la vivienda.

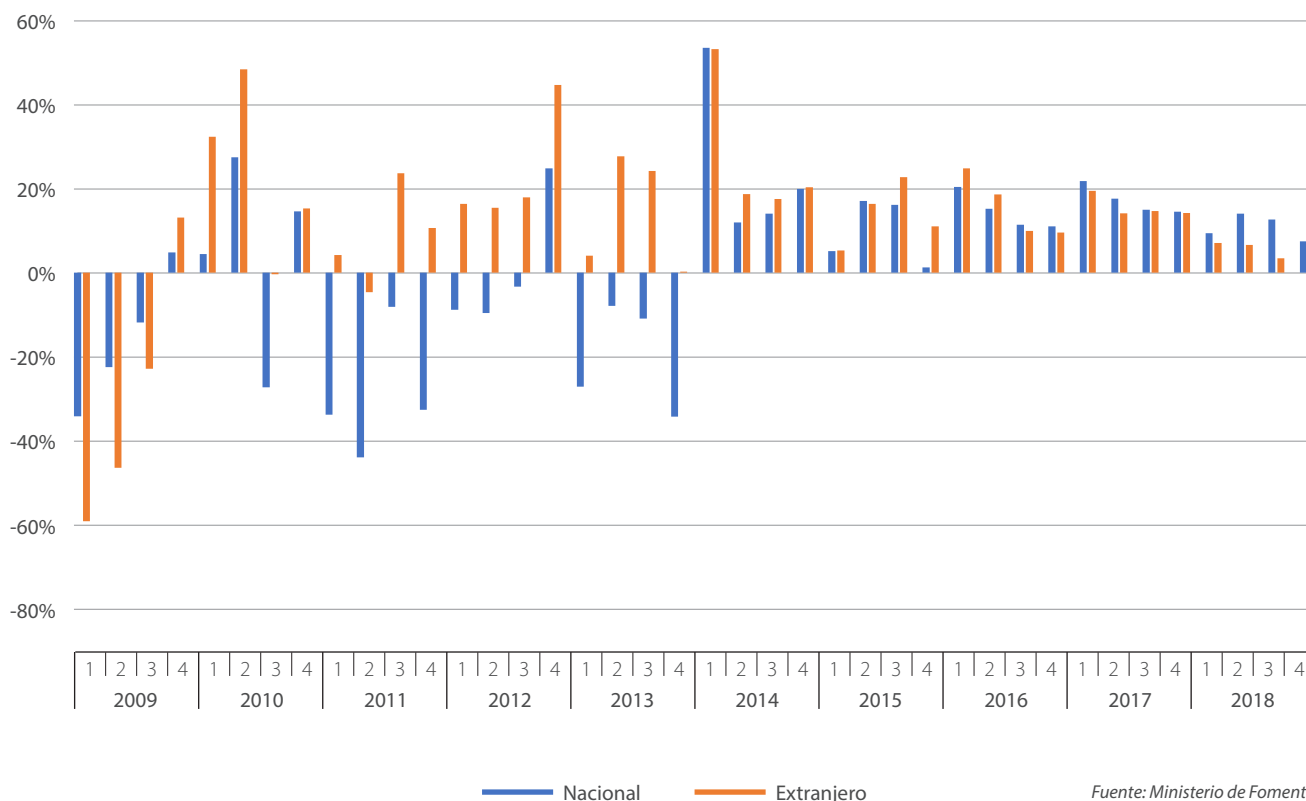
Variación interanual de indicadores macro en España



Demanda internacional

El mercado de la vivienda de costa, por definición, depende en mayor o menor medida —según localizaciones y características— de la demanda extranjera. Cabe resaltar que el sector exterior ha sido, en los peores momentos de la crisis económica pasada, uno de los pocos motores activos y sostén ante el deterioro del resto de magnitudes. Por un lado, tornando en positiva la balanza comercial en dicha época ante la caída mucho mayor de las importaciones; por otro, la afluencia de turistas extranjeros en la última década ha marcado cifras récord. En la actualidad se ha rebajado la conflictividad en destinos de la cuenca Mediterránea (caso paradigmático de Turquía), repercutiendo en una mayor competitividad con un destino español que se ha beneficiado del trasvase de viajeros; si a ello añadimos la caída potencial de la demanda europea por la ralentización económica y la saturación de algunos destinos turísticos españoles tras consecutivos ejercicios de altísima ocupación, la desaceleración ya en ciernes del turismo se constituye como una amenaza más.

Variación interanual de compraventas residenciales en España



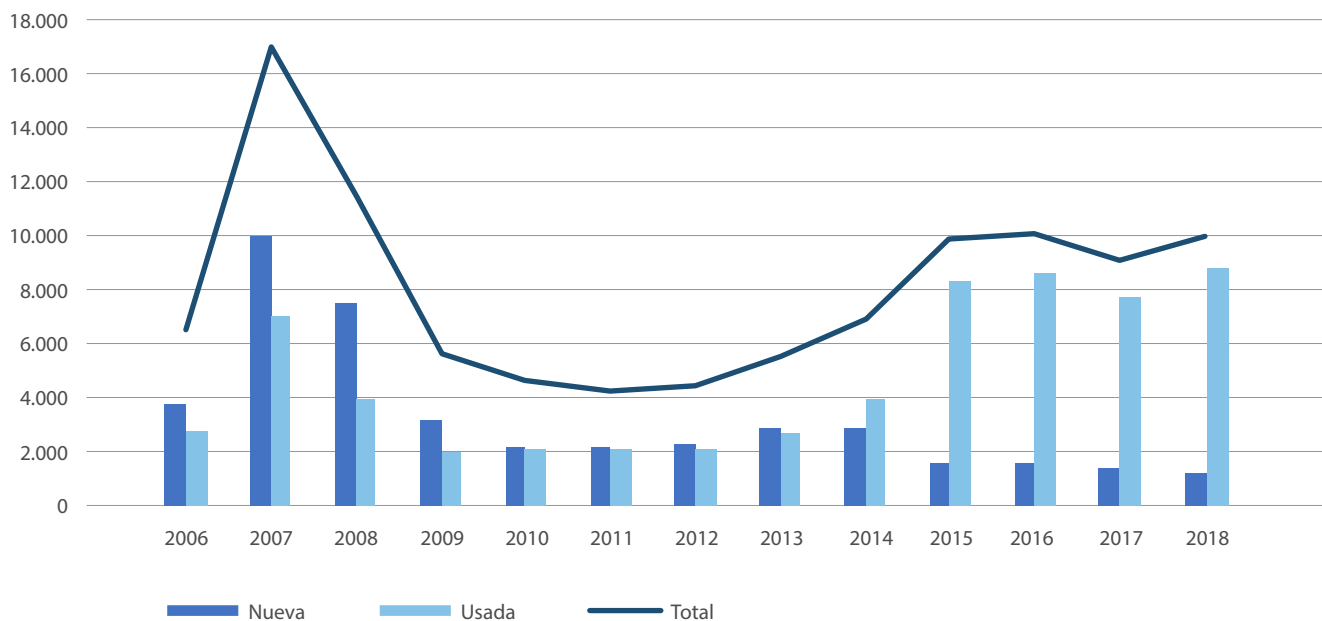
Fuente: Ministerio de Fomento

Las cifras globales de transacciones de vivienda confirman que, en los últimos trimestres, el incremento de compraventa de viviendas en España se ha atenuado. Esto ha sido especialmente notorio en las transacciones de extranjeros, que reducen ligeramente su cuota respecto a las operaciones totales, si bien se sitúan aún en un porcentaje significativo (15 %), alcanzado desde finales del anterior ciclo recesivo (cuando aumentaban a la vez que las nacionales retrocedían).

La ralentización en el crecimiento económico de economías europeas podría dar continuidad a esta senda de moderación en los mercados residenciales dependientes de demanda foránea. Cabe aquí destacar a los compradores británicos, tradicionalmente predominantes; el mercado británico quedaría adicionalmente afectado por las consecuencias del Brexit, dependiendo de la forma en que éste se sustancie. El peso británico sobre el conjunto de compras extranjeras disminuyó durante la etapa de recesión hasta alrededor de un 15 % en 2013 (llegó a representar más de un tercio en 2008) y actualmente continúa en cifras similares, tras un breve repunte en 2015. Ya la votación del Brexit en 2016 produjo ciertos efectos en mercados litorales con fuerte presencia británica, aunque esta repercusión fue estrictamente local, afectando a zonas y promociones concretas de distintos municipios, con rebajas muy puntuales en precios. En 2017 se registró cierta retracción de la demanda británica en España (caída de un 10 % anual en transacciones), pero 2018 recuperó los niveles de 2015 y 2016.

La prevista materialización de la salida del Reino Unido durante 2019 influiría en la demanda residencial británica en particular y foránea en general. La forma del acuerdo final con la UE —caso de producirse— condicionará la evolución del mercado británico. Factores como la prestación de servicios sanitarios a residentes británicos en España, por concretar en dicho acuerdo o en acuerdos bilaterales, serán clave, así como la movilidad en zona Schengen de ciudadanos británicos, complicaciones logísticas en aeropuertos que prolonguen los tiempos medios de viaje entre Reino Unido y España, etc. Por otro lado, y de forma análoga a como sucedió en 2016 tras la votación, un Brexit duro conllevaría con alta probabilidad una depreciación de la libra, que repercutiría negativamente en la capacidad adquisitiva británica.

Evolución del número de transacciones residenciales por parte de la población británica



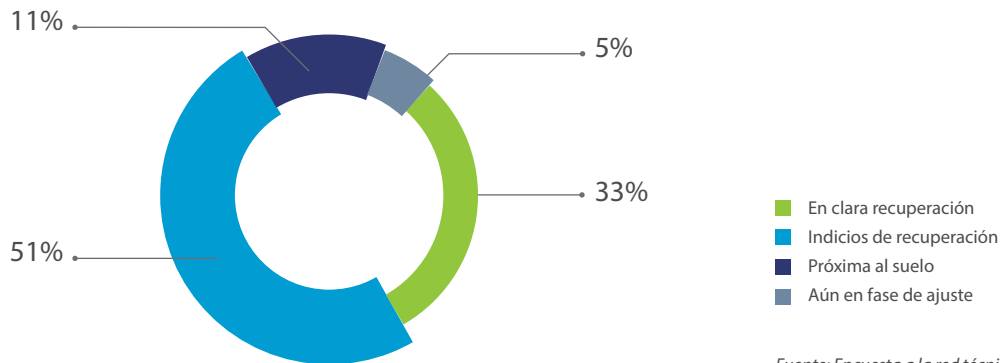
Fuente: Registradores

Si bien dentro de un perfil de comprador muy acotado y, de nuevo, dependiendo de los acuerdos finales alcanzados, figuras como los visados de residencia por inversión inmobiliaria podrían incentivar la demanda residencial británica en el segmento de lujo. Popularmente conocidos como «Golden Visa», en los últimos años han permitido a compradores extracomunitarios (chinos y rusos en gran medida) acceder a la residencia en España, así como a la libre circulación por el espacio Schengen, siempre que la inversión inmobiliaria no sea inferior al medio millón de euros. No obstante, esta figura está actualmente en entredicho en Europa por motivos de seguridad, potencial blanqueo de capitales y evasión fiscal, siendo una incógnita su desarrollo en la próxima legislatura. En cualquier caso, su efecto se limitaría a un porcentaje reducido de la potencial demanda total británica.

SITUACIÓN DEL MERCADO RESIDENCIAL EN LA COSTA

Por tercer año consecutivo la actividad del sector inmobiliario en las costas españolas sigue creciendo, animada por un contexto que cada vez se muestra más optimista. Los resultados reflejan una mejoría considerable de la coyuntura del mercado respecto al año anterior. De este modo, las zonas que presentan una situación en vías de recuperación han aumentado respecto al año pasado (del 46 % al 51 %), al tiempo que se reducen del 6 % al 5 % las zonas de litoral donde la situación está aún en fase de ajuste.

Gráfico 1. ¿Cuál es la situación general del mercado de vivienda vacacional?



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

En un primer momento la reactivación de la vivienda vacacional se produjo principalmente en zonas cuyo mercado de segunda residencia estaba consolidado, como es el caso de las Islas Baleares o Alicante donde, además, el comprador extranjero tenía un mayor protagonismo. Por otra parte, en la actualidad, ubicaciones donde el mercado evolucionaba más lentamente debido a una demanda más débil comienzan a presentar síntomas de recuperación que se traducen en incrementos de los precios y una reactivación o aumento de la actividad promotora.

Precios

Los precios en las distintas zonas se han visto claramente influidos tanto por un aumento de la demanda nacional como por la recuperación experimentada por la vivienda general en España. Este efecto se refleja de manera clara en las estadísticas de precios, donde las zonas que han registrado los crecimientos más intensos han pasado de suponer el 25 % al 30 % en el último año. Entre estas destacan la costa catalana cercana a la capital (Badalona, Lloret de Mar, Tossa de Mar, etc.) y las islas de Mallorca e Ibiza. Además, se ha producido una reactivación de los precios en zonas en las que años atrás presentaban cierto estancamiento, a causa de una demanda menos sólida. Concretamente, las zonas que empiezan a presentar indicios de mejora suponen el 63 % del total, entre las que destacan la provincia de Cádiz, con municipios como Tarifa donde los precios de vivienda vacacional ya se situarían en niveles de antes de la crisis.

Por último, tan solo cuatro zonas mostrarían ligeros descensos de precio en el último año.

Gráfico 2. ¿Cómo ha evolucionado el precio de la vivienda vacacional en los últimos 12 meses?



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 3. ¿Cuál es la evolución previsible de precios de la vivienda vacacional para este año?

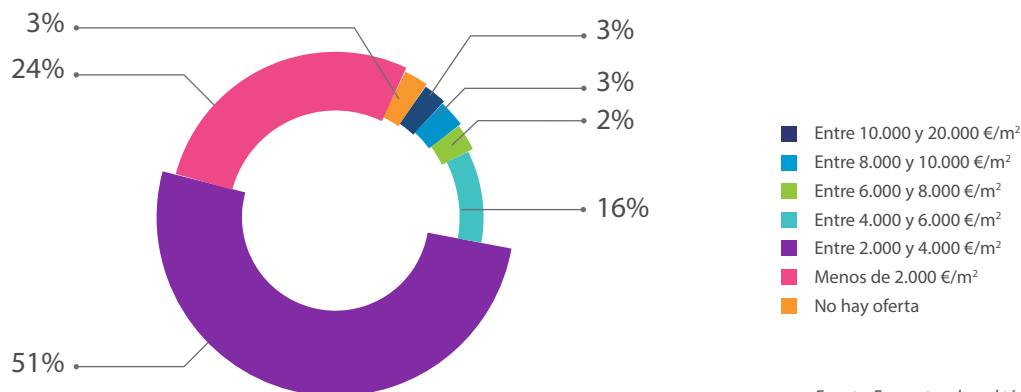


Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

De acuerdo con la información facilitada por la red técnica de Tinsa, las zonas con viviendas plurifamiliares en primera línea de playa cuyo valor unitario está por debajo de los 2.000 €/m² han bajado del 30 % al 25 %, aumentando el número de zonas que se sitúan en valores que oscilan en franjas de precio superiores.

La vivienda en los mayores tramos de valor se corresponde con una demanda extranjera de elevado poder adquisitivo proveniente principalmente de la zona centro y norte de la Unión Europea, Rusia o el norte de África, dándose principalmente en la zona de Marbella (Milla de oro y Puerto Banús), Costa Brava (Cadaqués, Llafranch, Calella de Palafrugell y Platja d' Aro), Costa del Garraf (Sitges) y los territorios insulares de Ibiza (Paseo Juan Carlos I) y Formentera.

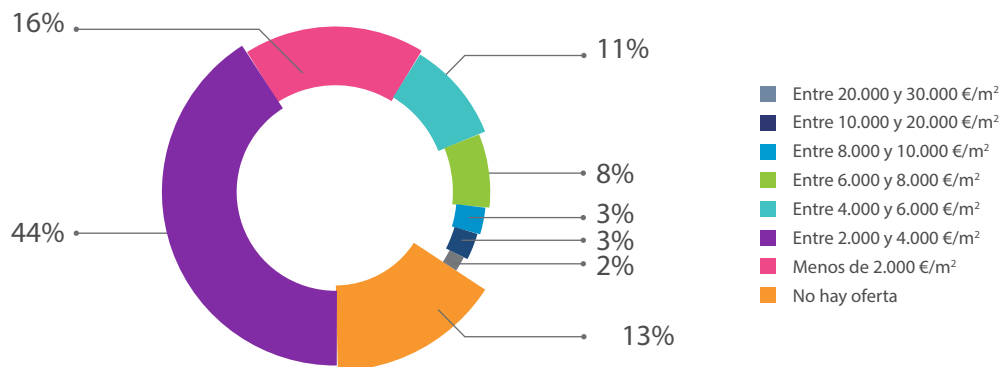
Gráfico 4. Precio medio de vivienda vacacional plurifamiliar en primera línea de playa (en localidad más cara de la zona).



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

En el mercado unifamiliar en tan solo un 16 % de las zonas se señala que el valor medio de la oferta en la mejor ubicación está por debajo de los 2.000 €/m², frente al 20 % del año pasado. El grueso de la oferta, situado en valores que oscilan entre 2.000 y 4.000 €/m² también ha subido en el último año del 41% al 44%. Entre las ubicaciones con los precios más elevados para esta tipología destacan la isla de Ibiza, donde pueden alcanzarse los 20.000 €/m² en los enclaves más exclusivos y en la Costa Brava, con precios en torno a los 11.000 €/m².

Gráfico 5. Precio medio de vivienda vacacional unifamiliar en primera línea de playa (en localidad más cara de la zona).



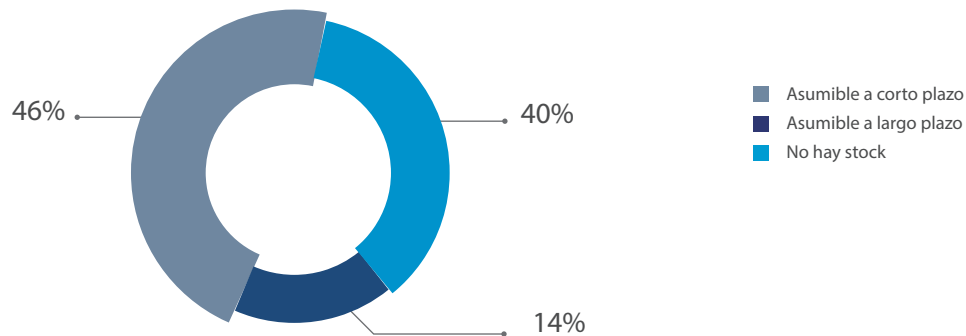
Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Oferta

El excedente de vivienda construida en el punto álgido del anterior ciclo alcista se está absorbiendo paulatinamente. En consecuencia, si el año pasado en un 19 % de las zonas no se identificaba stock, ahora esa situación se da en un 40 %. Además, se observan unos ritmos de venta cada vez más rápidos, lo que conlleva que la oferta sea asumible a corto plazo.

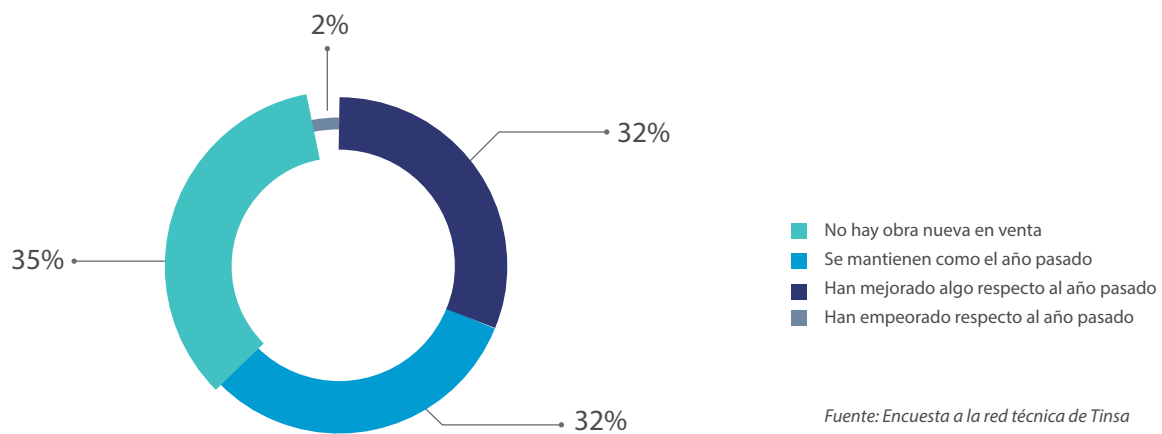
No obstante, siguen existiendo zonas donde la oferta restante se está absorbiendo lentamente. Pese a suponer tan solo un 14 % del total, se da en zonas como la costa que transcurre desde Tarragona hasta el delta del Ebro (Tarragona, Salou, Cambrils, l'Hospitalet de l'Infant, L'Ametlla de Mar, Perelló, El Ampolla, L' Deltebre, Sant Jaume d'Enveja, etc.).

Gráfico 6. Nivel de stock de obra nueva de producto vacacional.



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 7. ¿Cómo son los plazos de venta actuales en las promociones de obra nueva de vivienda vacacional respecto al ritmo de hace un año?



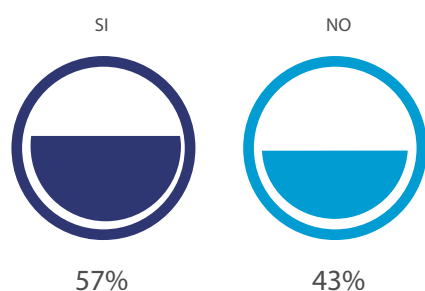
Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Actividad

Tras años de atonía en la actividad promotora debido a un nivel de demanda todavía débil y a la existencia de una sobreoferta de producto terminado, la situación ha cambiado y ya presenta dos años consecutivos de crecimiento. A día de hoy la actividad de promoción en las costas españolas se encuentra polarizada. Mientras cada vez hay más zonas en las que encontramos una actividad significativa desarrollada principalmente con ayuda de grandes promotores y fondos extranjeros, otras presentan un nivel muy bajo o inexistente de actividad en las que, de construirse nuevas viviendas, las levantan pequeñas promotoras de carácter local.

Una mejoría en las condiciones de financiación, ligadas a un repunte de la demanda, conllevan que el 57% de las zonas estudiadas presenten nueva actividad promotora, lo que supone un ligero repunte respecto al año pasado (50 %).

Gráfico 8 ¿Se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional?

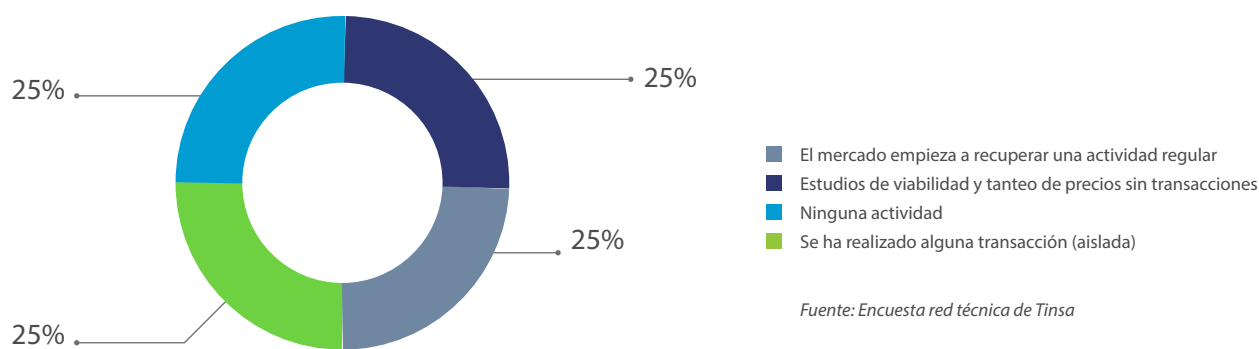


Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

Mercado de suelo

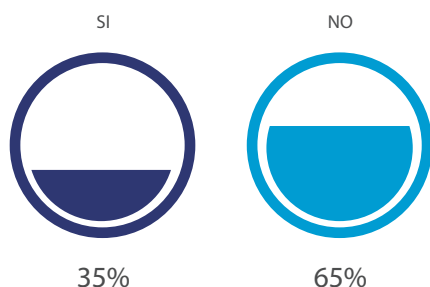
El mercado de suelo no presenta grandes variaciones ni un repunte sustancial de las transacciones, lastrado en algunos casos por falta de disponibilidad (restricciones urbanísticas), por precios de la vivienda (que precede y determina los del suelo) o por una oferta de vivienda aún considerable. De esta manera, las zonas que retoman la actividad normal han aumentado del 19 % al 25 % en el último año, principalmente en la costa alicantina y en la zona próxima a Barcelona, donde los precios además han subido respecto al año pasado. Sin embargo, han aumentado del 22 % al 25 % las zonas donde el mercado no presenta ninguna actividad.

Gráfico 9. ¿Hay actividad en el mercado de suelo en la zona costera analizada?



Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

Gráfico 10. ¿Se han producido incrementos en el precio del suelo?



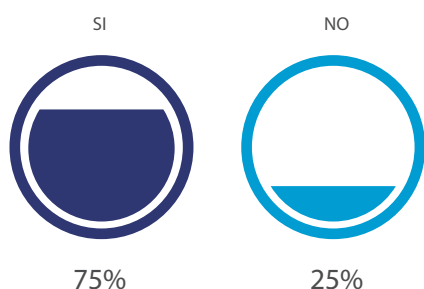
Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Demanda

La costa española concatena varios años crecimiento de la demanda que han presionado al alza los precios. Esta situación de precios altos, unida a señales y expectativas de ralentización económica (nacional e internacional) estaría redundando en cierta estabilización reciente. Esto se plasma en el porcentaje de zonas en que se percibe aumento anual significativo (75 % actualmente, frente al 87 % del ejercicio anterior).

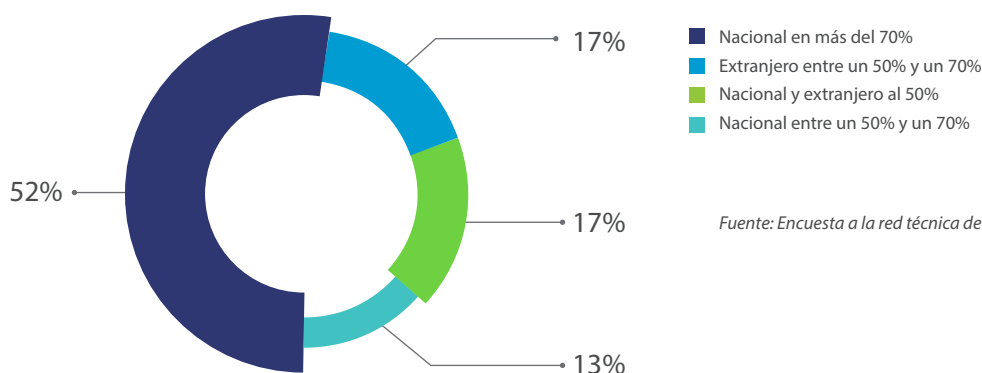
En los últimos años se ha producido un aumento de la demanda nacional que, favorecida por unas condiciones económicas favorables, ha ido consolidándose. En el último año las zonas donde predomina la demanda local (mas del 50% de la demanda total) supone un 68%, frente al 32% de las zonas donde la demanda es principalmente extranjera. La demanda foránea, principalmente procedente del centro y norte de Europa (Inglaterra, Alemania, Bélgica, etc.), se asienta sobre todo en la costa de Málaga (Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas, Marbella, Estepona, etc.), Alicante (Altea, l'Alfàs del Pi, Benidorm, Finestrat, Villajoyosa, etc.) y los territorios insulares.

Gráfico 11. ¿Se percibe un incremento en el número de compraventas de vivienda vacacional en su zona?



Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

Gráfico 12. ¿Cuál es la nacionalidad del comprador predominante?



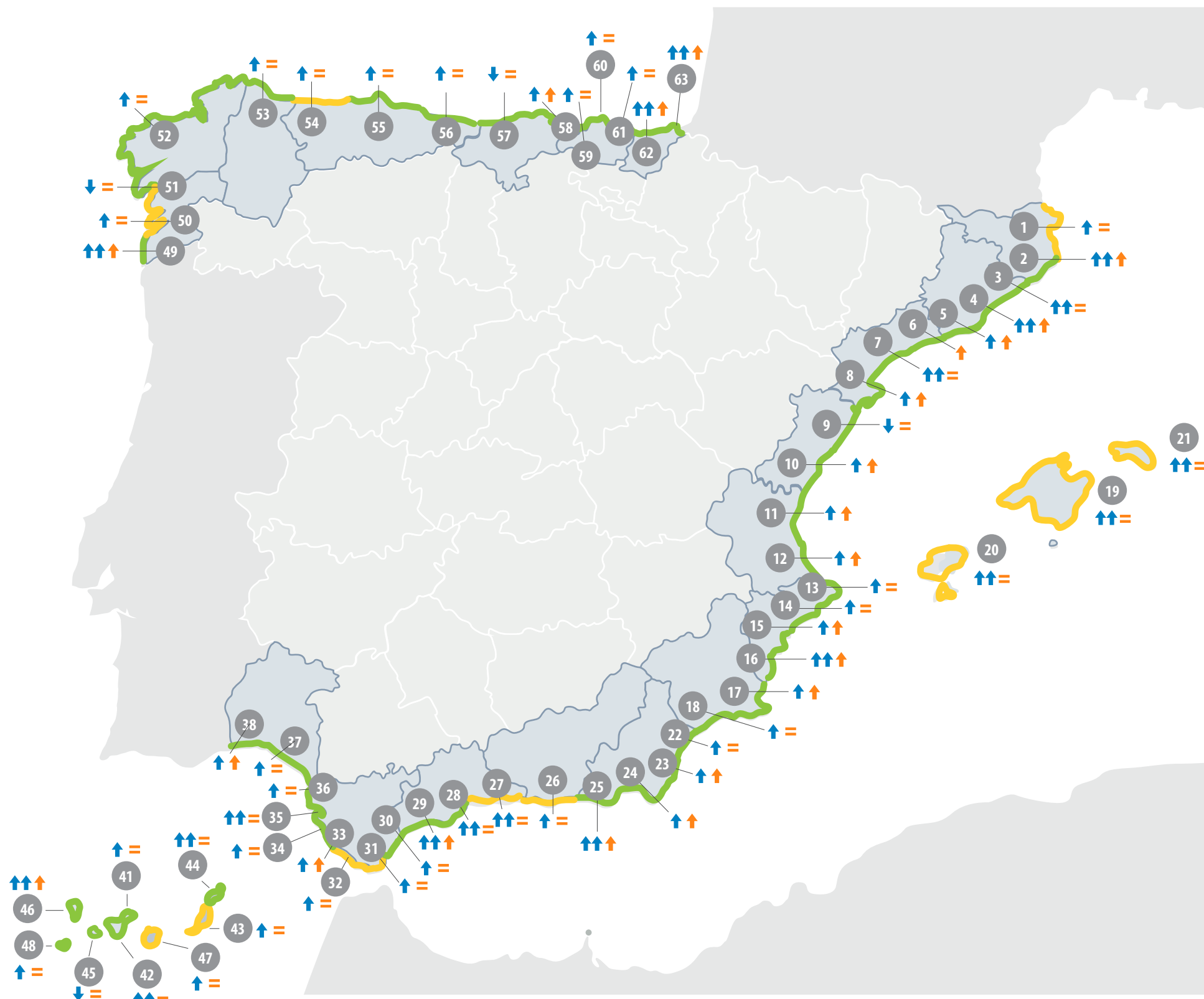
Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Situación del mercado de vivienda vacacional en la costa

Estimación de la evolución de las ventas y de los precios según la red de técnicos de Tinsa.

Listado de zonas

1	Costa Brava: entre Portbou y Sant Feliú de Guixols
2	La Selva Marítima: Tossa de Mar - Blanes
3	El Maresme: Malgrata de Mar - Montgrat
4	Badalona - Gavá
5	Costa del Garraf: Castelldefels - Cubelles
6	Cunit - Altafulla
7	Tarragona - L'Hospitalet de L'Infant
8	Ametlla de Mar y Alcanar
9	Vinaròs - Castellón
10	Borriana - Playa de Almenara
11	Canet d'en Berenguer - Alboraià
12	Playas de Sueca y Oliva
13	Denia - Benissa
14	Calpe - Villajososa
15	Campello - Santa Pola
16	Guardamar del Segura - Pilar de la Horadada
17	Manga del Mar Menor
18	Mazarrón - Águilas
19	Mallorca
20	Menorca
21	Ibiza y Formentera
22	Pulpí - Cuevas de Almanzora
23	Vera Playa - Carboneras
24	Níjar - Aguadulce
25	El Ejido - Adra
26	Albuñol - Almuñécar
27	La Axarquía: Nerja - Rincón de la Victoria
28	Torremolinos - Mijas
29	Marbella - Manilva
30	Sotogrande-San Roque
31	Algeciras
32	Línea de la Concepción
33	Tarifa - Conil
34	Chiclana-San Fernando-Cádiz-Puerto Real
35	Rota - Chipiona - Sanlúcar de Barrameda
36	El Puerto de Santa María
37	Mazagón - Islantilla
38	Isla Cristina - Ayamonte
39	Gran Canaria: Las Palmas, Telde, ingenio
40	Gran Canaria: Agaete, Gáldar
41	Tenerife Norte
42	Tenerife Sur
43	Fuerteventura
44	Lanzarote
45	La Gomera
46	La Palma
47	Gran Canaria: San Bartolomé de Tirajana, Mogán
48	El Hierro
49	A Guarda - Baiona
50	Rías de Vigo y Pontevedra
51	O Grove - Vilagarcía de Arousa
52	Costa A Coruña
53	Costa de Lugo
54	Castropol-Cudillero
55	Mruos de Nalón - Villaviciosa
56	Colunga - Rivadedeva
57	San Vicente - Castro Urdiales
58	Muskiz - Getxo
59	Sopelana - Lemoiz
60	Bakio - Bermeo - Ría de Mundaka
61	Elantxoba - Ondarroa
62	Mutriku - Orio
63	San Sebastián - Hondarribia



- Se ha incrementado la venta de vivienda vacacional respecto al año anterior
- No se ha incrementado la venta de vivienda vacacional respecto al año anterior

Evolución de precio último año

- Precios en claro ascenso (subida superior al 5%) en el último año
- Indicios de aumento de precio en la vivienda vacacional en el último año
- Ligeras caídas de precios en la vivienda vacacional en el último año

Previsión de precios 2019

- Previsión de crecimiento de precios en la vivienda vacacional este año
- Previsión de que el precio de la vivienda vacacional no variará sustancialmente este año
- Previsión de que el precio de la vivienda vacacional disminuya este año

Fuente: Tinsa

| Mar Mediterráneo

Costa catalana



Girona

COSTA BRAVA · ENTRE PORT BOU Y SANT FELIÚ DE GUIXOLS

Municipios que incluye

Portbou, Colera, Llançà, El Port de la Selva, Cadaqués, Roses, Castelló d'Empúries, Sant Pere Pescador, L'Escala, Torroella de Montgrí, Pals, Begur, Palafrugell, Mont-ras, Palamós, Calonge, Castell-Platja d'Aro, Sant Feliu de Guíxols y Santa Cristina d'Aro.

