



VIVIENDA EN COSTA 2018



ÍNDICE

Notas metodológicas	4
Resumen ejecutivo	5
Situación general.....	5
Precios	6
Oferta.....	7
Actividad	8
Mercado de suelo.....	8
Demanda	9
MAR MEDITERRÁNEO	
Costa catalana.....	11
Girona	11
Barcelona	13
Tarragona (Costa Dorada)	15
Costa de la Comunidad Valenciana	19
Castellón (Costa del Azahar).....	19
Costa de Valencia	21
Alicante (Costa Blanca)	23
Costa de Murcia (Costa Cálida)	28
Islas Baleares.....	31
Mallorca.....	31
Menorca	33
Ibiza/Formentera.....	34
Andalucía mediterránea	35
Costa de Almería	35
Granada (Costa Tropical)	38
Málaga (Costa del Sol)	39
OCÉANO ATLÁNTICO	
Andalucía Atlántica (Costa de la Luz)	44
Cádiz	44
Huelva	49
Islas Canarias	52
Tenerife.....	52
Gran Canaria.....	54
Fuerteventura	56
Lanzarote.....	57
La Palma	58
La Gomera	59
El Hierro	59

OCÉANO ATLÁNTICO / MAR CANTÁBRICO

Costa Gallega	61
Pontevedra (Rías Bajas)	61
A Coruña.....	64
Lugo	65

MAR CANTÁBRICO

Costa de Asturias (Cabo Verde)	67
Costa de Cantabria	70
Costa Vasca	72
Vizcaya.....	72
Guipúzcoa	74



NOTAS METODOLÓGICAS

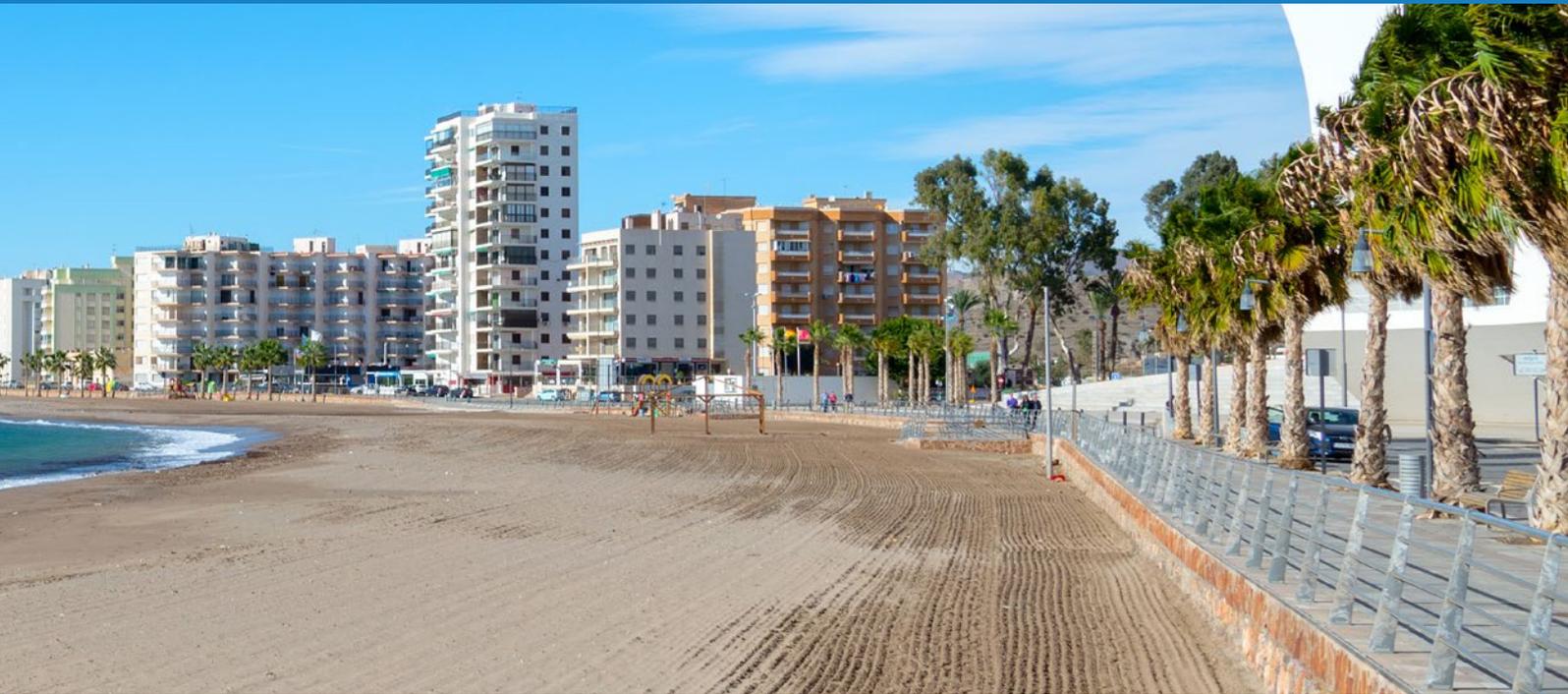
El informe Vivienda en Costa 2018 es un detallado análisis de los mercados de vivienda vacacional de costa existentes en nuestro país. Su contenido se ha realizado con la colaboración de los técnicos de Tinsa que trabajan habitualmente en cada una de esas zonas. La capilaridad de nuestra red técnica, 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 2018 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 2018 (*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 2018 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 2018 en los municipios más relevantes. (*Fuente: Estadística Tinsa IMIE Mercados Locales*).
- Compraventas en cada localidad. Años 2016 y 2017. (*Fuente: Ministerio de Fomento*).
- Visados de obra nueva en municipios costeros de más de 10.000 habitantes. Años 2016 y 2017. (*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 en cada provincia el nombre de los profesionales sin cuya colaboración desinteresada este informe no hubiera podido realizarse.



RESUMEN EJECUTIVO

El mercado residencial en la costa española está recuperando paulatinamente la actividad. Las ubicaciones que comenzaron a estabilizarse en la crisis están asentando la recuperación y muestran incrementos más intensos de precios y actividad de construcción de nuevas viviendas. Junto a ellos, todavía se observan ubicaciones donde el mercado evoluciona más lento, debido a que la sobreoferta es abundante y/o la demanda es todavía débil.

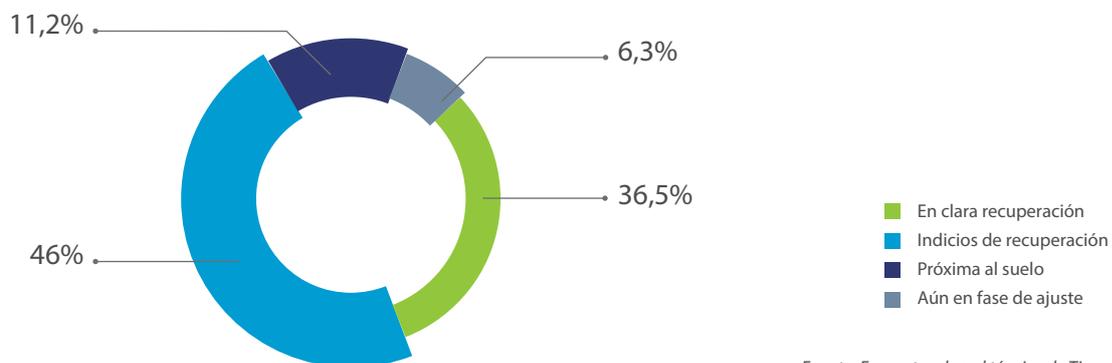
Los técnicos de Tinsa, expertos locales en las 63 zonas de costa en las que se ha dividido el litoral para la realización de este informe, reflejan un contexto más optimista que el año anterior. Se reducen a la mitad respecto al año pasado (del 27,6% al 11,2%) las zonas que se encuentran en una situación de ajuste moderado próximo al suelo, al tiempo que se incrementan desde el 22,4% en 2017 al 36,5% las franjas de litoral donde la situación puede calificarse de "clara recuperación".

Desde el lado de la evolución de precios, la estadística procedente de tasaciones del primer trimestre de 2018 refleja crecimientos interanuales en 104 de los 147 municipios de costa con dato disponible, frente a los 84 que mostraban una evolución positiva en el informe del año pasado.

Situación general

Hace ya tres años que aparecieron las primeras señales de reactivación del mercado de vivienda vacacional, localizadas en ubicaciones donde el comprador extranjero tiene un mayor protagonismo. Entre los mercados donde la tendencia de recuperación está más consolidada destacan Islas Baleares (Mallorca e Ibiza) y Canarias (sur de Tenerife, sur de Gran Canaria, Fuerteventura y Lanzarote), Costa del Sol, norte y sur de la provincia de Alicante, el Maresme y alrededores de Barcelona.

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



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Vivienda en costa 2018

Según los técnicos de Tinsa, la vivienda vacacional ha recuperado también dinamismo en Sotogrande y Tarifa, en la costa gaditana; en la zona sur de la costa de Pontevedra y también en Guipúzcoa, aunque en este último mercado se confunden la primera y la segunda residencia, siendo el alquiler vacacional más relevante que la compra.

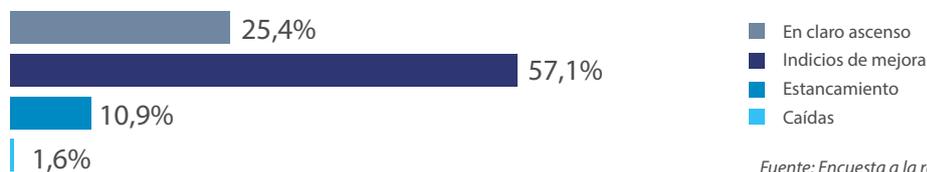
En los últimos meses han empezado a despertar algunos mercados de demanda fundamentalmente nacional, donde la situación ya puede calificarse de indicios de mejora. Es el caso de la costa de Huelva, Granada, Almería, norte de Tarragona y la zona central del litoral asturiano.

Entre las zonas donde más está costando la reactivación del mercado destacan la costa coruñesa, Castellón, la zona de Algeciras y Barbate, y, ya en el norte, Cantabria y Asturias.

Precios

En casi tres cuartas partes de las zonas de costa analizadas en el informe los técnicos de Tinsa apuntan que los precios de la vivienda vacacional han evolucionado al alza en el último año. Más de la mitad apuntan a subidas moderadas y otra cuarta parte a subidas por encima del 5%. En ninguna zona se apunta que la evolución de precios ha sido peor que la registrada el año anterior.

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



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

La estadística de precios de Tinsa muestra incrementos de precio en el último año en 104 de los 147 municipios analizados en el informe. Las zonas donde se han registrado los crecimientos más intensos en el último año son Mallorca, Ibiza, Lanzarote, Fuerteventura y ciertos municipios de Pontevedra, Huelva, Alicante y Málaga. Concretamente, el mayor incremento de precio se ha registrado en Sanxenxo (Pontevedra), seguido de Sóller (Mallorca) y Arrecife (Lanzarote), con subidas interanuales del 24,6%, el 21% y el 17,8%, respectivamente, en el primer trimestre de 2018. Otros 22 municipios muestran incrementos superiores al 10% en los últimos doce meses, entre ellos Santa Margalida (Mallorca), Cartaya (Huelva), Orihuela Costa y Calpe (ambas en Alicante) o Alboraya (Valencia).

Mientras que en algunos casos la revalorización experimentada por la vivienda responde a la consolidación de la recuperación del mercado de vivienda vacacional, en otras ubicaciones, como pueden ser ciertos enclaves de Huelva o de Pontevedra, el incremento refleja un cambio de tendencia tras un periodo prolongado de ajuste.

El grupo de municipios que muestran descensos de precios en el último año es más reducido que el año pasado, en consonancia con la estabilización que está adquiriendo el mercado vacacional. Los mayores ajustes interanuales en el primer trimestre de 2018 se ubican en Calonge (Girona), con un descenso del 11,2%; Mojácar (Almería), donde el precio medio es un 8,3% inferior al de hace un año y Sada (A Coruña), que muestra una caída interanual del 7,2% en el primer trimestre. También muestran descensos superiores al 4% Vigo, los municipios gaditanos de Puerto de Santa María, Vejer de la Frontera o San Fernando, y enclaves del litoral valenciano como Gandía o Canet d'En Berenguer.

En algunos mercados, especialmente en los de mayor tamaño y con perfil de viviendas más heterogéneo, pueden existir diferencias entre la tendencia mostrada por la estadística de precios para el conjunto del municipio y el comportamiento específico del segmento de vivienda vacacional. Así, por ejemplo, en Gandía, Mojácar y Puerto de Santa María, donde la estadística refleja caídas de precios, los técnicos señalan que el segmento vacacional está estabilizado.

En un 57,1% de las zonas la previsión es que los valores evolucionen al alza este año, frente a un 42,9% donde los técnicos estiman que la tendencia será de estabilización.

Gráfico 3. ¿Cómo es la evolución de precios respecto al ritmo de crecimiento o de caída registrado un año antes?



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 4. ¿Cuál es la evolución previsible de precios de la vivienda vacacional para este año?

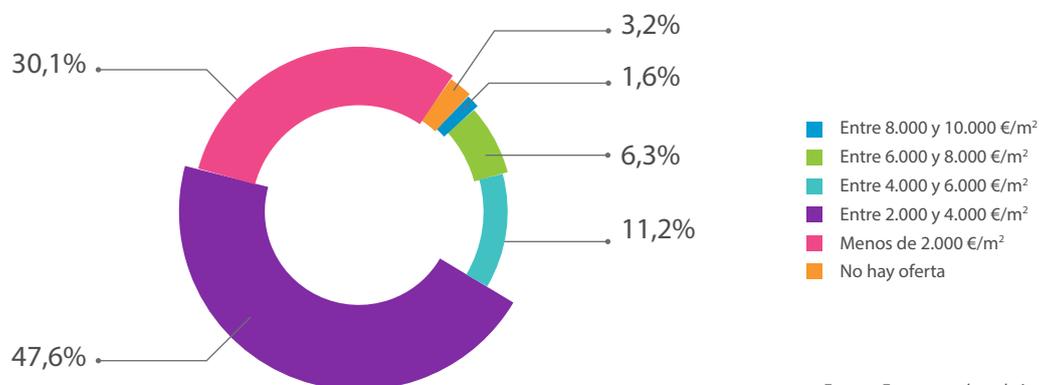


Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

El informe Vivienda en Costa 2018 sondea también el valor medio de la vivienda vacacional en las mejores ubicaciones de cada zona. De acuerdo a la información facilitada por la red técnica de Tinsa, en un 47,6% de las zonas analizadas la vivienda plurifamiliar en primera línea de playa se sitúa entre 2.000 y 4.000 euros/m². En otro 30%, el valor estaría por debajo de los 2.000 €/m².

Algunas de las ubicaciones con los precios medios más elevados en el segmento plurifamiliar son la Concha de San Sebastián (9.500 euros/m²); la Milla de Oro de Marbella (9.500 €/m²); Calella de el Garraf (7.000 €/m²); Palafrugell (6.500 €/m²) y Portals Nous, en Calvià (por encima de los 6.000 y 8.000 €/m²).

Gráfico 5. Precio medio de vivienda vacacional plurifamiliar en primera línea de playa.

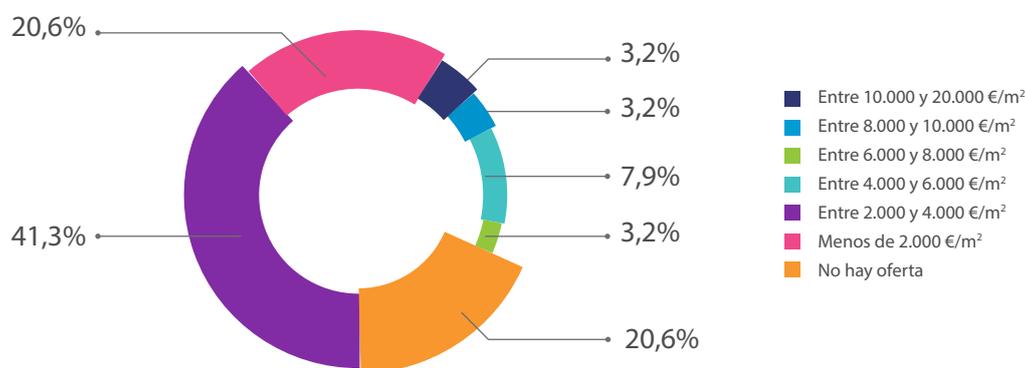


Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

En el segmento de vivienda unifamiliar, la recuperación de precios ha sido más patente que en las plurifamiliares. Solo en un 20,6% de las zonas se señala que el valor medio de la oferta unifamiliar en la mejor ubicación está por debajo e los 2.000 €/m², frente al 27% del informe del año pasado. En otro 41%, la oferta se mueve entre 2.000 y 4.000 €/m².

Entre las ubicaciones con los precios más elevados para esta tipología destacan Costa Brava, donde pueden alcanzarse 15.000 €/m² en los enclaves más exclusivos, y en Ibiza / Santa Eulalia, en el entorno de los 12.000 €/m².

Gráfico 6. Precio medio de vivienda vacacional unifamiliar en primera línea de playa.

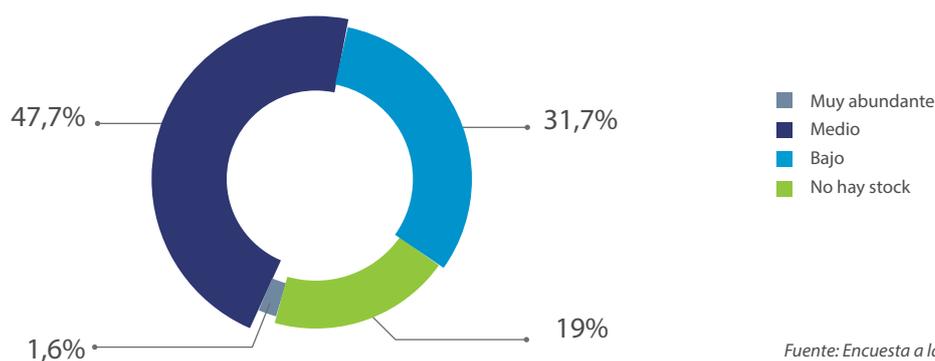


Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Oferta

El stock de vivienda nueva, entendiendo como tal la finalizada a partir de 2008 tras el estallido de la crisis, se está absorbiendo progresivamente. Si el año pasado en un 5% de las zonas se apuntaba que el stock era muy abundante, ahora esa situación aplica en un 1,6%, principalmente en el sur de Castellón.

Gráfico 7. Nivel de stock de obra nueva de producto vacacional.



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Vivienda en costa 2018

En un 47,7% de las zonas se apunta que existe un nivel medio de stock, aunque en la mitad de ellas la oferta sería asumible a corto plazo. Entre las localizaciones donde el stock es prácticamente inexistente (19% de las zonas) destacan Ibiza; costas de Conil y Tarifa (Cádiz); Fuerteventura, Lanzarote y sur de Gran Canaria, así como la costa vasca.

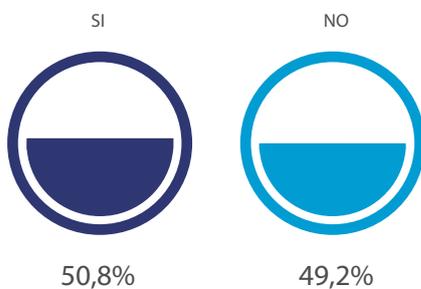
El stock requerirá un mayor tiempo de digestión, según los técnicos de Tinsa, en enclaves de las costas de Tarragona, Castellón, Galicia, Cantabria e islas menores del archipiélago canario.

Actividad

El regreso de la actividad promotora suele responder a la existencia de una demanda insatisfecha, bien porque la demanda supera la oferta existente o porque el producto en el mercado no se adapta a lo que busca el comprador. Tras años de parálisis casi total, donde la construcción brillaba por su ausencia en un contexto de demanda todavía débil y la existencia de bolsas de producto terminado pendientes de venta, hace dos años comenzó a reactivarse la actividad promotora en enclaves concretos del litoral de Alicante y Costa del Sol.

El mercado ha ido recuperando el pulso lentamente. En la mitad de las zonas analizadas (50,8%), los técnicos de Tinsa apuntan que se ha iniciado la construcción de nuevos proyectos de viviendas, frente al 36,2% en las que se daba esta situación en el informe del año pasado. En el mapa de la página 10 puede consultarse un resumen de los focos más activos.

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



Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

De acuerdo con los datos de visados de obra nueva publicados por el Ministerio de Fomento, los municipios costeros de más de 10.000 habitantes (excluyendo capitales de provincia) donde se aprobó un mayor número de licencias de obra en 2017 fueron Orihuela (1.150 visados), Estepona (748), Torrevieja (632), Elche (545), Mijas (386) y Pilar de la Horadada (383).