Situación general

Se confirman los indicios de recuperación que el año pasado se adelantaban, pero de forma controlada.

Precios

Indicios de crecimiento. Se mantiene en la línea de lo experimentado el año pasado. En general todas las poblaciones de la costa siguen una tendencia ascendente moderada.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- Plurifamiliar entre 8.000 y 10.000 €/m²
- Unifamiliar entre 10.000 y 20.000 €/m²

Las viviendas con valor más alto se sitúan en Cadaqués, Llanfrancih, Calella de Palafrugell, Platja d'Aro. La superficie media plurifamiliar puede estar entre los 60 y los 120 m² y las unifamiliares con superficie superior a 300 m². La antigüedad, aunque influye en el valor, aquí no es tan importante; normalmente tienen una antigüedad superior a veinte años.

Se prevé que los precios seguirán en la línea de lo experimentado el año anterior.

Oferta

Excedente reducido, asumible a corto plazo.

En poblaciones como Colera o algunas zonas del municipio de Calonge, es más difícil la absorción de stock de obra nueva heredada de la crisis. En Calonge, se observan varias promociones paralizadas y alguna terminada de viviendas plurifamiliares destinadas a segunda residencia.

En general el mercado es de segunda mano.

No se observan cambios que hagan pensar que la situación va a cambiar.

En general el stock de viviendas de obra nueva destinada a segunda residencia es limitado, ya que en la zona no hay grandes promociones con este destino.

Los mercados de alquiler y compra están equilibrados. El modelo de vivienda de alquiler suele ser de segunda mano con una superficie entre 40 y 80 m² y calidades medias. Se ha apreciado un aumento en los precios de alquiler respecto al año pasado.

Actividad

No se ha observado en general que se hayan reactivado promociones paralizadas, excepto en Platja d'Aro y Begur, donde sí se han reanudado varios proyectos de promociones de este tipo, superando las cien viviendas plurifamiliares.

También se han iniciado unifamiliares destinadas a segunda residencia.

La obra nueva se está desarrollando principalmente por las entidades financieras.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios. Sin transacciones.

De momento el mercado del suelo está prácticamente paralizado. Las transacciones de terrenos son muy bajas, y debido a esto, no se observan incrementos del valor del suelo, ya que las promociones que se están iniciando en la actualidad se hacen en terrenos adjudicados a entidades financieras.

Recientemente la Comisión Provincial de Urbanismo de Girona ha acordado una suspensión de licencias en toda la Costa Brava y en una profundidad que llega hasta los 500 m desde el mar, para estudiar el impacto ambiental y la sostenibilidad.

Demanda

En general se mantiene el incremento de ventas, aunque de momento se observa que la demanda es inferior a la oferta. Incrementos no demasiado significativos. Los plazos de venta actuales de obra nueva se mantienen como el año pasado. El comprador es fundamentalmente extranjero, entre un 50% y un 70% y de nacionalidad europea, con un descenso de los ciudadanos británicos en los últimos años.

La procedencia del comprador nacional en general es de Barcelona.

LA SELVA MARÍTIMA · DE TOSSA DE MAR A BLANES

Municipios que incluye

Tossa de Mar, Lloret de Mar y Blanes.

Situación general

En clara recuperación. La tendencia es superior a la registrada el año anterior. La vivienda de segunda mano ha mejorado el número de ventas, descendido el plazo de oferta, y el precio tiende al alza.

Precios

En claro ascenso, con subidas superiores al 5%.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

La previsión de los precios para la vivienda vacacional en la zona es que continúe en alza debido a que no existen solares vacantes en primera línea de mar y los precios todavía son competitivos en relación a otras zonas similares.

- *Plurifamiliar: entre 2.000 y 4.000 €/m². En las mejores zonas del centro son algo más altos. Se sitúan en edificio de primera línea de mar en el casco urbano. Apartamentos de uno o dos dormitorios en edificios con antigüedad entre treinta y cincuenta años. Calidad estándar con reformas.*
- *Unifamiliar: entre 6.000 y 8.000 €/m². Media alrededor de 7.000 €/m². Se sitúan en la Cala Sant Francesc de Blanes, en Canyelles ó La Montgoda de Lloret de Mar o Mar menuda y Llorell de Tossa de Mar. Casas mayores de 200 m² y de calidades altas.*

Oferta

No hay stock, el producto que sale a precio razonable se vende, predominando la segunda mano. No ha cambiado la situación respecto al año pasado. El mercado del alquiler y el de compra están equilibrados, siendo de tipologías parecidas.

Se consolida la vivienda de uso vacacional explotada por particulares o agencias especializadas y se ha observado aumento en las rentas de alquiler alrededor del 5% respecto del año pasado. La tipología predominante en vivienda vacacional son los apartamentos de uno y dos dormitorios y también los mayores se utilizan como primera residencia.

Actividad

No existe obra nueva en venta en general en la zona, aunque se han iniciado nuevos proyectos en Lloret de Mar: viviendas en tres edificios, primera línea de mar, tipología plurifamiliar de uno o dos dormitorios. Lloret de mar es el municipio de la zona con mayor actividad promotora en este momento. Detrás de estos nuevos proyectos están los Promotores locales asociados con fondos extranjeros u otros inversores.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción aislada. Hay restos de suelo en sectores de desarrollo bastante consolidado en los tres municipios.

No se ha observado incremento del precio del suelo en la zona.

Demanda

Las compraventas de vivienda usada y nueva han aumentado en el último año en torno al 5%. Conviven al mismo nivel la demanda nacional y extranjera (europea).

Se mantiene la demanda de extranjeros de los últimos años.

PRECIOS

COSTA CATALANA

	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Girona Provincia (costa e interior)	1.375	1.474	7,2%	-44,8%
Blanes	1.299	1.389	6,9%	-49,2%
Castelló d'Empúries	1.522	1.673	9,9%	-42,8%
Calonge	1.579	1.793	13,6%	-38,1%
Castell-Platja d'Aro	2.245	2.451	9,2%	-31,4%
Lloret de Mar	1.544	1.614	4,5%	-40,5%
Palamós	1.632	1.721	5,4%	-42,5%
Sant Feliu de Guíxols	1.541	1.582	2,7%	-41,1%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

COSTA CATALANA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Girona Provincia (costa e interior)	11.313	11.602	2,6%	667	763	14,4%	10.646	10.839	1,8%
Blanes	495	537	8,5%	18	50	177,8%	477	487	2,1%
Castelló d'Empúries	703	684	-2,7%	37	23	-37,8%	666	661	-0,8%
Calonge	325	379	16,6%	10	11	10,0%	315	368	16,8%
Castell-Platja d'Aro	407	483	18,7%	17	66	288,2%	390	417	6,9%
Lloret de Mar	547	568	3,8%	34	25	-26,5%	513	543	5,8%
Palamós	299	338	13,0%	13	30	130,8%	286	308	7,7%
Palafrugell	474	479	1,1%	13	30	130,8%	461	449	-2,6%
Sant Feliu de Guíxols	344	435	26,5%	17	19	11,8%	327	416	27,2%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA CATALANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Girona Provincia (costa e interior)	684	813	19%	332	235	-29%	352	578	64%
Blanes	4	6	50%	4	1	-75%	0	5	N.D.
Calonge	23	32	39%	10	4	-60%	13	28	115%
Castelló de Empúries	20	9	-55%	14	7	-50%	6	2	-67%
Castell-Platja d'Aro	19	7	-63%	19	2	-89%	0	5	N.D.
Lloret de Mar	50	7	-86%	11	6	-45%	39	1	-97%
Palafrugell	16	3	-81%	4	3	-25%	12	0	N.D.
Palamós	1	48	4700%	1	0	N.D.	0	48	N.D.
Sant Feliu de Guíxols	10	8	-20%	4	8	100%	6	0	-100%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Barcelona

EL MARESME · ENTRE MALGRAT DE MAR Y MONTGRAT

Municipios que incluye

Malgrat de Mar, Santa Susanna, Pineda de Mar, Calella, Sant Pol de Mar, Canet de Mar, Arenys de Mar, Caldes d'Estrac, Sant Vicenç de Montalt, Sant Andreu de Llavaneres, Mataró, Cabrera de Mar, Vilassar de Mar, Premià de Mar, Masnou, El Montgat

Situación general

En clara recuperación. La situación respecto a la del año pasado está mejorando sensiblemente.

Precios

Los precios han evolucionado al alza en los últimos doce meses con subidas superiores al 5%.

Las localidades más cercanas a Barcelona han experimentado una clara subida tanto en precios como en volumen de obra, pero más en primera residencia que vacacional. Al norte de Mataró sensible subida de precios y de volumen de obra vacacional.

La tendencia al alza de los precios es superior a la del año anterior y se prevé que continúe así sin variar sustancialmente.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Plurifamiliar entre Alrededor de 3.000 €/m². Se sitúan en Caldes d'Estrac, Sant Vicenç de Montalt, Llavanners y Sant Pol de Mar.*
- *Unifamiliar Alrededor de 11.600 €/m² (valores máximos).*

Oferta

Existe stock de obra nueva asumible a corto plazo (la oferta ha disminuido durante el último año).

Mataró es la localidad que está desarrollando principalmente la iniciativa de vivienda de obra nueva en la zona, al ser un municipio mayor en superficie y número de habitantes.

La más demandada es un apartamento de dos o tres dormitorios, cercano a la playa, quizás en segunda línea, ya que baja sustancialmente el valor, calidades medias y en torno a 2.500 €/m².

Están equilibrados los mercados de alquiler y compra. Sobre el mercado de alquiler claramente destaca Mataró, pero como primera residencia, seguido de Masnou y Sant Andreu de Llavanners (en los que conviven primera y segunda residencia). La tipología más demanda son apartamentos de dos o tres dormitorios cercanos a la playa.

Los precios de alquiler se mantienen estables.

Actividad

Predomina el mercado de segunda mano.

Se han empezado varias promociones en Sant Andreu de Llavanners (ciento cuarenta viviendas), pero la localidad con mayor actividad por encima de todas es Mataró (trescientas viviendas) si bien más orientadas a primera residencia. También en la localidad de Pineda (cincuenta viviendas) y Masnou (doscientas viviendas).

Construyen grandes promotores tradicionales.

Mercado de suelo

El mercado de suelo comienza a recuperarse.

Hay muchos sectores pendientes de desarrollo y suelo suficiente en la comarca para más de dos años. Hay más escasez de suelo finalista que pendiente de desarrollo.

Se ha producido en los últimos meses incrementos de precios de suelo en los municipios al sur de Mataró y en Mataró, básicamente por proximidad con la capital (Barcelona).

Demanda

Las compraventas de vivienda nueva y usada para vivienda vacacional han tenido un crecimiento en torno al 10% y los plazos de venta actuales de obra nueva han mejorado algo respecto al año anterior.

La nacionalidad del comprador es española mayoritariamente, procedente de Barcelona capital y área metropolitana. Los extranjeros en su mayoría son alemanes y rusos.

ENTRE BADALONA Y GAVÁ (MAR)

Municipios que incluye

Badalona, Sant Adrià de Besòs, Barcelona, El Prat de Llobregat, Viladecans y Gavà.

Situación general

En clara recuperación. Continúa la tendencia alcista, son zonas principalmente de primera residencia, pero tanto en esta como en la vacacional se observa la misma tendencia.

Precios

En claro ascenso, con subidas superiores al 5%. Los precios se mantienen en línea con lo experimentado el año pasado y se prevé que siga la tendencia alcista.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Plurifamiliar entre 4.000 y 6.000 €/m². Media 5.500 €/m². En Gavá Mar, con superficie media de 100 a 115 m², calidades muy altas, tres y cuatro dormitorios y su estado nuevo o seminuevo.*
- *Unifamiliar entre 6.000 y 8.000 €/m². Media 7.000 €/m². En Gavá Mar, con superficie media de 250 a 350 m², calidades muy altas, tres y cuatro dormitorios, estado nuevo o seminuevo.*

Oferta

Stock inexistente. Zona principalmente de primera residencia. El stock que mejor salida tiene es la vivienda en bloque con una superficie media de 80 a 90 m².

La oferta de vivienda nueva y usada convive a la par.

La zona que quizás destaca en vivienda vacacional es Gavá Mar, aunque destaca la primera residencia.

El alquiler es menos relevante que el mercado de compra y los precios se mantienen.

Actividad

Los visados de obra nueva han aumentado bastante respecto al año pasado en Barcelona; en El Prat de Llobregat y Gavá se dan subidas más moderadas.

Mercado de suelo

El mercado empieza a recuperar una actividad regular.

En Barcelona la escasez de suelo es notoria y en el resto de los municipios el suelo finalista se destina a vivienda de primera residencia. Se ha incrementado el valor del suelo en todas las zonas como consecuencia del encarecimiento medio de la vivienda. En Barcelona ciudad se ha aprobado la modificación del Plan General que obliga a destinar el 30% de la obra nueva a viviendas de VPO.

Demanda

En términos generales ha proseguido la senda de incremento en las transacciones. Se ha incrementado el protagonismo del comprador nacional respecto al extranjero.

COSTA DEL GARRAF · ENTRE CASTELLDEFELS Y CUBELLES

Municipios que incluye

Castelldefels, Sitges, Sant Pere de Ribes, Vilanova i la Geltrú, Cubelles.

Situación general

Ha mejorado ligeramente respecto al año pasado, confirmando los indicios de crecimiento que ya se apuntaban.

Precios

Se mantiene la misma tendencia alcista del año pasado.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Plurifamiliar: Alrededor de 9.500 €/m². Sitges, con calidades muy altas, tres y cuatro dormitorios, antigüedad variada, superficie entre 100 y 125 m².*
- *Unifamiliar: Alrededor de 9.500 €/m². Sitges, calidades altas, tres y cuatro dormitorios, antigüedad variada y superficies entre 250 y 350 m².*

Oferta

El excedente acumulado ha sido en buena medida absorbido. La tipología con mayor salida es la vivienda plurifamiliar de superficie media entre 70 y 90 m². La oferta del mercado de alquiler y compra están equilibrados, manteniéndose estables las rentas de alquiler vacacional.

Actividad

La obra nueva es principalmente acometida por promotores tradicionales.

Mercado de suelo

Comienza a recuperar una actividad regular, existiendo suelo suficiente para la promoción inmobiliaria para los próximos años. Se han observado incrementos en el precio de suelo de todos los municipios de la zona en proporción similar a la subida del producto ofertado.

Demanda

Se mantiene la evolución creciente de la demanda de los últimos tiempos, siendo mayoritario el comprador nacional.

PRECIOS COSTA CATALANA	Valor €/m² 1trim. 2018	Valor €/m² 1trim. 2019	%Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Barcelona Provincia (costa e interior)	2.023	2.186	8,1%	-33,3%
Barcelona, Capital	3.174	3.389	6,8%	-23,7%
Castelldefels	2.780	3.075	10,6%	-24,6%
Cubelles	1.490	1.650	10,7%	-46,3%
Gavà	2.297	2.459	7,1%	-32,2%
Mataró	1.505	1.855	23,3%	-43,7%
Pineda de Mar	1.273	1.400	10,0%	-53,3%
Premià de Mar	1.823	2.033	11,5%	-37,5%
Badalona	1.857	2.012	8,3%	-41,3%
Viladecans	2.030	2.205	8,6%	-36,0%
El Prat de Llobregat	2.064	2.292	11,0%	-33,4%
Sitges	3.156	3.355	6,3%	-29,9%
Vilanova i la Geltrú	1.534	1.800	17,3%	-41,0%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS
COSTA CATALANA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Barcelona Provincia (costa e interior)	59.046	60.602	2,6%	4.522	4.980	10,1%	54.524	55.622	2,0%
Barcelona, Capital	16.899	15.128	-10,5%	978	884	-9,6%	15.921	14.244	-10,5%
Castelldefels	787	813	3,3%	8	31	287,5%	779	782	0,4%
Cubelles	336	369	9,8%	21	9	-57,1%	315	360	14,3%
Gavà	647	534	-17,5%	148	33	-77,7%	499	501	0,4%
Mataró	1.256	1.544	22,9%	53	169	218,9%	1.203	1.375	14,3%
Pineda de Mar	394	488	23,9%	7	28	300,0%	387	460	18,9%
Premià de Mar	316	307	-2,8%	4	6	50,0%	312	301	-3,5%
Badalona	2.574	2.780	8,0%	386	646	67,4%	2.188	2.134	-2,5%
Viladecans	585	705	20,5%	35	120	242,9%	550	585	6,4%
El Prat de Llobregat	514	518	0,8%	70	36	-48,6%	444	482	8,6%
Sitges	570	584	2,5%	112	97	-13,4%	458	487	6,3%
Vilanova i la Geltrú	845	1.041	23,2%	101	247	144,6%	744	794	6,7%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA CATALANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Barcelona Provincia (costa e interior)	8.683	10.544	21%	1.038	1.132	9%	7.645	9.412	23%
Barcelona, Capital	1.430	2.004	40%	36	32	-11%	1394	1972	41%
Castelldefels	25	152	508%	15	16	7%	10	136	1.260%
Cubelles	3	56	1.767%	0	3	N.D.	3	53	1.667%
Gavà	32	101	216%	11	5	-55%	21	96	357%
Mataró	289	205	-29%	28	14	-50%	261	191	-27%
Pineda de Mar	7	28	300%	4	9	125%	3	19	533%
Premià de Mar	5	11	120%	2	5	150%	3	6	100%
Badalona	799	451	-44%	10	5	-50%	789	446	-43%
Viladecans	120	26	-78%	2	4	100%	118	22	-81%
El Prat de Llobregat	195	229	17%	10	10	0%	185	219	18%
Sitges	255	215	-16%	26	29	12%	229	186	-19%
Vilanova i la Geltrú	200	107	-47%	21	16	-24%	179	91	-49%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Tarragona

ENTRE CUNIT Y ALTAFULLA

Municipios que incluye

Cunit, Calafell, El Vendrell, Roda de Berà, Creixell, Torredembarra, Altafulla.

Situación general

La situación general del mercado de vivienda vacacional en la zona es de recuperación; ha mejorado sensiblemente respecto al año pasado.

Precios

Los precios se mantienen en la línea de lo experimentado el año anterior. Tienen indicios de crecimiento en algunas localidades de la zona.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Alrededor de 1.800 €/m². En Roda de Berà, con una superficie media 70 m², la tipología suele ser de dos o tres dormitorios, calidades medias y en edificios con antigüedad de quince años.*
- *Vivienda unifamiliar: Alrededor de 3.200 €/m². Este tipo de vivienda se encuentra en Coma-ruga.*

La evolución previsible de precios de la vivienda vacacional es que aumentará respecto al año anterior.

Oferta

No quedaría un excedente significativo del ciclo anterior.

Predomina la segunda mano. La tipología del stock existente es vivienda plurifamiliar de dos o tres dormitorios.

En Sant Salvador (El Vendrell) la oferta es inferior a la demanda. En el Francàs (El Vendrell) ocurre lo contrario. Comportamiento equilibrado en el resto de las zonas.

Están equilibrados los mercados de alquiler y compra. La renta de los alquileres ha subido respecto al año anterior en torno al 10%.

Actividad

No hay obra nueva en venta. No se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional, sólo en Calafell, pero sin demasiada relevancia. La tipología predominante en los nuevos proyectos es la vivienda plurifamiliar de dos dormitorios más un baño.

Las entidades financieras son generalmente las que promueven la vivienda vacacional de la zona.

Mercado de suelo

Ninguna actividad.

No hay suelo finalista vacacional y el disponible está en manos de entidades financieras. Los precios de suelo se mantienen en relación al año pasado.

No se han aprobado en los últimos meses normativas urbanísticas que puedan afectar a corto o medio plazo a la actividad inmobiliaria de la zona.

Demanda

El comprador es fundamentalmente nacional, alrededor del 70%. Se ha incrementado su protagonismo en el último año, siendo su procedencia de la conurbación de Barcelona.

Se ha incorporado en los últimos años a la demanda extranjera el comprador con nacionalidad francesa.

ENTRE TARRAGONA Y L'HOSPITALET DEL L'INFANT

Municipios que incluye

Tarragona, Vila-seca, Salou, Cambrils, Mont-roig del Camp, Vandellòs, Hospitalet de L'Infant.

Situación general

Indicios de recuperación. En el último año se ha notado el incremento de compraventas de apartamentos pequeños vacacionales, ya sea para el fin de alquiler como apartamento turístico o para segundas residencias.

Precios

En claro ascenso, con subidas superiores al 5% en todas las localidades, excepto en Miami Playa que se queda por debajo. En las localidades como Salou y Cambrils el precio ha aumentado más que en otras localidades costeras de la zona analizada.

No se prevé que los precios tengan mucho más recorrido al alza en los próximos meses.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Entre 2.800 y 3.400 €/m². La localidad más cara es Salou; por precio unitario más elevado consideraríamos un apartamento de dos dormitorios en primera línea de mar.*
- *Vivienda unifamiliar: Entre 4.500 y 5.500 €/m². Se sitúan en las localidades de Cambrils y Salou, con superficies variables. Oscilarían entre 200 m² y hasta 600 m²; calidades medias y antigüedad entre veinte y veinticinco años.*

Oferta

En La Pineda (Vila-Seca) se prevé que la absorción de excedente sea más rápida, desmarcándose un poco de los municipios de la zona.

La tipología con más salida son los pisos-apartamentos de dos y tres dormitorios, principalmente los de dos. Tiende a agotarse el stock y se empiezan a plantear nuevas promociones.

Predomina la oferta de segunda mano y están equilibrados los mercados de alquiler y compra.

Destacan del resto los municipios de Salou, Cambrils y Tarragona con oferta más abundante.

Actividad

En las promociones que se han iniciado en Tarragona, Cambrils y Salou conviven la primera y segunda residencia. La iniciativa viene de grandes promotores tradicionales con recursos propios.

Las tipologías con mayor actividad son las viviendas plurifamiliares de dos o tres dormitorios, calidades medias y en zonas donde predomina la primera residencia.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción de suelo aislada.

Hay poca demanda de mercado del suelo en las localidades. Las transacciones que se llegan a realizar se dan en zonas más apartadas de las costeras o en poblaciones cercanas a las del estudio al ser más asequible el suelo. El suelo en zonas cercanas a la costa es más caro.

Se ha observado incremento de precio en el mercado de suelo de la zona, con una subida entre 2 % y 3 % en los municipios de Tarragona, Cambrils y Salou.

Demanda

El número de compraventas para vivienda vacacional ha subido moderadamente este año.

Los plazos de venta actuales de promociones de obra nueva para la vivienda vacacional se mantienen como el año pasado.

El comprador es en su mayoría nacional, con procedencia tradicional de Lérida, Zaragoza o País Vasco; ha incrementado además su protagonismo durante el último año.

La demanda extranjera (caso de Miami) es de andorranos, franceses, alemanes e ingleses.

ENTRE L'AMETLLA DE MAR Y ALCANAR

Municipios que incluye

L'Ametlla de Mar, El Perelló, L'Ampolla, Deltebre, Sant Jaume d'Enveja, Amposta, Sant Carles de la Ràpita, Alcanar.

Situación general

Estable. Leve incremento de la inversión de viviendas de segunda residencia.

Precios

Indicios de crecimiento estos últimos doce meses.

Deltebre y Sant Jaume d'Enveja se desmarcan de la tendencia, debido a que disponen aún de mucha oferta y al no disponer de playa en la misma población no son tan atractivos turísticamente.

Se prevé que se mantendrá la línea de lo experimentado este año: los precios aumentarán respecto al año anterior y habrá un aumento de las valoraciones para garantía hipotecaria.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Alrededor de 2.300 €/m². Vivienda seminueva (2005-2008), dos y tres dormitorios, calidades medias. Ubicada en la zona norte (L'Ametlla, L'Ampolla).*
- *Vivienda unifamiliar: Alrededor de 2.700 €/m². Se sitúa en la localidad de L'Ametlla. Vivienda de calidades medias-altas, tres dormitorios y con una superficie alrededor de 130 m².*

Oferta

Se ha reducido paulatinamente el excedente acumulado.

Amposta, Sant Carles de la Ràpita, Deltebre y Sant Jaume d'Enveja, por este orden, tienen un gran stock de viviendas heredadas de la crisis. L'Ametlla de Mar, L'Ampolla y El Perelló no disponen de tanto stock.

Las localidades de Amposta, Deltebre y Sant Jaume d'Enveja tienen un excedente aún voluminoso, aunque se observa que la situación ha mejorado levemente.

Las viviendas con mayor salida proceden de activos bancarios, de dos y tres dormitorios y estado de conservación bueno. Predomina la obra nueva.

Están equilibrados los mercados de alquiler y compra.

L'Ametlla de Mar, L'Ampolla y El Perelló tienen más demanda de alquiler vacacional y los apartamentos cercanos a las playas son los más solicitados. El precio ha aumentado respecto al año anterior.

Actividad

No se aprecia reactivación de promociones de vivienda vacacional paralizadas durante la crisis, excluyendo al municipio de L'Ametlla de Mar.

No se aprecia actividad en nuevos proyectos de vivienda vacacional en la zona.

Donde se aprecia mayor actividad promotora en este momento es en L'Ametlla de Mar y L'Ampolla. En el resto de los municipios la construcción de vivienda nueva es nula.

Los promotores locales asociados con fondos extranjeros u otros inversores son los que están desarrollando principalmente la construcción de vivienda nueva.

Mercados de suelo

Sin actividad. Se realizan estudios de viabilidad y tanteo de precios, pero sin transacciones.

No existe escasez de suelo.

Deltebre aprobará en breve el nuevo Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM).

Demanda

Se aprecia una subida en las compraventas de vivienda vacacional en la zona en el último año. No hay obra nueva en venta.

El comprador es fundamentalmente nacional, procedente en muchos casos de Barcelona en busca de segunda residencia. L'Ametlla de Mar y L'Perello tiene más compradores extranjeros que el resto de las poblaciones.

En general ha aumentado el protagonismo del comprador nacional en el último año.

PRECIOS

COSTA CATALANA

	Valor €/m² 1trim. 2018	Valor €/m² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Tarragona Provincia (costa e interior)	1.181	1.190	0,7%	-49,5%
Calafell	1.415	1.524	7,7%	-47,4%
Tarragona, Capital	1.152	1.275	10,7%	-49,9%
Cambrils	1.590	1.665	4,7%	-40,1%
Cunit	1.356	1.357	0,1%	-51,7%
Salou	1.537	1.615	5,1%	-43,4%
Torredembarra	1.436	1.384	-3,6%	-47,8%
Vendrell (El)	1.259	1.232	-2,1%	-51,9%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

COSTA CATALANA

	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Tarragona Provincia (costa e interior)	11.246	12.537	11,5%	868	871	0,3%	10.378	11.666	12,4%
Calafell	703	773	10,0%	71	16	-77,5%	632	757	19,8%
Tarragona, Capital	1.499	1.661	10,8%	136	135	-0,7%	1.363	1.526	12,0%
Cambrils	672	813	21,0%	31	61	96,8%	641	752	17,3%
Cunit	316	378	19,6%	10	9	-10,0%	306	369	20,6%
Salou	964	892	-7,5%	165	56	-66,1%	799	836	4,6%
Torredembarra	332	361	8,7%	8	18	125,0%	324	343	5,9%
Vendrell (El)	738	840	13,8%	36	35	-2,8%	702	805	14,7%

Fuente: Ministerio de Fomento

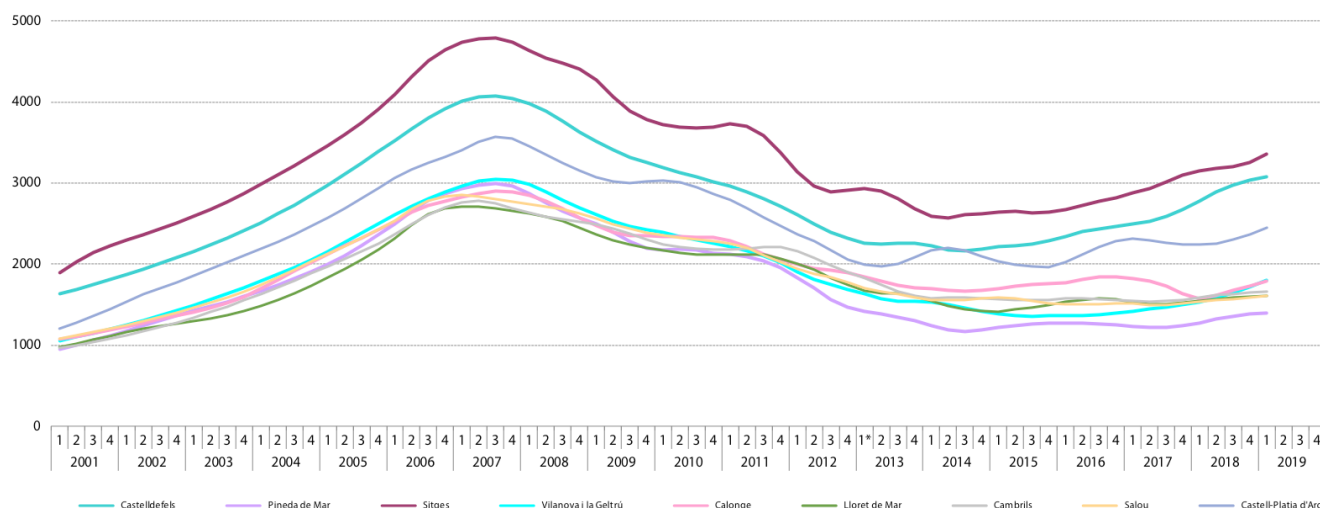
VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA CATALANA

	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Tarragona Provincia (costa e interior)	476	879	85%	221	284	29%	265	595	125%
Calafell	6	4	-33%	6	4	-33%	0	0	N.D.
Cambrils	61	109	79%	23	34	48%	38	75	97%
Cunit	4	4	0%	4	4	0%	0	0	N.D.
Salou	34	10	-71%	16	10	-38%	18	0	-100%
Tarragona, Capital	106	305	188%	13	12	-8%	93	293	215%
Torredembarra	31	96	210%	1	2	100%	30	94	213%
Vendrell (El)	8	17	113%	8	7	-13%	0	10	N.D.

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Mar Mediterráneo

Costa de la Comunidad Valenciana



Castellón (Costa del Azahar)

ENTRE VINARÒS Y CASTELLÓN DE LA PLANA

Municipios que incluye

Vinaròs, Benicarló, Peñíscola/Peñíscola, Alcalá de Xivert, Torreblanca, Cabanes, Oropesa del Mar/Oropesa, Benicasim/Benicàssim, Castellón de la Plana/Castelló de la Plana, Almazora/Almassora.

Situación general

En general se ha observado en relación al año anterior una ligera mejora, pero también en ciertas zonas ligeras caídas.

Precios

Benicàssim, Peñíscola y Alcossebre (Alcalá de Xivert) son poblaciones que van mejorando y se están produciendo incrementos de precios; en otras como Oropesa del Mar, con gran cantidad de apartamentos a la venta, los precios todavía se están ajustando, con ligeras caídas. El resto está más estable.

En Oropesa, fundamentalmente la zona de Marina D'Or, sigue existiendo una gran cantidad de apartamentos a la venta y continúa en fase de ajuste.

Los precios para vivienda vacacional se mantienen en la línea experimentada el año anterior.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Alrededor de 5.000 €/m². Se localizan en Benicàssim y Peñíscola, con superficies en torno a los 120 m², calidades medias, en edificios de 30 y 40 años que se van reformando, con tres dormitorios y uno o dos baños.*
- *Vivienda unifamiliar: Alrededor de 7.000 €/m². Se sitúan en Benicàssim, en la zona norte y sur de la zona denominada Torreón. Y en el Paseo Pilar Coloma, donde existen viviendas unifamiliares protegidas de principio de siglo XX, con superficies de 500 a 600 m², con seis u ocho dormitorios, muchas de ellas para rehabilitar.*

Se prevé que los precios no variarán sustancialmente en vivienda vacacional, excepto en Benicàssim y Peñíscola, donde sí podrían aumentar adicionalmente.

Oferta

El stock de obra nueva es asumible a corto plazo.

Se puede decir que la única población, que tiene más dificultades para asumir el stock es Oropesa del Mar; fue donde más se construyó, dispone de gran cantidad de apartamentos a la venta, con calidades medias.

Las poblaciones donde mejor se está vendiendo es Benicàssim y Peñíscola, poblaciones muy turísticas y dotadas de servicios.

Predomina la segunda mano en vivienda vacacional.

El general el mercado de compra es más relevante que el de alquiler, exceptuando en las localidades turísticas como Oropesa, Benicàssim y Peñíscola (especialmente en temporada alta).

El alquiler se basa en viviendas plurifamiliares de dos o tres dormitorios en torno a los 100 m².

Actividad

No existe obra nueva en venta, pero sí se han iniciado proyectos, en concreto en la localidad de Oropesa de Mar, en la zona de Marina D'Or y en Benicàssim. No destaca ninguna zona más, pues la actividad promotora es prácticamente nula.

Mercado de suelo

Ninguna actividad. En la localidad de Oropesa hay mucho suelo finalista y tardará años en absorberse; en localidades como Peñíscola no hay suelo finalista. En Benicàssim hay suelo finalista, pero no todo se encuentra a la venta. En los precios de suelo no se han apreciado subidas.