Entre aquellos municipios que superan las 100 licencias anuales, los mayores incrementos se localizan en Hondarribia y Vilanova i la Geltrú, que registraron 200 visados el año pasado frente a los 4 y los 10 de 2016, respectivamente. También se ha producido un salto importante en El Campello (de 10 visados en 2016 a 180 visados en 2017), en Torrox (de 10 a 123), Almuñécar (de 17 a 165), Arona (de 27 a 174), San Roque (de 33 a 199) y Estepona (de 159 a 748).

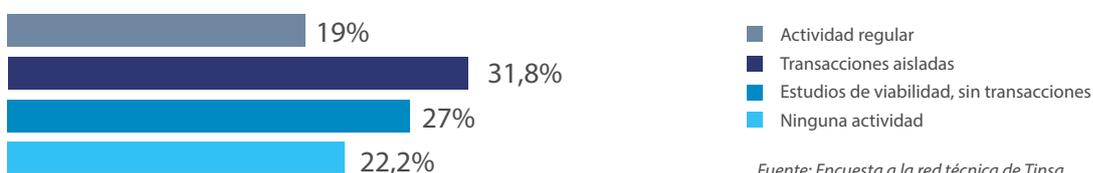
En total, los municipios costeros españoles de más de 10.000 habitantes analizados en el informe registraron 19.843 visados de obra nueva en 2017, que suponen un 37,8% de incremento respecto a 2016. Si se excluyen del cómputo las capitales de provincia, el número de visados en 2017 se situó en 13.164, un 35% más.

Mercado de suelo

Paralelamente a la expansión de la actividad promotora, empieza a activarse el interés por la compra de suelo. Tan solo en un 22,2% de las zonas se apunta que el mercado de suelo no registra ninguna actividad, frente al 36,2% de 2017 y el 44,4% de 2016. Estas zonas están localizadas principalmente en la costa cantábrica, Castellón, Cádiz, Huelva, Almería y sur de Valencia.

En el otro extremo, el mercado de suelo estará recuperando una actividad normalizada (19%) en localizaciones de Málaga, norte de Alicante, País Vasco, la Manga del Mar Menor, Ibiza, Tenerife, Gran Canaria, Guipúzcoa y sur de Pontevedra.

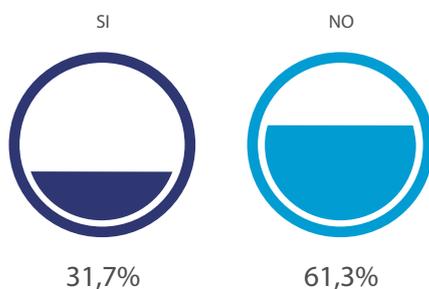
Gráfico 9. ¿Hay actividad en el mercado de suelo en la zona costera analizada?



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

En cuanto a los precios del suelo, la mayor actividad también se traslada al valor de la materia prima. Mientras que el año pasado en solo un 19% de las zonas los técnicos de Tinsa señalaban que detectaban incrementos en el precio del suelo, este año la proporción aumenta hasta el 31,7%. La materia prima está aumentando su precio en Málaga, Alicante, Ibiza, El Maresme, Cádiz Gran Canaria y Guipúzcoa.

Gráfico10. ¿Se han producido incrementos en el precio del suelo?

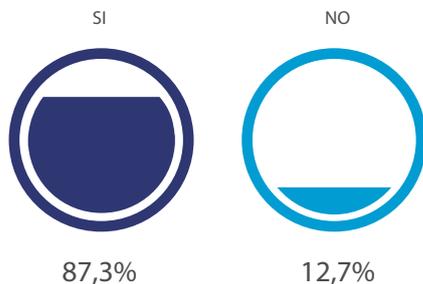


Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Demanda

Antes que en el comportamiento de los precios y en la recuperación de la construcción de obra nueva, la reactivación del mercado suele percibirse en el ritmo de compraventas. En un 87,3% de las zonas analizadas, la red técnica apunta que se ha producido un incremento en el volumen de transacciones respecto al año anterior. Entre las localizaciones donde no se detecta esa mejoría destacan la costa de Vizcaya, las zonas menos turísticas de Tenerife, Gran Canaria y la costa gaditana, y la ría de Pontevedra.

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



Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

Las compraventas realizadas en el conjunto de los municipios costeros analizados en el informe han experimentado, según datos publicados por el Ministerio de Fomento, un crecimiento del 14% en 2017, hasta 179.635 unidades.

Si se excluyen del análisis los municipios que son capital de provincia, los enclaves costeros más activos en transacciones durante el año pasado, según los datos del ministerio, son Torrevieja (5.084 viviendas, un 3,7% menos que en 2016); Orihuela (4.297 compraventas, +12,2%); Marbella (4.285 viviendas, +7%); Mijas (2.907 transacciones, +16,3%). Gijón (2.892 viviendas, +25,8%) y Estepona (2.681 compraventas, +26,6%).

Si se pone el foco en las compraventas de vivienda de obra nueva, los datos oficiales del Ministerio de Fomento destacan Orihuela (1.044 unidades, un 19% más que en 2016), con un volumen que supera el de la ciudad de Barcelona (978 unidades). Otros municipios costeros que no son capital de provincia y que registraron un volumen importante de compraventas de obra nueva en 2017 fueron Torrevieja (670 viviendas nuevas, un 26% menos que en 2017), Pilar de la Horadada (506 unidades, +2,2%), Gijón (380 viviendas, +82%) y Elche (342 viviendas, +27%), seguidos de Guardamar del Segura (260 unidades, +256%), Marbella (242 viviendas, +275%) y Mijas (235, +145%).

MERCADO DE VIVIENDA VACACIONAL EN LA COSTA

Situación general y municipios con actividad de construcción, según la red técnica de Tinsa



Fuente: Tinsa

- En clara recuperación
- Indicios de recuperación

- Próximo al suelo
- Aún en clara fase de ajuste

Municipios donde se detecta construcción de vivienda vacacional

| Mar Mediterráneo

Costa catalana



Gerona

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 Guixols y Santa Cristina d'Aro.

Situación general

Indicios de recuperación, que se traduce en aumento moderado de compraventas.

Precios

Aunque en algunos municipios la mejoría no se percibe, en general la situación es de ligero incremento de precios, con previsión de que esta tendencia continúe en los próximos meses.

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

- *vivienda plurifamiliar: 6.500 €/m². Vivienda antigua bien conservada en primera línea de mar en Calella de Palafrugell o en Llafranc.*
- *Vivienda unifamiliar: 15.000 €/m². Fincas muy bien situadas en primera línea de mar, con gran extensión de terreno y calidades altas.*

Oferta

Stock reducido, asumible a largo plazo. El stock que mejor salida encuentra son las promociones de viviendas en bloque aislado, con calidades medias y de entre 70 y 100 m² de superficie. Predomina la oferta de segunda mano y el producto de alquiler vacacional por encima del de compra.

Actividad

Se man'enen sin cambios los ritmos de venta en las promociones de obra nueva de vivienda vacacional. Se han iniciado algunos proyectos de vivienda vacacional en Palamós, que suman unas 100 viviendas. Se trata de viviendas en bloque plurifamiliar, de calidades medias y hasta 100 metros cuadrados de superficie construida.

Mercado de suelo

Sin actividad.

Demanda

El ritmo de compraventas se mantiene más o menos como el año anterior, con mayor actividad en Lloret y Palamós. El comprador es fundamentalmente extranjero, por lo general de la Unión Europea.

Vivienda en costa 2018

LA SELVA MARÍTIMA · DE TOSSA DE MAR A BLANES

Municipios que incluye

Tossa de Mar, Lloret de Mar y Blanes.

Situación general

Indicios de recuperación. Ha mejorado el ritmo de compraventas en segunda mano y el precio tiende al alza. Todavía no hay nuevas promociones de vivienda vacacional.

Precios

Indicios de mejora respecto al año anterior. La previsión es que siga mejorando este año porque apenas hay solares vacantes en primera línea de mar y los precios todavía son competitivos en relación con otras zonas similares. Crecimientos moderados de precios en Tossa de Mar y Lloret de Mar. En Blanes, se registra algún ajuste en fincas de peor ubicación y calidad.

Oferta

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.750 €/m². Situada en primera línea de mar en el casco urbano. A un precio algo menor, hay oferta en la playa de Fenals de Lloret de Mar y en Blanes, en Passeig de s'Abanell - Els Pins. Apartamentos de 1/2 habitaciones en edificios entre 30 y 50 años. Calidad estándar con reformas.*
- *Vivienda unifamiliar: 6.750 €/m². Casas mayores de 200 m², de buena calidad. En ubicaciones como la Cala Sant Francesc, en Blanes; en Canyelles-La Montgoda de Lloret de Mar o en Mar Mebuda-Llorell i Mar Tossa, en Tossa de Mar.*

Prácticamente no hay stock. El mercado de alquiler vacacional tiene menos relevancia que el de compra, aunque se observa un repunte en la adquisición de viviendas bien situadas para el alquiler de corta estancia de uso turístico.

La tipología de vivienda destinada al alquiler vacacional y a la compra es similar: pisos de una o dos habitaciones, o bien casas unifamiliares de gran tamaño y nivel alto.

Actividad

No se ha reactivado ni iniciado nueva construcción de vivienda vacacional.

Mercado de suelo

Hay estudios de viabilidad y tanteo de precios, pero sin que se concreten en transacciones. Han salido al mercado en los últimos meses suelos adjudicados por las entidades financieras.

Demanda

Predomina la demanda extranjera, principalmente de Europa del Este, y del área metropolitana de Barcelona.

PRECIOS COSTA CATALANA	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Girona Provincia (costa e interior)	1.408	1.375	-2,4%	-48,5%
Blanes	1.322	1.305	-1,3%	-52,3%
Castelló d'Empúries	1.527	1.522	-0,3%	-47,9%
Calonge	1.735	1.541	-11,2%	-46,8%
Castell-Platja d'Aro	2.316	2.223	-4,0%	-37,7%
Lloret de Mar	1.532	1.566	2,2%	-42,3%
Palamós	1.600	1.637	2,3%	-45,3%
Sant Feliu de Guíxols	1.524	1.574	3,3%	-41,4%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS COSTA CATALANA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Girona Provincia (costa e interior)	9.795	11.278	15,1%	681	666	-2,2%	9.114	10.612	16,4%
Blanes	485	495	2,1%	81	18	-77,8%	404	477	18,1%
Castelló d'Empúries	693	703	1,4%	26	37	42,3%	667	666	-0,1%
Calonge	332	325	-2,1%	35	10	-71,4%	297	315	6,1%
Castell-Platja d'Aro	404	407	0,7%	14	17	21,4%	390	390	0,0%
Lloret de Mar	473	547	15,6%	13	34	161,5%	460	513	11,5%
Palamós	255	299	17,3%	4	13	225,0%	251	286	13,9%
Sant Feliu de Guíxols	347	344	-0,9%	10	17	70,0%	337	327	-3,0%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA CATALANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Girona Provincia (costa e interior)	831	684	-18%	388	332	-14%	443	352	-21%
Blanes	32	4	-88%	4	4	0%	28	0	-100%
Calonge	7	23	229%	7	10	43%	0	13	ND
Castelló de Empúries	26	20	-23%	12	14	17%	14	6	-57%
Castell-Platja d'Aro	106	19	-82%	14	19	36%	92	0	-100%
Lloret de Mar	23	50	117%	17	11	-35%	6	39	550%
Palafruguell	11	16	45%	5	4	-20%	6	12	100%
Palamós	11	1	-91%	1	1	0%	10	0	-100%
Sant Feliu de Guixols	9	10	11%	5	4	-20%	4	6	50%

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 Llanerres, Mataró, Cabrera de Mar, Vilassar de Mar, Premià de Mar, Masnou y El Montgat.

Situación general

En clara recuperación. La situación ha mejorado respecto al año pasado. Se ha retomado la construcción de promociones.

Precios

En claro ascenso. Los precios empezaron a crecer hace dos años. Destaca la evolución registrada en Mataró, la capital del Maresme, y las localidades más próximas a Barcelona (El Masnou, Montgat, Alella y Tiana).

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

- *Vivienda plurifamiliar: 5.600 €/m². Pisos de tres o cuatro dormitorios y unos 110 m², en el paseo marítimo de Sant Vicenç de Montalt y Caldes d'Estrach, Sant Pol de Mar y Sant Andreu de Llanerres.*
- *Vivienda unifamiliar: 5.500 €/m². Torres de cinco o seis dormitorios y unos 400 m², en el paseo marítimo y en urbanizaciones de Sant Vicenç de Montalt y Caldes d'Estrach.*

Oferta

Nivel de stock medio, asumible a corto plazo. Va aumentando ligeramente la demanda y disminuyendo la sobreoferta pendiente de venta.

El stock que mejor se vende son las viviendas en bloques plurifamiliares en torno a los 70 u 80 m², reformadas o de reciente construcción.

En la oferta de vivienda vacacional predomina la segunda mano y el alquiler es menos relevante que la compra. La tipología principal en alquiler son bloques plurifamiliares en torno a los 60/70 m², de 2/3 dormitorios y con zonas comunes. Las rentas de alquiler vacacional han aumentado incrementos en torno al 5% en el último año.

Actividad

Se registra incremento en el número de compraventas.

En prácticamente todas las localidades se observan obras que estaban paralizadas que se están reactivando, sobre todo en las zonas ubicadas más al sur. La localidad que concentra más actividad es Mataró. El producto que se está construyendo son viviendas en bloque con zonas comunes, piscina y jardín, de entre 80 y 90 m² y 2/3 dormitorios.

Construyen grandes promotores tradicionales,

Mercado de suelo

Transacciones aisladas. Existe demanda de suelo en las localidades costeras de la comarca, ya que el stock de viviendas en estos municipios se ha ido agotando. En general, no hay mucha oferta de suelo finalista en la comarca y en especial en Mataró. Se detectan incrementos de precio.

Demanda

La demanda es fundamentalmente nacional, de la Ciudad Condal y áreas metropolitanas. Entre los extranjeros, destacan los chinos, rusos e ingleses. Se ha incrementado el protagonismo del comprador nacional.

Vivienda en costa 2018

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. La tendencia es de mejora, de mayor variedad de oferta y calidad.

Precios

Indicios de mejora, en línea con la tendencia registrada el año pasado. Previsión de que continúe en esa línea.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.500 €/m². En la zona de Gavá Mar.*
- *Vivienda unifamiliar: 4.100 €/m².*

Oferta

Stock medio, asumible a corto plazo. El stock que mejor se vende es la vivienda reformada o seminueva con espacios comunitarios ajardinados y piscina.

Vivienda nueva y usada se reparten el protagonismo en el mercado de vivienda vacacional, con un mayor protagonismo del alquiler. La oferta en arrendamiento es principalmente en bloque plurifamiliar de calidades medias altas, entre una y tres habitaciones.

Actividad

Se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional en Badalona y Barcelona (zona de Poble Nou). Se construye vivienda en bloques plurifamiliar y casas adosadas con zonas comunitaria ajardinadas y la mayoría con piscina, por parte de promotores locales asociados con fondos extranjeros.

Mercado de suelo

El mercado empieza a registrar una actividad regular. Cada vez existe menos suelo disponible para la edificación nueva.

Demanda

Demanda fundamentalmente extranjera. El comprador que procede de los países del este de Europa. En las nacionalidades incorporadas más recientemente destaca la armenia.

COSTA DEL GARRAF · ENTRE CASTELLDEFELS Y CUBELLES

Municipios que incluye

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

Situación general

Indicios de recuperación, mejorando la tendencia registrada el año anterior.

Precios

Indicios de mejora. Castelldefels y Sitges son zonas muy turísticas con poco suelo a precios elevados. La previsión es que los precios del mercado vacacional aumenten este año.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 7.000 €/m². Vivienda situada en 1a línea de mar, con una superficie aproximada de 60 m², dos habitaciones y 30 de años de antigüedad.*
- *Vivienda unifamiliar: 8.500 €/m². Vivienda situada en 1a línea de mar con una superficie aproximada de 350 m²; 6 habitaciones y 30 de años de antigüedad.*

Oferta

Se mantiene la situación de stock medio, asumible a largo plazo. Existe más interés por adquirir producto inmobiliario. El producto que encuentra salida más fácilmente es el más económico, con una superficie de 100 m² y calidades medias.

Predomina la segunda mano, con predominio de los mercados de alquiler y compra.

Actividad

No se han iniciado nuevos proyectos relevantes de vivienda vacacional. Tan solo se detecta algo de actividad, aún reducida, en Sitges. Suelen ser vivienda de 2 y 3 habitaciones, con 50 y 80 m² de superficie, promovidas por grandes promotores.

Mercado de suelo

Ninguna actividad. Actualmente, el suelo está paralizado.

Demanda

La demanda es tanto nacional como internacional. Suelen ser compradores que disponen una vivienda principal y quieren disponer de segunda residencia en zona costera.

PRECIOS

COSTA CATALANA

	Valor €/m ² 1 trim. 2017	Valor €/m ² 1 trim. 2018	% Variación 1 trim 2017 - 1 trim.2018	% Variación desde máximos
Barcelona Provincia (costa e interior)	1.881	2.023	7,5%	-38,3%
Barcelona, Capital	2.859	3.174	11,0%	-28,5%
Castelldefels	2.493	2.738	9,8%	-32,8%
Cubelles	1.521	1.461	-3,9%	-52,5%
Gavà	2.185	2.276	4,2%	-37,2%
Mataró	1.432	1.448	1,1%	-56,0%
Pineda de Mar	1.231	1.266	2,8%	-57,8%
Premià de Mar	1.755	1.822	3,8%	-44,0%
Sitges	2.880	3.252	12,9%	-32,0%
Vilanova i la Geltrú	1.421	1.482	4,3%	-51,4%

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

COSTA CATALANA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Barcelona Provincia (costa e interior)	51.815	59.085	14,0%	3.464	4.522	30,5%	48.351	54.563	12,8%
Barcelona, Capital	16.636	16.917	1,7%	1.307	978	-25,2%	15.329	15.939	4,0%
Castelldefels	807	787	-2,5%	23	8	-65,2%	784	779	-0,6%
Cubelles	278	336	20,9%	17	21	23,5%	261	315	20,7%
Gavà	462	647	40,0%	10	148	1.380,0%	452	499	10,4%
Mataró	1.146	1.257	9,7%	40	53	32,5%	1.106	1.204	8,9%
Pineda de Mar	305	394	29,2%	7	7	0,0%	298	387	29,9%
Premià de Mar	268	316	17,9%	6	4	-33,3%	262	312	19,1%
Sitges	491	570	16,1%	40	112	180,0%	451	458	1,6%
Vilanova i la Geltrú	609	846	38,9%	23	101	339,1%	586	745	27,1%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA CATALANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Barcelona Provincia (costa e interior)	5.844	8.683	49%	839	1.038	24%	5.005	7.645	53%
Barcelona, Capital	1.559	1.430	-8%	29	36	24%	1.530	1.394	-9%
Castelldefels	45	25	-44%	10	15	50%	35	10	-71%
Cubelles	4	3	-25%	4	0	-100%	0	3	ND
Gavà	64	32	-50%	7	11	57%	57	21	-63%
Mataró	81	289	257%	23	28	22%	58	261	350%
Pineda de Mar	3	7	133%	3	4	33%	0	3	ND
Premià de Mar	8	5	-38%	8	2	-75%	0	3	ND
Sitges	79	255	223%	12	26	117%	67	229	242%
Vilanova i la Geltrú	10	200	1.900%	10	21	110%	0	179	ND

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, Vendrell, El, Roda de Berà, Creixell, Torredembarra y Altafulla.

Situación general

Indicios de recuperación. Mejoran las ventas, pero la abundancia de oferta dificulta la recuperación de los precios. En algunas zonas se detecta escasez de producto de vivienda nueva, especialmente en primera línea.

Vivienda en costa 2018

Precios

Indicios de mejora, en línea con la tendencia del año anterior. Al existir todavía bastante oferta, los precios podrían subir este año, pero ligeramente, no de forma destacada.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.000 €/m². 1º línea en Calafell Playa o Coma-ruga (Vendrell).*
- *Vivienda unifamiliar: No existe oferta relevante de vivienda vacacional de esta tipología en primera línea.*

Oferta

Stock medio, asumible a largo plazo. La demanda de segunda residencia no es muy alta. El stock que mejor se vende es la vivienda en bloque plurifamiliar de dos o tres dormitorios y calidad media-alta.

Predomina la segunda mano, con predominio de la oferta de compra sobre el alquiler vacacional.

Actividad

Las compraventas se han incrementado en torno a un 10%.

Se han reiniciado obras que estaban paralizada: unas 50 viviendas en El Vendrell y otras 25 en Calafell. En este municipio también hay anunciadas dos nuevas promociones en la zona de playa. Se muestran activos los promotores locales asociados con fondos extranjeros.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios, aunque sin transacciones. Hay mucho suelo disponible en la zona, urbanizado y por desarrollar.

Demanda

El comprador es fundamentalmente nacional, procedente de País Vasco, Aragón, Navarra y La Rioja. Entre los extranjeros, las procedencias más recurrentes son Francia, Bélgica, Holanda, Reino Unido y, más recientemente, Rusia y Ucrania.

ENTRE TARRAGONA Y L'HOSPITALET DE L'INFANT

Municipios que incluye

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

Situación general

Indicios de recuperación. En los últimos meses se ha notado un incremento de la demanda en viviendas vacacionales, no de compradores de la provincia sino del resto de España o extranjeros.

Precios

Indicios de mejora. Se prevé que los precios mejoren en los próximos meses. La demanda de segunda residencia se mostró activa meses antes del verano, con lo que todo apunta a que en la época estival se incrementarán los valores.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.400 €/m². En Cambrils y Salou, la tipología suele ser de uno o dos dormitorios en primera línea. En Tarragona, lo más habitual son los de dos o tres dormitorios. Calidades medias en edificios ya consolidados de los años 85-90.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.500 €/m². Este tipo de vivienda se encuentra más en Cambrils y en Tarragona. En Cambrils suele tener una superficie de 170 -230 m², y en Tarragona de 200-280 m². Las calidades son medias, pero se encuentran alguna reformas o de obra nueva de calidad. La antigüedad media está entre 15-25 años.*

Oferta

Nivel de stock medio, asumible a medio plazo. Es algo más abundante en Mont-roig y Hospitalet de L'infant. La oferta aún está en precios asequibles y se observa más turismo interesado en las viviendas vacacionales.

Predomina la oferta de segunda mano. Excepto en Tarragona, el resto de poblaciones de la zona tiene bastante desarrollado el mercado el alquiler vacacional, principalmente Salou.

Actividad

Aumentan las transacciones de viviendas para ser explotadas en arrendamiento. Existe oferta de apartamentos en zona de playa a precios asequibles y una gran variedad de agencias dedicadas a facilitar la comercialización obtener rentabilidad mediante el alquiler turístico.

La actividad promotora se ha reactivado, principalmente en Cambrils, Salou y Mont-roig aunque es todavía escasa. En Cambrils se está iniciado nueva oferta de adosados, mientras que en Salou y Tarragona se decantan por apartamentos. Suelen ser promotores locales con recursos propios.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción aislada. Existen aún bastante suelo para absorber, pero está estancado. El suelo cercano a playa sigue estando caro y el que se encuentra en zonas residenciales aisladas sigue sin tener salida. Se han realizado algunas transacciones para viviendas aisladas, pero escasas para promociones de pisos

Demanda

Comprador fundamentalmente nacional, procedente de Zaragoza, Lleida y País Vasco en su mayoría. Entre los extranjeros, destacan los franceses, rusos y alemanes.

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 y Alcanar.

Situación general

Indicios de recuperación. El mercado gana en agilidad. Aunque no hay nueva promoción, los precios tienden ligeramente al alza respecto el año anterior.

Precios

Indicios de mejora. Precios más elevados en la zona norte (L'Ametlla-Perelló- L'Ampolla) y más moderados en la zona sur (Deltebre-St. Jaume-St. Carles-Alcanar). La previsión es de estabilización en los valores, ya que no hay promoción todavía y queda vivienda por vender en el mercado. El mercado unifamiliar (básicamente de autopromoción) es prácticamente de segunda mano, pero con algunas viviendas recientes de calidad y buena ubicación.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.000 €/m². Viviendas de 1 o 2 dormitorios, con 1 o 2 baños y una super cie de 60-80 m² y una antigüedad máxima de 10 años, Ubicada en la zona norte (L'Ametlla, El Perelló, L'Ampolla).*
- *Vivienda unifamiliar: 5.000 €/m². Vivienda de calidades altas, super cie entre 300 y 500 m², con entre 4 y 6 dormitorios y una antigüedad máxima de 10 años. Ubicada en la zona norte (L'Ametlla, El Perelló, L'Ampolla).*

Oferta

Nivel de stock medio, asumible a largo plazo. Es algo más reducido en la zona norte y más abundante en el sur (Deltebre y St. Jaume). En estas zonas puede encontrarse todavía obra nueva a precios muy asequibles, sobre todo en zonas interiores más alejadas de mar, en los cascos urbanos del municipio, con una previsión de absorción más prolongada en el tiempo. En St. Carles de la Ràpita y en Alcanar también existe stock, que va absorbiéndose paulatinamente.

El mercado de alquiler es menos relevante que el de compra. La tipología predominante en alquiler vacacional es e apartamento de calidad media, de un dormitorio, con uno o dos baños, y entre 65 y 80 m² de superficie.

Actividad

No se han reactivado ni iniciado nuevas viviendas. Tan solo algo de autopromoción de unifamiliares en la zona de L'Ametlla - L'Ampolla.

Mercado de suelo

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

Demanda

Comprador fundamentalmente nacional, procedente en su mayoría de Aragón, País Vasco y Cataluña.

PRECIOS

COSTA CATALANA

	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Tarragona Provincia (costa e interior)	1.121	1.181	5,4%	-49,8%
Calafell	1.388	1.375	-0,9%	-52,5%
Tarragona, Capital	1.136	1.152	1,4%	-54,7%
Cambrils	1.548	1.565	1,1%	-43,7%
Cunit	1.308	1.317	0,7%	-53,1%
Salou	1.516	1.528	0,8%	-46,4%
Torredembarra	1.435	1.447	0,8%	-45,5%
Vendrell (El)	1.234	1.272	3,1%	-50,3%

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

COSTA CATALANA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Tarragona Provincia (costa e interior)	9.907	11.249	13,5%	794	868	9,3%	9.113	10.381	13,9%
Calafell	640	703	9,8%	53	71	34,0%	587	632	7,7%
Tarragona, Capital	1.245	1.501	20,6%	87	136	56,3%	1.158	1.365	17,9%
Cambrils	706	672	-4,8%	164	31	-81,1%	542	641	18,3%
Cunit	292	316	8,2%	17	10	-41,2%	275	306	11,3%
Salou	820	965	17,7%	56	165	194,6%	764	800	4,7%
Torredembarra	295	332	12,5%	4	8	100,0%	291	324	11,3%
Vendrell (El)	604	739	22,4%	13	36	176,9%	591	703	19,0%

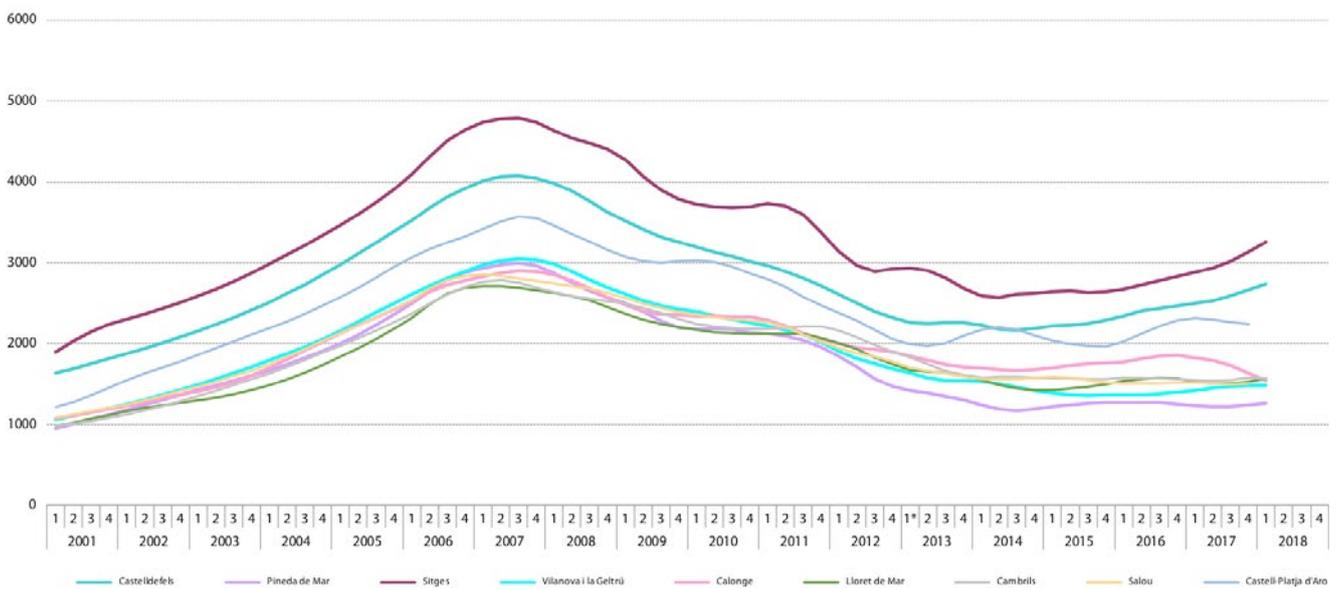
Fuente: Ministerio de Fomento

Vivienda en costa 2018

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA CATALANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Tarragona Provincia (costa e interior)	514	476	-7%	225	221	-2%	289	265	-8%
Calafell	5	6	20%	3	6	100%	2	0	-100%
Cambrils	57	61	7%	8	23	188%	49	38	-22%
Cunit	1	4	300%	1	4	300%	0	0	ND
Salou	7	34	386%	3	16	433%	4	18	350%
Tarragona, Capital	142	106	-25%	21	13	-38%	121	93	-23%
Torredembarra	0	31	ND	0	1	ND	0	30	ND
Vendrell (El)	88	8	-91%	9	8	-11%	79	0	-100%

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



(*) La información sobre la costa catalana ha sido elaborada con la colaboración técnica de [Xavier Muñoz Puntí](#), [Jaume Mollfullleda i Costas](#), [Xavier Beltran Serra](#), [Raquel Alfonso Pérez](#), [Jordi Sánchez Solsona](#), [Josep Maria Escarré Aroca](#) y [Francisco Javier Gilabert Ralda](#).

| 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/Orpesa, Benicassim/Benicàssim, Castellón de la Plana/Castelló de la Plana, Almazora/Almassora.

Situación general

Próxima al suelo. En las poblaciones más turísticas, como Peñíscola, Alcossebre y Oropesa de Mar, la tendencia de precios a la baja se ha frenado bastante y se van realizando compraventas, bien a particulares o bien a fondos de inversión. Benicassim es una población más consolidada, que es utilizada como segunda residencia por los vecinos de Castellón, por lo que no se construyeron muchas viviendas en la época del boom y el ajuste de precios ha sido menor, pues no ha habido oferta grande de viviendas.

Precios

Ligeras caídas. En línea con la trayectoria del año anterior.

En Marina D'Or (Oropesa del Mar) todavía existe mucha oferta de viviendas, con tipología de vivienda plurifamiliar en bloque abierto, y en Peñíscola, donde también existe gran oferta de viviendas y de suelo, en la zona denominada Llandells, donde la tipología es la de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada.

La tendencia es que se mantenga. En la mayor parte de las zonas, los precios ya han sufrido un fuerte ajuste.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.800 €/m². Se sitúa en Benicassim en la zona de playa de Torreón al Voramar y en Peñíscola en la zona norte de la población. En Benicassim suelen ser viviendas de dos y tres habitaciones con uno y dos baños, y en Peñíscola, de 1 y 2 habitaciones con 1 y 2 baños.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.500 €/m². Se sitúa en Benicassim, con viviendas de 150 a 200 m² de cuatro habitaciones y dos o tres baños y garaje*

Oferta

Stock medio, asumible a largo plazo. El stock que mejor se vende son viviendas en edificio plurifamiliar con superficies entre 70 y 90 m².

Se reparte a partes iguales entre nueva y usada. En localidades como Benicassim, la oferta está basada casi en su totalidad en vivienda de segunda mano.

Equilibrados alquiler y compra. La tipología de vivienda en alquiler son viviendas con dos o tres habitaciones y superficies en torno a los 80 m². Las rentas se han mantenido.

Vivienda en costa 2018

Actividad

Los plazos de venta de obra nueva se mantienen como el año pasado. No se han reactivado ni iniciado nuevas promociones.

Mercado de suelo

No hay actividad. Igual que el año pasado, tan solo existe alguna transacción de suelo propiedad de los bancos, que los venden a precios muy por debajo del valor de mercado, situación que es aprovechada por empresas con recursos financieros para invertir y construir a largo plazo no en el corto.

Demanda

Nacional en más de un 70%. Básicamente de Aragón y zona centro de España.

ENTRE BORRIANA Y PLAYA DE ALMENARA

Municipios que incluye

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

Situación general

Próxima al suelo. Se observa una mayor actividad de transacciones que el año pasado.

Precios

Situación de estancamiento. La previsión es que comiencen a registrarse algunas subidas en los próximos meses, ya que comienzan a aumentar las transacciones entre particulares. El mercado ya no está solo centrado en venta de inmuebles propiedad de las entidades financieras.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.500 €/m². En Burriana. Superficie media de 90 m², calidad medio-alta, con 2 habitaciones y en torno a 15 años de antigüedad.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.600 €/m². En Burriana. Vivienda de calidad medio-alta, superficie media de 200 m², 4 habitaciones y 25 años de antigüedad.*

Oferta

Stock muy abundante, asumible a largo plazo. Pese a que la sobreoferta va absorbiéndose, sigue siendo abundante. Lo que mejor salida encuentra son los apartamentos de 2-3 habitaciones cercanos a primera línea de playa.

El mercado de alquiler comparte protagonismo con el de compra. El tipo de vivienda en alquiler en la zona son pisos de 2-3 dormitorios, con gran terraza y próximos a la playa.

Actividad

No se han reactivado ni iniciados nuevos proyectos de vivienda vacacional.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios, pero sin transacciones.

Demanda

El comprador es fundamentalmente nacional: aragoneses y vascos.

PRECIOS

COSTA VALENCIANA

	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Castellón Provincia (costa e interior)	867	873	0,7%	-51,2%
Almazora/Almassora	783	753	-3,8%	-54,4%
Benicarló	856	829	-3,2%	-57,4%
Benicasim/Benicàssim	1.484	1.460	-1,6%	-43,1%
Castellón de la Plana	806	851	5,6%	-54,9%
Oropesa del Mar/Orpesa	1.161	1.140	-1,8%	-57,2%
Borriana/Burriana	725	710	-2,1%	-54,2%
Peñíscola/Peñíscola	1.433	1.506	5,1%	-39,3%
Vinaròs	978	948	-3,1%	-47,5%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS COSTA VALENCIANA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Castellón Provincia (costa e interior)	6.831	8.199	20,0%	620	741	19,5%	6.211	7.458	20,1%
Almazora/Almassora	283	321	13,4%	75	27	-64,0%	208	294	41,3%
Benicarló	303	303	0,0%	50	41	-18,0%	253	262	3,6%
Benicasim/Benicàssim	309	478	54,7%	6	99	1.550,0%	303	379	25,1%
Castellón de la Plana	1.431	1.836	28,3%	93	98	5,4%	1.338	1.738	29,9%
Oropesa del Mar/Orpesa	661	709	7,3%	68	101	48,5%	593	608	2,5%
Borriana/Burriana	367	453	23,4%	27	27	0,0%	340	426	25,3%
Peníscola/Peñíscola	411	444	8,0%	7	14	100,0%	404	430	6,4%
Vinaròs	354	469	32,5%	15	13	-13,3%	339	456	34,5%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA VALENCIANA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Castellón Provincia (costa e interior)	527	457	-13%	171	170	-1%	356	287	-19%
Almazora/Almassora	26	5	-81%	8	5	-38%	18	0	-100%
Benicarló	3	28	833%	1	3	200%	2	25	1.150%
Benicasim/Benicàssim	27	11	-59%	11	11	0%	16	0	-100%
Borriana/Burriana	24	17	-29%	24	15	-38%	0	2	ND
Castellón de la Plana/ Castelló de la Plana	68	187	175%	26	28	8%	42	159	279%
Nules	2	6	200%	2	6	200%	0	0	-
Oropesa del Mar/Orpesa	0	2	ND	0	2	ND	0	0	ND
Vinaròs	265	39	-85%	6	6	0%	259	33	-87%

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, La Pobla de Farnals, Massamagrell, Valencia, Massalfassar, Albuixech, Albalat dels Sorells, Foios, Meliana y Alboraya.

Situación general

Indicios de recuperación. La situación ha mejorado respecto del año pasado, con incremento de compraventas.

Precios

Indicios de mejora. Destaca la evolución de Alboraya, donde el incremento de precios en el último año se ha incrementado más de un 10%.

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

- Vivienda plurifamiliar: 2.200 €/m². En Alboraya. Apartamentos de 85m², con 2 habitaciones, calidades medias y una antigüedad media de 20 años.
- Vivienda unifamiliar: 2.400 €/m². En el Puig de Santa María.

Oferta

El nivel de stock de obra nueva en la zona es bajo, asumible a corto plazo. El que mejor se vende son los apartamentos de 2-3 habitaciones lo más cercanos posible a primera línea de playa.

La oferta es fundamentalmente de segunda mano, repartido entre alquiler y compra.

Actividad

Está en marcha la construcción de 50 viviendas en El Puig de Santamaría y unas 40 en Puçol, por parte de promotores locales con recursos propios. Se trata de proyectos previstos antes de la crisis y no hay iniciativas nuevas a corto plazo previstas y publicitadas.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios, pero sin transacciones. En la mayoría de las poblaciones de la zona hay suelo disponible, pero no en las primeras líneas de playa. Recientemente se ha aprobado el proyecto de reparcelación de un PAI en primera línea en El Puig de Santamaría.

Demanda

Fundamentalmente nacional, procedente de la ciudad de Valencia y de Madrid.

ENTRE PLAYAS DE SUECA Y OLIVA

Municipios que incluye

Sueca, Cullera, Tavernes de la Valldigna, Xeraco, Gandía, Daimús, Guardamar de la Safor, Bellreguard, Miramar, Piles y Oliva.

Situación general

Indicios de recuperación, animada por el incremento de la demanda de vivienda vacacional, tanto en venta como en alquiler. Existe un comportamiento muy desigual en función de las playas y el tipo de producto ofertado.

Precios

Indicios de mejora. El incremento de la demanda, aunque leve, es generalizado. Es particularmente notable en la playa de Oliva Nova. Aunque en términos generales el precio de la vivienda se ha ajustado en el último año en Gandía, el producto típicamente vacacional en la playa de esta localidad se encuentra más bien estabilizado.

Los técnicos en la zona apuntan que de mantenerse la tendencia actual de crecimiento de la demanda y de estancamiento en la promoción de viviendas de obra nueva, el recorte de la sobreoferta existente en los años anteriores derivará en una subida del valor actual.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.800 €/m². Viviendas de tres dormitorios, Por encima de este valor medio, en la primera línea de la playa de Gandía existe oferta que supera ampliamente los 3.000 €/m², e incluso puntualmente alcanza los 4.000 €/m².*
- *Vivienda unifamiliar: 2.450 €/m². En primera línea de playa del Faro de Cullera, existe oferta por un valor unitario superior a los 3.000 €/m², que puede alcanzar 4.100 €/m². Se trata de viviendas unifamiliares aisladas de una superficie construida igual o superior a 350 m².*

Oferta

Nivel de stock bajo, asumible a corto plazo. Es muy escaso en las playas de Sueca, Cullera y Gandía, y superior a la media en las playas de Tavernes de Valldigna y Piles. El incremento del stock en esta última playa se debe a la finalización de una promoción de gran tamaño en el sector residencial Oeste de la playa. La absorción de la sobreoferta en la playa Rabdells de Oliva pasará por subsanar el problema de vandalismo existente.

El producto que mejor salida está encontrado es, por un lado, edificación antigua que resulta atractiva por su bajo precio final, inferior a los 100.000 euros, y, por otro, los apartamentos bien situados próximos al mar.

En la oferta de vivienda vacacional en la zona predomina la segunda mano. En las playas de Piles, Tavernes de la Valldigna y Oliva, existe obra nueva en construcción o recién terminada que compite con la oferta de segunda mano.

El mercado de alquiler vacacional y de compra están bastante equilibrados. Es más relevantes el alquiler en las playas de Cullera, Tavernes de Valldigna, Gandía y Oliva. El producto orientado al arrendamiento en estas zonas son viviendas amplias de 2 o 3 dormitorios pensado para el turismo familiar. Tras años de estancamiento, las rentas de vivienda vacacional han registrado incrementos en los últimos meses.

Actividad

Reactivación de las compraventas, principalmente en las playas de Oliva, Cullera y Gandía. La actividad es más moderada en el resto de playas.