Está en fase de aprobación el denominado Patricova (Plan de Acción Territorial de carácter Sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana), donde se marcan las zonas inundables y que afectan a algún suelo urbanizable.

Demanda

Se ha apreciado una subida en las compraventas (incluyendo nueva y usada) en torno al 5%. El ajuste en los precios, e intereses bajos que ofrecen los bancos, hacen que exista una cierta tendencia al alza en la compraventa de viviendas.

El comprador es fundamentalmente nacional. El comprador más habitual es de la propia provincia, aunque también hay compradores de la zona centro y de la comunidad de Aragón.

En Peñíscola y Alcossebre (Alcalá de Xivert) sí hay mayor porcentaje de comprador extranjero.

ENTRE BORRIANA Y PLAYA DE ALMENARA

Municipios que incluye

Borriana, Nules, Moncofa, Xilxes, La Llosa, Almenara y Sagunto.

Situación general

Indicios de recuperación.

La situación ha mejorado levemente respecto al año 2018 porque se ha reducido el stock de viviendas de segunda mano. De momento no se han reactivado las promociones de obra nueva lo que, sumado a la reducción del stock e incremento ligero de la demanda, han generado una subida de precios moderada.

Precios

Indicios de crecimiento. La tendencia de la evolución de precios de vivienda vacacional es superior a la registrada el año anterior.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Alrededor de 2.400 €/m². Se localizan en Burriana, con superficies en torno a los 90 m², en edificios de entre veinte y treinta años, pero estos últimos completamente reformados. Apartamentos con terraza de tres dormitorios y uno o dos baños.*
- *Vivienda unifamiliar: Alrededor de 2.800 €/m². Se localizan en Burriana; viviendas aisladas con una superficie entre 200 y 300 m², parcela entre 300 y 500 m², 4-5 dormitorios, dos baños, antigüedad de más de 30 años y con reforma parcial o total.*

Ante la ausencia de nuevas promociones, reducción de stock e incremento ligero de la demanda es previsible un reajuste de precios al alza.

Oferta

En general no hay excedente en la zona, excepto en Moncofa, donde sí existe aún vivienda de obra nueva heredada del anterior ciclo.

Predomina la segunda mano en vivienda vacacional.

El mercado de alquiler es más relevante que el mercado de compra. Los precios de alquiler vacacional han subido entre un 5% y 10% respecto al año pasado.

El perfil de vivienda que tiene mayor salida tanto en compra como en alquiler, son los apartamentos con terraza, lo más cerca posible a la playa y a ser posible con vistas a esta, con una superficie entre 70 y 90 m², dos dormitorios y dos baños. También se valora mucho que el apartamento esté en un complejo con zonas deportivas.

Actividad

No hay obra nueva en venta y no se han iniciado nuevos proyectos de este tipo de vivienda. En general toda la zona tiene este comportamiento; no existe ninguna localidad que destaque en sentido opuesto.

Mercado de suelo

Existen estudios de viabilidad y tanteo de precios. Sin transacciones.

En la actualidad en las zonas analizadas hay mucho suelo finalista disponible pero escasa demanda.

Demanda

El comprador es fundamentalmente nacional, alrededor del 70%.

Los compradores más habituales son habitantes de Castellón interior, Aragón y País Vasco y, en un número más reducido, franceses.

PRECIOS

COSTA C.VALENCIANA

	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Castellón Provincia (costa e interior)	873	895	2,6%	-50,0%
Almazora/Almassora	746	739	-0,9%	-55,3%
Benicarló	795	821	3,3%	-57,8%
Benicasim/Benicàssim	1.498	1.751	16,9%	-31,8%
Castellón de la Plana	851	917	7,7%	-51,4%
Oropesa del Mar/Orpesa	1.141	1.186	3,9%	-55,5%
Borriana/Burriana	713	791	10,9%	-49,0%
Peñíscola/Peñíscola	1.458	1.558	6,9%	-37,2%
Vinaròs	959	937	-2,3%	-48,1%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

COSTA C.VALENCIANA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Castellón Provincia (costa e interior)	8.196	9.595	17,1%	741	789	6,5%	7.455	8.806	18,1%
Almazora/Almassora	321	418	30,2%	27	25	-7,4%	294	393	33,7%
Benicarló	303	373	23,1%	41	14	-65,9%	262	359	37,0%
Benicasim/Benicàssim	478	493	3,1%	99	41	-58,6%	379	452	19,3%
Castellón de la Plana	1.834	2.459	34,1%	98	354	261,2%	1.736	2.105	21,3%
Oropesa del Mar/Orpesa	709	737	3,9%	101	29	-71,3%	608	708	16,4%
Borriana/Burriana	453	479	5,7%	27	16	-40,7%	426	463	8,7%
Peñíscola/Peñíscola	444	468	5,4%	14	6	-57,1%	430	462	7,4%
Vinaròs	468	523	11,8%	13	52	300,0%	455	471	3,5%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA C.VALENCIANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Castellón Provincia (costa e interior)	457	841	84%	170	190	12%	287	651	127%
Almazora/Almassora	5	5	0%	5	5	0%	0	0	N.D.
Benicarló	28	6	-79%	3	6	100%	25	0	N.D.
Benicasim/Benicàssim	11	104	845%	11	11	0%	0	93	N.D.
Borriana/Burriana	17	27	59%	15	24	60%	2	3	50%
Castellón de la Plana/ Castelló de la Plana	187	243	30%	28	25	-11%	159	218	37%
Nules	6	3	-50%	6	3	-50%	0	0	N.D.
Oropesa del Mar/Orpesa	2	292	14.500%	2	6	200%	0	286	N.D.
Vinaròs	39	5	-87%	6	5	-17%	33	0	-100%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Costa de Valencia

ENTRE CANET D'EN BERENGUER Y ALBORAYA

Municipios que incluye

Canet d'En Berenguer, Puçol, El Puig de Santa María, el, La Pobla de Farnals, Massamagrell, Valencia, Massalfassar, Albuixech, Albalat dels Sorells, Foios, Meliana, Alboraya.

Situación general

Se van confirmando los indicios de recuperación. La situación ha mejorado: se han incrementado las ventas y se han activado varias promociones de obra nueva.

Precios

La evolución de precios se mantiene en la línea del ejercicio anterior, previéndose que aumenten debido a que la oferta se ha reducido en relación a otros años y existe mayor demanda.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Alrededor de 3.200 €/m². Se localizan en Alboraya: viviendas con grandes terrazas, dos a tres dormitorios, buenas calidades y antigüedad entre quince y veinte años.*
- *Vivienda unifamiliar: Alrededor de 3.000 €/m². Se localizan en El Puig de Santamaría: viviendas de dos plantas con posibilidad de sótano, con una superficie entre 140 y 200 m², tres y cuatro dormitorios y dos baños. Habitualmente con una antigüedad entre treinta y cuarenta años y con reforma integral.*

Oferta

No hay stock de obra nueva. Se están activando nuevas promociones de una forma moderada. En años anteriores el stock era reducido; en la actualidad se ha agotado.

El perfil de vivienda que en general se vende mejor en la zona es plurifamiliar, con dos o tres dormitorios, con superficies entre 80 y 90 m², calidades medias-altas, lo más cercanas posible a primera línea de playa y ubicadas en complejos con instalaciones deportivas.

La oferta en su mayoría es de segunda mano.

Están equilibrados el mercado de alquiler y compra.

El tipo de vivienda en alquiler vacacional son apartamentos en complejos con piscina, con superficies entre 60 y 80 m², de uno o dos habitaciones, con calidades medias y lo más cercanos posible a la playa.

Los precios de los alquileres vacacionales han aumentado alrededor de un 8 % respecto al año anterior.

Actividad

Se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional, en Canet d'En Berenguer (cincuenta viviendas), Puçol (veinte viviendas) y La Pobla de Farnals (ciento cincuenta viviendas).

Se puede decir que Canet y La Pobla son las localidades que destacan por su mayor actividad promotora en este tipo de vivienda.

Las viviendas que se están construyendo son plurifamiliares de dos o tres dormitorios con superficies entre 80 y 90 m², calidades medias-altas, lo más cercanas a la primera línea de playa y ubicadas en complejos con instalaciones deportivas.

La iniciativa de la construcción de viviendas nuevas viene principalmente de grandes promotores tradicionales.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios, con pocas transacciones. El suelo en zona de playa es escaso en todos los municipios.

Los precios del mercado del suelo están experimentando ligeras subidas. En los últimos años no existía demanda de suelo, pero la subida de precios, envejecimiento del stock de segunda mano y demanda de obra nueva está presionando ligeramente los precios al alza.

Se han aprobado normativas urbanísticas en los últimos meses como la Ley de protección de costa PATIVEL y Ley de protección de la Huerta. En los dos casos normativa aprobada en el 2018 y que marca unos plazos de cinco años para el inicio de la urbanización de las zonas urbanizables o la reversión del suelo urbanizable a protegido. Estas leyes afectan fundamentalmente al suelo urbanizable del Puig de Santamaría y limitan el desarrollo de más suelo para el resto de los municipios.

Demanda

Las compraventas de vivienda vacacional en la zona han sido sustancialmente mayores a las del año pasado.

Fundamentalmente se trata de compradores nacionales (más del 70 %), procedentes de Madrid, Aragón y País Vasco.

ENTRE PLAYAS DE SUECA Y OLIVA

Municipios que incluye

Sueca, Cullera, Tavernes de la Vallidigna, Xeraco, Gandia, Daimús, Guardamar de la Safor, Bellreguard, Miramar, Piles, Oliva.

Situación general

Continúa la recuperación iniciada los últimos años, al mantenerse el ligero incremento de la demanda vacacional en la zona. Comportamiento desigual según playas.

Precios

No se detectan incremento de precios, salvo en las nuevas ofertas con precios inicialmente superiores a las existentes y en que los descuentos para cerrar las ventas son mínimos e inferiores a los de años anteriores.

La expectativa es que los precios se mantengan en la línea de lo experimentado el año anterior.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Alrededor de 2.750 €/m². Se sitúan en la playa del Racó de Cullera. La superficie media es de 95 m², la calidad media y la antigüedad próxima a los treinta años.*
- *Vivienda unifamiliar: Alrededor de 3.200 €/m². Se sitúan en la Playa del Faro y Urbanización Cap Blanc de Cullera. La superficie media está en torno a los 350 m², con una edad media de quince años.*

Oferta

No hay un volumen de excedente significativo. El reducido stock existente en la zona está siendo asumido y será a corto plazo.

Se desmarca un poco el stock de la playa de Piles que quizás necesite un mayor recorrido.

La situación ha cambiado respecto al año anterior, debido a la reducción del stock e incremento del número de obras en marcha, así como el anuncio de inicio de nuevas promociones y reactivación de obra paralizada.

La tipología más demandada, coincidente con el stock existente, es el apartamento en bloque plurifamiliar próximo a la playa, de una superficie media de 80 m², con un programa funcional de dos dormitorios y dos baños.

En la oferta vacacional de la zona conviven al 50 % la vivienda nueva y la usada. Sólo en las playas de Oliva gran parte de la oferta corresponde a viviendas en construcción o promociones recién terminadas.

Están equilibrados los mercados de alquiler y compra.

El mercado de alquiler de viviendas para el periodo vacacional es significativo en las playas de Gandia, Cullera y Tavernes de Valldigna, siendo menos relevante en las playas de Xeraco y Oliva.

La tipología predominante ofertada en la zona es la de apartamentos próximos al mar. En cuanto a superficies es variada, siendo la de mayor demanda la vivienda de dos y tres dormitorios que encaja en el turismo familiar.

Los precios del mercado de alquiler en la zona se han mantenido, están estabilizados.

Actividad

Se observa un mercado más activo y fluido en las playas de Oliva. En menor grado para las playas de Gandia y Cullera, siendo más reducido para el resto de las playas de la comarca de la Safor y Ribera Baixa.

Los plazos de venta actuales en la promoción de obra nueva han mejorado algo respecto al año pasado.

Se han reactivado algunas promociones que estaban paralizadas como es el caso de la urbanización Faro del Mediterráneo de Cullera, además de dos promociones de viviendas unifamiliares adosadas.

También se han iniciado nuevos proyectos como los de Playa de Oliva Nova (70 viviendas), playa de Daimús (35 viviendas), playa de Xeraco (13 viviendas) y sectores 6 y 19 de Oliva (35 viviendas). Se anuncia el inicio de nuevas promociones en Cullera, Gandia, Daimús y Oliva.

Las playas de mayor actividad constructora de la zona actualmente son las que corresponden al municipio de Oliva. Las tipologías predominantes que se están construyendo son apartamentos en bloque plurifamiliar de tipología abierta, de calidad media-alta, de una superficie media de 85 m² y de un programa funcional de dos y tres dormitorios con dos baños.

La iniciativa de la construcción en la zona la desarrollan promotores locales con recursos propios.

Mercado del suelo

La demanda de suelo en la zona es prácticamente nula. Cabe reseñar que una buena parte del suelo en proceso de gestión se encuentra en manos de entidades financieras. Existe suelo finalista vacante en la mayor parte de las playas, siendo significativas las playas de Oliva y Piles, que se estiman asumibles a medio plazo. Es amplia la existencia de solares en las playas de Guardamar de la Safor, Daimús, Bellreguard y el sector Foies de Gandia. Es escasa la existencia de suelo en las playas de Xeraco y Tavernes de Valldigna y resto de playas de la comarca de la Safor y muy escasa en las playas de la comarca de la Ribera Baixa.

No se ha observado incremento en los precios del mercado de suelo en los últimos meses.

Demanda

Las compraventas de vivienda vacacional se han incrementado este año alrededor del 5% y 10%.

El comprador de vivienda vacacional es en su mayoría es nacional, sobre un 70%.

Existe un mayor nivel de comprador extranjero en la playa de Oliva que en el resto de las playas analizado, en las que el porcentaje de compradores extranjeros no supera el porcentaje del 10%.

La procedencia más habitual de los compradores en la zona es la de centro de España, junto a los valencianos procedentes de las comarcas interiores de la Comunidad. En porcentaje inferior al 20 % corresponden a los desplazados de las provincias del Norte de España y extranjeros.

Se observa en los últimos años un crecimiento del comprador de nacionalidad francesa en las playas de Cullera y Gandia.

PRECIOS

COSTA C.VALENCIANA

	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	%Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Valencia Provincia (costa e interior)	966	1.042	7,9%	-43,8%
Alboraya	1.383	1.325	-4,2%	-42,9%
Canet d'En Berenguer	1.191	1.316	10,5%	-47,7%
Pobla de Farnals (la)	1.077	1.113	3,3%	-54,2%
Gandia	839	911	8,6%	-46,8%
Puçol	943	965	2,3%	-50,1%
Oliva	918	1.027	11,9%	-36,1%
Cullera	1.288	1.287	-0,1%	-37,9%
Valencia, Capital	1.253	1.391	11,0%	-42,1%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

COSTA C.VALENCIANA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Valencia Provincia (costa e interior)	30.814	34.949	13,4%	1.710	1.799	5,2%	29.104	33.150	13,9%
Alboraya	297	299	0,7%	32	11	-65,6%	265	288	8,7%
Canet d'En Berenguer	204	255	25,0%	7	1	-85,7%	197	254	28,9%
Pobla de Farnals (la)	146	217	48,6%	8	21	162,5%	138	196	42,0%
Gandia	1.450	1.507	3,9%	86	87	1,2%	1.364	1.420	4,1%
Cullera	645	661	2,5%	17	24	41,2%	628	637	1,4%
Puçol	230	295	28,3%	11	26	136,4%	219	269	22,8%
Oliva	526	705	34,0%	64	139	117,2%	462	566	22,5%
Valencia, Capital	10.973	11.440	4,3%	318	256	-19,5%	10.655	11.184	5,0%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA C.VALENCIANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Valencia Provincia (costa e interior)	2.094	3.304	58%	650	736	13%	1.444	2.568	78%
Alboraya	23	29	26%	1	3	200%	22	26	18%
Cullera	7	3	-57%	7	3	-57%	0	0	ND
Gandia	5	7	40%	5	7	40%	0	0	ND
Puçol	6	12	100%	4	9	125%	2	3	50%
Oliva	53	98	85%	10	12	20%	43	86	100%
Valencia, Capital	877	1826	108%	17	24	41%	860	1802	110%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Alicante (Costa Blanca)

ENTRE DÉNIA Y BENISSA

Municipios que incluye

Dénia, Els Poblets, Jávea, Benitachell, Moraira (Teulada), Benissa.

Situación general

El mercado de vivienda vacacional está en clara recuperación. Todas las poblaciones han mejorado respecto al año pasado, salvo en Benitachell y Els Poblets. El Brexit se refleja en las transacciones de viviendas.

Precios

Los precios han subido en la zona en estos últimos doce meses. La previsión es que los precios de vivienda vacacional no variarán sustancialmente.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Alrededor de 2.200 €/m². Se sitúan en la Playa de Jávea. Viviendas de tres dormitorios, de unos 105 m², con urbanización comunitaria, en bloque abierto, calidades medias-altas y unos quince años de antigüedad.*
- *Vivienda unifamiliar: Alrededor de 3.200 €/m². Se sitúan en Playa de Moraira. Viviendas de unos 300 m², calidades altas, de unos veinte años de antigüedad, reformadas, con unos 1.000 m² de parcela.*

Oferta

Stock de obra nueva asumible a corto plazo, aunque en Els Poblets las ventas han sido más escasas.

La oferta es fundamentalmente de segunda mano.

Para oferta vacacional el mercado de alquiler es menos relevante que el mercado de compra. Se ha observado que el precio de alquiler vacacional ha aumentado alrededor del 5% en el último año.

Las viviendas que mejor se venden tanto en el mercado de compra como de alquiler, son las que disponen de dos o tres dormitorios, de 80 a 105 m², con urbanización comunitaria, en bloque abierto y calidades medias-altas.

Actividad

Han mejorado los plazos de venta de las promociones de obra nueva respecto al año anterior. Se ha reactivado este año, puntualmente en Jávea, una promoción paralizada de vivienda vacacional. También se han iniciado nuevos proyectos.

La localidad con más actividad promotora es Dénia.

La tipología más predominante en la oferta de obra nueva vacacional son viviendas plurifamiliares de dos o tres dormitorios, de 80 a 105 m², en urbanización comunitaria, bloque abierto y calidades medias-altas.

Los promotores locales con recursos propios son los que principalmente tienen la iniciativa de la construcción de vivienda nueva en la zona.

Mercado de suelo

El mercado comienza a recuperar paulatinamente actividad.

Existe escasez de suelo vacante en los cascos urbanos de las poblaciones estudiadas, así como en primera línea de playa. No existe escasez todavía de suelo finalista en las zonas de playa (segunda, tercera línea...).

Aumento en el precio de suelo en general. En Denia, se han aprobado las NUT (Normas Urbanísticas Transitorias). Denia vuelve a tener planeamiento, permitiendo desbloquear la concesión de licencias y estará en vigor hasta que las sustituya el PGE en tramitación.

Demanda

El comprador de vivienda vacacional es tanto nacional como extranjero (proporciones similares).

El comprador extranjero es mayoritariamente inglés, alemán y ruso.

Se ha apreciado una disminución en las compras de ciudadanos británicos en estos dos últimos años; también se ha apreciado una variación en el precio que quizás podría ser achacable al efecto Brexit, y las previsiones es que un Brexit duro podría afectar considerablemente a la demanda británica de viviendas en la zona.

ENTRE CALPE Y VILLAJYOYOSA

Municipios que incluye

Calpe, Altea, l'Alfàs del Pi, Benidorm, Finestrat, Villajoyosa.

Situación general

Todas las poblaciones estudiadas han mejorado respecto al año pasado. El número de transacciones en Alicante ha aumentado en 2018 según datos de Fomento y el Colegio de Registradores de la Propiedad. Esto se confirma tanto por informaciones de APIS como por la reducción significativa de componentes ofertados por las entidades financieras en sus páginas web.

Precios

Indicios de crecimiento respecto al año anterior, aunque la evolución previsible de los precios de la vivienda vacacional en la zona no variará sustancialmente.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Alrededor de 3.500 €/m². Se sitúan en la playa de Levante en Benidorm. Viviendas en bloque abierto con urbanización comunitaria, de unos 105 m², tres dormitorios, calidades medias-altas y unos quince años de antigüedad.*
- *Vivienda unifamiliar: Alrededor de 3.500 €/m². Se sitúan en Altea, de unos 250 a 300 m², cuatro dormitorios, calidades altas y unos veinte años de antigüedad.*

Oferta

Se estima que el stock de obra nueva heredada de la crisis se absorba a largo plazo.

La vivienda que mejor se vende tiene dos o tres dormitorios, con superficie de 80 a 105 m², con urbanización comunitaria, en bloque abierto y calidades medias-altas.

La oferta de vivienda vacacional es fundamentalmente de segunda mano, con equilibrio entre compra y alquiler. Benidorm se desmarca claramente del resto de las poblaciones al ser un núcleo turístico de primera magnitud. Aquí sí que es más relevante el mercado del alquiler que el de compra.

La tipología habitual en arrendamiento son viviendas de dos o tres dormitorios, con urbanización comunitaria, de unos 80 a 105 m², en bloque abierto y calidades medias-altas.

Las rentas de alquiler vacacional han aumentado respecto al año anterior alrededor del 5%.

Actividad

Se han reactivado algunas promociones que se habían paralizado en la crisis, en Finestrat principalmente. También se han iniciado nuevas promociones.

Las localidades de Benidorm, Finestrat y Villajoyosa son las que más destacan por su actividad promotora.

La tipología predominante que se está construyendo o en proyectos en la zona es la vivienda plurifamiliar, de dos o tres dormitorios, con urbanización comunitaria, de unos 80 a 105 m², y calidades medias-altas.

Los impulsores suelen ser promotores locales con recursos propios.

Mercado de suelo

El mercado comienza a recuperar su actividad regular. Benidorm sigue teniendo carencia de suelo finalista. Villajoyosa tiene suficiente suelo finalista y Finestrat tiene mucho suelo finalista.

Se han detectado incrementos de precio en el suelo principalmente en Benidorm y Finestrat (P.P Balcón de Finestrat).

Demanda

Las compraventas de vivienda vacacional han aumentado en torno al 5%.

Los plazos de venta actuales en las promociones de obra nueva vacacional han mejorado algo respecto al año pasado.

En la zona en general, el comprador de vivienda vacacional es tanto nacional como extranjero, excepto en Benidorm, L'Alfz del Pi y Altea, que predomina el extranjero con nacionalidades inglesa, rusa y países del Este.

ENTRE CAMPELLO Y SANTA POLA

Municipios que incluye

El Campello, Alicante, Elche, Santa Pola.

Situación general

Todas las poblaciones han mejorado respecto del año pasado.

Precios

Indicios de crecimiento. La evolución de precios en la zona es superior a la registrada el año anterior y es previsible que sigan en aumento.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Alrededor de 3.500 €/m². Se sitúan en la playa de San Juan. Son viviendas de unos 90-105 m², con dos o tres dormitorios, calidades medias-altas y alrededor de 20 años de antigüedad.*
- *Vivienda unifamiliar: Alrededor de 3.500 €/m². Se sitúan en Cabo de las Huertas, son viviendas de unos 250 a 300 m², cuatro dormitorios, calidades medias-altas y unos veinte años de antigüedad.*

Oferta

El stock de obra nueva heredado de la crisis irá desapareciendo a largo plazo.

Conviven al 50% la vivienda vacacional nueva y la usada.

El mercado de alquiler y compra están equilibrados. Las rentas de alquiler vacacional en la zona han aumentado alrededor del 5%.

El producto que tiene mejor salida tanto en el mercado de compra como el de alquiler son las viviendas en bloque con superficie entre 90 y 105 m², dos o tres dormitorios y calidades medias-altas.

Actividad

Se ha observado la reactivación en la zona de promociones de vivienda vacacional paralizadas por la crisis. También se han iniciado nuevos proyectos de este tipo de viviendas.

La tipología predominante de oferta de vivienda nueva son viviendas de unos 90 a 105 m², con dos o tres dormitorios y calidades medias-altas.

Los impulsores de la reactivación de la obra nueva son promotores locales con recursos propios.

Mercado de suelo

El mercado de suelo empieza a recuperar una actividad regular.

Existe todavía suelo finalista en Alicante (PAU-5), no así en Playa de San Juan o el resto de la zona costera de Alicante está prácticamente colmatado. En cuanto a Campello, presenta la problemática de su Plan General de 2011, anulado y en vigor el de 1986 lo que conlleva una tramitación mucho más lenta. Santa Pola y Elche todavía tienen suelo finalista, pero quizá con problemas de escasez a medio plazo.

Se ha producido en los últimos meses incrementos en el precio del suelo en todas las zonas y especialmente en Los Arenales (Elche) y PAU-5 (Alicante).

En Alicante se debe a que se trata de una zona lindando con el mar, pero con buenas comunicaciones, lo que favorece la primera residencia.

Demanda

La compraventa de vivienda vacacional ha aumentado respecto al año anterior y también han mejorado moderadamente los plazos de venta actuales en las promociones de obra nueva vacacional.

El comprador de vivienda vacacional es tanto nacional como extranjero. En la zona de Los Arenales (Elche) está más enfocado al mercado internacional. Los compradores nacionales proceden de Madrid y los internacionales de Países del Este y más recientemente de Rusia.

ENTRE GUARDAMAR DEL SEGURA Y PILAR DE LA HORADADA

Municipios que incluye

Guardamar del Segura, Torrevieja, Orihuela, Pilar de la Horadada.

Situación general

En clara recuperación. La tendencia desde 2014 es al alza de forma constante. Incremento continuado de promoción de obra nueva y mercado de alquiler.

Precios

La vivienda vacacional en la zona se encuentra en claro ascenso, con subida superiores al 5%; se mantiene en la línea con lo experimentado el año anterior.

Se prevé que los precios aumenten respecto al año anterior, debido al buen ritmo de ventas de obra nueva y ventas sobre plano.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 2.500 €/m². Nuevas promociones de viviendas, en zonas de urbanización, con zonas comunes de calidad, no importa que estén alejadas de la costa, con dos dormitorios, dos baños. Obra nueva.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.000 €/m². Similares características a las comentadas.*

Oferta

Prácticamente no existe stock heredado de la crisis. Las promociones paralizadas, incluso en fase de estructura, se han finalizado y vendido.

Continúa la misma tendencia que el año pasado: se está vendiendo la obra nueva y segunda mano con facilidad. No queda nada cercano a la costa, sí en alguna urbanización más alejada, apartamentos de dos dormitorios.

Conviven al cincuenta por ciento la oferta de vivienda vacacional nueva y la de segunda mano. En Orihuela Costa, no obstante, el número de nuevas promociones iniciadas ha sido considerable.

Es menos relevante el mercado del alquiler vacacional en la zona que el de compra. Orihuela Costa es la única localidad que se desmarca con mayor actividad de alquiler que el resto.

La oferta de alquiler son viviendas de dos dormitorios y superficies de unos 80 m². Las rentas para vivienda vacacional han aumentado en torno al 5% este último año.

Actividad

Se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional en la zona. En todas las localidades existen promociones de obra nueva iniciadas. Existe demanda en la búsqueda de nuevas parcelas. Destaca la localidad de Orihuela Costa.

La tipología de los nuevos proyectos son apartamentos de dos dormitorios o unifamiliares adosadas de dos o tres dormitorios.

Promotores locales grandes con recursos propios.

Mercado del suelo

Existe demanda de nuevas parcelas. El mercado empieza a recuperar una actividad regular. Existe suelo finalista en todas las zonas para iniciar promociones. Existe demanda, promotores e inmobiliarias interesadas en suelo para promover.

Ha subido el precio del mercado del suelo en la zona, sobre todo en urbanizaciones, donde se completaron fases iniciales de promociones ya vendidas.

Demanda

La demanda se reparte entre compradores nacionales y extranjeros, aunque en algunas localidades son superiores los últimos; sí es cierto que se ha observado este año más protagonismo por parte del comprador nacional.

Se ha apreciado un aumento de belgas para la demanda de obra nueva y aumento de nacional, principalmente en segunda mano, procedentes de Madrid.

Este año ha visto la llegada de compradores escandinavos.

PRECIOS

COSTA C.VALENCIANA

	Valor €/m² 1trim. 2018	Valor €/m² 1trim. 2019	%Variación 1trim. 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Alicante Provincia (costa e interior)	1.146	1.205	5,1%	-39,1%
Alfàs del Pi (l')	1.544	1.626	5,3%	-33,7%
Alicante, Capital	1.215	1.280	5,3%	-34,7%
Altea	1.758	1.712	-2,6%	-31,2%
Benidorm	1.658	1.723	3,9%	-39,1%
Calpe/Calp	1.598	1.621	1,4%	-33,3%
Campello (el)	1.481	1.703	15,0%	-17,1%
Dénia	1.373	1.485	8,2%	-40,0%
Elche/Elx	866	949	9,6%	-45,1%
Guardamar del Segura	1.238	1.305	5,4%	-39,6%
Jávea/Xàbia	1.721	1.901	10,5%	-23,3%
Pilar de la Horadada	1.243	1.305	5,0%	-41,0%
Orihuela (Costa)	1.778	1.851	4,1%	-22,7%
Santa Pola	1.345	1.382	2,8%	-36,2%
Torreveja	1.227	1.255	2,3%	-43,7%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	1.173	1.205	2,7%	-46,5%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

COSTA C.VALENCIANA

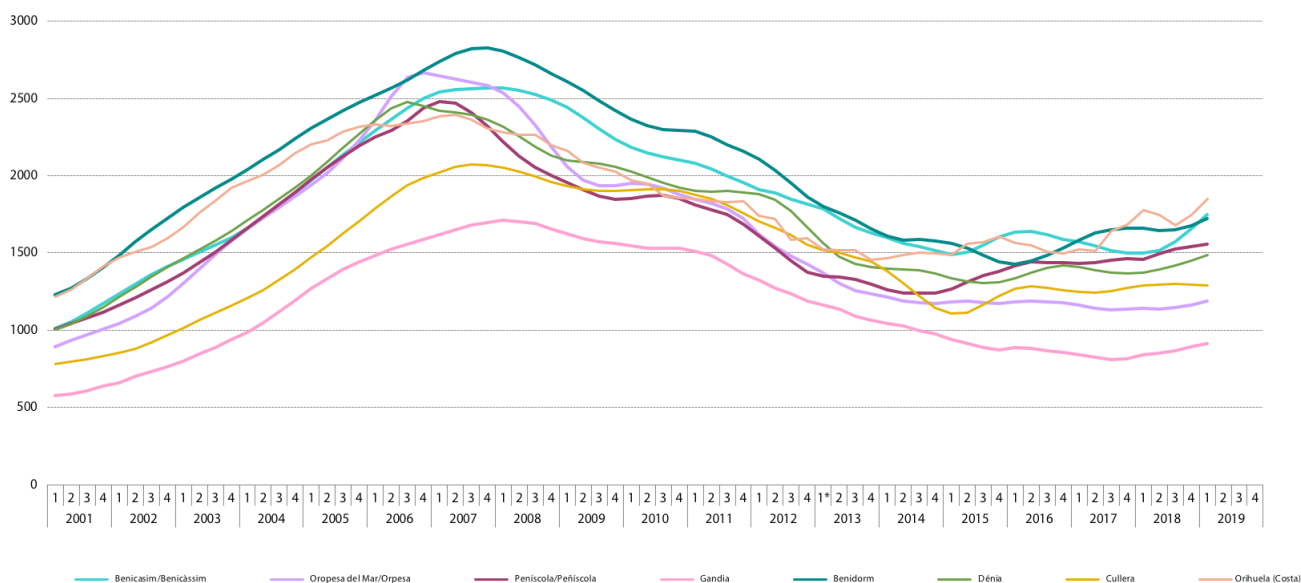
	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Alicante Provincia (costa e interior)	40.122	44.050	9,8%	5.007	5.140	2,7%	35.115	38.910	10,8%
Alfàs del Pi (l')	454	505	11,2%	13	45	246,2%	441	460	4,3%
Alicante, Capital	5.796	7.060	21,8%	541	719	32,9%	5.255	6.341	20,7%
Altea	731	633	-13,4%	72	62	-13,9%	659	571	-13,4%
Benidorm	1.855	2.240	20,8%	177	175	-1,1%	1.678	2.065	23,1%
Calpe/Calp	935	1.033	10,5%	76	73	-3,9%	859	960	11,8%
Campello (el)	790	792	0,3%	152	56	-63,2%	638	736	15,4%
Dénia	1.514	1.543	1,9%	56	34	-39,3%	1.458	1.509	3,5%
Elche/Elx	2.519	2.906	15,4%	342	457	33,6%	2.177	2.449	12,5%
Guardamar del Segura	806	900	11,7%	260	262	0,8%	546	638	16,8%
Jávea/Xàbia	984	1.142	16,1%	38	71	86,8%	946	1.071	13,2%
Pilar de la Horadada	1.115	1.165	4,5%	506	525	3,8%	609	640	5,1%
Santa Pola	1.206	1.389	15,2%	48	129	168,8%	1.158	1.260	8,8%
Torreveja	5.076	5.256	3,5%	668	627	-6,1%	4.408	4.629	5,0%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	655	755	15,3%	61	84	37,7%	594	671	13,0%
Orihuela	4.292	4.080	-4,9%	1.043	904	-13,3%	3.249	3.176	-2,2%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA C.VALENCIANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Alicante Provincia (costa e interior)	6.182	6.331	2%	1.193	1.328	11%	4.989	5.003	0%
Alfàs del Pi (l')	27	14	-48%	16	10	-38%	11	4	-64%
Alicante, Capital	808	1.076	33%	43	33	-23%	765	1043	36%
Altea	20	60	200%	20	33	65%	0	27	ND
Benidorm	284	48	-83%	4	8	100%	280	40	-86%
Calpe/Calp	113	75	-34%	32	43	34%	81	32	-60%
Campello (el)	180	175	-3%	12	8	-33%	168	167	-1%
Dénia	153	266	74%	25	26	4%	128	240	88%
Elche/Elx	545	239	-56%	21	25	19%	524	214	-59%
Guardamar del Segura	256	492	92%	27	5	-81%	229	487	113%
Jávea/Xàbia	122	115	-6%	62	57	-8%	60	58	-3%
Orihuela	1.150	651	-43%	211	118	-44%	939	531	-43%
Pilar de la Horadada	363	283	-22%	17	21	24%	346	262	-24%
Santa Pola	149	212	42%	1	5	400%	148	207	40%
Torreveja	632	686	9%	58	60	3%	574	626	9%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	146	240	64%	2	1	-50%	144	239	66%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.
 * Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Mar Mediterráneo

Costa de Murcia (Costa Cálida)



Murcia

MANGA DEL MAR MENOR

Municipios que incluye

San Pedro del Pinatar, San Javier, Los Alcázares, Cartagena, La Unión.