Se ha finalizado una promoción de 29 viviendas que se había reactivado en Oliva Nova. También hay promociones recién finalizadas en las playas de Guardamar, Daimus, Piles, Oliva y Gandía. Recientemente se han iniciado unas 50 viviendas en las playas de Oliva. Los impulsores de los nuevos proyectos son grandes promotores tradicionales de la zona.

La nueva oferta se centra en edificación plurifamiliar de tipología abierta, con predominio de un programa de 2 dormitorios, con un tamaño próximo a los 80 m².

Mercado de suelo

Sin actividad. La demanda de suelo en la zona es prácticamente nula. Parte del suelo se encuentra en manos de entidades financieras, adquiridos tras los fallidos en la financiación de su compra.

Existen terrenos finalistas vacantes en la mayoría de las playas, salvo en las playas de Cullera y Sueca. En esta última, existe suelo no urbanizado situado dentro del ámbito del Parque Natural de la Albufera, donde se encuentra suspendida la calificación de Suelo Urbanizable propuesto por el PGOU, hasta la aprobación del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque.

También es escasa la existencia de solares en la playa de Gandía, salvo el sector Foies, recién urbanizado. En Sueca, por el contrario, la disponibilidad de suelo es importante en las playas de Oliva. En la playa de Piles, es significativo la elevada proporción de suelo finalista, en relación con el tamaño del municipio.

Demanda

El comprador de vivienda vacacional es en su mayoría nacional, procedente de la propia Comunidad Autónoma y del centro de la península. En menor proporción se sitúan los compradores procedentes de países centroeuropeos.

La demanda extranjera es superior en la playa de Oliva que en el resto de playas de la zona. En los últimos años ha aumentado el comprador de nacionalidad francesa en la playa de Cullera.

PRECIOS COSTA VALENCIANA	Valor €/m ² 1 trim. 2017	Valor €/m ² 1 trim. 2018	% Variación 1 trim 2017 - 1 trim.2018	% Variación desde máximos
Valencia Provincia (costa e interior)	928	966	4,1%	-47,9%
Alboraya	1.306	1.495	14,5%	-35,6%
Canet d'En Berenguer	1.264	1.206	-4,6%	-52,1%
Pobla de Farnals (Ia)	1.064	1.052	-1,1%	-56,7%
Gandia	842	799	-5,1%	-53,3%
Cullera	1.248	1.315	5,4%	-36,5%
Valencia, Capital	1.154	1.253	8,5%	-47,8%

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS COSTA VALENCIANA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Valencia Provincia (costa e interior)	25.435	30.835	21,2%	2.017	1.710	-15,2%	23.418	29.125	24,4%
Alboraya	273	297	8,8%	29	32	10,3%	244	265	8,6%
Canet d'En Berenguer	180	204	13,3%	8	7	-12,5%	172	197	14,5%
Pobla de Farnals (Ia)	160	146	-8,8%	18	8	-55,6%	142	138	-2,8%
Gandia	1.076	1.452	34,9%	64	86	34,4%	1.012	1.366	35,0%
Cullera	506	645	27,5%	10	17	70,0%	496	628	26,6%
Valencia, Capital	9.073	10.989	21,1%	438	318	-27,4%	8.635	10.671	23,6%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA VALENCIANA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Valencia Provincia (costa e interior)	1.293	2.094	62%	484	650	34%	809	1.444	78%
Alboraya	2	23	1.050%	2	1	-50%	0	22	ND
Cullera	6	7	17%	6	7	17%	0	0	ND
Gandia	57	5	-91%	8	5	-38%	49	0	-100%
Puçol	30	6	-80%	9	4	-56%	21	2	-90%
Valencia, Capital	420	877	109%	4	17	325%	416	860	107%

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

Alicante (Costa Blanca)

ENTRE DENIA Y VILLAJYOYA

Municipios que incluye

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

Situación general

El mercado de vivienda vacacional está en clara recuperación en Dénia, Jávea, Moraira (Teulada), y Benissa. La recuperación es todavía lenta en Benitachell, mientras que El Poblets sigue paralizado.

Precios

En claro ascenso. La evolución es mejor que el año anterior. El Poblets está estancado y en Benitachell se detectan indicios de mejora.

Todo apunta a que la tendencia de crecimiento se intensificará, ya que se están realizando promociones de obra nueva, que, en muchos casos, ya están vendidas un alto porcentaje antes incluso de terminar las obras.

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

- Vivienda plurifamiliar: 2.150 €/m². En Jávea y Moraira. Se trata de son viviendas de 2 y 3 dormitorios, entre 80-120 m². Se observa tanto vivienda de cierta antigüedad (de los años 80) como vivienda más reciente, del 2000, con calidades medias-altas.
- Vivienda unifamiliar: 3.100 €/m². En Moraira y Benissa. Son viviendas de los años 80, con superficies entre los 300 y los 350m², muchas de ellas reformadas y con calidades medias-altas.

Oferta

Nivel de stock medio, asumible a corto plazo, excepto en Els Poblets, donde las ventas han sido más escasas. Prácticamente no quedan viviendas procedentes de entidades de financieras y el stock que quedaba de viviendas de distinta procedencia está siendo vendido a un ritmo más ágil que en años anteriores.

Vivienda en costa 2018

El stock que mejor se está vendiendo son apartamentos en urbanizaciones cerradas en Dénia y Jávea, con entre 70 y 100 m² de superficie, de 2-3 dormitorios en zona de playa y sobre todo en segunda línea de playa de calidades medias y de antigüedad a partir del año 1995. También tiene buena acogida la vivienda independiente de 250 m² tanto en playa como en montaña, y viviendas unifamiliares aisladas en Benissa y Moraira, de 300 m² de superficie media y ubicadas en montaña con vistas al mar.

La oferta de segunda mano es fundamentalmente de segunda mano. El alquiler es menos relevante que la compra. La vivienda tipo en alquiler es vivienda plurifamiliar en urbanización cerrada, con calidades medias-altas, de 2 y 3 dormitorios y una superficie entre 89 y 110 m² en zona de playa.

Actividad

Incremento de compraventas y mejora notable en los plazos de venta de las promociones de obra nueva respecto al año anterior.

Se ha iniciado la construcción de nuevos proyectos de pisos en Dénia (200 viviendas), Jávea (300). En ambos sitios hay promociones pendientes de licencias. Por su parte, en Benissa y Moraira se ofertan sobre todo proyectos para vivienda unifamiliar.

El tipo de vivienda que se está construyendo en Dénia y Jávea es plurifamiliar en urbanización cerrada con calidades medias altas, de 2 o 3 dormitorios y una superficie de entre 89 y 110 m². En Moraira y Benissa, predomina la vivienda unifamiliar aislada de calidades altas de 300 m² de superficie construida, en parcelas de 800-1000 m².

Mercado de suelo

El mercado empieza a desarrollar una actividad regular. No existe, en general, escasez de suelo finalista en las zonas de playa en ninguna de las localidades de esta zona. Sin embargo, en los cascos urbanos el suelo vacante es escaso. También el stock de suelo es más reducido en primera línea de playa y podría absorberse rápidamente si el ritmo de ventas sigue recuperándose.

El Régimen Urbanístico Transitorio de Denia está anulado por sentencia del Tribunal Supremo de 29 de junio de 2017. No se pueden valorar los terrenos con garantía hipotecaria, al igual que las obras en curso y paralizadas. Esto está afectando de forma importante al sector.

Demanda

El comprador de vivienda vacacional es tanto nacional como extranjero. Procede de la Comunidad Valenciana y la Comunidad de Madrid, en el primer caso, y de Inglaterra, Alemania y Rusia entre los segundos.

ENTRE CALPE Y VILAJOYOSA

Municipios que incluye

Benissa, Calp, Altea, L'Alfàs del Pi, Benidorm, Finestrat y Villajoyosa.

Situación general

Indicios de recuperación. Todas las poblaciones estudiadas han mejorado en mayor o menor medida respecto del año pasado. Salvo en Finestrat, que acumula un elevadísimo número de parcelas finalistas pendientes de desarrollo, en todas las poblaciones tienen atractivo su mercado vacacional y carencia de suelo finalista (especialmente Benidorm).

Precios

Indicios de mejora respecto al año anterior. Todo apunta a que la tendencia se intensificará en los próximos meses de la mano de la mejora en la financiación. El mercado mayoritario es el extranjero, que también presenta síntomas de mejora en sus economías.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.500 €/m². En primera línea en Benidorm. Viviendas de 105 m² construidos, 3 dormitorios, calidades medias-altas, y 15 años de antigüedad.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.500 €/m². Viviendas en Altea de unos 250-300 m² construidos, con 4 dormitorios, calidades medias-altas y unos 20 años de antigüedad.*

Oferta

Aunque las compraventas avanzan a buen ritmo, el stock se va a absorbiendo, todavía queda un volumen que podría definirse como medio, asumible a largo plazo. La vivienda que mejor se vende tiene 2 dormitorios, con urbanización comunitaria y calidades medias altas.

La oferta de vivienda vacacional es fundamentalmente de segunda mano, con equilibrio entre compra y alquiler. En Benidorm el mercado de alquiler es muy superior al de compra. La tipología habitual en arrendamiento son viviendas de 2 dormitorios, con urbanización comunitaria, en bloque abierto y calidades medias-altas. Las rentas tienden al alza.

Actividad

Se han reactivado promociones paralizadas en Finestrat, aunque de pequeño tamaño. Los nuevos proyectos iniciados se ubican en Calpe y Alfaz del Pi, principalmente, y en menor medida en Villajoyosa. Suelen ser bloques abiertos con urbanización comunitaria con menos de 100 unidades ofertadas. Se construyen bloques abiertos, con 2-3 dormitorios (de 80 a 105 m² construidos), urbanización comunitaria y calidades medias altas. Los impulsores suelen ser promotores locales con recursos propios.

Suelo

Se ha realizado alguna transacción (aislada). Benidorm tiene carencia de suelo finalista, ya que está paralizado el sector que tenía mayor superficie para promover (Armanello). Villajoyosa tiene colmatado casi al 100% su zona vacacional principal (La Cala), aunque todavía posee suelo finalista en el sector Torres y los bloques de Terramar.

Se han detectado incrementos de precio en el suelo, principalmente en Benidorm, debido a la ausencia de suelo finalista. La paralización del Sector Armanello impide un desarrollo que es primordial para la expansión de esta población.

Demanda

Comprador principalmente extranjero, sobre todo en Benidorm. Las nacionalidades predominantes son ingleses, rusos y países del Este.

ENTRE EL CAMPELLO Y SANTA POLA

Municipios que incluye

El Campello, Alicante, Elche y Santa Pola.

Situación general

Indicios de recuperación. La situación ha mejorado principalmente en Los Arenales y La Marina (Elche) y en Gran Alacant (Santa Pola) con gran número de promociones en marcha. El mercado vacacional de El Campello se reduce prácticamente a Playa de Muchavista, que está casi en su totalidad colmatado y casi sin nuevas promociones. En Alicante, la zona pendiente de desarrollo sería el PAU- 5, del que gran número de viviendas se destinan a primera residencia.

La previsión es que el mercado avance en su recuperación en los próximos meses, tanto por el contexto de mejora de la financiación como porque las dos zonas de mayor expansión (Los Arenales y Gran Alacant) presentan un elevado número de promociones en marcha con excelente acogida.

Precios

Indicios de recuperación. Mejor trayectoria que el año anterior.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.500 €/m². En Playa de San Juan. Son viviendas de unos 90-105 m² construidos, con 2-3 dormitorios, calidades medias-altas y unos 20 años de antigüedad.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.500 €/m². En Cabo de las Huertas. Son viviendas de unos 250-300 m² construidos, con 4 dormitorios, calidades medias-altas y unos 20 años de antigüedad.*

Oferta

Nivel medio de stock, asumible a largo plazo. La mejora de las compraventas está contribuyendo a reducir la sobreoferta. El stock que mejor salida tiene son las viviendas de 2 dormitorios, con urbanización comunitaria y calidades medias-altas.

La oferta se reparte entre nueva y usada, con equilibrio entre el mercado de alquiler vacacional y compra. El tipo de vivienda predominante en arrendamiento es de 2 dormitorios, con urbanización comunitaria, en bloque abierto y calidades medias-altas.

En Gran Alacant buena parte de los inmuebles ofertados, gracias a la cercanía a Elche, son también destinados a primera residencia.

Actividad

Las compraventas se han incrementado en el último año por encima del 10% y han mejorado los plazos de venta en las promociones de obra nueva.

Se han iniciados nuevos proyectos de vivienda vacacional en Los Arenales, así como en La Marina y Gran Alacant, con cientos de viviendas en construcción. Los impulsores suelen promotores locales con fondos propios. En la primera línea de Cabo de las Huertas, en Alicante, está en marcha una promoción de lujo. El Campello posee un número residual de promociones de carácter vacacional actualmente.

La oferta predominante de vivienda vacacional en construcción son pisos en bloques abiertos, con 2-3 dormitorios, entre 80 y 105 m² construidos, en urbanización comunitaria y calidades medias altas.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción aislada. En Alicante hay ausencia de suelo finalista, a excepción del PAU 5, que está en pleno desarrollo. Tanto El Campello como el resto de Alicante tiene el suelo colmatado. Elche (La Marina y Los Arenales) tiene todavía suelo finalista y se está promoviendo en gran medida, sin que llegue a producirse una situación de escasez a medio plazo. En Santa Pola y en concreto en Gran Alacant, todavía queda suelo finalista, sin que pueda descartarse una situación de escasez a medio plazo.

Se han producido incrementos en el precio del suelo en los últimos meses, principalmente en la zona de La Marina y Los Arenales (Elche) y Gran Alacant (Santa Pola).

El Plan General de El Campello de 2011 se ha anulado, dejando en vigor el Plan General de 1986. Esto ha paralizado las obras y ha hecho mucho más lenta la tramitación.

Demanda

El comprador de vivienda vacacional en esta zona es tanto nacional como extranjero. Los Arenales, concretamente, está más orientado hacia el demandante internacional. Entre los nacionales, destacan los compradores procedentes de Elche y los madrileños. Entre los extranjeros, los de países del Este y, más recientemente, los rusos.

ENTRE GUARDAMAR DEL SEGURA Y PILAR DE LA HORADADA

Municipios que incluye

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

Situación general

Indicios de recuperación en Guardamar del Segura y Torrevieja. La recuperación está más avanzada en Orihuela Costa y Pilar de la Horadada.

Precios

La oferta de vivienda vacacional ha dejado atrás los descensos y, según las ubicaciones, se encuentra estabilizada o mostrando señales de mejora. La existencia de producto con peor ubicación y calidades explica que en algunos municipios el precio medio haya descendido en el último año, pese a que la tendencia de vivienda vacacional apunta al alza o, al menos, a la estabilización.

Vivienda en costa 2018

Los precios se encuentran estabilizados en Guardamar del Segura y en Torrevieja. La tendencia se mantendrá este año con ligeros repuntes en los inmuebles de mayores dimensiones (adosados y unifamiliares) en Guardamar y en las mejores ubicaciones en Torrevieja. Orihuela Costa y Pilar de la Horadada muestran una mejora evolución en los precios de la vivienda vacacional y la tendencia es de consolidación de la mejora y ligeros aumentos.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1800-1900 €/m². En Torrevieja. Rocío de Mar-Punta Prima. Bloques abiertos con piscina comunitaria, entre 80 y 120 m², con una antigüedad máxima de 10 años.*
- *Vivienda unifamiliar: En 2.200 y 2.500 €/m². En Orihuela, en primera línea, zonas de golf, entorno próximo al Centro Comercial Zenia Boulevard. Superficies hasta 120 m², calidades medio-altas, 3 dormitorios y 2 baños, y una antigüedad máxima de 7 años.*

Oferta

El stock de vivienda vacacional es residual en Guardamar del Segura y en Pilar de la Horadada, y escaso en Torrevieja y Orihuela.

La vivienda que se vende mejor y en la que la absorción del stock está siendo mayor corresponde a adosados de unos 100 m² y calidades medias en Guardamar y Torrevieja. Por su parte, el stock que mejor se está absorbiendo en Orihuela y Pilar de la Horadada son adosados de hasta 100-120 m² y calidades medio-altas. También apartamentos.

La oferta se está renovando con la construcción de nuevas promociones. Torrevieja y Orihuela Costa lideran el ranking de concesión de licencias de obras en la provincia de Alicante y en la Comunidad Valenciana.

La oferta es fundamentalmente de segunda mano en Guardamar y Torrevieja. En Orihuela y Pilar de la Horadada, comparte protagonismo con la obra nueva. El mercado de alquiler es menos relevante que el de compra en la zona, llegando a ser prácticamente irrelevante en Pilar de la Horadada.

Actividad

Los plazos de venta en las promociones de obra nueva mejoran respecto al año pasado y la construcción de nueva vivienda vacacional se extiende por toda la zona, por parte de promotores locales con recursos propios.

En Guardamar del Segura, en la zona de Los Estaños, acaba de finalizar una promoción de 60 viviendas en dos fases y en ZO-3, otras 50 más. En Torrevieja, además del proyecto de 100 viviendas vacacional que se reinició el año pasado, se han impulsado nuevos proyectos de adosados de calidad media y hasta 100 metros cuadrados de superficie, en Sector S-25 y zona de Los Altos. También ha actividad en construcción de vivienda plurifamiliar en Rocío del Mar.

En Orihuela se ha reactivado una promoción de 120 viviendas que había quedado paralizada durante la crisis y también se están construyendo en las urbanizaciones de Orihuela Costa adosados de calidades medias y unos 100 metros cuadrados de superficie, así como apartamentos de entre 70 y 80 metros cuadrados. En los nuevos proyectos de Pilar de la Horadada predominan los adosados de calidad media y unos 100 ó 120 m².

Mercado de suelo

Se registran algunas transacciones en Torrevieja, Orihuela y Pilar de la Horadada mientras que en Guardamar del Segura la actividad se limita a estudios de viabilidad y tanteo de precios, hasta el momento sin transacciones. Se detectan ligeros incrementos en el precio del suelo en todas las ubicaciones.

Demanda

La demanda se reparte entre compradores nacionales y extranjeros en Torrevieja y Pilar de la Horadada, mientras que la demanda foránea tiene un mayor protagonismo en Orihuela y Guardamar del Segura. Los extranjeros son los compradores principales de adosados en Torrevieja, mientras que su presencia se diluye fuertemente en el mercado de apartamentos.

La demanda nacional procede mayoritariamente de Madrid, Castilla-La Mancha y Castilla y León. También tienen presencia los ciudadanos vascos en Torrevieja y Orihuela, y los procedentes de Murcia en Pilar de la Horadada. La presencia extranjera en el mercado de vivienda vacacional es variada. Los rusos, escandinavos, belgas e ingleses son los más habituales en esta zona de la costa alicantina.

PRECIOS COSTA VALENCIANA	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Alicante Provincia (costa e interior)	1.098	1.146	4,4%	-42,0%
Alfàs del Pi (l')	1.484	1.535	3,4%	-37,4%
Alicante, Capital	1.162	1.215	4,6%	-38,0%
Altea	1.535	1.709	11,3%	-28,3%
Benidorm	1.581	1.709	8,1%	-39,5%
Calpe/Calp	1.428	1.664	16,5%	-31,5%
Campello (el)	1.422	1.482	4,2%	-27,8%
Dénia	1.409	1.387	-1,6%	-44,0%
Elche/Elx	876	851	-2,9%	-50,8%
Guardamar del Segura	1.272	1.240	-2,5%	-42,6%
Jávea/Xàbia	1.521	1.693	11,3%	-31,7%
Orihuela Costa	1.524	1.778	16,7%	-25,8%
Pilar de la Horadada	1.298	1.249	-3,8%	-43,5%
Santa Pola	1.270	1.310	3,1%	-39,5%
Torrevieja	1.238	1.227	-0,9%	-45,0%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	1.107	1.152	4,1%	-48,8%

Fuente: Tinsa

**COMPRAVENTAS
COSTA VALENCIANA**

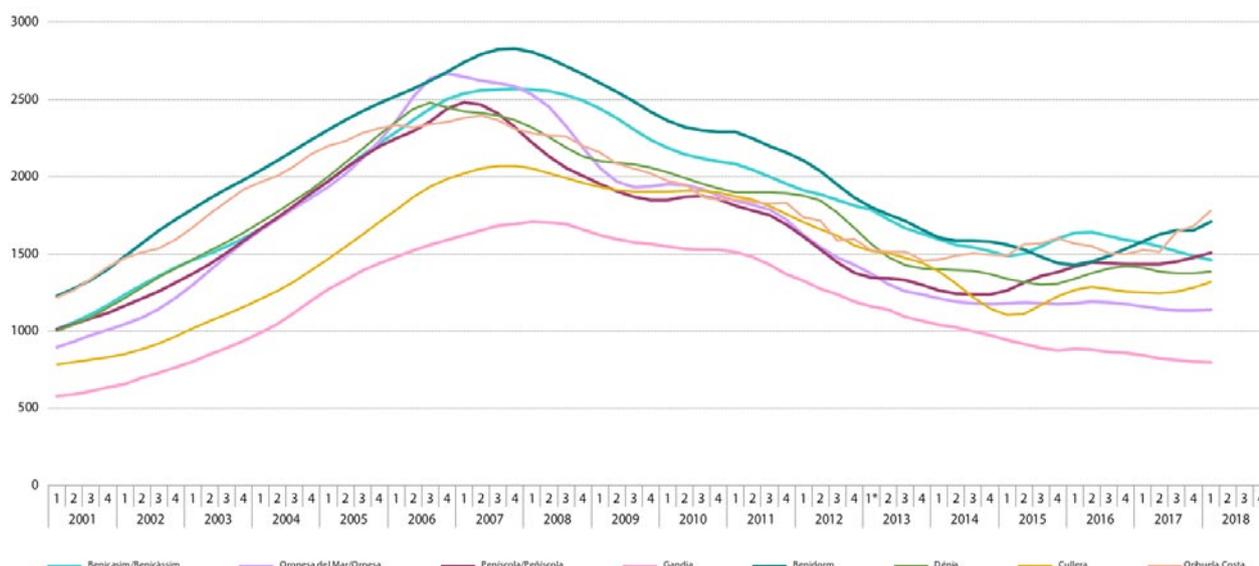
	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Alicante Provincia (costa e interior)	35.554	40.156	12,9%	4.258	5.010	17,7%	31.296	35.146	12,3%
Alfàs del Pi (l')	420	454	8,1%	59	13	-78,0%	361	441	22,2%
Alicante, Capital	4.573	5.803	26,9%	251	541	115,5%	4.322	5.262	21,7%
Altea	553	731	32,2%	23	72	213,0%	530	659	24,3%
Benidorm	1.561	1.858	19,0%	62	177	185,5%	1.499	1.681	12,1%
Calpe/Calp	909	936	3,0%	95	76	-20,0%	814	860	5,7%
Campello (el)	627	791	26,2%	61	152	149,2%	566	639	12,9%
Dénia	1.431	1.516	5,9%	113	56	-50,4%	1.318	1.460	10,8%
Elche/Elx	2.176	2.523	15,9%	269	342	27,1%	1.907	2.181	14,4%
Guardamar del Segura	583	806	38,3%	73	260	256,2%	510	546	7,1%
Jávea/Xàbia	897	985	9,8%	11	38	245,5%	886	947	6,9%
Pilar de la Horadada	1.016	1.115	9,7%	495	506	2,2%	521	609	16,9%
Santa Pola	1.070	1.207	12,8%	39	48	23,1%	1.031	1.159	12,4%
Torreveija	5.278	5.084	-3,7%	912	670	-26,5%	4.366	4.414	1,1%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	580	655	12,9%	96	61	-36,5%	484	594	22,7%
Orihuela	3.830	4.297	12,2%	872	1.044	19,7%	2.958	3.253	10,0%

Fuente: Ministerio de Fomento

**VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA VALENCIANA**

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Alicante Provincia (costa e interior)	5.038	6.182	23%	1.266	1.193	-6%	3.772	4.989	32%
Alfàs del Pi (l')	52	27	-48%	16	16	0%	36	11	-69%
Alicante, Capital	354	808	128%	29	43	48%	325	765	135%
Altea	43	20	-53%	21	20	-5%	22	0	-100%
Benidorm	328	284	-13%	9	4	-56%	319	280	-12%
Calpe/Calp	87	113	30%	25	32	28%	62	81	31%
Campello (el)	12	180	1.400%	9	12	33%	3	168	5500%
Dénia	59	153	159%	35	25	-29%	24	128	433%
Elche/Elx	372	545	47%	25	21	-16%	347	524	51%
Guardamar del Segura	121	256	112%	5	27	440%	116	229	97%
Jávea/Xàbia	263	122	-54%	55	62	13%	208	60	-71%
Orihuela	1.038	1.150	11%	291	211	-27%	747	939	26%
Pilar de la Horadada	288	363	26%	36	17	-53%	252	346	37%
Santa Pola	96	149	55%	12	1	-92%	84	148	76%
Torreveija	620	632	2%	38	58	53%	582	574	-1%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	76	146	92%	1	2	100%	75	144	92%

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



(*) La información sobre la costa levantina ha sido elaborada con la colaboración técnica de [Fernando Santamaría Meseguer](#), [Jorge Torres](#), [Salvador Ribes Pizarro](#), [María Dolores Sánchez](#), [Pablo Urios Durá](#) y [José Ramón Martínez Botella](#).

| Mar Mediterráneo

Costa de Murcia (Costa Cálida)



Murcia

MANGA DEL MAR MENOR

Municipios que incluye

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

Situación general

Indicios de recuperación. Se está volviendo a vender y construir en la zona.

Precios

En claro ascenso. La tendencia es más moderada en Santiago de la Ribera, Lo Pagán (San Pedro del Pinatar) y Los Alcázares en zonas residenciales.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.800 €/m². Cabo de Palos, Campo de golf de La Manga.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.500 €/m². Campo de golf de Los Alcázares y el de La Manga.*

Oferta

El nivel de stock es medio-bajo, asumible a medio-corto plazo. Se ha reactivado la venta a extranjeros. Se desmarca con más oferta La Unión, que no es zona propiamente de costa.

El stock que mejor se vende son los unifamiliares, de entre 100 y 150 m² construidos y unos 200 m² de parcela.

En la oferta predomina la segunda mano, especialmente en La Unión y en los cascos urbanos de San Javier y San Pedro del Pinatar. El mercado de compra y de alquiler tienen un peso similar.

Actividad

Incremento de compraventas, sobre todo en Lo Pagán, Santiago de la Ribera, Los Alcázares, La Azohía e Isla Plana, y mejora del plazo de venta en las promociones de obra nueva.

Se ha reactivado en Los Alcázares la construcción de unas 40 viviendas paralizadas, otras 30 en San Javier y 40 viviendas en San Pedro del Pinatar.

Se han iniciado nuevos proyectos, por parte de promotores locales con recursos propios. En torno a 150 viviendas en Los Alcázares y unas 200 en San Javier, En ambas zonas proyectos pendientes de obtención de licencias. En San Pedro del Pinatar la cartera de viviendas pendiente de autorización alcanza las 200 unidades.

La tipología que predomina en la obra nueva en construcción son los unifamiliares adosados y aislados, de calidades medio-altas, con superficies entre 120 y 200 m², y parcelas de 200 a 500 m².

Mercado de suelo

El mercado empieza a recuperar una actividad regular. Riesgo de escasez de suelo en Los Alcázares, San Pedro del Pinatar y San Javier. Tras las operaciones de compra de suelo de entidades financieras a bajo precio en los últimos años, se detectan subidas de precios como consecuencia de la reactivación de la construcción.

Demanda

La demanda es principalmente española, de Madrid y de Murcia, Entre los extranjeros destacan los ingleses y los alemanes.

ENTRE MAZARRÓN Y ÁGUILAS

Municipios que incluye

Mazarrón, Lorca y Águilas.

Situación general

Indicios de recuperación, pendiente de confirmarse en los próximos meses. La mejoría registrada en la demanda nacional se mantendrá mientras los valores se mantengan moderados.

Precios

Estabilización en la evolución de precios. Estancamiento. En línea con el año anterior. La tendencia es que mejore por la demanda nacional.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.500 €/m². En Águilas (Po de La Constitución; Paseo Parra y Urbanización El Hornillo). Viviendas de 2 o 3 dormitorios, de calidades medias-altas y de superficies medias entre 90 y 120 m². También en Mazarrón, en zonas del Paseo y en primera línea de playa.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.800 €/m². En Águilas (Urbanización de Calabardina y Urbanización de Calarreona). Viviendas con 3 dormitorios de calidades medias-altas y de superficies media entre 120 y 150 m². También en Mazarrón en zonas de la Urbanización El Alamillo y Mar de Plata.*

Oferta

El nivel de stock bajo, asumible a corto plazo. Se desmarca de esta situación la zona de Costa de Lorca, que es una zona virgen, sin desarrollar, paralizada por la anulación de la Actuación de Interés Residencial (AIR) Marina de Cope.

El stock que mejor se vende son las viviendas con dos o tres dormitorios, de calidades medias y superficies entre 90 y 110 m². La oferta de vivienda vacacional está repartida entre vivienda nueva y usada, con un menor peso del alquiler que la compra.

Actividad

Mayor actividad de compraventas, principalmente en la zona de Águilas. No hay actividad significativa de construcción de vivienda vacacional. Solo autopromoción.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios. Sin transacciones.

Demanda

La demanda es mayoritariamente nacional. En la zona de Águilas, principalmente de la misma comarca de Lorca y alrededores. En Mazarrón, predominan los compradores de la provincia murciana y también de la zona central de España.

PRECIOS COSTA DE MURCIA	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Murcia Provincia (costa e interior)	900	932	3,5%	-46,5%
Águilas	994	984	-1,0%	-44,6%
Cartagena	930	983	5,7%	-51,7%
La Unión	734	744	1,4%	-59,1%
Lorca	814	829	1,8%	-42,7%
Los Alcázares	1.174	1.152	-1,9%	-55,1%
Mazarrón	1.042	1.022	-1,9%	-51,7%
San Javier	1.094	1.068	-2,4%	-49,5%
San Pedro del Pinatar	919	987	7,4%	-51,2%

Fuente: Tinsa

Vivienda en costa 2018

COMPRAVENTAS COSTA DE MURCIA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Murcia Provincia (costa e interior)	13.638	15.460	13,4%	1.756	1.442	-17,9%	11.882	14.018	18,0%
Águilas	455	508	11,6%	54	74	37,0%	401	434	8,2%
Cartagena	2.043	2.401	17,5%	107	161	50,5%	1.936	2.240	15,7%
La Unión	162	169	4,3%	15	9	-40,0%	147	160	8,8%
Lorca	460	575	25,0%	41	56	36,6%	419	519	23,9%
Los Alcázares	441	392	-11,1%	50	27	-46,0%	391	365	-6,6%
Mazarrón	862	914	6,0%	102	71	-30,4%	760	843	10,9%
San Javier	877	926	5,6%	107	72	-32,7%	770	854	10,9%
San Pedro del Pinatar	534	560	4,9%	128	147	14,8%	406	413	1,7%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA DE MURCIA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Murcia Provincia (costa e interior)	1.064	1.182	11%	492	555	13%	572	627	10%
Águilas	8	10	25%	8	8	0%	0	2	-
Cartagena	80	88	10%	35	39	11%	45	49	9%
La Unión	6	5	-17%	6	5	-17%	-	-	-
Lorca	69	0	-100%	41	0	-100%	28	0	-100%
Los Alcázares	28	86	207%	24	28	17%	4	58	1350%
Mazarrón	4	12	200%	4	1	-75%	0	11	ND
San Javier	85	52	-39%	56	25	-55%	29	27	-7%
San Pedro del Pinatar	171	75	-56%	61	50	-18%	110	25	-77%

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



(*) La información sobre la costa murciana ha sido elaborada con la colaboración técnica de [José María Cano](#) y [Francisco Dolcet Palau](#).

| Mar Mediterráneo

Islas Baleares



Mallorca

Municipios que incluye

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

Situación general

En clara recuperación. El mercado vacacional de Mallorca va unido a un mercado extranjero de alto poder adquisitivo. Está por ver cómo inuirá la nueva ley de alquiler turístico (aún no aprobada), que en el caso concreto de Palma de Mallorca prohíbe ese uso en viviendas plurifamiliares.

Precios

En ascenso. La previsión es que los precios sigan mejorando. No hay mucha nueva promoción y la oferta va siendo escasa.

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

- *Vivienda plurifamiliar: Entre 6.000 y 8.000 €/m². Zona de Portals Nous, en Calvià. Viviendas de más de 100 m², calidades altas, de 2 o 3 dormitorios, antigüedad mayor de 10 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 6.800 €/m². Vivienda unifamiliar aislada con una super cie de 400-450 m² de media. Nueva construcción. Altas calidades, piscina, domótica y diseño minimalista. Vistas privilegiadas.*

Oferta

El nivel de stock de obra nueva vacacional es medio en Calvià y en Palma, sin grandes variaciones respecto al año pasado y asumible a corto plazo. En el resto de la isla el stock es escaso.

El stock existente se sitúa en zonas costeras de alto standing y se trata de un producto de gama medio- alta y alta. Se trata, tanto en viviendas plurifamiliares como unifamiliares, de calidades e instalaciones por encima de la media; domótica, marcas punteras, etc. y todos los servicios. Últimamente se está empezando a promover en espacios algo alejados de la costa, pero con atractivo, como en Santa María del Camí.

En la oferta predomina la segunda mano. El mercado del alquiler es más relevante que el de la compra. Actualmente se vive una situación de impass a la espera de ver cómo se concreta y qué efectos tiene la nueva regulación que quiere limitar la explotación del alquiler vacacional.

El producto en alquiler es similar al de compra: primeras líneas o viviendas en el casco urbano antiguo. Buenas calidades, super cies pequeñas y calidades medio-altas. Interesante que tengan terrazas.

Actividad

Se han iniciado nuevos proyectos en Palma, Calvià y Andratx, aunque con ritmos y volúmenes moderados. La iniciativa de construcción corresponde sobre todo a promotores y fondos extranjeros.

El nuevo producto prima el diseño arquitectónico y las altas calidades e instalaciones, servicios.

Vivienda en costa 2018

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción aislada. Escasez de suelo, principalmente para producto plurifamiliar. Esto incide en un aumento de la rehabilitación y la demolición de antiguos edificios para promover nuevas edificaciones.

La escasez de suelo y un mercado totalmente recuperado de vivienda nueva en zonas costeras y de gama alta suponen una escalada importante en los precios de suelo.

Demanda

Los plazos de venta de obra nueva han mejorado considerablemente respecto al año anterior, Comprador mayoritariamente extranjero, procedente del norte de Europa. La nacionalidad rusa que hace unos años crecía con fuerza, prácticamente ha desaparecido.

PRECIOS ISLAS BALEARES	Valor €/m ² 1 trim. 2017	Valor €/m ² 1 trim. 2018	% Variación 1 trim 2017 - 1 trim.2018	% Variación desde máximos
Mallorca Isla (costa e interior)	1.741	1.926	10,6%	-27,8%
Calvià	2.625	2.888	10,0%	-15,1%
Llucmajor	1.694	1.927	13,8%	-25,6%
Manacor	1.415	1.516	7,1%	-30,7%
Capdepera	1.940	2.105	8,5%	-11,3%
Palma de Mallorca	1.657	1.900	14,7%	-28,8%
Santa Margalida	1.515	1.783	17,7%	-22,3%
Sóller	1.781	2.155	21,0%	-19,6%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS ISLAS BALEARES	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Mallorca Isla (costa e interior)									
Calvià	1.615	1.788	10,7%	71	55	-22,5%	1.544	1.733	12,2%
Llucmajor	497	676	36,0%	18	21	16,7%	479	655	36,7%
Manacor	572	580	1,4%	81	37	-54,3%	491	543	10,6%
Capdepera	256	246	-3,9%	36	30	-16,7%	220	216	-1,8%
Palma de Mallorca	5.292	5.898	11,5%	258	287	11,2%	5.034	5.611	11,5%
Santa Margalida	126	149	18,3%	4	13	225,0%	122	136	11,5%
Sóller	176	207	17,6%	10	3	-70,0%	166	204	22,9%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS BALEARES	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Mallorca Isla (costa e interior)									
Alcúdia	24	36	50%	10	16	60%	14	20	43%
Andratx	37	79	114%	18	25	39%	19	54	184%
Calvià	106	139	31%	38	43	13%	68	96	41%
Capdepera	34	105	209%	9	9	0%	25	96	284%
Llucmajor	37	65	76%	31	54	74%	6	11	83%
Manacor	144	148	3%	17	104	512%	127	44	-65%
Palma de Mallorca	321	558	74%	43	88	105%	278	470	69%
Santa Margalida	5	11	120%	1	9	800%	4	2	-50%
Sentanyí	35	78	123%	35	39	11%	0	39	ND
Sóller	2	7	250%	2	4	100%	0	3	ND
Son Servera	6	37	517%	3	9	200%	3	28	833%

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

Indicios de recuperación. El mercado evoluciona lentamente. Se registran más compraventas, pero siempre a precios moderados, sin excesivos incrementos de valor.

Precios

Indicios de mejora, en línea con el año anterior. Se prevé que continúe esta tendencia. Hay demanda, pero también bastante oferta.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.750 €/m². En zonas cercanas a playa, calidad media, dos dormitorios y un baño, y más de 15 años de antigüedad (no están permitidas nuevas edificaciones plurifamiliares en las zonas costeras desde 2003).*
- *Vivienda unifamiliar: 5.500 €/m². En primeras líneas de mar o de playa. Viviendas con calidad alta, tres dormitorios, tres baños, y una antigüedad entre 10 y 15 años.*

Oferta

El nivel de stock es bajo, asumible a largo plazo. El stock que mejor se vende es la vivienda unifamiliar, con tres dormitorios y dos baños, calidades medias y ubicada cercana de la playa.

En la oferta de vivienda vacacional en esta zona predomina la segunda mano y es más relevante el mercado de alquiler que el de compra, excepto en la zona de Zona Binibeca Vell. La oferta es su ciente para el nivel de demanda que existe en la isla, que puede verse afectado por la recuperación de la conanza en otros destinos del Mediterráneo, más baratos.

Actividad

No hay obra nueva en venta ni se han iniciado nuevos proyectos. La única actividad que se observa es autopromoción.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios, pero sin transacciones. Hay poco suelo disponible en general, solo en algunas zonas, pero la propiedad está concentrada en pocos propietarios y no bajan los precios de venta.

Demanda

Ritmo de compraventas al alza. La demanda es principalmente nacional, procedente de Cataluña, Madrid y País Vasco. Entre los extranjeros, en los últimos años han aumentado los compradores franceses.

PRECIOS ISLAS BALEARES	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Menorca Isla (costa e interior)	1.506	1.585	5,2%	-40,1%
Ciutadella de Menorca	1.612	1.684	4,5%	-38,6%
Castell (Es)	1.443	1.568	8,7%	-34,9%
Maó	1.295	1.343	3,7%	-44,2%
Alaior	1.491	1.627	9,1%	-34,3%
Sant Lluís	2.191	2.272	3,7%	-19,3%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS ISLAS BALEARES	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Menorca Isla (costa e interior)									
Ciutadella de Menorca	525	600	14,3%	222	99	-55,4%	303	501	65,3%
Castell (Es)	96	123	28,1%	2	5	150,0%	94	118	25,5%
Maó	335	439	31,0%	8	20	150,0%	327	419	28,1%
Alaior	174	219	25,9%	7	6	-14,3%	167	213	27,5%
Sant Lluís	160	175	9,4%	6	12	100,0%	154	163	5,8%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS BALEARES	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Menorca Isla									
Ciutadella de Menorca	19	40	111%	19	30	58%	0	10	ND
Maó	33	16	-52%	11	12	9%	22	4	-82%

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

Vivienda en costa 2018

Ibiza • Formentera

Municipios que incluye

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

Situación general

En clara recuperación. La situación es similar al pasado año. Se espera una buena temporada,

Precios

Indicios de mejora. Evolución muy dispar según el tipo de producto. El mercado de más alta gama lleva varios años registrando importantes crecimientos de precios que hacen prever el inicio de una estabilización ante los indicios de que se hayan tocado máximos.

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

- *Vivienda plurifamiliar:* 4.500 €/m².
- *Vivienda unifamiliar:* 12.000 €/m². Urbanizaciones cercanas a Ibiza (municipio de Ibiza y Santa Eulalia. Viviendas con superficies construidas entre 300 y 500 m² en terrenos de entre 1.000 y 2000 m². De 6 a 10 dormitorios, y una antigüedad de 10-20 años.

Oferta

No hay stock. Predomina la segunda mano, con peso repartido entre el mercado de alquiler y de compra. Ambos están muy relacionados: con frecuencia se compra para alquilar. La tipología habitual destinada al alquiler son pisos de uno a tres dormitorios cerca del mar. En tipología unifamiliar, la ubicación es más variada, con tendencia a superficies entre 300 y 500 m² construidos y seis dormitorios o más.

Actividad

No hay apenas obra nueva. Los escasos nuevos proyectos son impulsados por promotores locales con recursos propios.

Mercado de suelo

El mercado empieza a recuperar una actividad regular, tanto en venta de terrenos como en solicitud de licencias, aunque de momento no se ve que comiencen obras en número significativo. Los precios del suelo evolucionan al alza.