Situación general

En clara recuperación: aumento de los arrendamientos, activación de la construcción, mejora en la rapidez de venta (liquidez), fin del descenso de precios. En Cartagena la mejora no es tan clara, aunque se están observando indicios de recuperación.

Precios

En claro ascenso. Los precios en los últimos meses han tenido subidas de más del 5% para la vivienda vacacional. Sólo localidades interiores, como La Unión, mantienen los precios desde hace años. En Cartagena existen varias zonas diferenciadas, los barrios y municipios de interior están todavía estancados en los precios de los últimos años; en cambio, tanto en la ciudad como en la zona costera se empieza a intuir una ligera recuperación.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 2.200 €/m². Se sitúan en Lo Pagan y La Ribera, pertenecientes a San Pedro del Pinatar Y San Javier. Calidades medias y en primera línea y segunda línea de playa, dos o tres dormitorios y veinticinco años de antigüedad.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.400 €/m². Se sitúan en Lo Pagan y La Ribera, San Javier y los Alcázares, zona de campo de Golf y residenciales, calidades medias-altas, en primera y segunda línea de playa, superficie entre 120 y 130 m² aproximadamente, tres o cuatro dormitorios y unos veinticinco años de antigüedad.*

La previsión es que los precios no varíen sustancialmente en el próximo año en la mayoría de las localidades. En Cartagena en cambio se aprecia más recorrido y más demanda que otros años por lo que se prevé que los precios aumentarán respecto al año anterior.

Oferta

El stock de vivienda vacacional de obra nueva heredado de la crisis es asumible a corto plazo; este último año se ha vendido la mayoría. En la Unión es más lenta la absorción.

Donde ha tenido mejor salida el stock es en unifamiliares en zonas residenciales tranquilas. En el centro de la ciudad, pisos de manzanas cerradas, 120 m² aproximadamente, calidades medias, 3-4 dormitorios y 30 años de antigüedad. En zonas costeras, pisos en primera o segunda línea, 80 m² aproximadamente, calidades medias, dos o tres dormitorios y veinticinco años de antigüedad.

La oferta de vivienda nueva y usada convive al 50%. La Unión no es zona vacacional y en Cartagena predomina la segunda mano.

También existe equilibrio entre el mercado de alquiler y compra de vivienda vacacional en la zona. En las épocas estivales, menos en La Unión, los alquileres incrementan considerablemente. La tipología que mejor salida tiene en alquiler vacacional son viviendas en bloque, primera o segunda línea de playa, de dos o tres dormitorios, alrededor de 80 m² y veinticinco años de antigüedad.

Actividad

Se han reactivado este último año promociones de vivienda vacacional paralizadas por la crisis en Lo Pagan, La Ribera y Los Alcázares.

También se han iniciado nuevos proyectos; en algunos casos no son puramente vacacionales. Existen proyectos a corto plazo para extranjeros, en total unas 600 viviendas, situados en Lo Pagan (San Pedro del Pinatar) y Los Alcázares. También se ve actividad en La Manga del Mar Menor y Cabo de Palos. Las tipologías que predominan en la obra nueva en construcción son viviendas unifamiliares y tipo bungalow, con zonas y espacios libres residenciales, no cercanos a la playa realmente (tampoco lejos), calidades medias-altas, con superficie entre 75 y 140 m². En tipología plurifamiliar, bloques abiertos en primera y segunda línea de mar, 80 m² de superficie aproximada, calidades medias y dos o tres dormitorios.

La iniciativa de construcción corresponde a promotores locales con recursos propios.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción aislada.

Casi todo el suelo se ha vendido en los últimos años por su bajo precio, no queda casi nada ya y ha aumentado su valor considerablemente. Los precios de suelo subieron el año pasado y ahora mismo vuelve a estar a un precio más alto que en los últimos años.

En Cartagena centro se está activando la promoción de algunos solares. No existe escasez de suelo finalista.

Demanda

Las compraventas de vivienda vacacional en la zona, incluyendo la vivienda nueva y usada, han subido alrededor del 15%, excepto en Cartagena, que sólo se aprecia una subida alrededor del 5%.

Los ritmos de venta de obra nueva para este tipo de vivienda respecto al año pasado se mantienen en general.

En la mayoría de las localidades los compradores extranjeros están a la par con los españoles, excepto en Cartagena que, principalmente, el comprador es nacional. La nacionalidad en su mayoría es inglesa y holandesa (se han incorporado este año).

Se ha observado este último año que el comprador nacional ha aumentado, siendo su procedencia principal Madrid.

ENTRE MAZARRÓN Y ÁGUILAS

Municipios que incluye

Mazarrón, Lorca y Águilas

Situación general

La situación del mercado vacacional en la zona de Mazarrón y Águilas está estable, no habiéndose producido mejoras detectables durante este año, salvo en algunas urbanizaciones muy puntuales en Mazarrón y Águilas.

Precios

Los precios se han estabilizado durante este año, detectándose algunos indicios de crecimiento en urbanizaciones de Mazarrón. En Águilas se observa también un ligero incremento de los precios.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 2.500 €/m². Las características de este tipo de viviendas son tres dormitorios, dos baños, calidades medias-altas y primera línea de playa.*
- *Vivienda unifamiliar: Sin apenas oferta. 1.200 €/m². Situadas en urbanizaciones residenciales en el entorno próximo de poblaciones principales (Águilas, Mazarrón).*

Se podría decir que la tendencia de precios en la zona se mantendrá en la línea de lo experimentado el año anterior.

Oferta

El stock de obra nueva heredado de la crisis es bajo, asumible a corto plazo.

En Mazarrón se han realizado varias promociones con pocas unidades, siendo las ventas muy altas y por lo tanto la proporción de vivienda nueva en esta población puede estar en torno al 30%.

La tipología de stock que se está vendiendo mejor son las viviendas de tres dormitorios, dos baños, calidades medias-altas, situadas en zonas residenciales próximas a la playa.

En la zona predomina la oferta de vivienda vacacional de segunda mano y están equilibrados los mercados de alquiler y compra.

La tipología de la vivienda vacacional en alquiler incluye viviendas de dos, tres y cuatro dormitorios, con dos baños, calidades medias y situadas cerca de la playa. Las rentas de este tipo de viviendas han aumentado en torno al 5 % este último año.

Actividad

Existen algunas promociones de vivienda vacacional paralizadas en la crisis que, por su situación, no se han reactivado y muy probablemente no se reactiven.

Se han iniciado nuevos proyectos de este tipo de vivienda en la zona.

La tipología predominante de vivienda vacacional nueva son viviendas en bloque, tres dormitorios, dos baños y viviendas unifamiliares adosadas de dos plantas con tres dormitorios y dos baños.

La iniciativa de construcción corresponde a promotores locales con recursos propios.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios. Sin transacciones.

Existe suelo finalista en Águilas para poder desarrollar promociones durante los próximos cuatro años. En Mazarrón también existe suelo finalista, pero su plazo de absorción es menor, en torno a dos años.

Demanda

Las compraventas de vivienda vacacional en la zona han sido mayores respecto al año pasado, con incrementos en torno al 10%. La tendencia en los municipios analizados es similar, aunque en Mazarrón los porcentajes indicados pueden ser un poco más elevados.

Los plazos de venta actuales en las promociones de obra nueva de vivienda vacacional han mejorado algo respecto al año pasado.

El comprador predominante es nacional. En Mazarrón el porcentaje de comprado nacional es algo inferior (entre 30 % - 50 %).

La nacionalidad extranjera incluye ingleses, Países Bajos y alemanes. Los nacionales pertenecen a la propia provincia de Murcia, provincias limítrofes y centro de la Península.

PRECIOS

COSTA DE MURCIA

	Valor €/m ² 1 trim. 2018	Valor €/m ² 1 trim. 2019	% Variación 1 trim 2018 - 1 trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Murcia Provincia (costa e interior)	932	966	3,7%	-44,6%
Águilas	970	953	-1,8%	-46,3%
Cartagena	983	960	-2,3%	-52,9%
La Unión	761	825	8,4%	-54,7%
Lorca	826	899	8,8%	-37,8%
Los Alcázares	1.185	1.243	4,9%	-51,5%
Mazarrón	1.034	1.143	10,5%	-45,9%
San Javier	1.100	1.254	14,0%	-40,7%
San Pedro del Pinatar	999	1.046	4,7%	-48,2%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

COSTA DE MURCIA

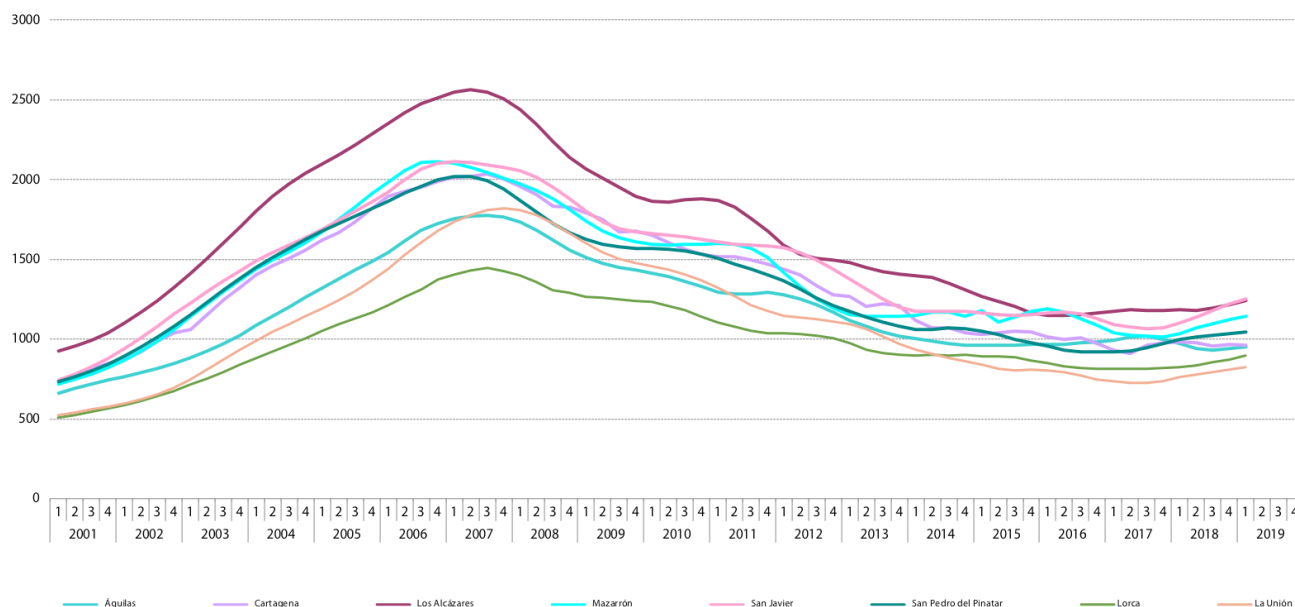
	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Murcia Provincia (costa e interior)	15.447	18.196	17,8%	1.442	1.557	8,0%	14.005	16.639	18,8%
Águilas	508	534	5,1%	74	59	-20,3%	434	475	9,4%
Cartagena	2.397	2.665	11,2%	161	114	-29,2%	2.236	2.551	14,1%
La Unión	169	231	36,7%	9	17	88,9%	160	214	33,8%
Lorca	575	686	19,3%	56	100	78,6%	519	586	12,9%
Los Alcázares	392	661	68,6%	27	85	214,8%	365	576	57,8%
Mazarrón	913	1.120	22,7%	71	91	28,2%	842	1.029	22,2%
San Javier	925	1.158	25,2%	72	116	61,1%	853	1.042	22,2%
San Pedro del Pinatar	560	688	22,9%	147	151	2,7%	413	537	30,0%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA DE MURCIA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Murcia Provincia (costa e interior)	1.182	2.263	91%	555	806	45%	627	1.457	132%
Águilas	10	90	800%	8	16	100%	2	74	3600%
Cartagena	88	293	233%	39	76	95%	49	217	343%
La Unión	5	12	140%	5	2	-60%	0	10	N.D.
Lorca	0	1	N.D.	0	1	N.D.	0	0	N.D.
Los Alcázares	86	196	128%	28	133	375%	58	63	9%
Mazarrón	12	1	-92%	1	1	0%	11	0	-100%
San Javier	52	145	179%	25	74	196%	27	71	163%
San Pedro del Pinatar	75	124	65%	50	33	-34%	25	91	264%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.
 * Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Mar Mediterráneo

Islas Baleares



Mallorca

Municipios que incluye

Capdepera, Son Servera, Sant Llorenç des Cardassar, Manacor, Felanitx, Santanyí, Ses Salines, Campos, Llucmajor, Palma de Mallorca, Calvià, Andratx, Estellencs, Banyalbufar, Valldemossa, Deià, Sóller, Fornalutx, Escorca, Pollença, Alcúdia, Muro, Santa Margalida, Artà.

Situación general.

Mejora moderada del mercado vacacional y estabilidad en la zona en general.

Precios

La evolución de los precios de vivienda vacacional en las principales localidades en el último año ha sido ascendente, con subidas superiores al 5%. La tendencia que se prevé de los precios es que se mantenga en la línea del año pasado, subidas moderadas e incluso estabilidad; no variarán sustancialmente.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Entre 6.000 a 8.000 €/m². En zonas exclusivas de Andratx, Calvià y Palma pueden superarlos. Por norma general suelen ser áticos en primera línea de mar, pisos de dimensiones grandes, sobre 175-200 m² con amplias terrazas, tres y cuatro dormitorios y calidades de alta gama. Pueden ser pisos nuevos o antiguos reformados en su totalidad. Destinado a un mercado extranjero.*
- *Vivienda unifamiliar: Entre 6.000 a 8.000 €/m². No se trata sólo de primera línea. También hay que considerar a los inmuebles no ubicados en primera línea, pero debido al desnivel, las vistas son panorámicas sobre la costa. Volvemos a situarnos en Calvià y Andratx, con superficies entre 350-450 m², con piscina, amplias zonas ajardinadas, calidades de alta gama. Viviendas nuevas o totalmente reformadas.*

Oferta

El excedente de stock acumulado en el ciclo anterior sería absorbible con los actuales niveles de demanda.

El perfil de la vivienda vacacional que se vende mejor se encuentra en primera línea de playa, inmuebles con atractivo especial que puede ser por ubicación, calidades y servicios.

En la oferta conviven al 50% la vivienda nueva y usada al igual que el mercado de alquiler y compra.

La oferta de vivienda para alquiler vacacional son pisos de dimensiones medias al igual que viviendas aisladas entre 250 y 300 m². Las rentas de alquiler se han mantenido este último año.

Actividad

Se han reactivado en Calvià y Palma alguna promoción de vivienda vacacional paralizada durante la crisis. También se han iniciado nuevos proyectos en la zona, pero podemos considerar que Palma de Mallorca es sin duda el motor. La tipología en oferta de vivienda nueva son pisos de alta gama y autopromociones de grandes propiedades. Los promotores y fondos extranjeros son los responsables de esta actividad.

Mercado de suelo

La actividad se recupera paulatinamente. Se han ido comprando suelos vacantes; no hay grandes bolsas de suelo. No se han detectado incrementos notables de precio.

Demanda

Las compraventas de vivienda vacacional no han subido respecto al año anterior, incluso en algunas localidades han bajado incluso. El proceso de regularización del alquiler vacacional habría supuesto que las compraventas que antes se hacían para destinar las viviendas a alquiler vacacional ahora son menores.

Los plazos de venta actuales en las promociones de obra nueva vacacional han mejorado respecto al año pasado.

La nacionalidad predominante del comprador es extranjera, entre un 50 % y 70 %, y de procedencia alemana, inglesa y países del norte de Europa. Hace años creció con fuerza el comprador ruso, pero esto se ha atenuado.

PRECIOS

ISLAS BALEARES

	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Mallorca Isla (costa e interior)	1.926	2.018	4,8%	-24,4%
Calvià	2.796	2.922	4,5%	-14,1%
Llucmajor	1.917	2.010	4,9%	-22,4%
Manacor	1.530	1.513	-1,1%	-30,9%
Capdepera	2.029	1.863	-8,2%	-21,5%
Palma de Mallorca	1.900	2.097	10,3%	-21,5%
Santa Margalida	1.688	1.656	-1,9%	-27,9%
Sóller	2.067	2.184	5,7%	-18,5%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

ISLAS BALEARES

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Mallorca Isla (costa e interior)									
Calvià	1.785	1.433	-19,7%	55	48	-12,7%	1.730	1.385	-19,9%
Llucmajor	676	649	-4,0%	21	17	-19,0%	655	632	-3,5%
Manacor	580	665	14,7%	37	54	45,9%	543	611	12,5%
Capdepera	246	231	-6,1%	30	12	-60,0%	216	219	1,4%
Palma de Mallorca	5.890	5.703	-3,2%	287	295	2,8%	5.603	5.408	-3,5%
Santa Margalida	149	162	8,7%	13	16	23,1%	136	146	7,4%
Alcúdia	375	590	57,3%	32	16	-50,0%	343	574	67,3%
Andratx	431	407	-5,6%	39	75	92,3%	392	332	-15,3%
Santanyí	383	311	-18,8%	27	10	-63,0%	356	301	-15,4%
Son Servera	182	198	8,8%	44	38	-13,6%	138	160	15,9%
Sóller	207	176	-15,0%	3	6	100,0%	204	170	-16,7%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA

ISLAS BALEARES

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Mallorca Isla (costa e interior)									
Alcúdia	36	29	-19%	16	22	38%	20	7	-65%
Andratx	79	39	-51%	25	21	-16%	54	18	-67%
Calvià	139	151	9%	43	90	109%	96	61	-36%
Capdepera	105	22	-79%	9	12	33%	96	10	-90%
Llucmajor	65	58	-11%	54	41	-24%	11	17	55%
Manacor	148	35	-76%	104	25	-76%	44	10	-77%
Palma de Mallorca	558	1.148	106%	88	98	11%	470	1.050	123%
Santa Margalida	11	22	100%	9	13	44%	2	9	350%
Santanyí	78	65	-17%	39	51	31%	39	14	-64%
Sóller	7	4	-43%	4	4	0%	3	0	N.D.
Son Servera	37	5	-86%	9	5	-44%	28	0	N.D.

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Menorca

Municipios que incluye

Es Castell, Sant Lluís, Maó, Alaior, Es Migjorn Gran, Ferreries, Ciutadella de Menorca y Es Mercadal.

Situación general

El mercado sigue evolucionando, pero lentamente, con subidas de precios moderadas.

Precios

Los precios de vivienda vacacional suben en torno al 5%. La tendencia en general es superior a la registrada el año anterior, pero no variará sustancialmente. La demanda da señales de agotamiento y los precios no tendrían demasiado recorrido al alza.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 2.400 de media. Santo Tomás, Playas de Fornells. 75 m². Calidades medias. Dos dormitorios y un baño. Antigüedad de más de veinticinco años. (no se permiten nuevas edificaciones plurifamiliares desde 2003).*
- *Vivienda unifamiliar: 4.500 €/m² de media. Cap D'En Font. Vivienda de 200 m², tres habitaciones, tres baños, calidad media-alta. Antigüedad de veinte años.*

Oferta

Stock de obra nueva vacacional inexistente. Se mantiene la situación respecto al año pasado. Predomina el mercado de segunda mano. Vivienda en bloque abierto. 75 m². Calidades medias. Dos dormitorios y un baño. Antigüedad de más de veinticinco años.

La oferta de mercado de alquiler vacacional es más relevante que el mercado de compra. Tipología más frecuente: vivienda unifamiliar aislada con piscina, tres dormitorios, dos baños, superficie alrededor de 150 m², calidades medias y aire acondicionado. Las rentas se han mantenido.

Actividad

No se ha reactivado ninguna obra paralizada ni se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional. La actividad promotora es prácticamente inexistente. Sólo dos promociones en Mahón, pero no vivienda vacacional. En la costa, sólo autopromociones y escasas.

Mercado de suelo

No se vende suelo. Hay algunas promociones que se anuncian, pero no se inician por escasa demanda. Todo ello en Mahón y Ciudadela. El resto de las poblaciones parálisis total.

Se anuncian nuevos planes generales en Ciudadela y Es Mercadal, y nuevo Plan Territorial Insular.

Demanda

Las compraventas de segunda mano se mantienen; no existe obra nueva.

Predomina el comprador nacional: la mayoría son catalanes y madrileños. Los extranjeros son en general ingleses y, de nueva incorporación, franceses.

PRECIOS ISLAS BALEARES	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Menorca Isla (costa e interior)	1.585	1.760	11,0%	-33,5%
Ciutadella de Menorca	1.691	2.021	19,5%	-26,3%
Castell (Es)	1.672	1.824	9,1%	-24,3%
Maó	1.334	1.473	10,4%	-38,8%
Alaior	1.568	1.624	3,6%	-34,5%
Sant Lluís	2.193	2.034	-7,3%	-27,7%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRARENTAS ISLAS BALEARES	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Menorca Isla (costa e interior)									
Ciutadella de Menorca	600	624	4,0%	99	60	-39,4%	501	564	12,6%
Castell (Es)	123	128	4,1%	5	4	-20,0%	118	124	5,1%
Maó	439	455	3,6%	20	19	-5,0%	419	436	4,1%
Alaior	219	176	-19,6%	6	11	83,3%	213	165	-22,5%
Sant Lluís	175	145	-17,1%	12	5	-58,3%	163	140	-14,1%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS BALEARES

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Menorca Isla									
Ciudadella de Menorca	40	42	5%	30	28	-7%	10	14	40%
Maó	16	69	331%	12	19	58%	4	50	1.150%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.
* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Ibiza • Formentera

Municipios que incluye

Sant Joan de Labritja, Santa Eulalia del Río, Eivissa, Sant Josep de sa Talaia, Sant Antoni de Portmany, Formentera.

Situación general

La tendencia general es de estabilidad.

Precios

Los precios ascienden de manera moderada respecto al año pasado; hay zonas de primera residencia con aumentos menores que la media, pero en general alcanzan el 5% de subida. Se prevé que no variarán sustancialmente.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 12.000 de media. Primera línea en Ibiza. Zona más cara: Paseo Marítimo (Paseo Juan Carlos I). Vivienda en bloque, tanto de uno, dos o tres dormitorios. De 50 a 120 m². Calidades elevadas en edificios de diez a veinticinco años. No hay promociones nuevas ya que no hay solares de primera línea sin edificar.*
- *Vivienda unifamiliar: 20.000 €/m² de media. Costa Sur y Oeste, Alrededores de Ibiza y costa de San José. Viviendas de 500 a 1000 m² en parcelas urbanas de 2.000 m² o rústicas de 15.000 o más. Piscina, calidades elevadas. Antigüedad de uno a veinte años.*

Oferta

En las zonas más activas no hay stock de obra nueva vacacional. El que queda suele estar bloqueado bien por temas urbanísticos o de propiedad. Son mayoritariamente de viviendas adosadas de 100-150 m² en zonas turísticas y ubicaciones sin vistas al mar, que es una tipología que hoy tiene menos demanda que cuando se proyectó.

Predomina el mercado de compra de segunda mano y el mercado de alquiler es más relevante. Las tipologías con mayor salida en alquiler son las viviendas en bloque cerca de la playa, aunque en general se podría decir que todas. Las rentas de vivienda vacacional se mantienen respecto al año pasado, como muchas subidas no superiores al 2-3%.

Actividad

No existen obra nueva paralizada heredada de la época de crisis. Existen nuevos proyectos de vivienda vacacional especialmente el entorno de Ibiza (Jesús-Talamanca-Playa den Bossa), también promociones en marcha y proyectos ya en comercialización sin empezar las obras. Las localidades con mayor actividad promotora están en Ibiza, Jesús y Playa den Bossa. La tipología con mayor salida es la vivienda en bloque, dos o tres dormitorios, superficie entre 80-110 m², calidades altas y ubicación cercana a la playa, pero no en primera línea.

Los nuevos grandes proyectos son impulsados por promotores locales asociados con fondos extranjeros. También hay un mercado activo de promoción de proyectos pequeños (6-15 viviendas) con promotores españoles, locales o de la península.

Mercado del suelo

Se ha realizado alguna transacción aislada. Queda poco suelo para transaccionar. Los precios de suelo se mantienen sin subidas.

Demanda

Las compraventas se mantienen, con subidas moderadas. Los plazos de venta se mantienen respecto al año pasado.

Predomina la demanda extranjera: centroeuropeos (Francia, Países Bajos, Alemania), también Italia e Inglaterra, pero ésta última en descenso respecto a años anteriores. En la demanda nacional destacan las capitales (Madrid, Barcelona y País Vasco).

PRECIOS

ISLAS BALEARES

	Valor €/m² 1trim. 2018	Valor €/m² 1trim. 2019	%Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	Variación desde máximos de la década pasada
Ibiza y Formentera Islas (costa e interior)	3.527	3.795	7,6%	11,3%
Eivissa	3.124	3.353	7,3%	12,2%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

ISLAS BALEARES

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Ibiza y Formentera Islas (costa e interior)									
Eivissa	605	462	-23,6%	63	39	-38,1%	542	423	-22,0%

Fuente: Ministerio de Fomento

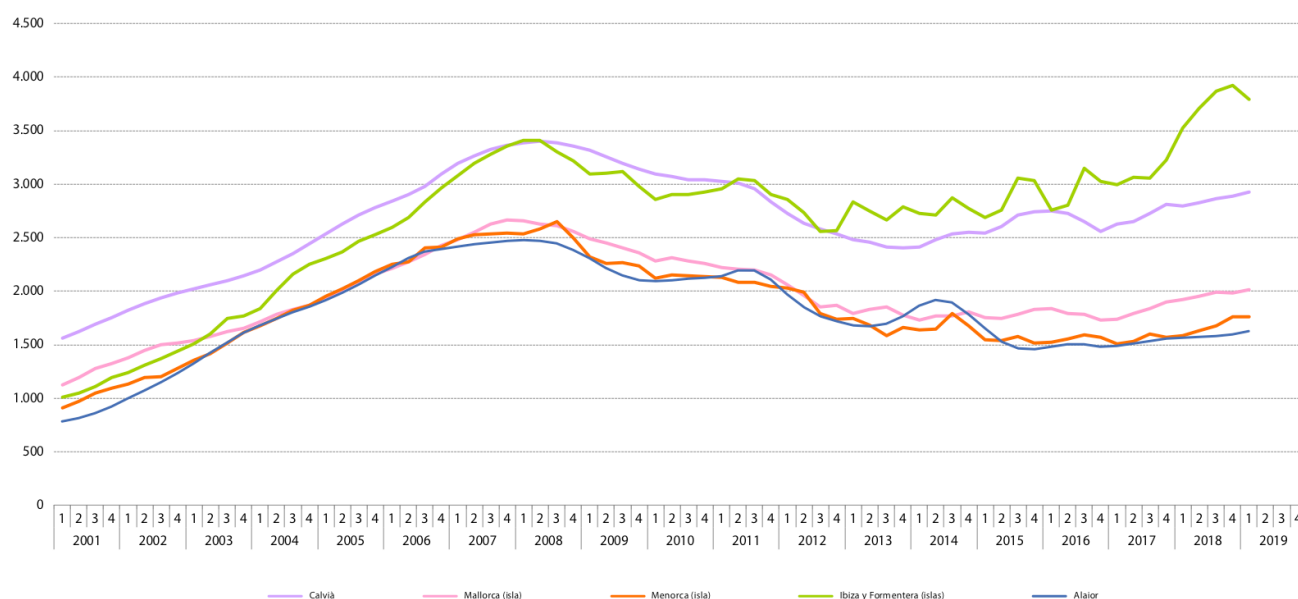
VISADOS DE OBRA NUEVA

ISLAS BALEARES

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Ibiza y Formentera Islas (costa e interior)									
Eivissa	318	297	-7%	140	35	-75%	178	262	47%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Mar Mediterráneo

Andalucía mediterránea



Costa de Almería

ENTRE PULPÍ Y CUEVAS DEL ALMANZORA

Municipios que incluye

Pulpí, Cuevas del Almanzora.

Situación general

La zona empieza a presentar indicios de mejora respecto al anterior ejercicio, pero el ritmo de recuperación del mercado es lento.

Precios

Se consolidan aumentos de precios, gracias a la mejora de la demanda.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 1.000 €/m² - 1.200 €/m². Las superficies de las viviendas varían entre 80 m² y 110 m², con dos o tres dormitorios, calidad media y una antigüedad menor de 20 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.200 €/m² - 1.400 €/m². Viviendas entre 100 m² y 130 m² de tres o cuatro dormitorios, de calidad media y con una antigüedad menor de veinte años.*

Oferta

El stock heredado de la crisis es asumible a corto plazo a excepción de la localidad de Cuevas del Almanzora, donde la absorción se plantea más lenta. En estas ubicaciones el mercado de alquiler vacacional es más relevante que el de compra. En el mercado de alquiler existe una carestía de oferta en primera línea de playa, por lo que los clientes buscan viviendas con vistas y proximidad a la playa de entre 70 m² y 100 m² con calidades medias. Por otro lado, las preferencias en la compra no discriminan en tipología, y al igual que en el mercado de alquiler, el potencial comprador busca proximidad a la playa.

Actividad

Los municipios presentan un estancamiento en cuanto a la promoción de vivienda nueva vacacional. A pesar de esto, en la localidad de Pulpí se ha iniciado la construcción de 60 viviendas, impulsados por grandes promotores tradicionales con fondos propios. Se está construyendo vivienda plurifamiliar entre 70 m² y 100 m² de superficie y calidades medio-altas, ubicadas entre 100 y 300 metros del a costa. Promueven grandes promotores tradicionales y locales con fondos propios.

Mercado de suelo

Se han realizado algunas transacciones, aunque de manera aislada. En la zona, los terrenos de las promociones en curso fueron adquiridos con anterioridad.

Demanda

El comprador de vivienda vacacional en la zona es principalmente extranjero. Destaca el número de compradores de origen belga. Además, se ha producido un aumento de compradores noruegos y suecos.

ENTRE VERA PLAYA Y CARBONERAS

Municipios que incluye

Verra, Garrucha, Mójacar, Carboneras.

Situación general

Indicios de recuperación. La situación actual es ligeramente mejor que la del año pasado.

Precios

En líneas generales, el precio de la vivienda vacacional en Mójacar y Vera es similar al registrado el año pasado. Este año se ha registrado un aumento de las transacciones en torno al 5 % - 10 %, por lo tanto, las expectativas de los precios auguran una ligera subida.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Viviendas ubicadas en playa de Vera entre 1.800 €/m² y 2000 €/m². Cuentan con superficie entre 60 m² y 80 m², dos dormitorios, calidades medias-altas y antigüedad inferior a 10 años.*
- *Vivienda unifamiliar: Misma ubicación, con superficies entre 110 m² y 140 m². Precios entre 2.200 €/m² y 2.400 €/m².*

Oferta

En el municipio predomina la segunda mano frente a la obra nueva. El stock de vivienda es asumible a corto plazo. La oferta que más salida tiene y a la vez más abundante es la de apartamentos de dos dormitorios en urbanizaciones con amplias zonas verdes y piscinas comunitarias.

Actividad

La actividad ha seguido creciendo en la zona. Además de los proyectos ya iniciados el año pasado se han iniciado otros nuevos de mayor envergadura. En Vera se sumarán 120 nuevas viviendas y en Mójacar 150. En ambos casos los impulsores son grandes promotores tradicionales.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios, pero no se concretan en transacciones.

Demanda

La demanda es tanto nacional como internacional a partes iguales. Entre los primeros tienen presencia significativa los madrileños. Entre los compradores foráneos se ha producido una intensificación de las compras por parte de ciudadanos rusos.

ENTRE NÍJAR Y ROQUETAS DE MAR

Municipios que incluye

Níjar, Almería, Enix, Roquetas de mar.

Situación general

La situación actual de la zona comienza a presentar síntomas de mejora, ayudada tanto por un aumento de las transacciones como por una actividad promotora que, pese a no ser especialmente intensa, empieza a darse en algunas áreas nuevas.

Precios

Los precios de venta en la zona mantienen la tendencia creciente que ya se observaba el año pasado. Sin embargo, en la localidad de Roquetas de Mar los precios tienen un más difícil recorrido al alza debido al exceso de oferta acumulada existente.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: en torno a 2.500 €/m². Pisos ubicados en primera línea del paseo marítimo de Almería de entre tres y cuatro dormitorios, con una superficie de 110 m² a 150 m².*
- *Vivienda unifamiliar: en torno a 2.500 €/m². Viviendas situadas en el paseo marítimo de la urbanización de Roquetas de Mar y en las urbanizaciones de unifamiliares mejor situadas de la ciudad de Almería, como es el caso de Nueva Almería.*

Oferta

En las poblaciones de Níjar y Almería el stock es prácticamente inexistente. Por otro lado, en la zona de Roquetas de Mar el stock es mayor, aunque disminuyendo por un ritmo de ventas que crece lentamente. La oferta a la venta de vivienda vacacional es principalmente de segunda mano. El producto más demandado en venta son viviendas, algunas de ellas terminadas hace más de diez años, de tipo plurifamiliar de entre dos y tres habitaciones en residenciales abiertos con amplias zonas comunes, piscinas, pistas deportivas, etc.

El mercado de alquiler, más relevante que el de venta, se nutre principalmente de viviendas de entre dos y tres dormitorios en edificios con zonas verdes y unos 100 m² de superficie media.

Actividad

En las poblaciones no existe construcción de obra nueva vacacional. Sin embargo, en la zona de Níjar y, en parte, en Roquetas de mar, se han reactivado construcciones que estaban paradas.

Mercado de suelo

La zona no presenta escasez de suelo finalista en ninguna de las zonas. La actividad de compraventa de suelo es inexistente.

Demanda

La demanda nacional proveniente principalmente de Madrid, Jaén y Granada supone el grueso de la actividad de la zona. La demanda foránea está formada por ciudadanos alemanes y franceses.