En 2017 se aprobó una Norma Territorial Cautelar que afecta a proyectos en suelo rústico, aumentando las áreas protegidas. Este año se ha aprobado provisionalmente el PGOU del municipio más importante, Ibiza. Hay proyectos que están a la espera de la aprobación de nitiva.

Demanda

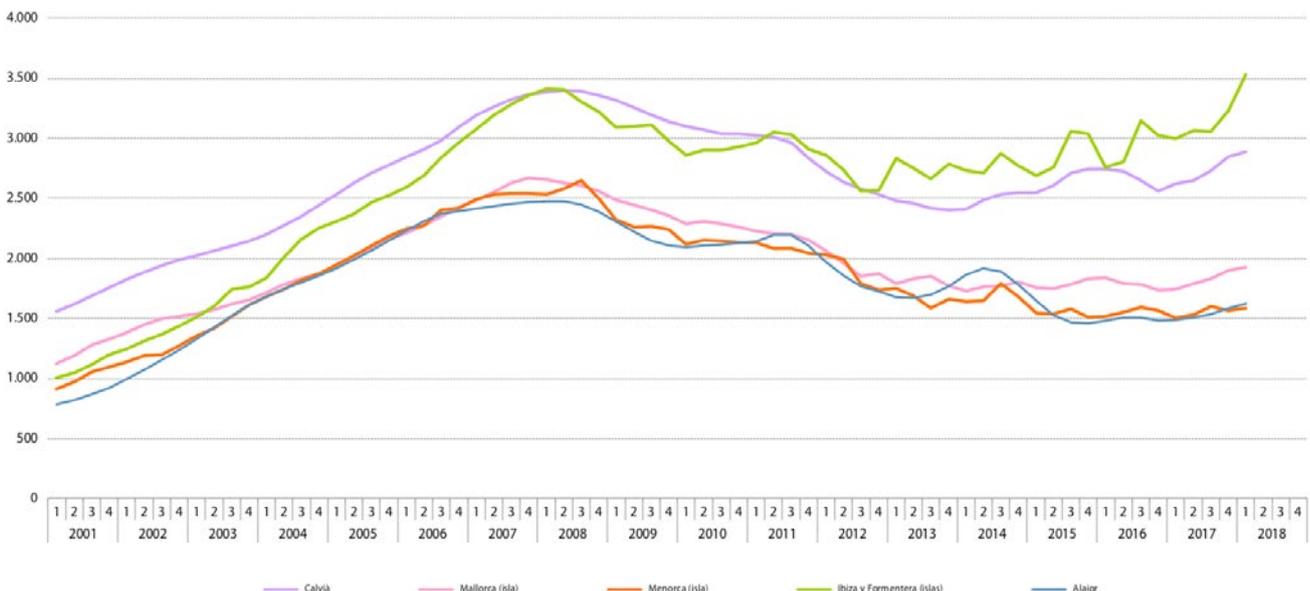
La vivienda vacacional está en proceso de regulación, por lo que el mercado ha entrado en un periodo de incertidumbre.

PRECIOS

ISLAS BALEARES

	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Ibiza y Formentera Islas (costa e interior)	2.995	3.527	17,8%	0,0%

Fuente: Tinsa



(*) La información sobre la costa de las Islas Baleares ha sido elaborada con la colaboración técnica de Enrique Mercadal Vidal y Antonio Rodríguez Fernández-Pousa.

| Mar Mediterráneo

Andalucía mediterránea



Costa de Almería

ENTRE PULPÍ Y CUEVAS DEL ALMANZORA

Municipios que incluye

Pulpí y Cuevas del Almanzora.

Situación general

Indicios de recuperación. Incremento de las compraventas de viviendas en manos de particulares, no solo de entidades financieras.

Precios

Indicios de mejora y perspectivas de que continúe la tendencia de incremento de los precios, animada por la reactivación de las ventas.

Precio medio de vivienda vacacional en segunda línea de playa (no hay viviendas en venta en primera línea) en la zona más cara:

- *Vivienda plurifamiliar: 1.400 €/m². En 2ª línea de playa (no hay en 1ª línea), Viviendas finalizadas el año pasado. En torno a 110 m² construidos, con 3 dormitorios y 2 baños, y calidades medio-altas.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.500 €/m². En 2ª línea de playa. Viviendas de un año de antigüedad, con 3 dormitorios y 2 baños en 130 m² construidos, y con calidades medio-altas.*

Oferta

Stock medio, asumible a medio plazo. Las promociones del año 2008 con restos de viviendas, que se venden muy lentamente, coexisten con el nuevo producto que se está construyendo ahora, donde ha aumentado el ritmo de ventas.

El stock que mejor se vende son viviendas con superficies comprendidas entre 100 y 140 m² con proximidad a playa y vistas. En la oferta predomina la obra nueva, con excepción de San Juan de los Terreros, en Pulpí.

El mercado de alquiler es más relevante que el de compra. En alquiler, la gente busca en primer lugar vistas y proximidad a la playa, y a continuación que tengan una calidad media y preferiblemente 3 dormitorios.

Actividad

Se han iniciado dos nuevos proyectos de vivienda vacacional en San Juan de los Terreros, que suman 160 viviendas, impulsados por grandes promotores tradicionales con fondos propios.

Se está construyendo vivienda plurifamiliar, entre 80 y 100 m² de superficie y calidades medio-altas, en 2ª y 3ª línea marítima. Promueven grandes promotores tradicionales y locales con fondos propios.

Mercado de suelo

No hay actividad en el mercado de suelo. En la zona de San Juan de los Terreros (Pulpí) los dos promotores que han puesto en marcha las 160 viviendas en curso cuentan con terreno para unos cuantos años.

Vivienda en costa 2018

Demanda

El comprador de vivienda vacacional en la zona es principalmente nacional, procedente de las provincias limítrofes y de las localidades próximas que carecen de playas.

ENTRE VERA PLAYA Y CARBONERAS

Municipios que incluye

Vera, Garrucha, Mojácar y Carboneras.

Situación general

Indicios de recuperación. La situación actual es claramente mejor que la del año pasado, se va vendiendo a buen ritmo todo lo que sale al mercado procedente de la crisis, y ya comienzan a verse carteles para nuevas promociones.

Precios

Indicios de mejora. Evolución mejor que el año anterior. En líneas generales, la vivienda vacacional en Mojácar y Vera está estabilizada con algunos repuntes en los mejores productos. Previsión de que mejorará este año ante la expectativa de nuevas promociones que se comienzan a apreciar, están reactivando y se va absorbiendo el exceso de vivienda que existe en la zona.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.200 €/m². Viviendas en primera línea de playa de la zona de Vera, en urbanizaciones en bloque abierto con amplias zonas ajardinadas y piscinas, de 2 dormitorios y 2 baños, y unos 10 años de antigüedad.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.400 €/m². La ubicación es similar al de las viviendas el edificio plurifamiliar, aunque sus valores varían mucho en función de la superficie del inmueble.*

Oferta

El nivel de stock de vivienda vacacional es medio, asumible a corto plazo. La zona con mayor concentración de stock es la de la playa de Vera, que es donde más se ha construido en los años del boom. El producto que mejor se vende son los apartamentos en bloque abierto, de unos 60-70 m², con 2 dormitorios y 2 baños.

Predomina la segunda mano y el alquiler es menos relevante que la compra.

Actividad

Evolución positiva de las ventas en el último año. Se han iniciado nuevos proyectos en Vera, que suman unas 100 viviendas. Los impulsores son promotores locales asociados con fondos extranjeros u otros inversores.

Mercado de suelo

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

Demanda

La demanda es tanto nacional como internacional. Entre los primeros, destacan los vecinos de Madrid y la zona centro. Entre los segundos, ingleses y habitantes de países centroeuropeos.

ENTRE NÍJAR Y ROQUETAS DE MAR

Municipios que incluye

Níjar, Almería, Enix y Roquetas de Mar.

Situación general

Próxima al suelo. Se mantienen los precios bajos, si bien la actividad y el número de operaciones es ligeramente superior a las del año pasado.

Precios

Indicios de mejora. La zona que mejor evoluciona es la ciudad de Almería, más orientado al mercado de primera vivienda que al de segunda. Se percibe más actividad, produciéndose cada vez más transacciones y reactivándose el inicio de nuevas promociones.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.100 €/m². Pisos de tres dormitorios y superficie media entorno a los 110-130 m², ubicados en el paseo marítimo de Almería.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.600 €/m². Ubicadas en 2ª o 3ª línea de playa, Viviendas de cuatro dormitorios, 3 baños y superficies por encima de los 150-180 m².*

Oferta

El stock de vivienda vacacional presenta un nivel medio, asumible a corto plazo. Se ha ido rebajando el stock en manos de entidades financieras en algunas localidades, En las localidades de Roquetas de Mar, en el norte de Aguadulce y en la urbanización El Toyo, la oferta aún es muy abundante. El stock que mejor se vende son pisos en residenciales abiertos con amplias zonas comunes y piscina, con 2 o 3 dormitorios.

La oferta de vivienda vacacional es principalmente de segunda mano. En la localidad de Roquetas de Mar la proporción entre nueva y usada es similar. El producto más habitual en alquiler son pisos en bloque abierto con zonas comunes, calidades medias, entre 2 y 3 dormitorios y alrededor de los 100m² construidos de superficie.

Actividad

Aumentan las compraventas, aunque no en volumen suficiente para impulsar los precios. No se detecta construcción de obra nueva vacacional en la zona. Algo en Almería, pero para primera vivienda.

Mercado de suelo

Sin actividad.

Demanda

Demanda fundamentalmente nacional, procedente de Almería, Jaén y Granada.

ENTRE EL EJIDO Y ADRA

Municipios que incluye

El Ejido, Berja y Adra.

Situación general

Indicios de recuperación. Empieza a mejorar la situación de mercado, si bien los compradores son principalmente de zonas próxima y aún no se observa demanda para compra de otras comunidades españolas y extranjeros. Reactivación de la demanda de alquileres estivales en Adra.

Precios

En claro ascenso y se prevé que continúe mejorando durante el próximo año.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.800 €/m². En Almerimar. Viviendas de 2 ó 3 dormitorios, entre 70 y 100 m² y entre 10 y 15 años. Residencial con piscinas y zonas comunes, de calidades medio-altas.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.500 €/m². En Almerimar. Viviendas de 3 ó 4 dormitorios, entre 180 y 240 m² y entre 10 y 15 años de antigüedad. Residencial con piscinas y zonas comunes, de calidades medio-altas.*

Oferta

Stock medio, asumible a corto plazo. Se ha ido reduciendo de forma sensible, Adra es el municipio con menor presión de sobreoferta. Las viviendas en stock que mejor se venden son las de calidades y superficies medias, de precios asequibles.

La oferta de vivienda vacacional en la zona se reparte entre nueva y usada, con un mayor protagonismo del mercado del alquiler que el de compra. Los alquileres vacacionales están registrando subidas.

Actividad

Compraventas en ascenso. En Almerimar se ha iniciado la construcción de unas 100 viviendas y existen proyectos para otras 200. La iniciativa procede de promotores locales con recursos propios. En el resto de enclaves de la zona aún no se observa reactivación.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción aislada. Ha quedado mucho suelo finalista sin promover y en caso de una reactivación mayor en el futuro puede que haya suelo suficiente para promover entre 5 y 8 años.

Demanda

La demanda es principalmente nacional, de municipios cercanos y de provincias como Granada y Jaén capital.

PRECIOS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Almería Provincia (costa e interior)	943	976	3,5%	-49,1%
Almería, Capital	1.069	1.069	0,0%	-49,6%
Ejido (El)	848	898	5,9%	-53,0%
Mojácar	1.584	1.453	-8,3%	-45,2%
Roquetas de Mar	1.012	1.007	-0,5%	-53,7%
Vera	1.190	1.209	1,6%	-50,1%

Fuente: Tinsa

Vivienda en costa 2018

COMPRAVENTAS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Almería Provincia (costa e interior)	8.396	9.757	16,2%	1.178	1.099	-6,7%	7.218	8.658	20,0%
Almería, Capital	1.808	2.113	16,9%	188	217	15,4%	1.620	1.896	17,0%
Ejido (El)	884	1.051	18,9%	146	165	13,0%	738	886	20,1%
Mojácar	350	358	2,3%	22	20	-9,1%	328	338	3,0%
Roquetas de Mar	1.603	1.907	19,0%	246	168	-31,7%	1.357	1.739	28,2%
Vera	688	763	10,9%	77	43	-44,2%	611	720	17,8%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE NUEVA OBRA ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Almería Provincia (costa e interior)	1.166	1.154	-1%	255	313	23%	911	841	-8%
Almería, Capital	517	387	-25%	33	59	79%	484	328	-32%
Ejido (El)	95	40	-58%	82	32	-61%	13	8	-38%
Roquetas de Mar	20	59	195%	11	17	55%	9	42	367%
Vera	75	16	-79%	9	16	78%	66	0	-100%

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 y Almuñécar.

Situación general

Indicios de recuperación. En los términos municipales con actividad turística y/o de segunda residencia más consolidados (Almuñécar, Motril y Salobreña), se observan indicios de recuperación de demanda, con inicio de nuevas promociones. Estabilización de precios con algunos incrementos en obra nueva poco pronunciados en Almuñécar y Motril.

En las ubicaciones más pequeñas o menor actividad de segunda residencia consolidada (Albuñol, Sorvilán, Polopos, Rubite, Lújar y Guachos), se observa una situación aún inestable con posibilidades de reajustes de valores, aunque menos pronunciados, por una demanda aún contenida.

Precios

Indicios de mejora, en línea con la tendencia ya observada el año pasado. La previsión es que los precios mejoren este año en las ubicaciones más turísticas, dada la reactivación de demanda observada, mientras que en los municipios con menor entidad los valores podrían todavía registrar algunos ajustes.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.750 €/m². En Almuñécar. Vivienda en edificio en bloque abierto en primera línea de playa con vistas al mar, con programa de dos dormitorios y uno/dos baños, calidades medias y antigüedad media de 25 años*
- *Vivienda unifamiliar: No existe oferta relevante de vivienda vacacional unifamiliar en esta zona*

Oferta

Nivel de stock medio, asumible a largo plazo. Se trata de un stock no de obra nueva sin estrenar sino de vivienda usada. La oferta de vivienda nueva en promoción es puntual dado que no está generalizado el inicio de obra nueva.

El stock que mejor se vende son apartamentos de dos dormitorios en primera línea de playa con vistas al mar y en núcleos urbanos de mayor entidad y disponibilidad de servicios y equipamientos (Almuñécar, Motril, Salobreña). Suelen tener una superficie media de 80-100 m² y son especialmente atractivas las que disponen de zonas comunes ajardinadas, deportivas, piscina, etc.

La oferta de vivienda vacacional es fundamentalmente de segunda mano. El mercado de alquiler y de compra comparten protagonismo.

Actividad

Se percibe un importante incremento de compraventas, por encima del 20% en los municipios de mayor entidad. En el resto también mejora, pero más levemente. Mejora los plazos medios de venta de obra nueva.

La actividad promotora es actualmente puntual y sólo para ubicaciones bien posicionadas de Motril y Almuñécar. En este último municipio, en Playa Galera, hay dos promociones iniciadas de 156 y 44 viviendas. En Motril, concretamente en Playa Granada, está finalizándose una promoción y se está iniciando otra con aproximadamente 150 viviendas.

El tipo de vivienda vacacional que se está construyendo son fundamentalmente pisos en bloque abierto, con disponibilidad de zonas comunitarias en recinto cerrado (piscina, jardines, instalaciones deportivas), con dos o tres dormitorios y dos cuartos de baño. Los proyectos son impulsados por entidades financieras y promotores locales con recursos propios.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción aislada. El mercado de suelo para vivienda vacacional sigue siendo estanco para aquellos suelos pendientes de gestión urbanística o en proceso de urbanización actualmente paralizada.

Los solares preparados para edificar son escasos. Se producen transacciones puntuales para suelos bien posicionados y urbanizados.

Demanda

La demanda es mayoritariamente nacional. En Almuñécar, la demanda extranjera está equilibrada con la demanda nacional. Los españoles proceden de Granada, Madrid y Jaén. Entre los extranjeros destacan los ingleses, alemanes, franceses y los procedentes de países nórdicos.

PRECIOS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Granada Provincia (costa e interior)	944	1.010	7,0%	-35,8%
Almuñécar	1.444	1.434	-0,7%	-39,5%
Motril	945	951	0,6%	-48,7%
Salobreña	1.162	1.155	-0,6%	-44,0%

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Granada Provincia (costa e interior)	8.540	10.464	22,5%	531	699	31,6%	8.009	9.765	21,9%
Almuñécar	633	820	29,5%	8	7	-12,5%	625	813	30,1%
Motril	652	788	20,9%	57	121	112,3%	595	667	12,1%
Salobreña	179	196	9,5%	26	9	-65,4%	153	187	22,2%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE NUEVA OBRA ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Granada Provincia (costa e interior)	792	1.481	87%	457	466	2%	335	1015	203%
Almuñécar	17	165	871%	10	9	-10%	7	156	2.129%
Motril	86	135	57%	8	15	88%	78	120	54%
Salobreña	7	15	114%	7	6	-14%	0	9	ND

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 y Rincón de la Victoria.

Situación general

En clara recuperación. Se mantiene la tendencia del año pasado en cuanto al aumento de la demanda de segunda residencia a nivel general, siendo ésta mayor en aquellos municipios con mejores características turísticas como Nerja, Rincón de la Victoria, Torrox y Torre del Mar.

Precios

En claro ascenso. Las zonas más demandadas y con menor oferta muestran incrementos que superan el 5%. La previsión es que los precios sigan en aumento. La oferta existente de inmuebles se ha reducido en los últimos años y han mejorado las condiciones económicas y de financiación, lo que, unido al auge turístico de la Costa del Sol, ayuda a la recuperación de la demanda.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 4.000 €/m² En la primera línea de las playas de Nerja (Burriana, El Parador y zona del Balcón de Europa). Pisos de cierta antigüedad, de 2 y 3 dormitorios y superficies medias entre 80-100 €/m².*
- *Vivienda unifamiliar: 4.600 €/m². En Nerja (zona de Punta Lara, Burriana, Parador) así como en el Rincón de la Victoria (zona El Cantal y Torre Benagalbón). Viviendas con superficies entre 200 y 250 m² (4-6 dormitorios), de cierta antigüedad y amplias parcelas. Es un producto muy escaso, por los precios son muy variables dependiendo del producto inmobiliario final.*

Vivienda en costa 2018

Oferta

Nivel de stock bajo, asumible a corto plazo. La sobreoferta es prácticamente inexistente en Nerja, Rincón de la Victoria y muy bajo en zonas como Torre del Mar y Torrox. La gran mayoría de los anejos de Vélez Málaga (Almayate, Chilches, Benajárfate, Caleta) y Algarrobo tienen un stock superior al resto de municipios costeros.

A diferencia del año anterior, en la mayor parte de municipios se han iniciado promociones de obra nueva. Se construye principalmente vivienda plurifamiliar en bloque abierto, con amplias zonas comunes, dos dormitorios y dos baños, de 70-90 m² de superficie y calidades medias, ubicadas en segunda o tercera línea playa.

La oferta es principalmente de segunda mano. El municipio del Rincón de la Victoria dada su proximidad a la capital y su utilización como ciudad dormitorio, tiene una oferta de primera residencia superior a la de segunda.

Es más relevante el mercado de alquiler. Los municipios de Torrox y Nerja tienen una mayor demanda de población extranjera y, por tanto, de alquiler. El tipo de vivienda vacacional que se alquila son plurifamiliares de 2 y 3 dormitorios, superficies entre 80-110 m² y con antigüedades medias entre 20-25 años, en buen estado de conservación. Los alquileres vacacionales en el último año y medio han sido elevados, por lo que en este año se mantienen en esos niveles.

Actividad

Notable incremento de las transacciones. Los plazos de venta han mejorado algo respecto al año pasado.

En los últimos meses se han reactivado proyectos que habían quedado paralizados: unas 50-70 viviendas en Torrox, otras tantas en Torre del Mar, y entre 40 y 60 viviendas tanto en Rincón de la Victoria como en Caleta de Vélez.

También se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional, por parte de entidades financieras y promotores locales asociados con fondos u otros inversores. La actividad se concentra principalmente en Rincón de la Victoria (60-80 viviendas), Torrox (60-80 viviendas) y Vélez Málaga, tanto en Caleta de Vélez (50-70 viviendas) como en Torre del Mar (40-60 viviendas). En Nerja se han iniciado 35-45 viviendas.

Se promocionan edificios plurifamiliares con viviendas y áticos de 1, 2 y 3 dormitorios.