ENTRE EL EJIDO Y ADRA

Municipios que incluye

El Ejido, Berja, Adra.

Situación general

En los últimos tres años la recuperación y posterior subida de precios en la zona ha sido clara. Algunas zonas como Almerimar (El Ejido) están recuperando los precios de alquiler anteriores a la crisis y en otras con menor mercado, como Balanegra, Balerma y Adra, el nivel de demanda ha subido.

Precios

El precio tanto en venta como en alquiler ha crecido durante los últimos años. La situación actual del mercado indica que lo seguirá haciendo por lo menos durante el próximo año.

Por otro lado, los precios de alquiler han sufrido un ascenso progresivo fruto de los altos niveles de ocupación en la zona.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- Vivienda plurifamiliar: 2.200 €/m². Vivienda de tres dormitorios con unos 100 m², buena calidad y de antigüedad inferior a 10 años.
- Vivienda unifamiliar: 2.200 €/m². El mercado de vivienda unifamiliar en primera línea de playa es prácticamente inexistente. Sin embargo, existen viviendas de tres dormitorios con unos 140 m², buena calidad y menos de 10 años de antigüedad.

Oferta

El stock de obra nueva actual heredado tras la crisis es asumible a corto plazo. La oferta predominante en la zona es de vivienda de segunda mano. La demanda se interesa por viviendas de 80 m² de dos dormitorios con calidades medias.

Actividad

El nivel de compraventas ha subido en el último año en torno a un 5 % – 10 %. Por otro lado, la actividad promotora se ha incrementado el último año. En Almerimar (El Ejido) se han iniciado varias promociones de unifamiliares, con unas 150 viviendas, y una de plurifamiliar, con unas 100 viviendas. En Adra han comenzado dos promociones de vivienda plurifamiliar de unas 60 viviendas.

Mercado de suelo

Pese a que los precios de suelo han subido ligeramente en el último año, el nivel de oferta existente de suelo disponible supera a la demanda potencial.

Demanda

La demanda nacional supone el grueso de la actividad de la zona, principalmente venidos de la propia comunidad autónoma y Madrid. Por otro lado, la demanda extranjera está formada por ciudadanos del Reino Unido e Irlanda.

PRECIOS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Almería Provincia (costa e interior)	976	1.009	3,4%	-47,3%
Almería, Capital	1.069	1.113	4,0%	-47,5%
Ejido (El)	898	978	8,9%	-48,8%
Mojácar	1.463	1.449	-1,0%	-45,4%
Roquetas de Mar	1.007	1.063	5,6%	-51,2%
Vera	1.202	1.237	2,9%	-49,0%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Almería Provincia (costa e interior)	9.752	11.654	19,5%	1.099	1.417	28,9%	8.653	10.237	18,3%
Almería, Capital	2.110	2.819	33,6%	217	389	79,3%	1.893	2.430	28,4%
Ejido (El)	1.050	1.122	6,9%	165	169	2,4%	885	953	7,7%
Mojácar	358	455	27,1%	20	86	330,0%	338	369	9,2%
Roquetas de Mar	1.904	2.094	10,0%	168	205	22,0%	1.736	1.889	8,8%
Vera	765	967	26,4%	43	51	18,6%	722	916	26,9%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE NUEVA OBRA

ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Almería Provincia (costa e interior)	1.154	1.790	55%	313	274	-12%	841	1.516	80%
Almería, Capital	387	855	121%	59	49	-17%	328	806	146%
Ejido (El)	40	63	58%	32	37	16%	8	26	225%
Roquetas de Mar	59	95	61%	17	25	47%	42	70	67%
Vera	16	86	438%	16	22	38%	0	64	N.D.

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.
* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Granada (Costa tropical)

ALBUÑOL – ALMUÑÉCAR

Municipios que incluye

Albuñol, Sorvilán, Polopos, Rubite, Lújar, Gualchos, Motril, Salobreña, Almuñécar.

Situación general

En los municipios de mayor entidad y con mercado inmobiliario tradicionalmente fluido como Almuñécar y Motril se observa tendencia al alza tanto en precios como en número de transacciones. En el resto de los municipios la actividad es menos notoria.

Precios

Cierta irregularidad en la demanda (periodos más activos y otros de mayor atonía) hace que municipios como Salobreña, Castell del Ferro, La Mamola, Melicena y Los Yesos apenas sufran cambios en los precios. En cambio, en Almuñécar y Motril los precios sí muestran tendencia alcista.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 1500 €/m². Viviendas situadas en zonas de primera línea de playa consolidada edificatoriamente, con superficies que oscilan entre 70 m² y 100 m² y de entre dos y tres dormitorios, con calidades medias.*
- *Vivienda unifamiliar: No existe oferta relevante de vivienda vacacional unifamiliar en esta zona. El poco stock de este tipo de viviendas se sitúa en zonas de expansión residencial y periferias de los municipios.*

Oferta

La oferta heredada durante la crisis es asumible a corto plazo.

La oferta de vivienda vacacional es fundamentalmente de segunda mano, con un mercado balanceado entre el alquiler y la compra.

La tipología más demandada en la zona es la de vivienda en bloque abierto, con disponibilidad de zonas comunes y un programa funcional de 2 o 3 dormitorios. En las actuaciones que no disponen de zonas comunes (piscina, jardines e instalaciones deportivas), la tipología de vivienda responde al de vivienda plurifamiliar con superficies y precios más accesibles.

Actividad

La oferta de vivienda nueva se ha reactivado y/o iniciado principalmente en los municipios de Motril y Almuñécar, con una respuesta proporcional en la demanda de estos. En el resto de los núcleos costeros, la oferta se reduce fundamentalmente al mercado de reventa o procedente de adjudicaciones bancarias. En el municipio de Motril, concretamente en Playa Granada, aparte de la reactivación de la construcción de una promoción con 9 unifamiliares, se está iniciando una promoción de 120 viviendas. Además, en Salobreña se está tramitando una solicitud de licencia de construcción para una promoción con más de 100 viviendas. Todas ellas llevadas a cabo por promotores locales con recursos propios.

El tipo de vivienda vacacional que se está construyendo son fundamentalmente plurifamiliares en bloque abierto con disponibilidad de zonas comunes (jardines, piscina e instalaciones deportivas) con superficies alrededor de los 100 m² de entre dos y tres habitaciones, no situadas en primera línea de playa.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción aislada de suelos bien ubicados y urbanizados. La demanda de suelo se ve reducida a suelos urbanos consolidados. Esta demanda se limita a los núcleos de Motril, Almuñécar y Salobreña. La demanda de suelo urbanizable pendiente de desarrollo es exigua y solares preparados para edificar son escasos.

Demanda

En Almuñécar, la demanda extranjera es superior a la del resto de núcleos, donde está equilibrada con la demanda nacional y local. Entre los compradores locales destacan los procedentes de Granada, Madrid y Jaén. Entre los extranjeros destacan los ingleses, alemanes, franceses y belgas.

PRECIOS

ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	% Variación 1trim. 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Granada Provincia (costa e interior)	1.010	1.045	3,5%	-33,5%
Almuñécar	1.413	1.410	-0,2%	-40,5%
Motril	951	937	-1,5%	-49,4%
Salobreña	1.137	1.181	3,9%	-42,7%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Granada Provincia (costa e interior)	10.458	11.478	9,8%	698	516	-26,1%	9.760	10.962	12,3%
Almuñécar	819	807	-1,5%	7	47	571,4%	812	760	-6,4%
Motril	788	846	7,4%	121	107	-11,6%	667	739	10,8%
Salobreña	196	220	12,2%	9	11	22,2%	187	209	11,8%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE NUEVA OBRA

ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Granada Provincia (costa e interior)	1.481	1.180	-20%	466	435	-7%	1.015	745	-27%
Almuñécar	165	38	-77%	9	10	11%	156	28	-82%
Motril	135	109	-19%	15	12	-20%	120	97	-19%
Salobreña	15	199	1227%	6	7	17%	9	192	2.033%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Málaga (Costa del Sol)

LA AXARQUÍA: ENTRE NERJA Y RINCON DE LA VICTORIA

Municipios que incluye

Nerja, Torrox, Vélez-Málaga, Algarrobo, Rincón de la Victoria.

Situación general

La tendencia sigue al alza en cuanto al aumento de la demanda de segunda residencia a nivel general, siendo mayor en aquellos municipios con mejor oferta turística como Nerja, Rincón de la Victoria y Torrox. El número de transacciones en la zona se mantiene estable respecto al año pasado.

Precios

Los precios siguen la tendencia creciente de años anteriores y se mantienen ritmos de crecimiento en torno al 5%.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- Vivienda plurifamiliar: 3.900 €/m² - 4.250 €/m². Viviendas de notable antigüedad en primera línea de las principales playas (Burriana, El Parador y zona del Balcón de Europa).
- Vivienda unifamiliar: 4.000 €/m² - 6.000 €/m². Se trata de un producto muy escaso que, en líneas generales, está compuesto por viviendas aisladas con amplias parcelas de entre cuatro y cinco dormitorios ubicadas en las playas de Nerja y Rincón de la Victoria.

Oferta

Nivel de stock heredado en la crisis muy escaso, asumible a corto plazo. Se localiza en la zona costera de Vélez Málaga, concretamente en Almayate, Benajáraf y Chilches. El grueso de la oferta en la zona pertenecía a entidades financieras, reduciéndose en los últimos tiempos. En la zona ha vuelto la actividad promotora tanto de proyectos nuevos como de aquellos que habían quedado paralizados. El municipio del Rincón de la Victoria, dada su proximidad con Málaga, tiene una oferta de primera residencia superior a la de segunda.

Actividad

La promoción crece: en el Rincón de la Victoria, más concretamente en la zona de Torrebenagalbón, se están construyendo entre 50 y 70 viviendas. En Torrox, actualmente se desarrollan de cinco a siete promociones que suman un total de 250 viviendas. En el municipio de Vélez Málaga en las zonas de Caleta, Chilches y Benajáraf se están construyendo 240 viviendas. En Nerja actualmente se están construyendo algunas promociones para albergar un total de 25 a 40 viviendas. Por último, en Torre del Mar, existe promoción nueva, pero en gran medida para primera residencia. En todas ellas el producto más promovido por parte de promotores o fondos extranjeros es la vivienda plurifamiliar de 1, 2 y 3 dormitorios.

Mercado de suelo

Se mantiene la actividad en la zona. La mayor parte del suelo consolidado vacante y en desarrollo pertenece a las entidades financieras que lo están comercializando con promotores de la zona o grupos de inversión que provienen de la venta de inmobiliarias de las entidades financieras. Las transacciones de suelo se están realizando en casi todos los municipios, en mayor medida en los municipios de Vélez Málaga y Torrox principalmente en parcelas de tamaño medio para la construcción de promociones de igual tamaño.

Demanda

Pese a que la demanda nacional y extranjera se encuentra balanceada en la zona, en los municipios de Nerja y Torrox el comprador predominante es de nacionalidad extranjera. Por el contrario, predomina el comprador nacional en los municipios Rincón de la Victoria y Torre del Mar. La presencia del comprador nacional se mantiene constante. Destacan los de la propia comunidad y Madrid. Entre los extranjeros, destacan los escandinavos (noruegos y daneses) en la zona de Nerja y alemanes y belgas en Torrox.

ENTRE TORMOLINOS Y MIJAS

Municipios que incluye

Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas.

Situación general

La actividad se está homogeneizando en toda la zona, cuando en ejercicios anteriores se centraba en algunas localidades. El notable incremento de las transacciones de años anteriores empieza a presentar síntomas de agotamiento.

Precios

Los precios mantienen la tendencia alcista que llevaban el año pasado. Esta tendencia se sustenta en la carestía de oferta en la zona.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 3.500 €/m². Viviendas de uno o dos dormitorios situadas en primera línea de los paseos marítimos de las localidades, con antigüedades varias de las consolidaciones de las zonas.*
- *Vivienda unifamiliar: No existe oferta de vivienda vacacional unifamiliar en esta zona*

Oferta

La oferta heredada de la crisis es reducida y asimilable a corto plazo. Se centra en la localidad de Fuengirola. En la zona la demanda predominante es de viviendas plurifamiliares de dos dormitorios en recintos cerrados, dotados de equipamiento, garaje y trasero situadas en zonas consolidadas. La oferta de alquiler en la zona, pese a haber aumentado en el último año de manera considerable, se encuentra en equilibrio con el mercado de venta. Las viviendas en alquiler responden a configuraciones de 1 o 2 dormitorios.

Actividad

En la zona de Benalmádena se han reactivado varias promociones que se paralizaron durante la crisis. En el caso de Fuengirola igualmente se han terminado algunas obras paradas, pero de reducidas superficies. Promotores locales asociados con fondos extranjeros son habituales. El producto que mejor salida tiene en el mercado son viviendas en edificios plurifamiliares de 2 o 3 dormitorios, dotados de equipamiento como piscinas y jardín. Por otro lado, en las localidades costeras predominan las viviendas de uno y dos dormitorios.

Mercado de suelo

El número de transacciones de suelos es residual; sin embargo, se están reactivando zonas que presentaban un planeamiento y gestión urbanístico paralizado. En las zonas próximas al litoral sí se está reactivando el desarrollo de suelo.

Demanda

Predominio del comprador extranjero (50-70 %), salvo en Fuengirola, donde es mayoritario el comprador nacional. Entre los compradores nacionales destacan principalmente los vecinos de las provincias vecinas de Córdoba y Jaén y, en menor medida, Madrid.

ENTRE MARBELLA Y MANILVA

Municipios que incluye

Marbella, Estepona, Casares, Manilva.

Situación general

El mercado se encuentra activo en toda la zona, con nuevas promociones en construcción y ventas sobre plano. Se apuesta por el mercado de lujo.

Precios

Los precios en la zona continúan en claro ascenso. Sin embargo, los incrementos de precio son más moderados a medida que nos alejamos del municipio de Marbella.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 14.000 €/m². Viviendas de entre 150 m² y 300 m² en las zonas más caras de Marbella (Milla de oro y Puerto Banús). Predominan los 2 dormitorios con 3 baños y aseo, con zona de servicio.*
- *Vivienda unifamiliar: en torno a 10.000 €/m². Si se trata de una zona consolidada como la zona de Marbella Club, el valor se dispara, habiendo existido ofertas por encima de 20.000€/m² en villas con tamaños más moderados y reformadas.*

Oferta

El stock de viviendas heredado se absorbe paulatinamente. Sin embargo, a medida que nos alejamos de la costa y de las zonas de servicios, como ocurre en alguno de los municipios como Estepona, Manilva y Casares, la oferta es significativamente mayor.

Actualmente existe una menor oferta de viviendas en venta con posibilidad de negociación. Las viviendas en la zona, dada una demanda intensa, tienen una liquidez muy alta. En este aspecto destacan los municipios de Marbella y Estepona.

El mercado de alquiler es más relevante que el de compra y el producto predominante varía las características en función de la distancia al mar o a los campos de golf. Por lo general son vivienda de alto nivel y superficies medias por encima de 120m².

Actividad

La actividad promotora es constante e intensa en todos los municipios de la zona. Destaca el municipio de Estepona, donde se han proyectado un total de 538 viviendas en el primer trimestre del 2019. En esta zona se apuesta por el mercado de lujo. En Marbella la actividad promotora es más moderada por una situación urbanística actual restrictiva.

En la práctica totalidad de los nuevos proyectos de cierto tamaño está presente algún fondo, inversor o promotor extranjero.

Mercado de suelo

El mercado empieza a recuperarse, pero a precios elevados. En general, el stock de suelo es muy alto y puede abastecer la demanda a medio y largo plazo.

Demanda

Hay un predominio claro de extranjeros en la costa del Sol, que se hace más presente a medida que el mercado se hace más exclusivo. Entre los extranjeros destacan los procedentes de Reino Unido, Francia, Bélgica, Suiza, Países Bajos, Noruega y Suecia. Por otro lado, el comprador nacional es fundamentalmente de Madrid y País vasco.

PRECIOS

ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Málaga Provincia (costa e interior)	1.479	1.635	10,6%	-35,5%
Benalmádena	1.664	1.814	9,0%	-37,4%
Casares	1.329	1.563	17,6%	-45,5%
Estepona	1.449	1.647	13,7%	-40,5%
Fuengirola	1.687	1.907	13,0%	-30,9%
Málaga, Capital	1.444	1.659	14,9%	-31,3%
Manilva	1.278	1.370	7,2%	-46,7%
Marbella	2.025	2.231	10,2%	-26,0%
Mijas	1.503	1.733	15,3%	-34,5%
Nerja	2.090	2.095	0,2%	-19,9%
Rincón de la Victoria	1.563	1.726	10,4%	-30,6%
Torremolinos	1.592	1.849	16,1%	-33,8%
Torrox	1.537	1.549	0,8%	-41,1%
Vélez-Málaga	1.241	1.357	9,3%	-38,0%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Málaga Provincia (costa e interior)	31.787	34.440	8,3%	2.284	3.944	72,7%	29.503	30.496	3,4%
Benalmádena	2.142	2.372	10,7%	94	208	121,3%	2.048	2.164	5,7%
Casares	682	588	-13,8%	157	121	-22,9%	525	467	-11,0%
Estepona	2.677	2.515	-6,1%	228	301	32,0%	2.449	2.214	-9,6%
Fuengirola	1.814	1.779	-1,9%	143	124	-13,3%	1.671	1.655	-1,0%
Málaga, Capital	7.030	7.676	9,2%	597	834	39,7%	6.433	6.842	6,4%
Manilva	911	1.402	53,9%	132	528	300,0%	779	874	12,2%
Marbella	4.279	4.077	-4,7%	242	194	-19,8%	4.037	3.883	-3,8%
Mijas	2.904	3.047	4,9%	235	323	37,4%	2.669	2.724	2,1%
Nerja	655	722	10,2%	28	180	542,9%	627	542	-13,6%
Rincón de la Victoria	800	947	18,4%	71	169	138,0%	729	778	6,7%
Torremolinos	1.808	2.004	10,8%	63	177	181,0%	1.745	1.827	4,7%
Torrox	701	808	15,3%	31	96	209,7%	670	712	6,3%
Vélez-Málaga	1.373	1.645	19,8%	63	185	193,7%	1.310	1.460	11,5%

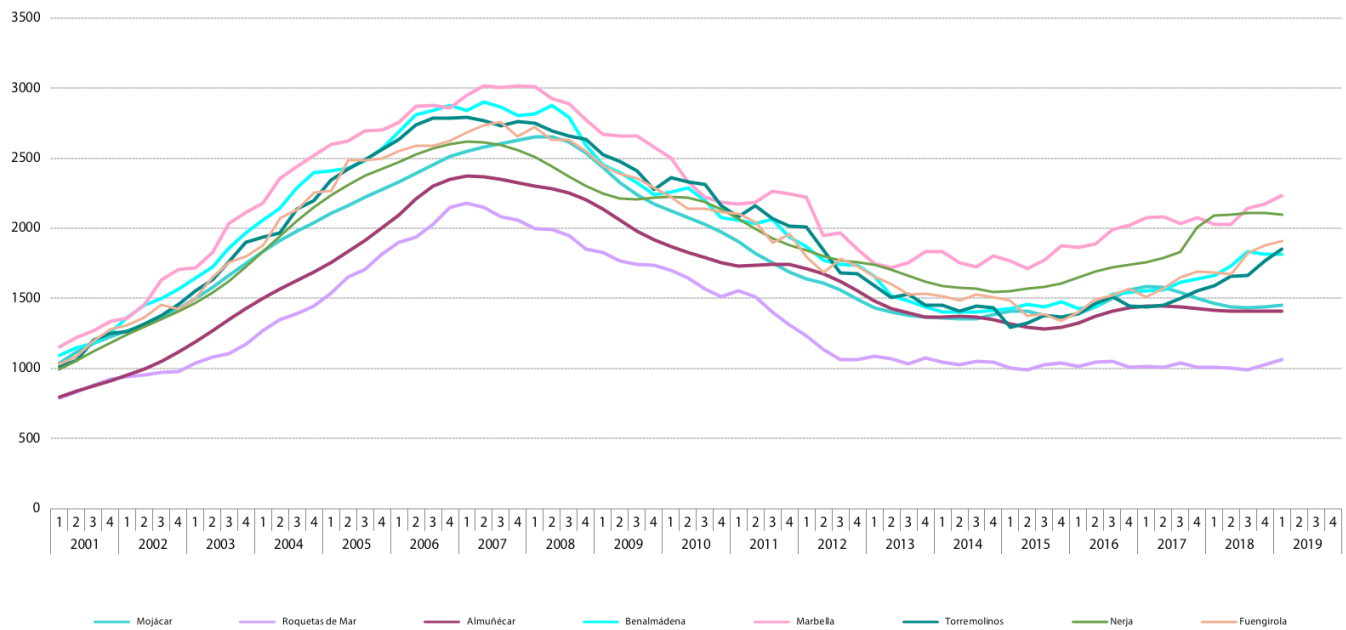
Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE NUEVA OBRA

ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Málaga Provincia (costa e interior)	4.305	6.166	43%	762	996	31%	3.543	5.170	46%
Benalmádena	161	150	-7%	25	22	-12%	136	128	-6%
Estepona	748	417	-44%	24	60	150%	724	357	-51%
Fuengirola	279	373	34%	35	55	57%	244	318	30%
Málaga, Capital	1.283	2.202	72%	45	133	196%	1.238	2.069	67%
Manilva	2	48	2.300%	2	1	-50%	0	47	N.D.
Marbella	284	281	-1%	80	117	46%	204	164	-20%
Mijas	386	604	56%	167	142	-15%	219	462	111%
Nerja	33	64	94%	16	44	175%	17	20	18%
Rincón de la Victoria	73	43	-41%	29	12	-59%	44	31	-30%
Torremolinos	12	382	3.083%	2	15	650%	10	367	3.570%
Torrox	123	309	151%	12	53	342%	111	256	131%
Vélez-Málaga	94	233	148%	73	27	-63%	21	206	881%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.
* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Océano Atlántico

Andalucía atlántica (Costa de la luz)



Cádiz

SOTOGRADE Y SAN ROQUE

Municipios que incluye

Sotogrande y San Roque, Los Barrios.

Situación general

La situación general del mercado se mantiene estable respecto a años anteriores.

Precios

Los precios han caído muy ligeramente respecto al año anterior.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 2.800 €/m². Apartamentos de 2 y 3 habitaciones de entre 120 m² y 180 m² en la playa de Sotogrande, calidades altas y una antigüedad media de 20 a 30 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.800€/m². Viviendas situadas en la Playa de Sotogrande y Torreguadiaro, de calidades medias/altas y antigüedad de 30-40 años.*

Oferta

El nivel de stock es irregular en las distintas zonas, pero asumible a corto plazo. En la zona de Alcaidesa que pertenece al municipio de San Roque hay stock de vivienda de segunda residencia de obra nueva. En Sotogrande el stock es reducido.

La oferta en la zona se encuentra balanceada entre el mercado de segunda mano y el de obra nueva. La tipología que mejor se vende son las viviendas plurifamiliares de 150 m², calidades altas y ubicados en la zona Alcaidesa.

En Sotogrande existe más oferta de alquiler en oferta vacacional, principalmente plurifamiliares de calidades medias o altas de entre 100 m² y 150 m².

Actividad

Se ha iniciado un nuevo proyecto en la localidad de Sotogrande de viviendas adosadas. Los grandes promotores tradicionales prefieren en esta zona viviendas unifamiliares adosadas de 150 m² - 250 m², de entre tres y cinco dormitorios y con calidades altas.

Mercado de suelo

La inexistente actividad en el mercado de suelo hace que no haya problemas de escasez de suelo finalista ni en la urbanización Alcaidesa ni en Sotogrande.

Demanda

La demanda es equilibrada entre nacional y extranjera. Entre los locales, las procedencias más habituales son Madrid y Sevilla. Entre los perfiles internacionales destacan los ciudadanos británicos y rusos.

ALGECIRAS

Situación general

Con no muy significativo mercado vacacional, la zona mantiene una tónica similar a la del año anterior.

Precios

En la zona, pese a presentar un ligero incremento de precios el último año, no se prevén cambios a corto plazo. Algeciras es una localidad con un nivel de turismo reducido que no capta demanda reseñable de segunda residencia.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 1.800 €/m². Apartamentos de entre 80 m² y 100 m² con uno o dos dormitorios situados en las playas del Rinconcillo y playa de Getares, de antigüedad media de veinte años.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.650 €/m². Viviendas adosadas de entre 100 m² y 140 m² con tres o cuatro habitaciones, situadas en las playas del Rinconcillo y playa de Getares, de antigüedad media de 20 años.*

Oferta

El stock es muy bajo en la zona, predominando el mercado de segunda mano. Por su parte, el mercado de alquiler se encuentra equilibrado con el de venta.

Actividad

No existe actividad promotora ni se tiene constancia de un nivel significativo de compraventas de vivienda vacacional.

Mercado de suelo

No existe actividad. El escaso suelo destinado para segunda residencia está ocupado en su totalidad.

Demanda

La demanda local supone más de un 70% del total y procede principalmente de la propia Algeciras.

LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

Situación general

La situación actual del municipio ha mejorado respecto al año pasado, pero siguen sin observarse grandes cambios.

Precios

Los precios empiezan a mostrar signos al alza. La tendencia bajista se ha mantenido hasta momentos muy cercanos a la actualidad.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 1.800 €/m². Viviendas de dos o tres dormitorios situadas en la zona de Alcaidesa y con una antigüedad de entre 10 y 15 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 2000€/m². Viviendas de 150 m² – 180 m² con tres o cuatro dormitorios situadas en la zona de Alcaidesa y de calidad alta.*

Oferta

El stock en la zona permanece invariado, con equilibrio entre la obra nueva y la segunda mano.

El producto mejor vendido son viviendas plurifamiliares en la Alcaidesa de 120 m² y calidades medias – altas.

Actividad

Las cifras de transacciones son muy bajas. Por otro lado, la actividad de desarrollo y promoción es prácticamente inexistente y se da en la zona de Alcaidesa.

Mercado de suelo

Sin actividad desde hace más de diez años. Sigue existiendo suelo vacante y finalista en Santa Margarita que tardará en absorberse en torno a tres o cuatro años.

A corto plazo se va a aprobar inicialmente el PGOU de La Línea de La Concepción, que inyectará al mercado nuevas bolsas de suelo.

Demanda

El comprador nacional convive con el extranjero a partes iguales. Entre los nacionales destacan los habitantes provenientes de Madrid y Sevilla. El comprador extranjero es principalmente inglés y residente en Gibraltar.

ENTRE TARIFA Y CONIL

Municipios que incluye

Tarifa, Barbate (Zahara de los atunes), Vejer de la Frontera, Conil de la Frontera.

Situación general

La zona vuelve a recuperar dinamismo. Prácticamente la totalidad de los municipios presenta mejoría, a excepción de Barbate y Conil (más estable tanto en precios como en transacciones). Destaca el caso de Tarifa, con encarecimiento significativo.

Precios

Los precios están subiendo poco a poco. La tendencia bajista provocada por la anterior recesión se ha mantenido hasta momentos muy cercanos a la actualidad por lo que las expectativas son optimistas en el corto plazo.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 4.500 €/m². Viviendas situadas en Tarifa de 60 m² de dos dormitorios y con una antigüedad media de entre 15 y 20 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.500 €/m². Viviendas situadas en Tarifa o Atlanterra de 120 m² - 150 m² de tres dormitorios, calidad media/alta y con una antigüedad media de 15 años.*

Oferta

Actualmente el nivel de stock en la zona es muy bajo y se encuentra equilibrado entre la vivienda nueva y la usada. El producto en stock que mejor se vende se sitúa en los municipios de Conil, Zahara de los Atunes, Urbanización de Atlanterra (Tarifa) y Tarifa. Son más demandadas las viviendas de unos 60 m² - 70 m² de dos dormitorios con un y calidades medias.

El mercado de alquiler es parejo al de compra, sin embargo, en la urbanización de Atlanterra (Tarifa) el volumen de alquiler es claramente superior. La tipología más habitual ofertada en arrendamiento son viviendas de entre 60 m² y 70 m² de dos dormitorios en urbanizaciones cerradas y calidades medias; principalmente situadas en zonas de Tarifa, Atlanterra (Tarifa) y Conil.

Actividad

El incremento en número de transacciones es notable en la práctica totalidad de los municipios de la zona. Sin embargo, en Barbate apenas ha habido variación respecto al año pasado.

En la actualidad se han iniciado nuevos proyectos entre los que destacan los de Zahara de los atunes con un total de 150 - 200 viviendas, los llevados a cabo en la Urbanización de Atlanterra que suman 60 - 70 viviendas y algunas promociones en Tarifa que suman 120 viviendas.

Mercado de suelo

El número de transacciones de suelos en la zona es residual. Sin embargo, sí se ha producido un incremento de los precios de estos.

Demanda

En la urbanización Atlanterra (Tarifa) predomina el comprador extranjero de origen alemán. En el resto de los municipios la práctica mayoría de los compradores son nacionales, concretamente de Sevilla, Madrid y País Vasco.

CHICLANA, SAN FERNANDO, CADIZ Y PUERTO REAL

Municipios que incluye

Chiclana de la frontera, San Fernando de Cádiz, Puerto Real.

Situación general

La situación del mercado vacacional en la zona se ha mantenido respecto al año pasado, con expectativas de mejora en el corto plazo. Cabe destacar que por su situación los municipios de Puerto Real y San Fernando no son municipios con un mercado vacacional potente.

Precios

Los precios de vivienda vacacional se mantienen en el mercado de venta y suben ligeramente en el mercado de alquiler.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 2.500€/m² - 2.700 €/m². Viviendas en urbanizaciones privadas con zonas ajardinadas y piscina. Superficies entre los 85 m² y 100 m² de dos o tres dormitorios y antigüedad media de 15 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.700€/m² - 2.900 €/m². Viviendas en urbanizaciones privadas con zonas ajardinadas y piscina. Todas entre los 95 m² y 110 m² de dos o tres dormitorios y antigüedad media de 15 años.*

Oferta

El nivel de oferta es estable y asumible a corto plazo. Destaca la presencia de nuevas promociones ubicadas principalmente en el casco histórico de Cádiz dirigidas a primera y segunda residencia. Por otro lado, en Puerto Real y San Fernando el mercado vacacional y de segunda residencia es prácticamente inexistente.

El producto destinado a la venta más vendido corresponde con plurifamiliares en primera línea de playa con viviendas de superficie entre los 70 m² y 95 m², de dos dormitorios, con zonas comunes ajardinadas y piscina comunitaria.

El mercado de alquiler, de mayor calado en la zona y con precios en aumento, se conforma principalmente por apartamentos de dos y tres dormitorios o viviendas tipo dúplex de dos y tres dormitorios en urbanizaciones privadas con zonas comunes.

Actividad

La actividad promotora se centra en el municipio de Cádiz, es puntual y con pocas viviendas dirigidas a la segunda residencia. Principalmente son desarrolladas por promotores locales con recursos propios, que apuestan por apartamentos de 65 m² a 90 m².

Mercado de suelo

En la zona existe escasez de suelo finalista debido a la paralización del PGOU de Chiclana. San Fernando y Puerto Real no tienen suelo para vivienda vacacional en primera línea de playa; en Cádiz se han realizado algunas transacciones puntuales.

Demanda

En Chiclana el demandante nacional es principalmente de origen madrileño, mientras que, en menor medida, los demandantes extranjeros son principalmente alemanes o británicos.

ROTA, CHIPIONA Y SANLÚCAR DE BARRAMEDA

Municipios que incluye

Rota, Chipiona, Sanlúcar de Barrameda.

Situación general

La situación del mercado vacacional tiende a mejorar respecto al año pasado, de manera más leve en los municipios de Sanlúcar de Barrameda y Chipiona y de un modo más acusado en Rota.

Precios

Los precios tanto en venta como en alquiler están en claro ascenso. En el municipio de Rota existen promociones con buenos ritmos de ventas, mientras que en Chipiona y Sanlúcar de Barrameda los ritmos de ventas son algo más largos.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 1.700 €/m². Viviendas de superficies de entre los 75 m² y 95 m² de dos y tres dormitorios, con antigüedad media de 15 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.750 €/m². Principalmente en el municipio de Rota, viviendas unifamiliares adosadas de dos alturas con superficies medias de 115 m² y tres dormitorios.*

Oferta

En la oferta de vivienda vacacional predomina la segunda mano sobre la obra nueva, con equilibrio entre el mercado de alquiler y de compra. La oferta heredada de la pasada crisis es baja y asumible a corto plazo. En la zona se encuentran un gran número de viviendas de calidad media que se construyeron entre los años 2003 y 2007.

La oferta total en la zona se ha visto ligeramente incrementada por el desarrollo de nuevas promociones, algunas ya iniciadas y otras en proyecto. Las localizadas en el municipio de Rota tienen buenos ritmos de ventas, mientras que en Chipiona y Sanlúcar de Barrameda los ritmos de ventas son algo más largos.

Actividad

Se observa actividad promotora en la zona. Sanlúcar de Barrameda cuenta con dos promociones en proyecto, una de ellas a primera línea de playa con 14 viviendas y otra en el casco histórico enfocada a segunda y primera residencia de 48 viviendas. Chipiona cuenta con un total de 5 promociones en proyecto con 200 viviendas. En Rota se ha iniciado una promoción de aproximadamente 50 viviendas y están en proyecto 8 promociones con un total de 250 viviendas, muchas de ellas vendidas.

La iniciativa promotora va de la mano de grandes promotores tradicionales que están construyendo vivienda plurifamiliar de dos o tres dormitorios, de entre 75 y 100 m², próximos al mar, de calidades medias-altas, en urbanizaciones con zonas ajardinadas, piscina y pistas deportivas.

Mercado de suelo

El número de transacciones de suelos en la zona es residual. No hay escasez de suelo. Urbanísticamente es importante reseñar que el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía ha sido anulado.

Demanda

Predomina el comprador nacional en Sanlúcar de Barrameda, Chipiona y Rota, procedentes de Sevilla en su mayoría. El demandante extranjero supone porcentaje ínfimo y proviene mayoritariamente de Reino Unido.

EL PUERTO DE SANTAMARÍA

Municipios que incluye

El Puerto de Santamaría

Situación general

Los precios y la demanda mantienen una leve tendencia al alza.

Precios

Los precios han crecido respecto al año pasado ligeramente y las expectativas en el corto plazo sugieren una tendencia estable. Los precios de alquiler vacacional en el municipio han subido de manera más abrupta que los de venta.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 3.000 €/m². Viviendas de entre dos y tres dormitorios situadas en la zona de Vista Hermosa, de calidades altas y con 10 - 30 años de antigüedad.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.000 €/m². Viviendas de entre tres y cuatro dormitorios situadas en la zona de Vista Hermosa, de calidades altas.*

Oferta

No existe excedente en un mercado centrado en la segunda mano donde predomina la venta sobre el alquiler. En el mercado de alquiler predominan las viviendas de entre 2 y 3 dormitorios en primera y segunda línea de playa.

Actividad

Se ha anunciado un nuevo proyecto en Vista Hermosa de 70 viviendas de dos y tres dormitorios con 80 m² - 110 m². Se desarrollará con capital de grandes promotores tradicionales.

Mercado de suelo

El número de transacciones de suelos en la zona es residual, dada su escasez.

Demanda

La demanda es principalmente nacional y procedente de la propia provincia.

PRECIOS COSTA DE LA LUZ	Valor €/m² 1trim. 2018	Valor €/m² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Cádiz Provincia (costa e interior)	1.277	1.307	2,3%	-37,1%
Algeciras	1.015	966	-4,8%	-46,8%
Barbate	1.425	1.369	-3,9%	-39,8%
Cádiz, Capital	1.970	1.943	-1,4%	-35,1%
Conil de la Frontera	1.813	1.809	-0,2%	-29,9%
Chiclana de la Frontera	1.325	1.410	6,4%	-43,8%
Chipiona	1.366	1.500	9,8%	-45,1%
Línea de la Concepción (La)	1.004	1.023	1,9%	-50,5%
Puerto de Santa María	1.332	1.487	11,6%	-36,3%
Rota	1.577	1.663	5,5%	-40,9%
San Fernando	1.137	1.160	2,0%	-47,4%
San Roque	1.310	1.298	-0,9%	-45,6%
Sanlúcar de Barrameda	1.167	1.200	2,8%	-44,9%
Tarifa	2.086	2.209	5,9%	-16,8%
Vejer de la Frontera	1.164	1.357	16,6%	-31,5%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS
COSTA DE LA LUZ

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Cádiz Provincia (costa e interior)	12.194	143.93	18,0%	961	1.143	18,9%	11.233	13.250	18,0%
Algeciras	1.163	1.284	10,4%	42	23	-45,2%	1.121	1.261	12,5%
Barbate	206	276	34,0%	6	7	16,7%	200	269	34,5%
Cádiz, Capital	1.102	1.292	17,2%	79	98	24,1%	1.023	1.194	16,7%
Conil de la Frontera	240	258	7,5%	34	7	-79,4%	206	251	21,8%
Chiclana de la Frontera	1.086	1.230	13,3%	119	71	-40,3%	967	1.159	19,9%
Chipiona	369	445	20,6%	22	38	72,7%	347	407	17,3%
Línea de la Concepción (La)	656	680	3,7%	29	17	-41,4%	627	663	5,7%
Puerto de Santa María	1.026	1.212	18,1%	62	82	32,3%	964	1.130	17,2%
Rota	596	687	15,3%	66	100	51,5%	530	587	10,8%
San Fernando	717	847	18,1%	41	39	-4,9%	676	808	19,5%
San Roque	589	784	33,1%	56	154	175,0%	533	630	18,2%
Sanlúcar de Barrameda	790	734	-7,1%	106	37	-65,1%	684	697	1,9%
Tarifa	338	467	38,2%	100	138	38,0%	238	329	38,2%
Vejer de la Frontera	159	139	-12,6%	17	2	-88,2%	142	137	-3,5%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA DE LA LUZ

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Cádiz Provincia (costa e interior)	1.225	1.376	12%	324	423	31%	901	953	6%
Algeciras	25	163	552%	7	43	514%	18	120	567%
Barbate	50	19	-62%	11	13	18%	39	6	-85%
Cádiz, Capital*	156	187	20%	17	38	124%	139	149	7%
Conil de la Frontera	70	34	-51%	16	21	31%	54	13	-76%
Chiclana de la Frontera	25	29	16%	25	29	16%	0	0	N.D.
Chipiona	26	8	-69%	19	8	-58%	7	0	-100%
Línea de la Concepción (La)	29	24	-17%	22	15	-32%	7	9	29%
Puerto de Santa María	96	27	-72%	26	9	-65%	70	18	-74%
Rota	104	221	113%	3	36	1.100%	101	185	83%
San Fernando	7	29	314%	7	19	171%	0	10	N.D.
San Roque	199	139	-30%	21	25	19%	178	114	-36%
Sanlúcar de Barrameda	53	30	-43%	25	23	-8%	28	7	-75%
Tarifa	156	86	-45%	11	12	9%	145	74	-49%
Vejer de la Frontera	19	68	258%	2	3	50%	17	65	282%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Huelva

ENTRE MAZAGÓN E ISLANTILLA

Municipios que incluye

Moguer, Palos de la Frontera, Huelva, Punta Umbría, Cartaya, Lepe.

Situación general

La situación en la zona presenta una clara mejoría, fruto del reajuste de precios de años anteriores y una reactivación de la financiación. Se percibe un clima de confianza y una lenta recuperación del mercado. A esto habría que unir una reactivación de la actividad promotora en la zona.

Precios

La evolución de los precios es homogénea en los distintos municipios y presenta un comportamiento creciente que se mantiene desde el año pasado. Las previsiones en la zona auguran una continuación de la tendencia actual, dada la situación de confianza generalizada.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 2700 €/m² - 2800 €/m². Situadas en Islantilla (Isla Cristina) de tipología plurifamiliar en bloque abierto, con acceso directo al paseo marítimo, amplias zonas comunes, la gran mayoría orientadas al sur, con dos o tres dormitorios y dos baños, calidades medias y con una antigüedad media de 20 años aproximadamente.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.600 €/m²- 2.700 €/m². Viviendas de tres y cuatro dormitorios y 2 baños con unos 200 m², situadas principalmente en Mazagón. Calidades medias y antigüedad media de 40 años.*

Oferta

El nivel de oferta en la zona es bajo, equilibrado con el alquiler y con un claro dominio de la venta de segunda mano. La oferta de la zona se centra en productos acordes al perfil del comprador de la zona; predomina así la vivienda plurifamiliar en bloque con dos dormitorios y dos baños.

El mercado de alquiler, con una demanda principalmente foránea, se ha mantenido respecto al último año. En este sector la tipología más demandada es de vivienda plurifamiliar en bloque de dos habitaciones y dos baños, con zonas comunes, cercanas a la playa.

Actividad

La actividad promotora ha vuelto a la zona principalmente en Punta Umbría y El Rompido. Se han reanudado algunos proyectos, como es el caso de El Rompido, donde promotores locales han apostado por la construcción de ocho viviendas pareadas. También en esta localidad se están comercializando tres nuevas promociones de viviendas y reactivado una que se encontraba paralizada con 50 viviendas plurifamiliar en bloque, 32 viviendas unifamiliares adosadas y 10 viviendas unifamiliares aisladas. En Punta Umbría se están desarrollando doscientas viviendas en bloque.

Predominan las viviendas plurifamiliares en bloque de 90 m² - 130m² con dos, tres y cuatro dormitorios. El mercado de viviendas unifamiliares adosadas se configura por viviendas de 110 m² con tres o cuatro dormitorios y una superficie media de 110 m². Por último, las viviendas unifamiliares aisladas se sitúan en zonas urbanas cercanas a núcleos consolidados o campo de golf y cuentan con unas superficies media de 150 m²- 170m², cuatro dormitorios y dos baños.

Mercado de suelo

La compraventa es poco significativa, ya que la adaptación del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental en algunos municipios está dificultando el desarrollo de los nuevos sectores de suelo. Las principales transacciones de suelo que se realizan son de parcelas urbanas destinadas para la autopromoción.

Demanda

Demanda fundamentalmente nacional y del entorno inmediato de la provincia y de provincias de la misma comunidad, principalmente Sevilla y Córdoba. Además, hay presencia de otras comunidades como Extremadura, Madrid y País Vasco.

PLAYAS DE ISLA CRISTINA Y AYAMONTE

Municipios que incluye

Isla Cristina, Ayamonte, Almonte y Lucena del puerto.

Situación general

Desde hace dos años el mercado de la zona presenta síntomas de mejoría, especialmente en las mejores ubicaciones de la costa.

Precios

El mercado tradicional, ligado a la compra de primera residencia situado en los centros históricos de los municipios y junto a las zonas costeras, tiene una tendencia a la baja. Sin embargo, los precios de vivienda vacacional presentan una moderada tendencia alcista.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 1.700 m² - 2.000 €/m². Viviendas de entre dos y tres dormitorios ubicadas en Isla Canela (Ayamonte) e Islantilla (Isla Cristina), de calidades medias-altas y una antigüedad entre los 10 y 15 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.000 m² - 2.400 €/m². Viviendas de tres y cuatro habitaciones en Isla Canela (Ayamonte) e Islantilla (Isla Cristina) de calidades medias-altas y una antigüedad entre los 20-30 años.*

Oferta

En todas las zonas el excedente de viviendas es prácticamente nulo, a excepción de la macro urbanización "Costa Esuri" (Ayamonte), en la que hay un gran número de viviendas aún por comercializar, principalmente de obra nueva. En dicho entorno se concentra en mayor medida el grueso de la oferta, siendo todas ellas propiedad de entidades financieras.

La tipología más demandada consiste en viviendas en bloques de edificios en ordenación abierta, con superficies entre los 70-110m², con calidades medias.

La oferta de alquiler se encuentra equilibrada con la oferta de venta y posee unas características similares.

Actividad

El nivel de actividad en la zona presenta dinamismo, fomentado por un nivel de compraventas al alza. Grandes promotores tradicionales están impulsando la construcción de un nuevo proyecto en Isla Canela (Ayamonte), compuesto por 53 viviendas de lujo situadas en primera línea de playa. La tipología predominante en la zona se compone de viviendas en bloques de edificios en ordenación abierta con superficies entre los 70 m² y 110 m² con unas calidades medias-altas.

Mercado de suelo

Existe una gran cantidad de suelo aún por desarrollar, pero las posibilidades de financiación son bajas y no existe especial interés por los potenciales compradores-promotoras si no se trata de suelo finalista.

Por otro lado, los planeamientos de las distintas localidades de la zona siguen en la misma situación que el año pasado, destacando el PGOU de Isla Cristina, que ha sido derogado por segunda vez.

Demanda

Se ha reactivado en los últimos tiempos. Es una demanda principalmente nacional proveniente de las localidades más cercanas (Sevilla, Córdoba, Badajoz y Cáceres) y algo menos Madrid.

PRECIOS

COSTA DE LA LUZ

	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Huelva Provincia (costa e interior)	1.124	1.105	-1,7%	-48,0%
Ayamonte	1.199	1.194	-0,4%	-54,0%
Almonte	1.409	1.356	-3,8%	-40,4%
Cartaya	1.291	1.174	-9,1%	-48,0%
Huelva, Capital	1.041	1.096	5,3%	-46,7%
Isla Cristina	1.272	1.232	-3,1%	-45,7%
Lepe	1.359	1.282	-5,7%	-42,6%
Punta Umbria	1.499	1.463	-2,4%	-49,8%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRARENTAS

COSTA DE LA LUZ

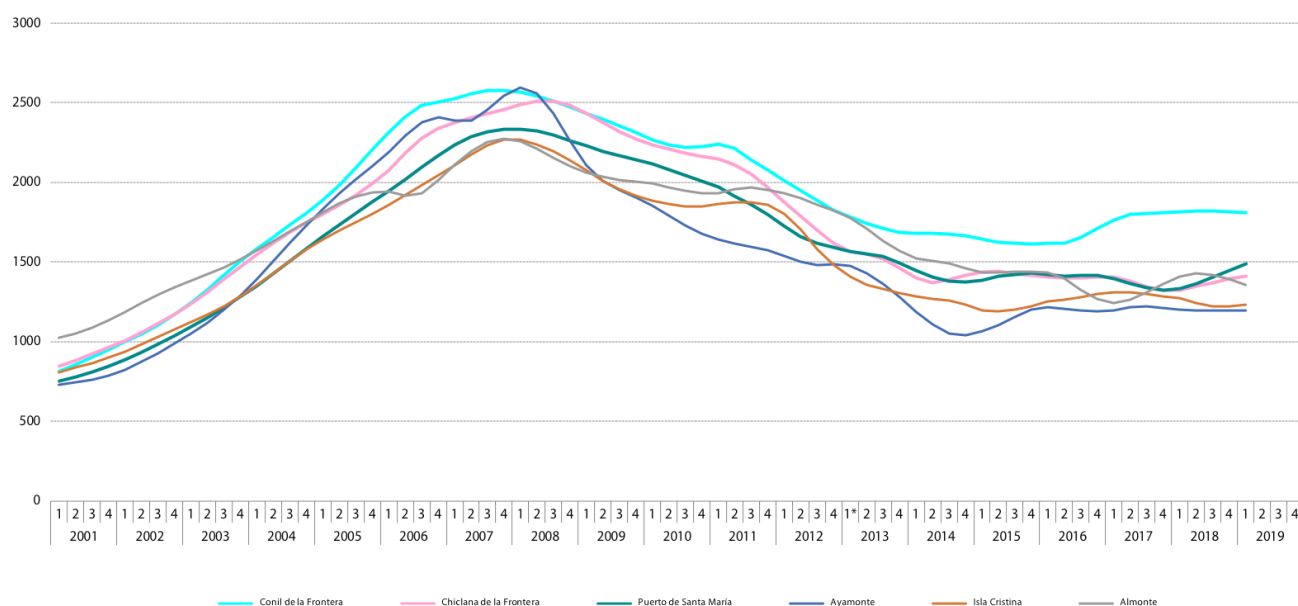
	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Huelva Provincia (costa e interior)	5.081	6.508	28,1%	405	602	48,6%	4.676	5.906	26,3%
Ayamonte	511	628	22,9%	83	140	68,7%	428	488	14,0%
Almonte	393	683	73,8%	20	11	-45,0%	373	672	80,2%
Cartaya	283	385	36,0%	45	86	91,1%	238	299	25,6%
Huelva, Capital	1.263	1.810	43,3%	46	64	39,1%	1.217	1746	43,5%
Isla Cristina	414	470	13,5%	19	106	457,9%	395	364	-7,8%
Lepe	359	387	7,8%	11	21	90,9%	348	366	5,2%
Punta Umbria	382	338	-11,5%	44	17	-61,4%	338	321	-5,0%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA DE LA LUZ

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Huelva Provincia (costa e interior)	608	539	-11%	233	235	1%	375	304	-19%
Almonte	69	35	-49%	20	12	-40%	49	23	-53%
Ayamonte	50	32	-36%	12	20	67%	38	12	-68%
Cartaya	18	5	-72%	9	5	-44%	9	0	N.D.
Huelva, Capital	64	219	242%	24	6	-75%	40	213	433%
Isla Cristina	7	5	-29%	4	5	25%	3	0	N.D.
Lepe	14	13	-7%	5	13	160%	9	0	N.D.
Punta Umbria	1	7	600%	1	5	400%	0	2	N.D.

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.
 * Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Océano Atlántico

Islas Canarias



Tenerife

TENERIFE NORTE

Municipios que incluye

Santa Cruz de Tenerife, EL Rosario, Buenavista del Norte, Los Silos, Garachico, Icod de los Vinos, la Guancha, San Juan de la Rambla, Los Realejos, Puerto de la Cruz, La Orotava, Santa Úrsula, La Victoria de Acentejo, La Matanza de Acentejo, El Sauzal, Tacoronte y San Cristóbal de La Laguna.

Situación general

El norte de la isla no presenta todavía los ritmos de venta que se mantienen en el sur. La zona metropolitana de Santa Cruz de Tenerife y el Puerto de la Cruz son las que presentan mayor evolución tanto en transacciones como en precios.

Precios

Los precios varían en función de la zona. La zona metropolitana de Santa Cruz de Tenerife y el Puerto de la Cruz son las que presentan mayores incrementos. Sin embargo, la zona baja de la isla todavía se encuentra en fase de recuperación.

El mercado del Puerto de la Cruz es más estable, en tanto que predomina el comprador de segunda residencia, extranjero y para temporadas largas (3-6 meses) por lo que no existen grandes oscilaciones de precios.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 1.800 €/m² - 1.900 €/m². Viviendas de menos de dos dormitorios con una antigüedad de entre 15 y 20 años, situadas en la zona costera del Puerto de la Cruz, en los núcleos de Martiánez y Playa Jardín.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.950 €/m² - 2.000 €/m². Viviendas unifamiliares de entre 300 m² y 400 m² en parcelas de 500 m² - 700 m² situadas en la Zona del Casino Toros y La Paz del Puerto de la Cruz. Se trata de viviendas en su mayoría de propietarios foráneos con una antigüedad que oscila entre los 15 y 30 años.*

Oferta

En líneas generales el nivel de stock en la zona es bajo y asumible a corto plazo. La zona de la Isla Baja hasta Garachico presenta un stock de primera residencia que todavía actúa como lastre para el mercado de segunda residencia. En el mercado de venta predominan los apartamentos de entre uno y dos dormitorios situados en el Puerto de la Cruz.

En la zona predomina el alquiler sobre la venta, salvo en los municipios de la isla baja. La tipología de alquiler en la zona son viviendas de menos de dos dormitorios ubicadas en el Puerto de la Cruz cercana a las zonas de playa de calidades medias y con antigüedades que oscilan entre los 15-20 años. Cabe destacar que en el municipio de Puerto de la Cruz existiría un mercado de alquiler no reglado de cierta consideración.

Actividad

Las promociones reactivadas en Santa Cruz de Tenerife se centran en la primera residencia (independientemente de su destino final). Por otro lado, en el Puerto de la Cruz se están rehabilitando algunos edificios con el objetivo de transformarlos en segunda residencia.

Mercado de suelo

El número de transacciones de suelos en la zona es prácticamente inexistente dada su carestía en el entorno del Puerto de la Cruz.

Demanda

La demanda extranjera supone entre un 50% - 70%. El Puerto de la Cruz es un mercado prioritario del turista alemán que establece su segunda residencia en el municipio para temporadas que oscilan entre los 3-6 meses, principalmente en invierno. Por otro lado, existen viviendas destinadas a segundas residencias de habitantes de la isla que tienen en el Puerto de la Cruz su descanso vacacional.

TENERIFE SUR

Municipios que incluye

Candelaria, Arafo, Güímar, Fasnia, Arico, Granadilla de Abona, San Miguel de Abona, Arona, Adeje, Guía de Isora y Santiago del Teide.

Situación general

En el Sur de la isla de Tenerife la situación se mantiene sin cambios respecto al año pasado. La zona sigue presentando una alta actividad en lo que a transacciones se refiere. El crecimiento está centrado en Costa Adeje y Arona principalmente. No obstante, en los municipios colindantes la actividad también es importante debido a la influencia de los anteriores.

La demanda de clientes extranjeros sigue marcando el desarrollo del mercado. Por otro lado, los apartamentos turísticos dentro de complejos extra-hoteleros están teniendo un precio de salida alto.

Precios

Los precios muestran ligeras subidas en toda la zona tanto en alquiler como en compra. Adeje, Arona y la zona del acantilado de Los Gigantes son los que mejor expectativas presentan. Por otro lado, las zonas colindantes a los campos de golf siguen siendo lugares preferentes en la compra de vivienda de segunda residencia.

Los precios en el municipio de Candelaria no reflejan el mercado de segunda residencia ya que este núcleo urbano es un claro destino de primera vivienda, principalmente trabajadores de Santa Cruz de Tenerife.

En El Médano se está produciendo un claro incremento de precios cercano al 10 % que está provocando que otros barrios más deprimidos del municipio comiencen a reactivarse.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 2.800 €/m² - 3.000€/m². Viviendas con una superficie media de entre 70 m² y 90 m² de uno o dos dormitorios situadas entre los municipios de San Miguel y Santiago del Teide. Principalmente en las zonas de Costa Adeje, La Caleta, Algunas zonas de los campos de Golf de Las Américas y las primeras líneas de Playa Paraíso, Puerto Santiago.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.500 €/m² - 3.800€/m². Viviendas unifamiliares de entre 250 m² - 350 m² con parcelas que oscilan entre 500 m² - 1000 m² situadas en las zonas de Arona, Costa Adeje, La Caleta y las primeras líneas de Playa Paraíso y Puerto Santiago.*

Oferta

El nivel de stock heredado de la pasada crisis en la zona es muy bajo. En líneas generales se puede hablar de una ausencia de stock para segunda residencia en zonas representativas del sur salvo casos puntuales en ubicaciones menos relevantes.

Predomina la oferta de segunda mano y es más relevante el mercado de alquiler que el de compra. El producto habitual en alquiler son viviendas de uno o dos dormitorios dentro de complejos turísticos que ofrecen cocina y piscinas comunitarias.

Actividad

La situación promotora se centra en Costa Adeje y Arona. En este último se prevé un incremento importante como consecuencia del desbloqueo de la situación urbanística existente (Plan Parcial El Mojón).

En la oferta en construcción predominan los apartamentos turísticos de entre uno y dos dormitorios y dos baños dentro de complejos extra-hoteleros y viviendas unifamiliares en la zona de La Caleta de Adeje. Los nuevos desarrollos de obra nueva corresponden principalmente a promotores y fondos extranjeros asociados a promotores locales.

Mercado de suelo

Comienza a recuperar una actividad regular. En Arona se ha desbloqueado el Plan Parcial El Mojón y se ha producido la aprobación de los Planes de Modernización y Mejora de los entornos turísticos con el objetivo de reordenar y mejorar los estándares de calidad turística. Esto facilitará el desbloqueo de los suelos que están en manos de entidades financieras.

El núcleo de Costa Adeje en unión con Playa Paraíso y callao Salvaje mediante paseo marítimo ha impulsado el atractivo de la oferta de suelos disponible en la zona.

Demanda

El comprador es mayoritariamente extranjero, principalmente belgas, rusos y ciudadanos provenientes de países nórdicos. Se ha producido un aumento mayor del turismo ruso en comparación con otras nacionalidades y años anteriores.

PRECIOS

ISLAS CANARIAS

	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Tenerife Isla (costa e interior)	1.241	1.303	5,0%	-25,8%
Adeje	1.862	2.202	18,3%	3,8%
Arona	1.371	1.562	13,9%	-16,5%
Candelaria	1.349	1.551	15,0%	-16,5%
Puerto de La Cruz	1.446	1.583	9,5%	-27,4%
San Cristóbal de La Laguna	1.153	1.132	-1,8%	-31,6%
Santa Cruz de Tenerife	1.178	1.285	9,1%	-26,1%
Granadilla de Abona	1.115	1.331	19,4%	-21,7%
Tacoronte	1.107	1.169	5,6%	-33,0%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

ISLAS CANARIAS

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Tenerife Isla (costa e interior)	12.361	12106	-2,1%	650	915	40,8%	11.711	11.191	-4,4%
Adeje	1.916	1.591	-17,0%	86	210	144,2%	1.830	1.381	-24,5%
Arona	2.388	1.965	-17,7%	59	114	93,2%	2.329	1.851	-20,5%
Candelaria	281	280	-0,4%	14	26	85,7%	267	254	-4,9%
Puerto de La Cruz	756	678	-10,3%	22	20	-9,1%	734	658	-10,4%
San Cristóbal de La Laguna	917	1.087	18,5%	100	91	-9,0%	817	996	21,9%
Santa Cruz de Tenerife	1.545	1.849	19,7%	56	87	55,4%	1.489	1.762	18,3%
Granadilla de Abona	906	755	-16,7%	68	104	52,9%	838	651	-22,3%
La Orotava	176	202	14,8%	11	5	-54,5%	165	197	19,4%
Tacoronte	152	156	2,6%	20	12	-40,0%	132	144	9,1%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA

ISLAS CANARIAS

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Tenerife Isla (costa e interior)									
Adeje	137	143	4%	84	86	2%	53	57	8%
Arona	174	224	29%	6	13	117%	168	211	26%
Candelaria	24	58	142%	6	20	233%	18	38	111%
Puerto de La Cruz	8	3	-63%	5	3	-40%	3	0	N.D.
San Cristóbal de La Laguna	41	120	193%	18	15	-17%	23	105	357%
Santa Cruz de Tenerife	211	38	-82%	15	10	-33%	196	27	-86%
Granadilla de Abona	148	237	60%	58	21	-64%	90	216	140%
La Orotava	21	29	38%	17	20	18%	4	9	125%
Tacoronte	13	11	-15%	8	8	0%	5	3	-40%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Gran Canaria

Municipios que incluye

San Bartolomé de Tirajana, Mogán, Aldea de San Nicolás.

Situación general

El mercado sigue recuperándose; a excepción de La Aldea de San Nicolás (mercado reducido), el resto muestra un buen tono desde hace varios años.

Precios

La línea respecto al año anterior es de continuidad, y no se espera que se modifique sustancialmente en los próximos meses.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: entre 4.000 y 6.000 €/m². Apartamentos con terraza en bloques aislados y en primera línea de costa, con superficies que parten desde los 40 m². Son viviendas de más de veinte años de antigüedad, reformados recientemente.*
- *Vivienda unifamiliar: Alrededor de 7.000 €/m². Viviendas en primera línea de costa que pueden oscilar entre 140 m² y 250 m². Las calidades edificatorias son altas: inmuebles con terrazas o jardines recientemente reformados.*

Oferta

No hay excedente acumulado desde el anterior ciclo. La obra nueva es escasa y buena parte de la actividad se ha centrado en la rehabilitación de viviendas. En general, la oferta no ha variado sustancialmente en el último año; la existente es predominantemente de segunda mano y viviendas plurifamiliares de un dormitorio en entornos costeros. El mercado de alquiler vacacional es más relevante y ha seguido encareciéndose en más de un 5 %.

Actividad

La rehabilitación, que ha predominado sobre la construcción de obra nueva, se ha centrado en zonas consolidadas en torno a las principales playas y en apartamentos de bloques aislados de un dormitorio; esto ha elevado la calidad media del stock en estas áreas. Los promotores tradicionales son los más activos.

Mercado de suelo

No se aprecia demasiada actividad en el mercado de suelo, considerando además la escasa oferta disponible.

Demanda

La variación de la demanda no ha sido significativa, dentro de un contexto de estabilidad en el mercado. La demanda se reparte de modo parejo entre nacionales y extranjeros, si bien son estos últimos los que acaso ejerzan una mayor presión sobre los precios. A los tradicionales clientes alemanes y nórdicos se suman recientemente los italianos.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Gran Canaria Isla (costa e interior)	1.237	1.288	4,1%	-33,5%
Arucas	996	1.126	13,1%	-29,7%
Las Palmas de Gran Canaria	1.409	1.475	4,7%	-28,4%
Mogán	1.995	2.146	7,6%	-19,0%
San Bartolomé de Tirajana	1.700	1.484	-12,7%	-46,4%
Telde	1.042	1.169	12,2%	-35,4%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRASVENTAS ISLAS CANARIAS	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Gran Canaria Isla (costa e interior)	13.507	13.126	-2,8%	1.011	651	-35,6%	12.496	12.475	-0,2%
Arucas	296	275	-7,1%	18	11	-38,9%	278	264	-5,0%
Las Palmas de Gran Canaria	3.242	3.376	4,1%	214	87	-59,3%	3.028	3.289	8,6%
Mogán	1.001	769	-23,2%	38	34	-10,5%	963	735	-23,7%
San Bartolomé de Tirajana	1.499	1.665	11,1%	22	56	154,5%	1.477	1.609	8,9%
Telde	573	695	21,3%	43	18	-58,1%	530	677	27,7%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS CANARIAS	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Gran Canaria Isla (costa e interior)									
Arucas	58	59	2%	56	59	5%	2	0	ND
Las Palmas de Gran Canaria	282	480	70%	18	27	50%	264	453	72%
Mogán	45	29	-36%	2	8	300%	43	21	-51%
San Bartolomé de Tiajana	88	40	-55%	79	36	-54%	9	4	-56%
Telde	113	160	42%	33	42	27%	80	118	48%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Fuerteventura

Municipios que incluye

Oliva, La, Puerto del Rosario, Antigua, Tuineje, Pájara, Betancuria.

Situación general

La situación en el último año muestra estabilización en la zona.

Precios

Se aprecia un incremento moderado en los municipios con mayor número de vivienda vacacional, salvo Tuineje, cuyo mercado es principalmente residencial. Por otro lado, los mayores niveles de crecimiento se han dado en los municipios donde la subida de precios en años anteriores ha sido más moderada, teniendo los precios un mayor recorrido al alza.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 1.900 €/m² - 2500 €/m². Apartamentos de un dormitorio con calidad media y antigüedad de 10 a 15 años situadas en Corralejo y municipio de La Oliva.*
- *Vivienda unifamiliar: 4.500 €/m². Viviendas aisladas o pareadas de tres dormitorios y antigüedad de unos 20 a 30 años, normalmente reformadas.*

Oferta

Existe una reducción del stock de obra nueva heredada de la crisis, mayor en zonas turísticas, siendo Tuineje de menor atractivo para vivienda vacacional. La tipología que mejor se vende es la de viviendas plurifamiliares de uno y dos dormitorios, de superficies medias entre 60 y 75 m² en bloque abierto, con terrazas, y villas unifamiliares de tres dormitorios de unos 100 a 150 m².

Predomina la segunda mano y el alquiler es más relevante que el mercado de compra. La vivienda habitual en alquiler son apartamentos de un dormitorio de unos 45 m² en urbanizaciones cercanas a la costa, principalmente en poblaciones de mayor actividad turística.

Actividad

La actividad se ha reactivado en la zona, principalmente en el entorno de Corralejo (La Oliva). Recientemente se ha iniciado una promoción por fases de unas 300 viviendas, entre adosadas, viviendas en bloque abierto y unifamiliares, dirigidas tanto a vivienda habitual como vacacional. Además, existe promoción en proyecto de unas 80 viviendas en otra urbanización del entorno de Corralejo. En Caleta de Fuste (Antigua) está consolidándose una urbanización con campo de golf de unas 96 viviendas entre en bloque abierto y villas.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios, pero sin transacciones. Existe escasez de suelo finalista en el municipio de Pájara, debido a la anulación de planeamiento general en el año 2004.

Demanda

El comprador es fundamentalmente extranjero: ingleses y belgas. En los últimos cuatro años ha aumentado considerablemente la presencia italiana. En el caso de compradores nacionales destacan principalmente los canarios y los habitantes de zonas del norte y centro peninsular, como Galicia, Cataluña y Madrid.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m ² 1 trim. 2018	Valor €/m ² 1 trim. 2019	% Variación 1 trim 2018 - 1 trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Fuerteventura Isla (costa e interior)	1.265	1.336	5,6%	-38,3%
Antigua	1.389	1.711	23,2%	-28,1%
Pájara	1.473	1.536	4,3%	-34,5%
Puerto del Rosario	970	1.067	10,0%	-44,0%
Tuineje	1.177	1.256	6,7%	-34,2%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS ISLAS CANARIAS	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Fuerteventura Isla (costa e interior)									
Antigua	666	492	-26,1%	46	41	-10,9%	620	451	-27,3%
Pájara	284	332	16,9%	17	8	-52,9%	267	324	21,3%
Puerto del Rosario	595	537	-9,7%	89	118	32,6%	506	419	-17,2%
Tuineje	134	89	-33,6%	17	14	-17,6%	117	75	-35,9%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS CANARIAS

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Fuerteventura Isla (costa e interior)									
Antigua	8	105	1.213%	8	9	13%	0	96	N.D.
Pájara	105	12	-89%	2	10	400%	103	2	-98%
Puerto del Rosario	14	19	36%	8	7	-13%	6	12	100%
Tuineje	15	19	27%	13	19	46%	2	0	N.D.

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.
* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Lanzarote

Municipios que incluye

Haría, Teguise, Arrecife, San Bartolomé, Tías, Yaiza, Tinajo.

Situación general

Continúa la recuperación constatada ya en ejercicios anteriores (notable repunte a finales de 2017 y consolidado en 2018). Actualmente existe un equilibrio generalizado entre oferta y demanda, a excepción de algún caso como Puerto del Carmen, con demanda superior.

Precios

En el pasado año se dio un aumento generalizado de precios, superior al 5 %. No obstante, en un mercado que tiende a la estabilización, se prevé cierta moderación en el encarecimiento próximo.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- Vivienda plurifamiliar: 4.500 €/m². Correspondería a viviendas en Puerto del Carmen y Playa Blanca, de uno o dos dormitorios, con 50 a 60 m² y antigüedad media superior a 15 años.
- Vivienda unifamiliar: 5.000 €/m². Escasa oferta en primera línea de playa, concentrada en Puerto del Carmen. Son viviendas alrededor de 250 m², con amplias terrazas y piscina privada, con calidades medias-altas.

Oferta

Apenas queda excedente acumulado del ciclo anterior. En el área de Playa Blanca, parte de esa oferta se absorbe gracias al alquiler vacacional, que en general compite favorablemente contra el mercado de compraventa. En este mercado de alquiler turístico abunda la tipología de bungalow de un dormitorio; no obstante, se incrementa la demanda de villas turísticas. El encarecimiento anual de este tipo de alquiler habría alcanzado un 10 %.

Actividad

Partiendo de la base de que no existían obras paralizadas en las localidades turísticas más importantes, se aprecia actividad de obra nueva en primera residencia (independientemente de posible uso posterior para vivienda vacacional). Estos proyectos, ubicados principalmente en Costa Teguise y Puerto del Carmen, consisten generalmente en viviendas tipo villa (pequeñas) o bungalows, y suelen ser provistos por promotores locales asociados con fondos extranjeros.

Mercado de suelo

Comienza a recuperar su actividad regular. La oferta es amplia en zonas como Costa Teguise y Playa Blanca, acaso suficiente para la contención de precios fuera de la primera línea de playa. Puerto del Carmen, en cambio, cuenta con escaso suelo urbano consolidado; por esta razón, junto con Tías, ha experimentado un encarecimiento más notorio.

Demanda

El número de compraventas en el mercado de vivienda vacacional se habría incrementado durante el pasado ejercicio alrededor de un 5 %, si bien en los últimos meses ya ofrecería señales de ralentización.