Mercado de suelo

El mercado empieza recuperar una actividad regular. La mayor parte del suelo consolidado vacante y en desarrollo (incluso obras paralizadas) pertenece a las entidades financieras que lo están comercializando con promotores de la zona (para el pronto inicio de promociones de tamaño medio-pequeño) o grupos de inversión que provienen de la venta de inmobiliarias de las entidades financieras.

Se han producido en los últimos meses incrementos de precio. Las transacciones de suelo se están realizando en casi todos los municipios, en mayor medida en los de mayor actividad inmobiliaria, principalmente en parcelas para promociones de tamaño medio-pequeño.

El 17 de septiembre de 2017 la TSJA anula el Decreto 141/2015, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA). La sentencia es firme desde el 17 de abril de 2018 por lo que de manera transitoria no se podría gestionar ningún sector dentro de los 500 m² y hay que volver a tramitar un nuevo PPCLA. La situación podría afectar a la compraventa de suelo pendiente de desarrollo próximo a la costa, aunque en la actualidad es prácticamente nula.

Demanda

La demanda nacional y extranjera comparte protagonismo. En aquellos municipios ubicados en la zona oriental de la Axarquía (Nerja y Torrox), el comprador más predominante es de nacionalidad extranjera. Por el contrario predomina el nacional en Rincón de la Victoria y Torre del Mar.

La presencia del comprador nacional se ha incrementado en los últimos meses, procedente de Andalucía y Madrid, principalmente. Entre los extranjeros, destacan los escandinavos (noruegos y daneses), los alemanes y los belgas.

ENTRE TORREMOLINOS Y MIJAS

Municipios que incluye

Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola y Mijas

Situación general

En clara recuperación, tanto en precios como en compraventas como en desarrollo de nuevas promociones.

Precios

En claro ascenso. La previsión es que continúe esta tendencia. Las nuevas promociones en construcción tienen altos precios de venta y están haciendo que suban todos los precios del entorno.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.800 €/m². Vivienda de dos dormitorios, con dos baños y superficie entre 80 y 90 m².*
- *Vivienda unifamiliar: En primera línea de playa no existe prácticamente viviendas unifamiliares en venta en esta zona.*

Oferta

Stock medio, asimilable a corto plazo. El producto que mejor se vende son apartamentos o pisos en bloques plurifamiliares en recintos cerrados, dotados de equipamiento, con buenas orientación y vistas. Destacan las altas calidades de las nuevas promociones en la zona de Higuera y el entorno de la cala de Mijas.

La oferta de vivienda vacacional se reparte entre nueva y usada en una proporción similar, En Fuengirola es superior el mercado de segunda mano. El alquiler, menos relevante que la compra, se da en apartamentos de 2 o 3 dormitorios bien situados y principalmente cercanos al litoral.

Actividad

Notable incremento de las transacciones por encima del 15%.

Se han reactivado obras pendientes en todas las localidades y se han iniciado nuevos proyectos en las cuatro localidades, principalmente en Mijas y en menor medida en Fuengirola por la escasez de suelo.

Se construyen apartamentos de 2 y 3 dormitorios situados en recintos cerrados, relativamente cercanos al litoral, con superficies entre 80 a 100 m² o superiores, con altas calidades constructivas.

Los nuevos proyectos están impulsados por promotores extranjeros /fondos y promotores locales asociados con inversores.

Mercado de suelo

El mercado empieza a recuperar una actividad regular. Existe aún un importante exceso de suelo en las zonas alejadas del litoral. En los mejor situados se están comenzando a publicitar nuevas promociones de buenas calidades, con buenos ritmos de venta.

Demanda

El comprador extranjero tiene mayor protagonismo que el nacional, a excepción de Fuengirola. Entre las procedencias destacan ingleses y alemanes, y, entre los españoles, madrileños y vecinos del interior de Andalucía. En los últimos años se aprecian compradores de origen nórdico en algunas promociones.

ENTRE MARBELLA Y MANILVA

Municipios que incluye

Marbella, Estepona, Casares y Manilva

Situación general

En clara recuperación. Los precios de obra nueva están alcanzando niveles muy elevados, que podrían estar alcanzando un techo.

Precios

En claro ascenso. La previsión es que esta tendencia continúe, ya que la demanda es constante.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 7.500 €/m². Puerto Banús, en la Milla de Oro de Marbella. Pisos de 140 m², dos dormitorios, calidades muy elevadas y unos 10 años de antigüedad.*
- *Vivienda unifamiliar: 9.500 €/m². Villas en Milla de Oro, Zagaleta, Monteros Playa y Puerto Banús. Unifamiliares de 400-600 m² construidos, de 4 o 5 dormitorios, calidades elevadas y entre 5 y 10 años de antigüedad.*

Oferta

Stock bajo, asumible a corto plazo. La oferta es principalmente de segunda mano, aunque en Estepona están creciendo las nuevas promociones.

Protagonismo similar de los mercados de alquiler y compra. El producto más habitual en alquiler son viviendas de 80 m² y dos dormitorios. El precio de los alquileres va en ascenso.

Actividad

Actividad promotora notable. Se han iniciado nuevos proyectos: unas 300 viviendas en Marbella y unas 800 en Estepona. Se construye principalmente viviendas de 2 y 3 dormitorios y de unos 100-130 m² de superficie.

Los impulsores de los nuevos proyectos son de un perfil variado: promotores o fondos extranjeros, y también promotores locales con fondos propios o asociados con inversores.

Mercado de suelo

El mercado empieza a recuperar una actividad regular. Se detectan incrementos de precio.

Demanda

Protagonismo repartido entre el comprador nacional y el extranjero. Entre los extranjeros destacan los procedentes de Reino Unido, Francia, Bélgica, Suiza, Países Bajos, Noruega y Suecia. En los últimos años se percibe un aumentado de presencia belga. La demanda nacional procede fundamentalmente de Madrid y País Vasco.

Vivienda en costa 2018

PRECIOS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Málaga Provincia (costa e interior)	1.408	1.479	5,0%	-41,7%
Benalmádena	1.554	1.664	7,1%	-42,6%
Casares	1.164	1.248	7,2%	-56,5%
Estepona	1.389	1.449	4,3%	-47,7%
Fuengirola	1.507	1.687	11,9%	-38,8%
Málaga, Capital	1.373	1.444	5,2%	-40,2%
Manilva	1.226	1.278	4,2%	-50,2%
Marbella	2.074	2.069	-0,2%	-31,4%
Mijas	1.325	1.503	13,4%	-43,2%
Nerja	1.756	1.920	9,3%	-26,6%
Rincón de la Victoria	1.433	1.563	9,1%	-37,1%
Torremolinos	1.436	1.592	10,9%	-43,0%
Torrox	1.466	1.544	5,3%	-41,3%
Vélez-Málaga	1.121	1.225	9,3%	-44,0%

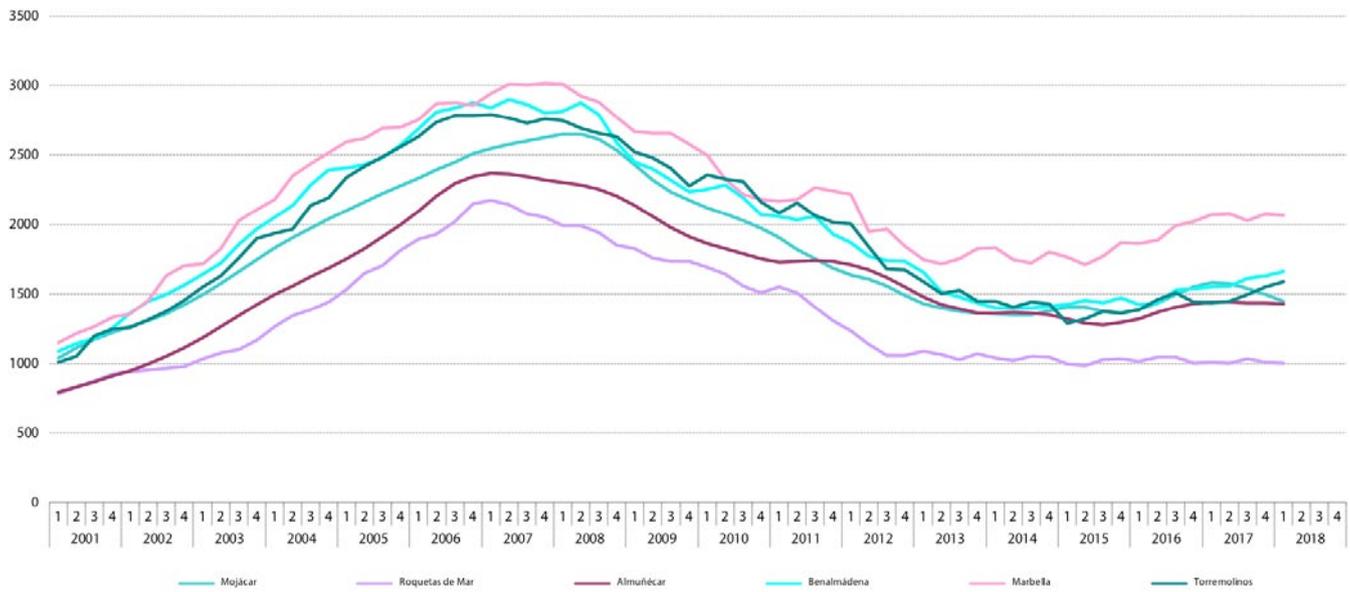
Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Málaga Provincia (costa e interior)	27.596	31.823	15,3%	1.960	2.286	16,6%	25.636	29.537	15,2%
Benalmádena	2.078	2.145	3,2%	214	94	-56,1%	1.864	2.051	10,0%
Casares	400	682	70,5%	96	157	63,5%	304	525	72,7%
Estepona	2.118	2.681	26,6%	215	228	6,0%	1.903	2.453	28,9%
Fuengirola	1.582	1.816	14,8%	84	143	70,2%	1.498	1.673	11,7%
Málaga, Capital	5.505	7.041	27,9%	457	599	31,1%	5.048	6.442	27,6%
Manilva	1.047	912	-12,9%	220	132	-40,0%	827	780	-5,7%
Marbella	4.003	4.285	7,0%	138	242	75,4%	3.865	4.043	4,6%
Mijas	2.500	2.907	16,3%	96	235	144,8%	2.404	2.672	11,1%
Nerja	549	656	19,5%	8	28	250,0%	541	628	16,1%
Rincón de la Victoria	584	801	37,2%	43	71	65,1%	541	730	34,9%
Torremolinos	1.787	1.811	1,3%	103	63	-38,8%	1.684	1.748	3,8%
Torrox	560	701	25,2%	13	31	138,5%	547	670	22,5%
Vélez-Málaga	1.271	1.374	8,1%	77	63	-18,2%	1.194	1.311	9,8%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE NUEVA OBRA ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Málaga Provincia (costa e interior)	2.530	4.305	70%	640	762	19%	1.890	3.543	87%
Benalmádena	203	161	-21%	29	25	-14%	174	136	-22%
Estepona	159	748	370%	93	24	-74%	66	724	997%
Fuengirola	72	279	288%	3	35	1.067%	69	244	254%
Málaga, Capital	789	1.283	63%	96	45	-53%	693	1.238	79%
Manilva	19	2	-89%	0	2	-	19	0	-100%
Marbella	117	284	143%	93	80	-14%	24	204	750%
Mijas	284	386	36%	72	167	132%	212	219	3%
Nerja	40	33	-18%	26	16	-38%	14	17	21%
Rincón de la Victoria	109	73	-33%	6	29	383%	103	44	-57%
Torremolinos	97	12	-88%	1	2	100%	96	10	-90%
Torrox	10	123	1.130%	4	12	200%	6	111	1.750%
Vélez-Málaga	203	94	-54%	21	73	248%	182	21	-88%

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



(*) La información sobre la costa de andaluza mediterránea ha sido elaborada con la colaboración técnica de José Antonio Parra Jiménez, Francisco Luis Cintas Haro, Antonio Montoya Jiménez, Serafín Balaguer Valdivia, Raúl Molina Aguilar, Miguel Ángel Medina González, Leandro Martínez Gómez, y Pámela Pérez Brooks.

| Océano Atlántico

Andalucía atlántica (Costa de la luz)



Cádiz

SOTOGRADE Y SAN ROQUE

Municipios que incluye

Sotogrande y San Roque, Los Barrios.

Situación general

En clara recuperación. Ha mejorado la situación respecto al año pasado.

Precios

En claro ascenso. Se prevé que continúe la tendencia alcista este año.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.800 €/m². En la zona de los apartamentos playa de Sotogrande, calidades altas y 3 dormitorios, zonas ajardinadas comunes.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.600 €/m². Zona de la Marina de Sotogrande, 4 dormitorios y calidades altas.*

Oferta

Nivel de stock medio, asumible a corto plazo. Algo más abundante en La Alcaidesa (en la zona perteneciente a San Roque), pese a que se ha ido liquidando la sobreoferta, y menor en Sotogrande.

La tipología que mejor se vende son los pisos de 180 m² y calidades altas, ubicados en La Marina de Sotogrande.

La oferta es fundamentalmente de segunda mano en Sotogrande y obra nueva en La Alcaidesa. Tiene un mayor peso la compra que el alquiler en esta zona. El producto habitual en alquiler es la tipología plurifamiliar, de unos 150 m², calidades medias- altas, ubicadas en Torreguadiaro y Sotogrande.

Actividad

Mejoran los plazos de venta en las promociones de obra nueva.

Se han iniciado nuevos proyectos en primera línea de La Alcaidesa (30 viviendas), con previsión es de iniciar una segunda fase a corto plazo. Promotores locales asociados con fondos extranjeros construyen están construyendo pisos de 150 m² y calidades medias-altas.

Mercado de suelo

Sin actividad. No hay problemas de escasez de suelo finalista ni en la Urbanización Alcaidesa ni en Sotogrande. No se registran por el momento incrementos en los precios del suelo.

Demanda

La demanda se reparte de forma más o menos equilibrada entre nacional y extranjera. Entre los locales, las procedencias más habituales son Madrid y Sevilla. Entre los perfiles internacionales destacan inglesas y más recientemente rusos.

ALGECIRAS

Situación general

Aún en clara fase de ajuste, en línea con el año anterior, Es un mercado sin presencia relevante del mercado de segunda residencia costera.

Precios

Estancamiento, en línea con el año anterior. No se prevén cambios a corto plazo, ya que la capacidad económica de la demanda es baja y no es una zona excesivamente turísticas.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.300 €/m². En Playa del Rinconcillo y Playa de Getares. Superficies entre 80 y 110 m², entre dos y tres dormitorios; calidades medias y una antigüedad media de 15 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.600 €/m². En Playa del Rinconcillo y Playa de Getares. Superficies entre 100 y 130 m²; entre tres y cuatro dormitorios; calidades medias y antigüedad media de 15 años.*

Oferta

Stock medio, asumible a medio plazo. Tanto en pisos como en adosados la venta es lenta. Predomina la segunda mano y la compra tiene un mayor peso que el alquiler.

Actividad

No se observa un especial dinamismo en compraventas de vivienda del segmento vacacional. No existe actividad promotora ni para primera ni para segunda residencia.

Mercado de suelo

Ninguna actividad. En Algeciras apenas existe suelo para segunda residencia que no esté colmatado. Queda alguna pequeña parcela no significativa.

Demanda

Demanda local. El 90% procede de distintas zona de la propia ciudad de Algeciras.

LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

Situación general

En clara recuperación. Mejora respecto a la situación del año pasado.

Precios

Indicios de mejora.

El cambio de tendencia en precios se produce desde finales de 2017 y principios de 2018. Se espera que mejore este año, porque ya ha empezado a mejorar y empezará a ser más notoria la absorción del exceso de oferta.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.800 €/m². Urbanización La Alcaidesa (zona de La Línea). Vivienda de dos dormitorios, 120 m² de superficie media y calidades medias-altas.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.000 €/m². La Alcaidesa, 150 m², 3 dormitorios, calidades medias-altas.*

Oferta

Stock medio, asumible a corto plazo. Se ha vendido parte del stock existente.

El stock pendiente de venta que mejor se está vendiendo son los pisos de 120m², de calidades medias-altas, en La Alcaidesa.

La oferta vacacional en esta zona es predominantemente de segunda mano, con un protagonismo más marcado de la compra frente al alquiler.

Actividad

Mejoran las cifras de compraventas. La actividad de construcción es muy escasa, prácticamente solo autopromoción.

Mercado de suelo

Sin actividad. Existe suelo finalista en Santa Margarita. La zona lleva paralizada al menos 12 años. Una vez reactivada, la materia prima existente podría tardar en absorberse tres o cuatro años.

Demanda

El comprador nacional y extranjero comparten presencia en la zona. Procedente de Madrid, Sevilla, Inglaterra y Gibraltar.

ENTRE TARIFA Y CONIL

Municipios que incluye

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

Situación general

En clara recuperación. La situación va mejorando, aunque hay municipios que evolucionan mucho mejor que otros. Zonas como Tarifa y Zahara de los atunes están en clara recuperación, con promociones vendidas sobre plano. Un paso por detrás se sitúa Conil, que está mejorando más lentamente, y, muy retrasado respecto al resto, Barbate.

Vivienda en costa 2018

Precios

Indicios de mejora. Barbate es el municipio más estancado en cuanto a evolución de valores. Tarifa y Zahara están mostrando incrementos. Se prevé que la tendencia mejore este año. Se están vendiendo promociones antes de finalizar sobre plano.

Pese a que la estadística indica caídas de precios en el conjunto del municipio, en Conil y Barbate el mercado de vivienda vacacional está más estabilizado.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.500 / 3.600 €/m². vivienda en Tarifa, 2 dormitorios, calidades medias, urbanización en primera línea con piscina. Antigüedad unos 15 años.*
- *Vivienda unifamiliar 2.500 €/m². En Atlanterra, hay viviendas unifamiliares de unos 150 m², con calidades medias, 3 dormitorios, 3 baños, antigüedad aprox 15 años.*

Oferta

No hay prácticamente stock. La situación en la zona ha mejorado notablemente y es asumible a corto plazo. En Barbate, la sobreoferta es algo más abundante.

El producto en stock que mejor se vende son las viviendas unifamiliares adosadas, de 2 dormitorios, de aproximadamente 60-80 m² de superficie y calidades medias, situadas en urbanizaciones cerradas de Atlanterra (Tarifa).

La oferta se reparte de forma equilibrada entre nueva y usada, con predominio de esta última en la zona de Atlanterra.

El mercado de alquiler es más relevante que el de compra. La tipología más habitual ofertada en arrendamiento son pisos de dos dormitorios en bloque abierto y urbanizaciones cerradas (piscina, padel, etc...), de entre 60 y 70 m² y calidades medias, 1 baño, calidades medias. en zonas de Tarifa, Atlanterra, Conil y Zahara de los atunes.

Actividad

Incremento en la compraventa de viviendas. Barbate está más tranquilo, pero ha tenido un aumento de venta de viviendas en la zona próxima al paseo marítimo y zona de playa.

Se ha iniciado la construcción de nuevos proyectos orientados al segmento vacacional en la urbanización Atlanterra y Tarifa, principalmente, pero también en Zahara de los atunes y Conil. Los proyectos están impulsados por promotores locales y el producto suelen ser viviendas en bloque abierto de 60 m² aproximadamente, dos dormitorios y un baño.

Mercado de suelo

El mercado empieza a recuperar actividad regular. En zonas como Tarifa, Atlanterra y Zahara de los atunes se han realizado varias transacciones para futuras promociones a corto-medio plazo. Se registran incrementos de precios en Tarifa y Zahara de los atunes.

Demanda

Principalmente nacional, de Sevilla, Madrid y País Vasco. En la urbanización Atlanterra hay mucho comprador alemán.

CHICLANA, SAN FERNANDO, CÁDIZ Y PUERTO REAL

Municipios que incluye

Chiclana de la Frontera, San Fernando, Cádiz y Puerto Real.

Situación general

Indicios de recuperación. Se observa una recuperación de la demanda y hay expectativas de mejora de la actividad.

Precios

Indicios de mejora. La previsión es que este año los precios de vivienda vacacional se mantengan o suban moderadamente.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.400 – 2.600 €/m². Buenas calidades, aunque no de lujo. Apartamentos no muy grandes para temporada de corta duración.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.800- 3.000 €/m².*

Oferta

Nivel de stock bajo, asumible a corto plazo.

Predomina la segunda mano por delante de la obra nueva y el alquiler es más relevante que la compra. El producto destinado al arrendamiento son apartamentos pequeños de uno y dos dormitorios, con zonas comunes. Se observa tendencia al alza en los alquileres vacacionales por encima del 10%.