Destacan los compradores extranjeros (entre un 50 % y un 70 % del total), entre los cuales los italianos se caracterizarían por copar el mercado de inversión, siendo otras nacionalidades (británica, irlandesa) más proclives a la compra para uso propio, así como ocurre con los compradores españoles.

PRECIOS ISLAS CANARIAS

	Valor €/m ² 1 trim. 2018	Valor €/m ² 1 trim. 2019	% Variación 1 trim. 2018 - 1 trim. 2019	Variación desde máximos de la década pasada
Lanzarote Isla (costa e interior)				
Arrecife	1.521	1.665	9,5%	-32,0%
Teguise	1.087	1.227	12,9%	-38,4%
Tías	1.725	2.013	16,7%	-13,0%
Tías	2.072	2.313	11,6%	-21,1%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS ISLAS CANARIAS

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Lanzarote Isla (costa e interior)									
Arrecife	624	573	-8,2%	29	19	-34,5%	595	554	-6,9%
Teguise	419	479	14,3%	10	18	80,0%	409	461	12,7%
Tías	888	431	-51,5%	149	4	-97,3%	739	427	-42,2%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS CANARIAS

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Lanzarote Isla (costa e interior)									
Arrecife	19	105	453%	4	4	0%	15	101	573%
Teguise	64	99	55%	27	71	163%	37	28	-24%
Tías	7	39	457%	5	12	140%	2	27	1.250%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.
* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

La Palma

Municipios que incluye

Fuencaliente de la Palma, Los Llanos de Aridane, Tazacorte, Tijarafe, Puntagorda, Garafía, Barlovento, San Andrés y Sauces, Puntallana, Santa Cruz de la Palma, Breña Alta, Breña Baja, Villa de Mazo

Situación general

Prosigue la tendencia de recuperación ya mostrada en el ejercicio anterior.

Precios

El ritmo de encarecimiento ha persistido, rondando un 5 %. La demanda consistente puede conllevar aumentos de precio adicionales en los meses venideros.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- Vivienda plurifamiliar: Menos de 2.000 €/m². Viviendas de más de 100 m² con dos o tres dormitorios y calidad media-alta. Se ubicarían en Los Cancajos (Breña Baja), Puerto Naos (Los Llanos) y Puerto de Tazacorte.
- Vivienda unifamiliar: Alrededor de 2.000 €/m². Además de en las áreas anteriores, Tijarafe y El Paso. Las características serían análogas a las comentadas en el caso plurifamiliar.

Oferta

No ha cambiado la oferta de manera sustancial, al no quedar apenas excedente acumulado. La mayoría de las viviendas ofertadas son de segunda mano, adosados y unifamiliares en primera línea de playa. El mercado de alquiler vacacional es ya más relevante, incrementando también en mayor medida sus precios.

Actividad

Se han iniciado nuevas promociones en Tijarafe, Puntagorda y Fuencaliente, consistiendo en muchos casos en conjuntos de dos a seis viviendas. Predominan villas de uno o dos dormitorios con altas calidades, de menos de 80 m². Impera la autopromoción.

Mercado de suelo

Se dan algunas transacciones aisladas. La Ley de Islas Verdes permite la construcción de viviendas turísticas en suelo rústico con permiso previo: quedaría suelo por desarrollar. No se aprecian incrementos en el precio del suelo.

Demanda

El incremento de la demanda habría rondado hasta un 5 % anual, especialmente en las zonas más vacacionales. Los compradores nacionales predominan, con las excepciones de Tazacorte, Tijarafe y Puntagorda. Alemanes e ingleses se siguen mostrando activos.

PRECIOS ISLAS CANARIAS

	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
La Palma Isla (costa e interior)	1.054	1.141	8,3%	-21,5%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

La Gomera

Municipios que incluye

San Sebastián de la Gomera, Alajeró, Vallehermoso, Valle Gran Rey, Agulo, Hermigua.

Situación general

La tendencia es similar a la del ejercicio anterior. Predomina la cautela y no se prevén cambios sustanciales.

Precios

Se mantiene la evolución, con incluso ligeras caídas puntuales. En cambio, ubicaciones como Valle Gran Rey mantienen su atractivo.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara

- *Vivienda plurifamiliar: alrededor de 1.500 €/m². Serían viviendas en el entorno de Valle Gran Rey de uno y dos dormitorios, con piscina comunitaria y una antigüedad media de 15 a 20 años.*
- *Vivienda unifamiliar: alrededor de 2.500 €/m². Igualmente, en Valle Gran Rey, en Jardín Tecina, orientadas al turismo alemán y nórdico; unifamiliares aisladas y adosadas de dos dormitorios, con terraza y/o jardín.*

Oferta

El excedente sería asumible a largo plazo, especialmente en Valle Gran Rey. El mercado de alquiler vacacional resulta ya predominante (con precios al alza), en viviendas de uno y dos dormitorios.

Actividad

No hay actividad de obra nueva significativa, salvo de forma marginal en la zona de Puerto Santiago. Generalmente consiste en autopromoción.

Mercado de suelo

Continúa paralizado y sin transacciones. Acaso se dan contadas ventas para parcelas unifamiliares de autopromoción.

Demanda

Ligera reactivación de compraventas. La demanda se reparte equitativamente entre españoles y foráneos, entre los que siguen destacando alemanes y nórdicos. Cabría mencionar la reciente incorporación de belgas.

El Hierro

Municipios que incluye

Valverde, El Pinar de El Hierro, Frontera

Situación general

Se perciben señales de leve recuperación.

Precios

Ligera presión al alza. La situación no cambia sustancialmente respecto al año anterior y no hay previsión de que lo haga próximamente.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: alrededor de 1.200 €/m². Se trataría de viviendas en la zona de la Restinga, con uno o dos dormitorios y unos 15 años de antigüedad.*
- *Vivienda unifamiliar: no existe oferta de vivienda vacacional unifamiliar en la zona.*

Oferta

Los restos de promociones sin venderse han ido haciéndolo en los últimos tiempos. La oferta actual consiste principalmente en chalets adosados de unos 125 m² (Frontera). Predomina la segunda mano, siendo por otro lado el mercado de alquiler turístico más activo que el de compraventa (apartamentos y viviendas unifamiliares por toda la isla).

Actividad

La muy escasa actividad constructora se limita a algunas viviendas de autopromoción.

Suelo

No existe un mercado de suelo activo.

Demanda

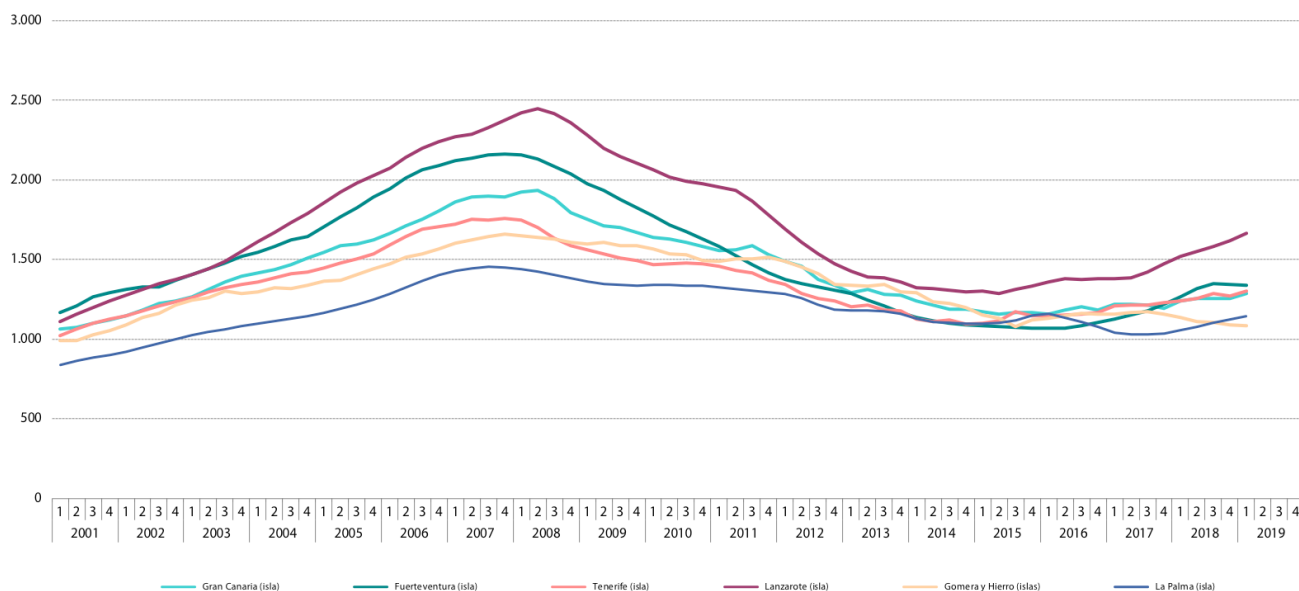
El incremento de las transacciones de compraventa ha sido significativo durante el año. Los compradores españoles son claramente preponderantes.

PRECIOS ISLAS CANARIAS

	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Gomera y Hierro Islas (costa e interior)	1.135	1.085	-4,4%	-34,6%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa



| Océano Atlántico

Costa Gallega



Pontevedra (Rías Baixas)

DE A GUARDA A BAIONA

Municipios que incluye

A Guarda, O Rosal, Oia, Baiona, Nigrán

Situación general

Claramente en recuperación, sobre todo en Baiona y Nigrán. Se espera que esta reactivación se retrase en A Guarda, a pesar de mantener precios muy ajustados.

Precios

En ascenso, especialmente en Baiona y Nigrán, que podría prolongarse en los meses venideros.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Algo por encima de 3.000 €/m². Apartamentos de dos dormitorios con dos baños, plaza de garaje y trastero, con calidad media-alta y antigüedad media de hasta diez años. Se encontrarían en Baiona y Nigrán, en primera línea de playa.*
- *Vivienda unifamiliar: Alrededor de 2.600 €/m². Viviendas unifamiliares aisladas de cuatro dormitorios y cuatro baños (300 a 350 m² útiles), con parcela propia de terreno y calidad media-alta, con hasta diez años de antigüedad.*

Oferta

Existe un excedente asumible a corto plazo. En Baiona se encuentran edificios sin terminar, no hallándose stock relevante de obra nueva terminada. La absorción de oferta de calidad está dejando una oferta de inmuebles de características inferiores (predomina la segunda mano). En alquiler vacacional, actualmente más activo que la compra, La vivienda más habitual son apartamentos de dos dormitorios con baño y aseo, plaza de garaje y superficie útil aproximada de 60 m². Las rentas medias en este mercado han aumentado.

Actividad

Se han reactivado algunas obras paradas en Baiona y Nigrán. Generalmente son de tamaño reducido, si bien se esperan mayores en los próximos meses. Buena parte de la iniciativa en este sentido la está llevando SAREB.

Mercado de suelo

Diferentes operadores comienzan a tomar posiciones, intentando aprovechar precios bajos para promover a precios competitivos. Los enclaves más próximos a Vigo (Baiona y Nigrán) son los más atractivos. Se espera asimismo que la próxima aprobación de la Ley de Rehabilitación impulse el desarrollo de los núcleos rurales y cascos viejos.

Demanda

Las compraventas han aumentado significativamente, rebajando los plazos medios de comercialización en Baiona y Nigrán. Los compradores siguen siendo mayoritariamente españoles.

RÍA DE VIGO Y RÍA DE PONTEVEDRA

Municipios que incluye

Vigo, Redondela, Soutomaior, Pontevedra, Vilaboa, Moaña, Gangas, Bueu, Marín, Poio.

Situación general

Hay indicios de recuperación, con repuntes concretos. En general, la tendencia es estable.

Precios

Se mantiene la tendencia del año anterior y no se prevé que cambie sustancialmente en el futuro próximo.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Entre 2.400 y 2.700 €/m². Se encontraría en primera línea de costa en Vigo: viviendas de dos dormitorios con buenas calidades, unos diez años de antigüedad, con aparcamiento y vistas al mar.*
- *Vivienda unifamiliar: entre 2.200 y 2600 €/m². Misma ubicación (playa en Vigo): viviendas de tres a cuatro dormitorios, antigüedad de hasta veinte años y buen estado de conservación, con parcela ajardinada de tamaño medio.*

Oferta

Aún quedaría excedente de vivienda, más fácilmente absorbible en Vigo. Las viviendas plurifamiliares de dos dormitorios cuentan con mayor liquidez. El mercado de alquiler vacacional es especialmente relevante en Vigo (tanto plurifamiliar como unifamiliar). Los precios en este segmento no han variado sustancialmente.

Actividad

La obra nueva es escasa, destacando acaso Vigo, Canido y la costa de Cangas. Predomina la autopromoción.

Mercado de suelo

La falta de financiación condiciona el actual estancamiento del mercado de suelo. La situación urbanística del PXOM de Vigo no ha favorecido las expectativas positivas.

Demanda

Continúa estable, sin aumentos considerables. El comprador nacional es mayoritario, especialmente gallego, madrileño y vasco.

ENTRE O GROVE Y VILLAGARCÍA DE AROUSA

Municipios que incluye

O Grove, Meaño, Cambados, Vilanova de Arousa, Vilagarcía de Arousa, Illa de Arousa, Sanxenxo

Situación general

El mercado residencial de costa no ha sufrido apenas variación en los últimos meses.

Precios

No se aprecian cambios en un mercado con precios próximos a su suelo, con incluso ajustes puntuales. La estabilidad será probablemente la tónica en los meses próximos.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Alrededor de 5.200 €/m². Playa de Silgar (Sanxenxo), en viviendas de tres dormitorios, 110 m² construidos y buenas calidades.*
- *Vivienda unifamiliar: Algo menos de 6.000 €/m². Isla de La Toja, en parcela de 775 m², con cinco dormitorios y baños y unos treinta años de antigüedad, en buen estado.*

Oferta

La oferta disponible acumulada sería asumible a corto plazo, especialmente las viviendas plurifamiliares de dos dormitorios. En esta oferta predomina la segunda mano. El mercado de alquiler vacacional, ya más activo, se concentra en plurifamiliares de alrededor de 100 m², con precios igualmente estables.

Actividad

No existen apenas promociones de obra nueva, siendo estas pocas autopromociones.

Mercado de suelo

Completamente paralizado, sin transacciones.

Demanda

Demanda estable en los últimos tiempos, donde compradores nacionales (madrileños, vascos y catalanes) son habituales.

PRECIOS

COSTA GALLEGA

	Valor €/m ² 1 trim. 2018	Valor €/m ² 1 trim. 2019	% Variación 1 trim 2018 - 1 trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Pontevedra Provincia (costa e interior)	1.106	1.127	1,9%	-32,2%
Pontevedra, Capital	1.162	1.127	-3,0%	-33,9%
Sanxenxo	1.605	1.592	-0,8%	-20,8%
Baiona	1.433	1.782	24,4%	-16,1%
Moaña	1.110	1.053	-5,1%	-23,2%
Vilagarcía de Arousa	862	820	-4,9%	-32,0%
Vigo	1.264	1.355	7,2%	-34,9%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

COSTA GALLEGA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Pontevedra Provincia (costa e interior)	5.758	6.422	11,5%	578	495	-14,4%	5.180	5.927	14,4%
Pontevedra, Capital	585	608	3,9%	65	43	-33,8%	520	565	8,7%
Sanxenxo	290	260	-10,3%	27	23	-14,8%	263	237	-9,9%
Baiona	142	125	-12,0%	8	9	12,5%	134	116	-13,4%
Moaña	83	117	41,0%	7	22	214,3%	76	95	25,0%
Vilagarcía de Arousa	335	273	-18,5%	70	17	-75,7%	265	256	-3,4%
Vigo	2.069	2.452	18,5%	168	152	-9,5%	1.901	2.300	21,0%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA GALLEGA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Pontevedra Provincia (costa e interior)	612	1.210	98%	343	417	22%	269	793	195%
Baiona	10	81	710%	7	8	14%	3	73	2333%
Moaña	8	13	63%	8	13	63%	0	0	N.D.
Nigrán	5	19	280%	5	19	280%	0	0	N.D.
Pontevedra, Capital	89	402	352%	13	18	38%	76	384	405%
Sanxenxo	41	82	100%	10	32	220%	31	50	61%
Vigo	89	262	194%	39	59	51%	50	203	306%
Vilagarcía de Arousa	13	16	23%	13	16	23%	0	0	N.D.

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

A Coruña

MUNICIPIOS DE COSTA DE A CORUÑA

Situación general

La evolución es similar a la de un año atrás, con signos de recuperación y crecimiento.

Precios

Similares a los del ejercicio anterior, apuntando a cierto incremento. No obstante, es probable que en lo venidero se mantengan estables.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- Vivienda plurifamiliar: Alrededor de 2.500 €/m² (en A Coruña).
- Vivienda unifamiliar: Alrededor de 1.250 €/m² (Sada, Culleredo, Cambre, Oleiros, etc.).

Oferta

El excedente que persiste es contenido, especialmente en primera línea de playa en A Coruña (mayor liquidez) y en viviendas de segunda mano. El mercado de alquiler vacacional no está tan consolidado, adoleciendo probablemente de precios excesivamente altos, tras un significativo encarecimiento reciente.

Actividad

Se han reactivado pequeñas promociones que se encontraban paralizadas (viviendas plurifamiliares de dos o tres dormitorios). Impera la promoción local con recursos propios.

Mercado de suelo

Sin volumen de transacciones significativas, existiendo suelo finalista disponible.

Demanda

La mejoría de la demanda ha descansado sobre todo en compradores nacionales (especialmente locales), que son mayoritarios en la zona.

PRECIOS COSTA GALLEGA	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
A Coruña Provincia (costa e interior)	1.106	1.165	5,3%	-28,3%
Coruña (A), Capital	1.527	1.618	6,0%	-27,3%
Sada	1.092	1.112	1,8%	-32,4%
Boiro	860	913	6,2%	-32,4%
Arteixo	988	959	-3,0%	-41,8%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS COSTA GALLEGA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
A Coruña Provincia (costa e interior)	7.686	8.691	13,1%	813	797	-2,0%	6.873	7.894	14,9%
Coruña (A), Capital	2.227	2.572	15,5%	222	253	14,0%	2.005	2.319	15,7%
Sada	183	231	26,2%	23	16	-30,4%	160	215	34,4%
Boiro	118	142	20,3%	23	34	47,8%	95	108	13,7%
Arteixo	186	194	4,3%	28	23	-17,9%	158	171	8,2%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA GALLEGA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
A Coruña Provincia (costa e interior)	1.462	1.450	-1%	628	547	-13%	830	903	9%
Arteixo	70	86	23%	18	16	-11%	52	70	35%
Boiro	10	5	-50%	10	5	-50%	0	0	ND
Coruña (A), Capital	211	152	-28%	23	16	-30%	188	136	-28%
Sada	19	15	-21%	19	15	-21%	0	0	ND

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.
* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Lugo

MUNICIPIOS DE COSTA DE LUGO

Municipios que incluye

O Vicedo, Viveiro, Xove, Cervo, Burela, Foz, Barreiros, Ribadeo

Situación general

Indicios de recuperación, especialmente en municipios como Ribadeo.

Precios

Evolución pareja a la del ejercicio anterior, sin grandes cambios. La oferta disponible, aún significativa en varias localidades, probablemente los mantenga estables en el futuro.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Menos de 2.000 €/m². Primera línea de playa urbana (Foz), con superficies alrededor de 75 m² construidos.*
- *Vivienda unifamiliar: Análogo al de la vivienda plurifamiliar (algo menos de 2.000 €/m²). Superficies de más de 200 m² construidos con buenas calidades y no más de diez años en Viveiro (playa urbana de Covas) y Ribadeo.*

Oferta

Aún queda excedente por comercializar en Barreiros, mientras que en Foz y Ribadeo ya se habría absorbido en su mayor parte. La vivienda de más fácil comercialización sería un apartamento de 70 a 80 m² con dos dormitorios y dos baños. El alquiler turístico gana peso, pero aún es menos activo que el mercado de compraventa, pese a que han aumentado las rentas en este segmento.

Actividad

Se ha reactivado la promoción de viviendas en ubicaciones como Foz (120-150 viviendas). En general es escasa en vivienda plurifamiliar, destacando la autopromoción.

Mercado de suelo

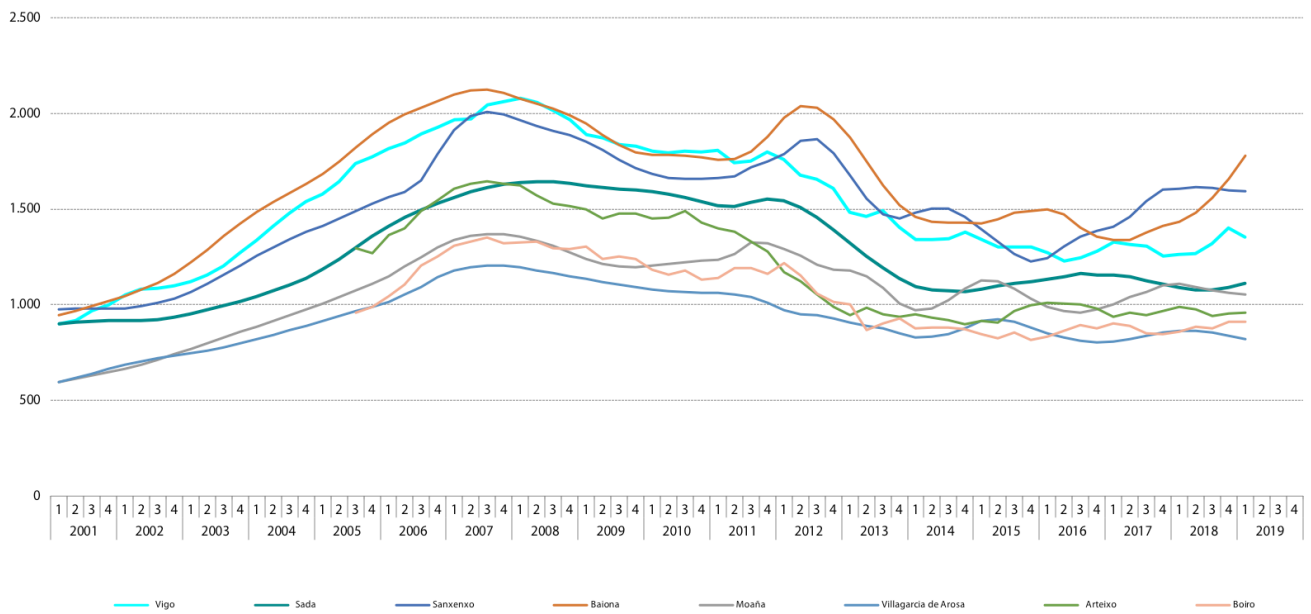
No hay actividad en cuanto a transacciones de suelo, existiendo suficientemente suelo disponible para los próximos años a excepción de Viveiro (con normativa provisional urbanística bastante restrictiva).

Demanda

En Foz, Barreiros y Ribadeo ha incrementado el número de compraventas, gracias a precios contenidos de entidades bancarias y de SAREB; en el resto de municipios la demanda se ha mantenido estable. La mayor parte de la demanda es española, especialmente del norte de la península, con cierta presencia de madrileños.

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA GALLEGA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Lugo Provincia (costa e interior)	168	565	236%	93	87	-6%	75	478	537%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.
* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Mar Cantábrico

Costa de Asturias (Cabo Verde)



ENTRE CASTROPOL Y CUDILLERO

Municipios que incluye

Castropol, El Franco, Tapia de Casariego, Coaña, Navia, Valdés, Cudillero

Situación general

Coyuntura semejante a la del año anterior, con ligeras mejoras puntuales en algunas localidades.

Precios

Línea de estabilidad que se mantiene y se prevé continúe en el resto de este año.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Alrededor de 2.200 €/m². Viviendas en buen estado de conservación con dos dormitorios, en primera línea costera y con vistas al mar.*
- *Vivienda unifamiliar: Menos de 2.000 €/m². Viviendas de unos 200 m² con cuatro dormitorios y buen estado de conservación, en semejantes ubicaciones a la plurifamiliares.*

Oferta

No ha variado sustancialmente, siendo el actual nivel de excedente asumible a corto y medio plazo. El mercado de alquiler vacacional no es demasiado representativo, manteniendo sus precios y predominando viviendas plurifamiliares de dos o tres dormitorios.

Actividad

La actividad promotora es marginal, quedando limitada a eventuales obras de autopromoción.

Mercado de suelo

A pesar de la existencia de suelo finalista, no se constata actividad en cuanto a transacciones.

Demanda

Sin cambios notables en el volumen de demanda. La actual es predominantemente nacional, con madrileños y vascos protagonizando buena parte de las compraventas.

ENTRE MUROS DEL NALÓN Y VILLAVICIOSA

Municipios que incluye

Muros del Nalón, Soto del Barco, Castrillón, Avilés, Gozón, Carreño, Gijón, Villaviciosa

Situación general

Estabilidad con algunos indicios de mejora.

Precios

Continuidad en la evolución de precios, que en términos generales se mantienen estables. No se prevén futuros incrementos sustanciales, en tanto que el esfuerzo financiero necesario comenzaría a resultar excesivo.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Entre 4.000 y 6.000 €/m². Correspondería a viviendas de dos a cuatro dormitorios en Gijón, con superficies desde 80 m² a 140 m². Cabe resaltar que el grueso de la oferta es de primera residencia en la zona.*
- *Vivienda unifamiliar: Entre 2.000 y 4.000 €/m². Consistiría en viviendas de más de 200 m².*

Oferta

La oferta disponible se ha absorbido paulatinamente, quedando actualmente escaso stock de obra nueva. Predomina la oferta de segunda mano, siendo especialmente proclives a más fácil comercialización viviendas en bloque colectivo de dos a cuatro dormitorios. El mercado de alquiler vacacional resulta secundario, concentrándose en Gijón y Llanco.

Actividad

No se ha producido un gran avance en la construcción de obra nueva, destacando en todo caso Llanco (promoción de viviendas unifamiliares) y Gijón. Promotores locales con recursos propios se enfocan en viviendas en bloque colectivo con características anteriormente citadas.

Mercado de suelo

Existe demanda de suelo urbano consolidado, aunque la oferta es reducida. Parece que la reciente aprobación de un nuevo PGOU ha reactivado el interés de potenciales compradores.

Demanda

Mejoría reciente de la demanda, aumentando las compraventas de forma consistente. El grueso de la demanda continúa siendo nacional (Asturias y Madrid).

ENTRE COLUNGA Y RIBADEDEBA

Municipios que incluye

Colunga, Caravia, Ribadesella, Llanes, Ribadedeva

Situación general

Muy leves indicios de recuperación desde el ejercicio anterior, con ciertas expectativas de mejora.

Precios

Estabilidad reciente y prevista para los próximos meses.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Menos de 2.000 €/m². Viviendas de dos a tres dormitorios en polígonos de nuevos desarrollos.*
- *Vivienda unifamiliar: Alrededor de 1.200 €/m². Viviendas de tres y cuatro dormitorios de unos 10 a 15 años de antigüedad.*

Oferta

Predomina la segunda mano, no habiendo cambiado sustancialmente el panorama del excedente de viviendas acumulado, que sí resultaría asumible. La tipología más fácilmente comercializable resulta la de viviendas pequeñas de dos dormitorios en plurifamiliar y de tres dormitorios con pequeña parcela en unifamiliar.

Actividad

A excepción de Llanes y Ribadesella, con promoción (auto) de pequeñas viviendas de dos dormitorios en plurifamiliar y de tres en unifamiliar, la construcción de obra nueva no se ha reactivado de forma notable.

Mercado de suelo

Prácticamente inexistente en la actualidad.

Demanda

Buen comportamiento de la demanda respecto a periodos anteriores, especialmente en compradores locales y del centro del país.

PRECIOS

COSTA DE ASTURIAS

	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Asturias Provincia (costa e interior)	1.151	1.200	4,3%	-32,7%
Gijón	1.328	1.386	4,4%	-37,0%
Llanes	1.494	1.436	-3,9%	-32,7%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

COSTA DE ASTURIAS

	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Asturias Provincia (costa e interior)	9.216	10.175	10,4%	1.083	992	-8,4%	8.133	9.183	12,9%
Gijón	2.888	3.042	5,3%	380	262	-31,1%	2.508	2.780	10,8%
Llanes	265	274	3,4%	16	15	-6,3%	249	259	4,0%

Fuente: Ministerio de Fomento

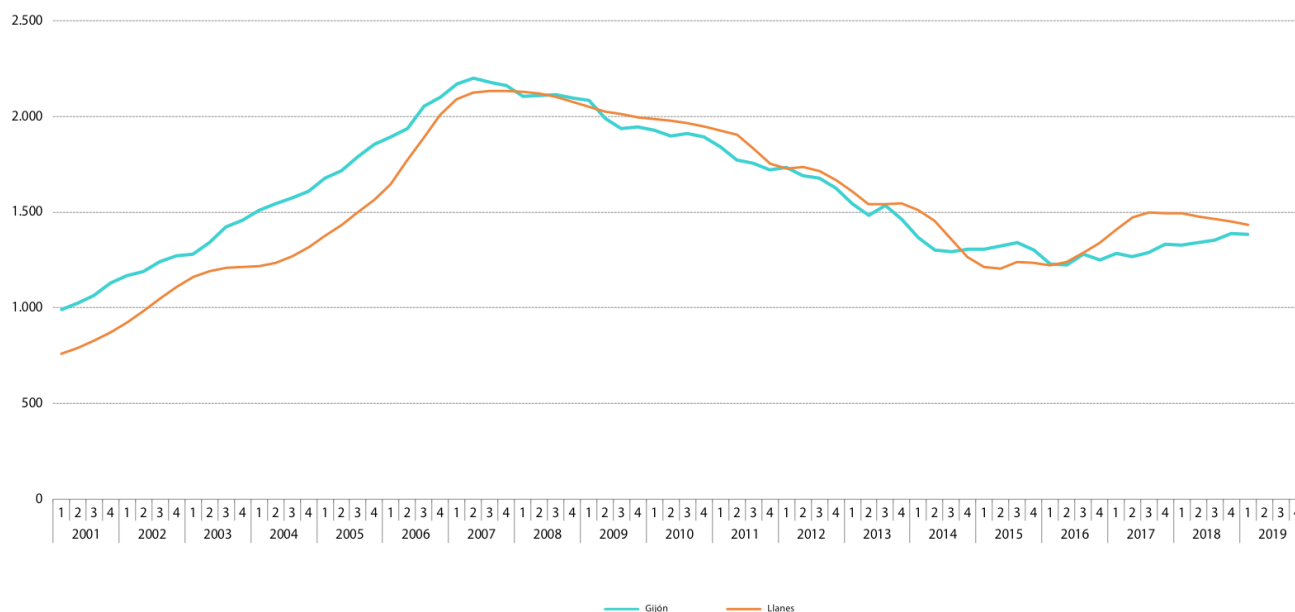
VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA DE ASTURIAS

	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Asturias Provincia (costa e interior)	1.278	1.776	39%	382	447	17%	896	1.329	48%
Gijón	375	310	-17%	37	26	-30%	338	284	-16%
Llanes	48	3	-94%	32	3	-91%	16	0	N.D.

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Mar Cantábrico

Costa de Cantabria



ENTRE VAL DE SAN VICENTE Y CASTRO-URDIALES

Situación general

Estabilización sin señales de reactivación consistente.

Precios

Alrededor de mínimos, con ligeras caídas en Santander y moderados aumentos en municipios como Suaces, Piélagos y Santa Cruz de Bezana. La elevada oferta continuará siendo un factor de contención en precios.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Menos de 2.000 €/m². Viviendas de dos dormitorios y unos 70 a 85 m², en Castro Urdiales.*
- *Vivienda unifamiliar: Menos de 1.500 €/m². También en Castro Urdiales, vivienda adosada o pareado de tres a cuatro dormitorios, de alrededor de 150 a 200 m² construidos.*

Oferta

Se ha producido una aminoración paulatina de la oferta gracias a la mejora de la demanda, manteniéndose aún un excedente de asumible absorción a largo plazo. Predomina la segunda mano, siendo más rápidamente comercializable la vivienda en edificios plurifamiliares de pequeña y mediana superficie, en urbanizaciones de reciente construcción y próximas a la playa.

Actividad

La obra nueva no se ha reactivado, restringiéndose a autopromoción de viviendas unifamiliares de tamaño y calidades medias.

Mercado de suelo

Sin actividad significativa.

Demanda

Leve mejora de la demanda en términos anuales, que sigue descansando en compradores nacionales del norte y centro de la península.

PRECIOS

COSTA DE CANTABRIA

	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Cantabria Provincia (costa e interior)	1.262	1.231	-2,5%	-41,1%
Piélagos	1.111	1.222	10,0%	-33,9%
Santa Cruz de Bezana	1.387	1.477	6,5%	-31,3%
Santander	1.559	1.540	-1,2%	-41,2%
Suances	1.352	1.497	10,7%	-30,8%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRASVENTAS

COSTA DE CANTABRIA

	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Cantabria Provincia (costa e interior)	6.638	7.057	6,3%	764	846	10,7%	5.874	6.211	5,7%
Piélagos	270	403	49,3%	16	152	850,0%	254	251	-1,2%
Santa Cruz de Bezana	116	102	-12,1%	3	22	633,3%	113	80	-29,2%
Santander	1.859	2.095	12,7%	89	98	10,1%	1.770	1.997	12,8%
Suances	142	132	-7,0%	26	21	-19,2%	116	111	-4,3%

Fuente: Ministerio de Fomento

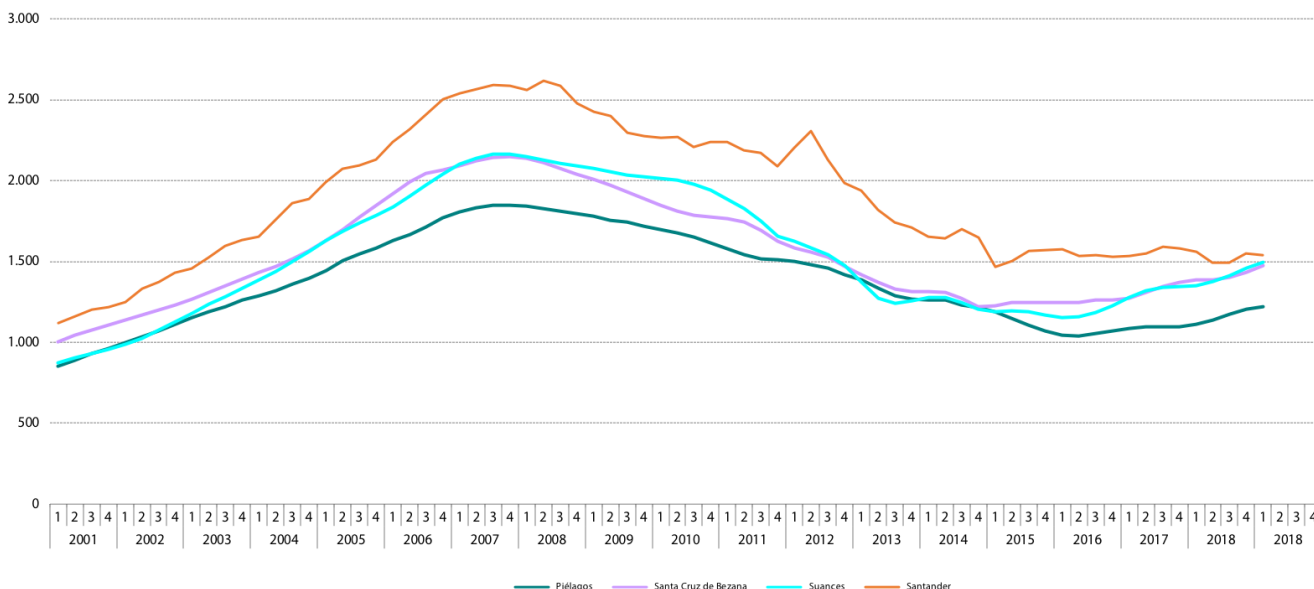
VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA DE CANTABRIA

	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Cantabria Provincia (costa e interior)	492	966	96%	241	286	19%	251	680	171%
Piélagos	15	28	87%	5	12	140%	10	16	60%
Santa Cruz de Bezana	24	100	317%	14	6	-57%	10	94	840%
Santander	178	226	27%	8	18	125%	170	208	22%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Mar Cantábrico

Costa Vasca



Vizcaya

ENTRE MUSKIZ Y GETXO

Municipios que incluye

Muskiz, Zierbena, Santurtzi, Portugalete, Getxo.

Situación general

La coyuntura en esta zona permanece prácticamente invariada, considerando además que la vivienda vacacional no es preponderante.

Precios

Ligeras variaciones al alza en precios, con posibilidad de incrementos continuados en los próximos meses, siempre dependientes de las expectativas respecto a la evolución económica y residencial.

Precio medio en vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: Alrededor de 2.500 €/m². Viviendas en zonas urbanas, con superficies en torno a 80-100 m², con tres dormitorios y antigüedad superior a veinte años.*
- *Vivienda unifamiliar: Alrededor de 2.500 €/m². Similares características a las comentadas en el apartado plurifamiliar.*

Oferta

Repartida equitativamente entre nueva y usada, la situación del stock sigue siendo similar a la del ejercicio anterior. Cabe mencionar la conversión de parte de la vivienda estrictamente vacacional en primera residencia. La liquidez en el mercado de Getxo es claramente superior al resto. Si bien el mercado de alquiler vacacional es menos reseñable en términos relativos que en otras ubicaciones, los precios medios han aumentado moderadamente en los últimos meses.

Actividad

Sin signos claros de reactivación, en Getxo sí acometen promociones que actualmente comprenden, de media, el centenar de viviendas. Destacan los edificios de cuatro plantas, con viviendas de dos o tres dormitorios. Los grandes promotores tradicionales son claros protagonistas.

Mercado de suelo

Muy escasa actividad y actual estancamiento, considerando el gran volumen de suelo en manos de entidades financieras.

Demanda

Crecimiento de las transacciones en torno a un 5 % anual. Los compradores tradicionales continúan perteneciendo a la provincia de Bizkaia en un porcentaje muy elevado.

ENTRE SOPELANA Y LEMOIZ

Municipios que incluye

Sopelana, Barrika, Plentzia, Gorliz, Lemoiz.

Situación general

La zona presenta signos de recuperación; sin embargo, el mercado de segunda residencia se está empezando a sustituir por la primera residencia.

Precios

Los precios presentan un comportamiento sin cambios respecto al año pasado.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 2.500 €/m². Viviendas situadas en Plencia con tres dormitorios y un baño.*
- *Vivienda unifamiliar: 4.500 €/m². Viviendas nuevas o reformadas en el municipio de Sopelana y Barrika, con una superficie de unos 300 m² y con vistas al mar.*

Oferta

No existe stock heredado de la pasada crisis. La oferta es principalmente de segunda mano, con predominio del mercado de alquiler sobre el de compra. El producto con mayor cabida en el mercado de alquiler son las viviendas de tres dormitorios, con dos baños y en un estado medio de conservación.

Actividad

No existe actividad de promoción de segunda residencia.

Mercado de suelo

Hay suelo disponible a la venta, principalmente en Sopelana; sin embargo, apenas se dan transacciones en la zona.

Demanda

El comprador es mayoritariamente local y procedente de la provincia de Vizcaya.

BAKIO, BERMEO Y LA RIA DE MUNDAKA

Situación general

Está mejorando ligeramente. Son municipios en los que muchas de las transacciones se están dando en primera residencia.

Precios

Estabilización de precios en la venta frente a unos precios en alquiler que han ascendido respecto al año pasado.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 3.300 €/m². Viviendas vivienda de tres-cuatro dormitorios y dos baños situadas en Mundaka.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.500 €/m² - 2.800 €/m². Viviendas de entre 300 m² - 400 m² situadas en la zona más cotizada de Mundaka y Bakio.*

Oferta

La práctica totalidad del stock heredado de la crisis ha salido del mercado; sin embargo, no ha resultado sencillo. Los promotores apuestan por distinta tipología de vivienda en función de la localidad.

En el mercado de venta predomina la segunda mano frente a la obra nueva. Además, la venta predomina frente al alquiler. La tipología más habitual en las ventas de vacacional se compone de viviendas de dos o tres dormitorios con dos baños con garaje.

Actividad

No se percibe actividad promotora significativa.

Mercado de suelo

En general no hay suelo disponible; en la zona no está previsto construir a corto plazo.

Demanda

El comprador es mayoritariamente local, principalmente de Vizcaya.

ENTRE ELANTXOBA Y ONDARROA

Municipios que incluye

Sukarrieta, Busturia, Murueta, Gautegiz Arteaga, Ibarrangelu, Elantxoba, Ea, Ispaster, Lekeitio, Mendexa, Berriatua, Ondarroa.

Situación general

La situación continúa mejorando en la zona; sin embargo, la compra de segunda residencia continúa siendo muy baja.

Precios

Indicios de mejora. Mercado estable, en el que la demanda de viviendas de segunda residencia es bastante inferior a la oferta y más en municipios alejados de Bilbao y Getxo.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- Vivienda plurifamiliar: 3.000 – 3.200€/m². Viviendas con dos o tres dormitorios y un baño.
- Vivienda unifamiliar: 1.800 - 2000€/m². En la zona más cotizada en Lekeitio, son viviendas de 300-350 m².

Oferta

Nivel de stock medio, asumible a largo plazo. Donde mejor salida tiene el stock es en Ondarroa, aunque más orientado a primera residencia. Predomina el mercado de segunda mano y el alquiler vacacional por delante del de compra.

Actividad

La escasa actividad de promoción en la zona se ubica en el municipio de Lekeitio.

Mercado de suelo

En general no hay suelo disponible, por lo que apenas se dan transacciones. Las edificaciones nuevas se ubican en zonas urbanas en las que se sustituyen edificios antiguos por construcciones nuevas.

Demanda

El comprador es mayoritariamente local.

PRECIOS COSTA VASCA	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Vizcaya Provincia (costa e interior)	2.009	1.994	-0,8%	-40,2%
Getxo	2.697	2.707	0,4%	-35,8%
Portugalete	1.758	1.889	7,5%	-45,4%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS COSTA VASCA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Vizcaya Provincia (costa e interior)	10.956	12.331	12,6%	1.337	1.723	28,9%	9.619	10.608	10,3%
Portugalete	334	474	41,9%	2	105	-97,3%	332	369	11,1%
Getxo	793	824	3,9%	32	24	-82,6%	761	800	5,1%
Sopelana	138	212	53,6%	10	69	-54,5%	128	143	11,7%
Bakio	57	63	10,5%	3	0	N.D	54	63	16,7%
Ondarroa	49	55	12,2%	5	6	66,7%	44	49	11,4%
Bermeo	131	152	16,0%	4	15	33,3%	127	137	7,9%
Santurtzi	412	589	43,0%	68	138	-12,8%	344	451	31,1%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA VASCA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Vizcaya Provincia (costa e interior)	2.643	3.306	25%	125	121	-3%	2.518	3.185	26%
Sopelana	97	121	25%	19	17	-11%	78	104	33%
Bermeo	23	16	-30%	1	0	ND	22	16	-27%
Getxo	111	150	35%	1	13	1200%	110	137	25%
Portugalete	1	172	17100%	1	0	ND	0	172	ND

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Guipúzcoa

COSTA DE MUTRIKU HASTA ORIO

Municipios que incluye

Mutriku, Deba, Zumaia, Getaria, Zarautz, Aia, Orio.

Situación general

La situación ha mejorado respecto al año anterior, observándose cierta intensificación en Zarautz.

Precios

Los precios han subido de manera proporcional a la demanda (5%), tanto en la venta como en alquiler. Las previsiones apuntan a que la situación del último año se prolongue en el corto plazo.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 5.000 €/m². Viviendas de 75 m² con dos dormitorios y un baño.*
- *Vivienda unifamiliar: No existe oferta de vivienda vacacional unifamiliar en esta zona.*

Oferta

No hay excedente acumulado del ciclo anterior. Predomina la segunda mano. Equilibrio entre los mercados de alquiler y compra. No existe una diferenciación entre la oferta de primera y segunda residencia.

Actividad

No se constata actividad significativa en la promoción de obra nueva.

Mercado de suelo

Se empieza a recuperar una actividad regular, produciéndose incrementos de precio en parte provocados por la escasez de suelo.

Demanda

El comprador nacional supone el grueso de la demanda, principalmente el procedente de Madrid.

ENTRE SAN SEBASTIÁN Y HONDARRIBIA

Municipios que incluye

Donostia/San Sebastián, Pasaia, Hondarribia.

Situación general

La situación en el último año muestra una tendencia clara de mejora, motivada por una reactivación de la demanda.

Precios

Estabilización de precios en la venta frente a unos precios en alquiler que han ascendido respecto al año pasado.

Precio medio de vivienda vacacional en primera línea de playa en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 5.000 €/m². Viviendas de 75 m² con dos dormitorios y un baño.*
- *Vivienda unifamiliar: No existe oferta de vivienda vacacional unifamiliar en esta zona.*

Oferta

No existe stock heredado de la crisis.

En el mercado de venta predomina la segunda mano frente a la obra nueva. La venta y el alquiler están equilibrados. La tipología más habitual del alquiler vacacional se compone de viviendas con dos o tres dormitorios y dos baños.

Actividad

La poca actividad de promoción que se da en la zona se centra en el municipio de Hondarribia, donde predomina la construcción de viviendas de dos dormitorios y un baño por parte de promotores locales con recursos propios.

Mercado de suelo

El mercado empieza a recuperar una actividad regular, con incrementos de precio.

Demanda

El comprador de vivienda vacacional en la zona procede fundamentalmente de Madrid.

PRECIOS COSTA VASCA

	Valor €/m ² 1trim. 2018	Valor €/m ² 1trim. 2019	% Variación 1trim 2018 - 1trim.2019	Variación desde máximos de la década pasada
Guipúzcoa Provincia (costa e interior)	2.293	2.353	2,6%	-30,3%
Donostia-San Sebastián	3.187	3.427	7,5%	-23,7%

Valores medios de vivienda terminada (nueva y usada), vacacional y no vacacional, en el municipio.

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS COSTA VASCA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	NUEVA 2017	NUEVA 2018	Variación	USADA 2017	USADA 2018	Variación
Guipúzcoa Provincia (costa e interior)	6.971	7.285	4,5%	1.310	1.327	1,3%	5.661	5.958	5,2%
Donostia-San Sebastián	2.238	2.228	-0,4%	366	416	13,7%	1.872	1.812	-3,2%
Hondarribia	165	211	27,9%	9	47	422,2%	156	164	5,1%
Orio	86	59	-31,4%	47	7	-85,1%	39	52	33,3%
Mutriku	33	47	42,4%	1	2	100,0%	32	45	40,6%
Irun	637	748	17,4%	127	118	-7,1%	510	630	23,5%
Pasaia	153	205	34,0%	2	26	1200,0%	151	179	18,5%
Zarautz	180	162	-10,0%	7	9	28,6%	173	153	-11,6%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA VASCA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2017	TOTAL 2018	Variación	UNIF 2017	UNIF 2018	Variación	PLURI 2017	PLURI 2018	Variación
Guipúzcoa Provincia (costa e interior)	2.003	2.277	14%	29	40	38%	1.974	2.237	13%
Donostia-San Sebastián	887	705	-21%	1	14	1300%	886	691	-22%
Hondarribia	200	137	-32%	3	1	-67%	197	136	-31%
Zarautz	11	31	182%	0	0	N.D.	11	31	182%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

AGRADECIMIENTOS

Xavier Muñoz Puntí, Jaume Mollfulleda I Costas, Xavier Beltrán Serra, Guillermo Mollá Revilla, Frederic Porta Vidal, Josep María Escarre Aroca, Fernando Santamaría Meseguer, Jorge Torres Iranzo, Salvador Ribes Pizarro, Pablo Urios Durá, Joaquín Cabrera, Jose María Cano Peñalver, Ana María Nieto Maestre, Francisco Dolcet Palau, Enrique Mercadal Vidal, Antonio Rodríguez Fernández-Pousa, José Antonio Parra Jiménez, Francisco Luis Cintas Haro, Antonio Montoya Jiménez, Serafín Balaguer Valdivia, Raúl Molina Aguilar, Miguel Ángel Medina González, María Paz Chocano Román, Artur Carlos Aznárez Varela, Pamela Pérez Brooks, José Miguel, María Eugenia, M^a Eugenia Morenatti Tocón, Juan Rodríguez Jiménez, Eduardo Martínez Hernández, José Ángel Díaz Reyes, María Isabel Melián Limiñana, Isabel Lores Suárez, Aníbal Martín-Aragón Morón, Luis María Río Sánchez, Sonia Domínguez Limiñana, Manuel Álvarez Ortiz De Urbina, Carlos Rodríguez Fuentesfría, Paula Vázquez Prieto, Alfredo Rojas Temprado, José Díaz López, Andrea Pérez González, Francisco Javier González Hernández, Javier Landa Aguirre, Enrique Trallero Aisa, Carlos Castellano Díaz.

tinsa

serviciodeestudios@tinsa.es

José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 91 336 43 36



CURSO/GUÍA PRÁCTICA PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE SEGUNDA RESIDENCIA Y TURÍSTICA



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	11
PARTE PRIMERA.	12
Vivienda de segunda residencia y turística.	12
Capítulo 1. Planificación y desarrollos de segunda residencia.	12
1. ¿Qué es la segunda residencia? Definición y tipologías.	12
2. Factores que influyen en la demanda de segunda residencia.	15
3. Adaptación medioambiental de la segunda residencia.	16
TALLER DE TRABAJO	24
Más de 3 millones de residencias secundarias.	24
TALLER DE TRABAJO	29
La segunda residencia. Localización, calidades e inversión.	29
1. Introducción.	29
2. Vivienda de segunda residencia	30
a. Ubicación	30
b. Precio	30
c. Calidades de la vivienda	30
d. Climatización	30
3. Compra de segunda residencia como inversión.	31
TALLER DE TRABAJO	32
La segunda residencia está penalizada fiscalmente y por los bancos (hipotecas).	32
1. Las hipotecas de segunda residencia son mucho más caras que las de vivienda habitual.	32
a. Los bancos solo conceden entre el 50% y el 70% del valor de tasación. A lo que se une un plazo de amortización mucho más corto, 20 ó 25 años, frente a los 30 años de la vivienda habitual y requieren mayores ahorros y un perfil financiero sólido.	32
b. Intereses más altos.	33
c. Mayores condiciones para conceder el crédito hipotecario.	33
2. Mayor coste fiscal que la vivienda habitual.	33
a. Tendrá que imputar una renta por la vivienda habitual en el IRPF	33
Tributación de la segunda vivienda según la fecha de adquisición.	34
Supuestos de reciente revisión catastral.	34
Segunda vivienda alquilada.	34
Ejemplo de alquiler de los dos meses de verano	34
Supuestos en los que se puede desgravar algún gasto de la segunda vivienda	35
b. IVA o ITP	35
c. Actos Jurídicos Documentados (AJD)	35
d. Impuesto de bienes inmuebles (IBI).	36
TALLER DE TRABAJO	37
La segunda residencia desde la crítica urbanística y medioambiental.	37
TALLER DE TRABAJO	40
La segunda residencia y sus propias infraestructuras específicas.	40
La red viaria	40



La infraestructura hidráulica	42
Los residuos sólidos	43
Equipamientos recreativos	44
Equipamientos comerciales	44
Equipamientos sanitarios	44
Otros servicios y equipamientos	45
Proceso urbanizador y mantenimiento. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.	45
Problemas derivados de la estacionalidad	46
Transformación de segunda residencia en primera residencia	47
TALLER DE TRABAJO	49
El turismo de segunda residencia: un "sector" híbrido entre la construcción y el turismo.	49
TALLER DE TRABAJO.	52
El mercado inmobiliario de segunda residencia en España.	52
La demanda de residentes en España.	52
La demanda de vivienda procedente de extranjeros no residentes en España.	52
Localización geográfica de las segundas residencias.	52
TALLER DE TRABAJO	60
Demanda nacional e internacional de segunda residencia.	60
Segundas residencias y turismo residencial. El caso de la Comunidad Valenciana.	76
Capítulo 2. Segunda residencia. Costa y montaña.	166
1. Preferencias de localización de la vivienda vacacional y tipología.	166
2. Segunda residencia en costa y montaña.	168
a. Costa y el nuevo concepto de resorts. La segunda residencia algún día será primera.	168
b. Si hace falta se compra la estación de esquí.	170
TALLER DE TRABAJO	172
El urbanismo y el esquí. El Pirineo Catalán.	172
TALLER DE TRABAJO	177
Mercado inmobiliario de vivienda de segunda residencia en la costa española.	177
Turismo residencial o inmobiliario y sector de vivienda vacacional.	177
CHECK-LIST	223
Claves para maximizar la rentabilidad de una promoción inmobiliaria turística	223
La inversión inmobiliaria en el sector turístico: la situación actual del sector y previsiones futuras de crecimiento	223
PARTE SEGUNDA.	224
La segunda residencia y su planificación medioambiental y urbanística.	224
Capítulo 3. Segunda residencia e impacto medioambiental.	224
1. La segunda residencia y el expolio de la costa.	224
2. La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.	225
3. Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental.	226
4. Consecuencias de la falta de evaluación ambiental.	228
5. Competencia estatal y autonómica.	229
6. La coexistencia entre la evaluación ambiental estratégica y la evaluación de impacto ambiental.	230



7. Capacidad técnica y responsabilidad del autor de los estudios y documentos ambientales.	231
TALLER DE TRABAJO	232
Procedimientos de evaluación ambiental.	232
1. Procedimientos de evaluación ambiental.	232
Evaluación ambiental estratégica (EAE)> PLANES Y PROGRAMAS	232
Evaluación de impacto ambiental (EIA)> PROYECTOS.	232
2. Procedimiento ordinario y simplificado.	236
• Procedimiento de EAE ordinaria > declaración ambiental estratégica (DAE)	237
• Procedimiento de EAE simplificada > informe ambiental estratégico (IAE)	237
• Procedimiento de EIA ordinaria > impacto ambiental (DIA);	237
• Procedimiento de EIA simplificada > informe de impacto ambiental (IIA).	237
a. El procedimiento simplificado.	237
b. El procedimiento ordinario	238
c. Procedimiento de EAE	239
d. Procedimiento de EIA	240
TALLER DE TRABAJO	242
Evaluación ambiental estratégica.	242
1. Evaluación ambiental estratégica ordinaria.	242
2. Evaluación ambiental estratégica simplificada.	243
3. Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria para la formulación de la declaración ambiental estratégica.	243
a. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.	244
b. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.	245
d. El promotor elaborará el estudio ambiental estratégico.	246
e. El promotor elaborará la versión inicial del plan o programa teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico	246
f. Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.	247
g. Propuesta final de plan o programa.	247
f. Análisis técnico del expediente.	247
h. Declaración ambiental estratégica.	249
i. Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa.	250
j. Vigencia de la declaración ambiental estratégica.	250
k. Posibles modificaciones a futuro de la declaración ambiental estratégica.	251
4. Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico.	253
a. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.	253
b. Comprobaciones por la administración.	253
c. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.	254
d. Resolución de informe ambiental estratégico.	255
e. Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa.	256
TALLER DE TRABAJO	257
Procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria para la formulación de la declaración de impacto ambiental.	257
1. Trámites y plazos de la evaluación de impacto ambiental ordinaria.	257
2. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas y elaboración del documento de alcance del estudio de impacto ambiental.	258
3. El promotor elaborará el estudio de impacto ambiental.	259
4. Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.	261



5. Documentación que constituirá el contenido mínimo del expediente de evaluación de impacto ambiental.	262
6. Análisis técnico del expediente de impacto ambiental.	264
7. Declaración de impacto ambiental.	265
8. Modificación de las condiciones de la declaración de impacto ambiental.	267
TALLER DE TRABAJO	270
Evaluación de impacto ambiental simplificada.	270
1. Solicitud de inicio por el promotor de la evaluación de impacto ambiental simplificada.	270
2. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.	271
3. Informe de impacto ambiental.	272
4. Publicidad de la autorización del proyecto.	273
TALLER DE TRABAJO	274
Estudio de impacto ambiental.	274
Contenido del Estudio de impacto ambiental y criterios técnicos.	274
1. Contenido del Estudio de impacto ambiental y criterios técnicos.	274
2. Descripción del proyecto.	275
3. Inventario ambiental.	275
4. Identificación, cuantificación y valoración de impactos.	276
5. Cuantificación y evaluación de las repercusiones del proyecto en la Red Natura 2000.	277
6. Propuesta de medidas preventivas, correctoras y compensatorias.	278
7. Programa de vigilancia y seguimiento ambiental.	278
8. Conceptos técnicos.	280
9. Especificaciones relativas a las obras, instalaciones o actividades.	282
Capítulo 4. La segunda residencia y su planificación urbanística.	285
1. Los instrumentos de planificación.	285
2. El Proyecto de urbanización.	286
a. Estudio de detalle del Proyecto de Urbanización-	286
b. Procedimiento de aprobación	288
3. Estudio de detalle.	290
TALLER DE TRABAJO	291
Las ventajas de edificar y urbanizar al mismo tiempo.	291
TALLER DE TRABAJO	296
La construcción de la urbanización. El proyecto de urbanización.	296
TALLER DE TRABAJO	300
Las obra de urbanización y los problemas de su recepción.	300
1. Delimitación de las obras de urbanización	300
Obras de urbanización	301
Obras públicas ordinarias	302



2. Documentos convenientes para tramitar la recepción de las obras de urbanización	302
3. Régimen jurídico de la recepción de obras de urbanización.	303
4. Procedimiento a seguir en la recepción de las obras de urbanización.	304
5. Cancelación de la afección real, por obligación de urbanizar, en las fincas de resultado	308
TALLER DE TRABAJO.	310
Condiciones del plan parcial al proyecto de urbanización.	310
1. Secciones de calle.	310
2. Los espacios de las calles.	314
3. Coexistencia peatones y tráfico.	317
4. Pavimentación, accesibilidad y supresión de barreras	318
5. Espacios naturales.	320
6. Infraestructuras	322
CHECK-LIST	325
Especificar el proceso de Project Management. Pasos a seguir: gestión de la integración de Proyectos, dirección de la ejecución del proyecto y cierre del Proyecto.	325
¿Cómo se gestiona el tiempo del proyecto?	325
Pasos a seguir: definición de actividades, plazos de actividades, estimación de recursos de las actividades y control de la agenda.	325
¿Cómo se gestionan los gastos del proyecto y el plan de compras del proyecto? Pasos a seguir: Estimación, presupuesto y control de gastos.	325
¿Cómo se gestiona la calidad del proyecto? Pasos a seguir: planificar previamente la calidad requerida, garantías y control de la calidad.	325
¿Cómo se gestionan los riesgos de un proyecto? Pasos a seguir: identificación de riesgos, análisis cualitativo de riesgos, análisis cuantitativo de riesgos, planeamiento de reacción a los riesgos y control de riesgos.	325
PARTE TERCERA.	326
Promoción de segunda residencia o vivienda vacacional.	326
Capítulo 5. Fases de una promoción inmobiliaria de segunda residencia.	326
1. Diferentes fases.	326
a. Fase de Estudio Preliminar	326
b. Fase de Producción	328
c. Fase de Comercialización	330
2. Análisis de posibles riesgos a detectar en el control de la gestión en las diferentes fases de una promoción inmobiliaria.	332
Capítulo 6. Viabilidad comercial: ¿es vendible el producto?	339
1. Análisis del mercado: oferta y demanda.	339
2. ¿Qué es un estudio de mercado?	340
3. ¿Es vendible el producto que se puede promover?	343
4. ¿Por cuánto se puede vender?	344

TALLER DE TRABAJO 345

Modelo y esquemas de un estudio de mercado para una promoción inmobiliaria.	345
Situación de la promoción.	345
Tablas de promociones y promotores de la zona.	345
Ofertas inicial y actual para promociones.	345
Ofertas inicial y actual en base a tipologías.	345
Comparativa con promociones de la zona (ofertas iniciales y de ventas por tipologías).	345
Cuadros y gráficos de superficies.	345
Precios homogeneizados.	345
Precios unitarios.	345
Distribución de las ventas.	345
Calidades.	345
Fichas de promoción.	345
Modelo de encuesta.	345

CHECK-LIST 359

1. ¿Qué es un estudio de mercado en segunda residencia?	359
2. ¿Cómo "vestir la promoción inmobiliaria de segunda residencia" para que se venda?	359

Capítulo 7. La determinación de precio de venta. ¿Por cuánto se puede vender? 360

1. Todo depende de la oferta y el ritmo de ventas a conseguir.	360
2. Métodos de fijación de precio de venta.	361
a. En base a los costes	361
b. En base al mercado y la competencia	362
c. En base a los compradores / demanda	364

TALLER DE TRABAJO 367

¿Cómo establecer el precio correcto?	367
1. Precios en función del coste	367
2. Precios en función de un conocimiento superficial de la oferta	368
3. Precio adecuado y marketing de soporte.	369

CHECK-LIST 371

¿Qué fórmulas utilizar para fijar el precio correcto de venta de una promoción inmobiliaria de segunda residencia?	371
¿Qué es el precio estratégico en vivienda de segunda residencia?	371

Capítulo 8. El cliente internacional. 372

1. Si está en costa es su cliente nº 1.	372
2. ¿Qué le gusta al cliente extranjero?: pequeño pero cómodo.	374
3. Vender en un idioma que se desconoce resta puntos (¿compraría Ud a quien no entiende?	375
4. ¿Cómo anunciar los pisos a los extranjeros?	376
5. Al alemán, "ponle "grohe" y has vendido la mitad del piso".	377

TALLER DE TRABAJO 379

España es el destino más atractivo para futuras inversiones en segundas viviendas.	379
1. España, atractiva para los inversores extranjeros en vivienda turística.	379
2. El comportamiento a la hora de adquirir una segunda vivienda es diferente dependiendo del país de origen de los propietarios.	379

3. Perfil del propietario	380
4. La segunda vivienda, con unas características específicas	380
5. Segunda vivienda: del uso personal a la rentabilidad	381
a. Un 28 % de los propietarios españoles cubre parte de los gastos con los ingresos generados por el alquiler y un 38 % obtiene un beneficio.	381
b. El número de propietarios que posee una segunda vivienda con el objetivo de alquilarlas ha aumentado en los últimos años.	381
c. Alojarse en una vivienda turística ya no es una manera alternativa de viajar, sino que se ha convertido en la manera preferida de alojarse durante las vacaciones.	382
CHECK-LIST	389
Principales estrategias de comercialización y marketing inmobiliario para llegar al cliente nacional y extranjero.	389
Análisis de las mejores herramientas de marketing para la promoción y ventas de los diferentes productos inmobiliarios turísticos.	389
Métodos que pueden utilizarse para fijar el precio de venta.	389
¿Cómo analizar los datos de mercado?: estudiar la oferta y demanda.	389
Actuales técnicas de investigación de mercado como base de la promoción y del proyecto con el fin de enfocar cada promoción al tipo de cliente.	389
¿Cómo establecer el mejor plan de Marketing y comunicación para captar y fidelizar clientes?	389
¿Qué debemos conocer sobre el usuario final y sus necesidades?	389
Canales de distribución	389
Servicio postventa	389
Formulas para llegar al público objetivo: comprador nacional y extranjero.	389
¿Cuáles son sus motivaciones al comprar y que demandan diferencias?	389
Capítulo 9. Publicidad en la compraventa de segundas residencias. Reglas a respetar por el promotor.	390
1. Precauciones con la publicidad.	390
2. Medidas de protección que la normativa de consumidores y usuarios prevé para el comprador de vivienda.	392
3. Sanción por la infracción	396
TALLER DE TRABAJO	397
Cuidado con el folleto de publicidad. Lo que dicen los jueces.	397
CHECK-LIST	400
¿Cómo se debe desarrollar el análisis de viabilidad de un proyecto inmobiliario turístico?	400
Análisis de la viabilidad económica: Modelos de análisis de viabilidad de un proyecto de inversión	400
Estructura de los costes y gastos dependiendo del proyecto	400
Coste de construcción, promoción de explotación, Honorarios Facultativos, de Gestión y Comercialización	400
Optimización de cuentas de resultados	400
Plazos de amortización	400

Rentabilidad exigida de la operación	400
Viabilidad de los proyectos inmobiliarios de segunda residencia.	400
Cálculo y control de costes, herramientas de gestión y análisis de viabilidad necesarios para asegurar la rentabilidad de segunda residencia.	400
PARTE CUARTA	401
La vivienda turística.	401
Capítulo 10. Planes de excelencia y dinamización turística: todos a crear el "destino turístico".	401
1. Actuaciones en destino	401
2. Principios Básicos	402
a. Tratamiento integral	402
b. Impulso local	402
c. Colaboración administrativa	402
d. Totalidad del destino	403
3. Planes de excelencia turística: el turismo maduro (playas, cascos históricos, etc.).	403
a. Recuperación y regeneración de Destinos Maduros (litoral e históricos)	403
b. Concepto	404
c. Objetivos	404
d. Clases.	404
TALLER DE TRABAJO.	407
¿Cómo promocionar y fomentar el turismo? Los planes de excelencia.	407
1. La actividad administrativa de promoción y fomento del turismo: principios de actuación	407
2. Las medidas de promoción turística	408
a. Actuaciones sobre sectores y actividades concretas: Planes y programas específicos.	409
b. Medidas de carácter general: Declaraciones de interés turístico e información turística.	410
3. Las medidas de fomento y desarrollo turístico	410
a. Las técnicas tradicionales de actuación: Régimen de ayudas y subvenciones.	411
b. Aspectos fiscales de las medidas de fomento.	411
c. Planes y programas de desarrollo turístico.	413
Planes en Destino.	414
PLANES DE EXCELENCIA: RECUPERACIÓN Y REGENERACIÓN DE DESTINOS MADUROS	414
PLANES DE DINAMIZACIÓN: DESTINOS EMERGENTES CON IMPORTANTE PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y/O CULTURAL	417
Planes de calidad.	418
Actuaciones en materia de innovación y desarrollo tecnológico.	419
INNOVACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO: PLAN NACIONAL I+D	419
Capítulo 11. Planes de dinamización turística: turismo inmaduro.	423
1. Concepto	423
2. ¿Cómo mantener la rentabilidad?	423
3. ¿Qué efectos se buscan?	424
4. Clases.	425
a. Creación de nuevos productos	425
b. Recuperar el Medioambiente	425
c. Actuaciones de puesta en valor y uso turístico de recursos	426
d. Animación del destino, difusión y gestión del plan	426
e. Fortalecimiento e integración de la oferta y de la estructura empresarial.	426



PARTE QUINTA.	427
Arquitectura y urbanismo en la segunda residencia..	427
Capítulo 12. Planeamiento urbano y productos turísticos.	427
1. El turismo como hecho que ha construido el territorio.	427
2. Los lugares con oportunidades para el desarrollo turístico.	428
3. Lo específico en la gestión del territorio del turismo. La Funcionalidad de los sistemas urbanos. La permanencia y materialidad de las estructuras territoriales.	430
4. Las estructuras territoriales y los elementos construidos de los espacios turísticos.	431
Capítulo 13. Arquitectura y turismo.	434
1. Planeamiento urbano y productos turísticos	434
2. La estructura del espacio turístico, cuestión funcional y paisajística.	434
3. La concepción urbanística de los productos turísticos	439
ANEXO 1	441
Informe de Vivienda en Costa	441
Precios	441
Oferta	441
Actividad	441
Mercado de suelo	441
Demanda	441

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Planificación desarrollos de segunda residencia.**
- **Factores que influyen en la demanda de segunda residencia.**
- **Claves para maximizar la rentabilidad de una promoción inmobiliaria turística.**
- **La segunda residencia y su planificación medioambiental y urbanística. La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.**
- **Fases de una promoción inmobiliaria de segunda residencia.**
- **Viabilidad comercial: ¿es vendible el producto? Análisis del mercado: oferta y demanda.**
- **Principales estrategias de comercialización y marketing inmobiliario para llegar al cliente nacional y extranjero.**
- **Planes de excelencia y dinamización turística: todos a crear el "destino turístico".**

PARTE PRIMERA.

Vivienda de segunda residencia y turística.

Capítulo 1. Planificación y desarrollos de segunda residencia.



1. ¿Qué es la segunda residencia? Definición y tipologías.