Actividad

Las compraventas se incrementan por encima del 20% en Chiclana. La actividad promotora es puntual, centrada en Chiclana y Cádiz. No se han iniciado nuevos proyectos vacacionales relevantes. Lo que está en marcha está impulsado por promotores locales, principalmente, y se trata de apartamentos o viviendas de dos dormitorios con primeras calidades sin llegar a ser lujo.

Mercado de suelo

El mercado empieza a recuperar una actividad regular. En general si hay escasez de suelo. Si existiese mayor oferta, se estudiaría el desarrollo de más promociones atractivas. Se observan ciertas tensiones de precio, ya que las expectativas se trasladan con facilidad al precio.

Demanda

Fundamentalmente nacional.

ROTA, CHIPIONA Y SANLÚCAR DE BARRAMEDA

Municipios que incluye

Rota, Chipiona y Sanlúcar de Barrameda

Situación general

Indicios de recuperación, mejorando ligeramente la tendencia registrada el año pasado, y con previsión de que siga mejorando. En el municipio de Rota se detectan nuevas promociones con buenos ritmos de ventas.

Precios

Indicios de mejora.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.550 €/m². En primera línea de playa con viviendas de superficie de entre los 75 y 95 m², de 2 o 3 dormitorios y una antigüedad media de 15 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.650 €/m². En Costa Ballena (Rota), Unifamiliares adosadas de 2 plantas y 3 dormitorios, con superficie medias de 115 m².*

Oferta

Nivel de stock bajo, asumible a corto plazo. Se han ido vendiendo las promociones construidas de entre 2003 y 2007, quedando ya poco stock nuevo o seminuevo a estrenar.

En la oferta de vivienda vacacional predomina la segunda mano sobre la obra nueva, con equilibrio entre el mercado de alquiler y de compra. El producto más habitual en alquiler son las viviendas plurifamiliares de 2 y 3 dormitorios próximas al mar, de calidades medias. Las rentas se mantienen estables.

Actividad

Mayor actividad de compraventas. En Rota las nuevas promociones han tenido un ritmo de ventas muy bueno.

Se observa actividad promotora en la zona. En Sanlúcar, en el barrio de Bajo Guía, se ha iniciado una nueva promoción, aunque no es puramente vacacional. En Chipiona, en la zona de Costa Ballena, están en marcha dos promociones de aproximadamente 100 viviendas. En Rota se están construyendo un par de promociones con un total de 100 viviendas y hay otro par de promociones en proyecto.

La iniciativa corresponde a grandes promotores tradicionales, que están construyendo vivienda plurifamiliar de 2 y 3 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

Estudios de viabilidad y tanteo de precios. Sin transacciones. El suelo que ha promovido más recientemente ya era propiedad de los promotores.

El Plan de Protección del Corredor del Litoral de Andalucía (PPCLA) ha sido anulado, por lo que los suelos no ordenados incluidos en la franja de los 500 metros estarán pendientes de que este plan se vuelva a aprobar definitivamente para confirmar que no se vean afectados.

Demanda

Principalmente nacional, procedente de Sevilla en la mayoría de los casos. El demandante extranjero es un porcentaje mínimo y suele provenir de Reino Unido.

EL PUERTO DE SANTA MARÍA

Situación general

Indicios de recuperación. Mercado estable, si bien se detecta aumento de la demanda que ha estado contenida en los últimos años.

Precios

En claro ascenso. Aunque la estadística de precios procedente de tasaciones arroja descensos de valor en el municipio, el producto de vivienda vacacional muestra una tendencia de recuperación de valores unitarios. Sin embargo, su volumen es limitado respecto al grueso de la oferta residencial en el municipio, de nivel medio-bajo, lo que podría explicar el sesgo de caídas que muestra la estadística.

La previsión es que el escenario de precios en este segmento siga mejorando, ya que se detecta demanda superior a la oferta con nivel adquisitivo medio-alto.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.800 €/m². Oferta escasa. En la urbanización El Ancla, en primera línea.*
- *Vivienda unifamiliar: No existe oferta de vivienda vacacional unifamiliar en esta zona*

Oferta

No hay stock. Se absorbió la sobreoferta existente, por lo que comienza a existir demanda de vivienda nueva. En la oferta de vivienda vacacional de la zona predomina la segunda mano. El alquiler es menos relevante que la compra. El producto más habitual en alquiler son viviendas plurifamiliares de dos dormitorios. Subidas en las rentas vacacionales por encima del 5%.

Actividad

Se han iniciado nuevos proyectos en Costa Ballena y Chipiona, principalmente de producto plurifamiliar, por parte de grandes promotores tradicionales.

Mercado de suelo

El mercado empieza a recuperar una actividad regular. No existe suelo para uso vacacional a excepción de Costa Ballena, Chipiona y suelos aislados en El Puerto de Santa María. Se detectan incrementos de precios en el suelo, ya que comienza a existir demanda para uso de segunda residencia.

Vivienda en costa 2018

Demanda

Nacional en más del 70%, procedente de la zona centro del país.

PRECIOS COSTA DE LA LUZ	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Cádiz Provincia (costa e interior)	1.249	1.277	2,3%	-38,5%
Algeciras	1.020	1.015	-0,5%	-44,1%
Barbate	1.437	1.420	-1,2%	-37,5%
Cádiz, Capital	1.835	1.970	7,4%	-34,2%
Conil de la Frontera	1.764	1.755	-0,5%	-32,0%
Chiclana de la Frontera	1.406	1.422	1,1%	-43,3%
Chipiona	1.339	1.415	5,7%	-48,2%
Línea de la Concepción (La)	1.030	995	-3,4%	-51,9%
Puerto de Santa María	1.397	1.325	-5,2%	-43,2%
Rota	1.499	1.583	5,6%	-43,7%
San Fernando	1.191	1.136	-4,6%	-48,5%
San Roque	1.197	1.294	8,1%	-45,8%
Sanlúcar de Barrameda	1.131	1.171	3,5%	-46,2%
Tarifa	1.980	2.021	2,1%	-23,9%
Vejer de la Frontera	1.192	1.136	-4,7%	-42,7%

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS COSTA DE LA LUZ	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Cádiz Provincia (costa e interior)	10.854	12.201	12,4%	1.020	961	-5,8%	9.834	11.240	14,3%
Algeciras	985	1.164	18,2%	150	42	-72,0%	835	1.122	34,4%
Barbate	148	206	39,2%	5	6	20,0%	143	200	39,9%
Cádiz, Capital	930	1.103	18,6%	105	79	-24,8%	825	1.024	24,1%
Conil de la Frontera	197	240	21,8%	14	34	142,9%	183	206	12,6%
Chiclana de la Frontera	860	1.087	26,4%	53	119	124,5%	807	968	20,0%
Chipiona	289	369	27,7%	9	22	144,4%	280	347	23,9%
Línea de la Concepción (La)	584	656	12,3%	8	29	262,5%	576	627	8,9%
Puerto de Santa María	824	1.026	24,5%	54	62	14,8%	770	964	25,2%
Rota	574	596	3,8%	101	66	-34,7%	473	530	12,1%
San Fernando	681	718	5,4%	52	41	-21,2%	629	677	7,6%
San Roque	572	589	3,0%	72	56	-22,2%	500	533	6,6%
Sanlúcar de Barrameda	581	791	36,1%	16	106	562,5%	565	685	21,2%
Tarifa	334	338	1,2%	85	100	17,6%	249	238	-4,4%
Vejer de la Frontera	96	159	65,6%	3	17	466,7%	93	142	52,7%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA DE LA LUZ	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Cádiz Provincia (costa e interior)	888	1225	38%	291	324	11%	597	901	51%
Algeciras	42	25	-40%	22	7	-68%	20	18	-10%
Barbate	15	50	233%	7	11	57%	8	39	388%
Cádiz, Capital*	109	156	43%	6	17	183%	103	139	35%
Conil de la Frontera	15	70	367%	15	16	7%	0	54	ND
Chiclana de la Frontera	45	25	-44%	45	25	-44%	0	0	ND
Chipiona	8	26	225%	6	19	217%	2	7	250%
Línea de la Concepción (La)	20	29	45%	17	22	29%	3	7	133%
Puerto de Santa María	47	96	104%	10	26	160%	37	70	89%
Rota	89	104	17%	14	3	-79%	75	101	35%
San Fernando	44	7	-84%	11	7	-36%	33	0	-100%
San Roque	33	199	503%	25	21	-16%	8	178	2.125%
Sanlúcar de Barrameda	105	53	-50%	18	25	39%	87	28	-68%
Tarifa	116	156	34%	12	11	-8%	104	145	39%
Vejer de la Frontera	10	19	90%	10	2	-80%	0	17	ND

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 y Lepe.

Situación general

Indicios de recuperación. Se observa un aumento en las transacciones de compraventa con respecto al año anterior. Viendo que los precios en el año anterior estaban tocando suelo, las previsiones de un incremento de valores a corto plazo y la confianza en el sector financiero, ha hecho que la reactivación esté siendo muy positiva.

Precios

Indicios de mejora, con previsión de que sigan mejorando. Se ve una confianza generalizada en el sector financiero y una mejoría en el turismo extranjero.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.250-2.350 €/m² En segunda línea de playa en Punta Umbría. Superficies entre 80 y 100 m², con 2/3 dormitorios y 1/2 baños. Calidades medias y una antigüedad de 35-45 años con alguna reforma.*
- *Vivienda unifamiliar: Entre 2.550 y 2.650 €/m². En Punta Umbría. Viviendas unifamiliares aisladas con una superficie construida media de 200 m² y de parcela entre 750 m² y 1.000 m². Programa de 3-4 dormitorios y 2 baños. Antigüedades de más de 40 años, con reformas parciales y calidades medias.*

Oferta

No hay stock. El ajuste de precios alcanzado ha favorecido las ventas y la absorción de la sobreoferta.

El stock que mejor se vende son pisos en bloque con zonas comunes (piscina, jardines...) Con un programa de 2 dormitorios y 2 baños y superficies que oscilan entre los 70 m² y los 85 m². Este producto se ha dado bastante en la zona de Islantilla, donde los precios de salida han sido bastante atractivos y el producto se ajustaba bastante al perfil del comprador (parejas jóvenes con 1-2 niños), lo que se ha traducido en ventas fluidas.

Predomina la segunda mano sobre la obra nueva, y el alquiler es más relevante que el mercado de compra. El producto más habitual en alquiler es vivienda plurifamiliar de unos 70-85 m², con 2 dormitorios y 2 baños, calidades medias y ubicada preferentemente cerca de la playa o con zonas comunes. En el caso de viviendas unifamiliares, predominan las viviendas adosadas en urbanizaciones con zonas comunes. Con superficies medias de 100 m², con programas de 3 dormitorios y 2 baños, principalmente, y calidades medias.

Actividad

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

Hay en marcha nuevos proyectos, impulsados por grandes promotores tradicionales. En El Rompido están a punto de finalizar dos promociones en curso. Una (La Reserva) consta de 66 vivienda en plurifamiliar en bloque abierto y la penúltima fase de Los Altos de El Rompido 14 viviendas en bloque plurifamiliar en manzana abierta. Es un producto de calidades medias-altas, preparadas para poderlas disfrutar durante todo el año, no solo en épocas estivales.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción (aislada). Sin incremento de precios.

Las poblaciones con suelos desarrollados vacantes son Mazagón, Punta Umbría, El Rompido, El Portil e Islantilla. Actualmente, la única población en la que se están comenzando nuevas viviendas es en El Rompido, en el resto de poblaciones la situación se encuentra paralizada. No existe aún la confianza suficiente como para afrontar nuevos proyectos habiendo una oferta tan amplia en todas las poblaciones de estudio.

Del mismo, siguen sin desarrollarse sectores pendientes en todas las poblaciones, (excepto en Matalascañas donde el suelo está agotado al estar rodeado del entorno protegido de Doñana). Están paralizados y sin indicios de desarrollarse a corto plazo, bien sea por las limitaciones de la normativa del Plan del Litoral Andaluz o porque la demanda en la zona no es tan elevada como para que pueda absorber estos nuevos desarrollos.

Demanda

Demanda fundamentalmente nacional, procedente de Extremadura, Sevilla, Córdoba, Madrid y País Vasco. Entre los extranjeros, destacan los ingleses e incorporados más recientemente alemanes, belgas y franceses.

PLAYAS DE ISLA CRISTINA Y AYAMONTE

Municipios que incluyen

Isla Crisana, Ayamonte, Almonte y Lucena del Puerto

Situación general

Indicios de recuperación. Desde mediados del año pasado se observa un incremento en el número de transmisiones, aunque el precio de los inmuebles aún no esté reflejando esta mayor actividad (pequeñas subidas en puntos muy concretos y, normalmente, con escasa oferta).

Se han iniciado promociones de obra nueva, principalmente en Isla Canela (Ayamonte). Sin actividad en Isla Cristina, ya que el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) ha vuelto a ser derogado.

Vivienda en costa 2018

Precios

Indicios de mejora. Se espera que siga la tendencia al alza tanto en número de ventas como en subida de precios, pero de una manera bastante contenida.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.700-1.900€/m² En Isla Canela (Ayamonte) e Islantilla (Isla Cristina). Las calidades suelen ser medias-altas, predominando distribuciones de 2-3 dormitorios y una antigüedad entre los 10-15 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.000-2.200€/m², En Isla Canela (Ayamonte) e Islantilla (Isla Cristina). Las calidades suelen ser medias-altas, predominando distribuciones de 3-4 dormitorios y una antigüedad entre los 20-30 años.*

Oferta

Nivel de stock bajo, asumible a corto plazo. En todas las zonas el stock de viviendas es bajo, a excepción de la macrourbanización de segunda residencia "Costa Esuri" (Ayamonte), donde se concentra en mayor medida la sobreoferta de producto, normalmente en manos de entidades financieras. En esta zona la absorción de stock será más lenta.

Predomina la segunda mano y el alquiler es menos relevante que el mercado de compra. Tendencia al alza en las rentas de vivienda vacacional.

Actividad

Las compraventas se han incrementado en el último año por encima del 10%-15%. Los plazos de venta en promociones de obra nueva han mejorado algo respecto al año pasado.

Grandes promotores tradicionales están impulsando la construcción de nuevos proyectos. En la playa de Isla Canela (Ayamonte) se está comercializando un residencial compuesto en su primera fase por 53 viviendas y unos chalets de lujo unifamiliares (pareados y aislados).

Se construyen viviendas en bloques de edificios en ordenación abierta, con superficies entre los 70-110m², con unas calidades medias-altas.

Mercado de suelo

Sin actividad. Gran cantidad de suelo aún por gestionar urbanísticamente hablando, pero sin ningún tipo de financiación y escaso interés por los potenciales compradores- promotoras si no se trata de suelo finalista.

En la actualidad los planeamientos sobre todo de Isla Cristina (PGOU por segunda vez derogado) y el retraso en el Plan del Litoral Corredor de Andalucía, que debe rehacerse nuevamente, hacen que el desarrollo de los sectores afectados se mantenga a la espera..

Demanda

Principalmente nacional. Suelen ser personas de las localidades más cercanas (Sevilla, Córdoba, Badajoz, Cáceres y algo menos Madrid).

PRECIOS

COSTA DE LA LUZ

	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	%Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	%Variación desde máximos
Huelva Provincia (costa e interior)	1.035	1.124	8,6%	-47,1%
Ayamonte	1.196	1.210	1,2%	-53,4%
Almonte	1.242	1.431	15,2%	-37,1%
Cartaya	1.136	1.330	17,1%	-41,1%
Huelva, Capital	982	1.041	6,0%	-49,4%
Isla Cristina	1.310	1.319	0,7%	-41,8%
Lepe	1.277	1.365	6,9%	-38,9%
Punta Umbría	1.366	1.499	9,7%	-48,5%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

COSTA DE LA LUZ

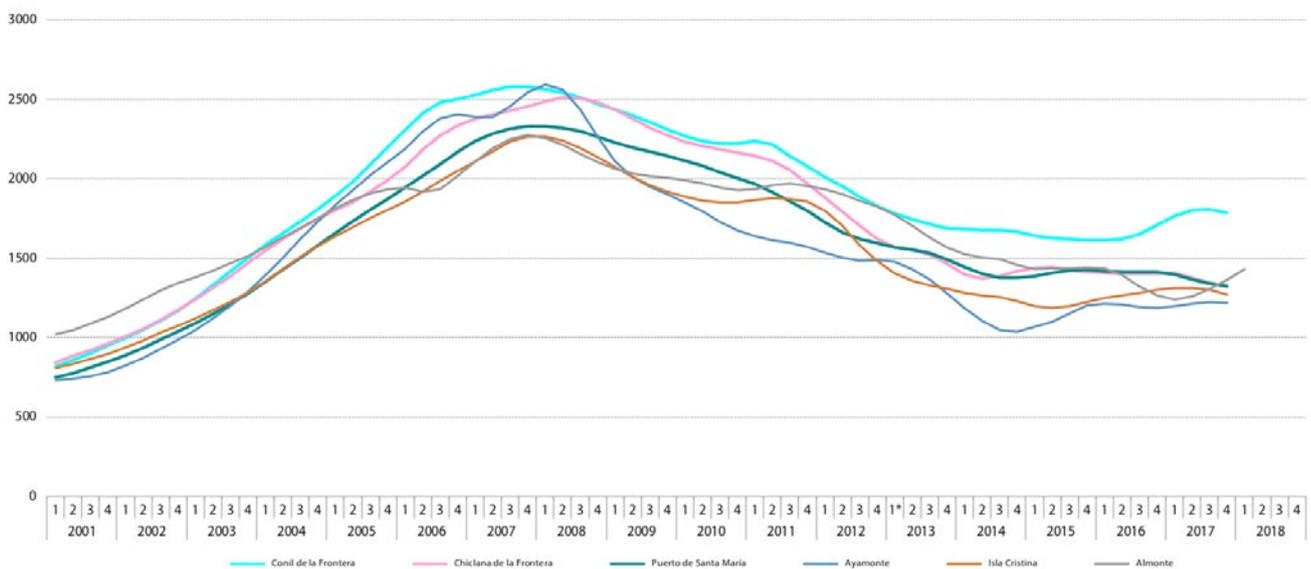
	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Huelva Provincia (costa e interior)	4.485	5.080	13,3%	402	405	0,7%	4.083	4.675	14,5%
Almonte	398	510	28,1%	40	83	107,5%	358	427	19,3%
Ayamonte	354	393	11,0%	6	20	233,3%	348	373	7,2%
Cartaya	242	283	16,9%	72	45	-37,5%	170	238	40,0%
Huelva, Capital	1.169	1.264	8,1%	18	46	155,6%	1.151	1.218	5,8%
Isla Cristina	299	413	38,1%	17	19	11,8%	282	394	39,7%
Lepe	287	359	25,1%	23	11	-52,2%	264	348	31,8%
Punta Umbría	301	382	26,9%	30	44	46,7%	271	338	24,7%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA DE LA LUZ

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Huelva Provincia (costa e interior)	282	608	116%	159	233	47%	123	375	205%
Almonte	19	69	263%	19	20	5%	0	49	ND
Ayamonte	8	50	525%	8	12	50%	0	38	ND
Cartaya	14	18	29%	14	9	-36%	0	9	ND
Huelva, Capital	67	64	-4%	5	24	380%	62	40	-35%
Isla Cristina	2	7	250%	2	4	100%	0	3	ND
Lepe	8	14	75%	8	5	-38%	0	9	ND
Punta Umbria	4	1	-75%	4	1	-75%	0	0	ND

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



(*) La información sobre la costa andaluza atlántica ha sido elaborada con la colaboración técnica de [Artur Carlos Aznárez Varela](#), [Pámela Pérez Brooks](#), [Jose Miguel Daza Reyes](#), [Guillermo Flethes Rengifo](#), [M^a Eugenia Morenatti Tocón](#), [Juan Rodríguez Jiménez](#), [Eduardo Martínez Hernández](#) y [José Ángel Díaz Reyes](#).

| 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

Aún en clara fase de ajuste. El Norte de la isla no presenta todavía los ritmos de venta que se observan en el Sur.

Precios

Se mantiene la tendencia de estancamiento, sobre todo en la isla baja. La zona de mayor recuperación es la zona centro del Puerto de la Cruz. La previsión es de mantenimiento de los precios. El mercado del Puerto de la Cruz es más estable, ya que suele ser la segunda residencia de extranjeros para temporadas largas (3-6 meses) por lo que no existen grandes oscilaciones de precios.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.700€/m² – 1.850€/m². En la zona costera del Puerto de la Cruz, en los núcleos de Martiánez y Playa Jardín. Viviendas de menos de 2 dormitorios y con antigüedades que rondan los 15-20 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.860 €/m². Zona del Casino Toros y La Paz del Puerto de la Cruz. Unifamiliares de entre 300 y 400 m² con parcelas que oscilan entre los 500 – 700 m² y una antigüedad que oscila entre los 15 y 30 años. Suele ser propiedad de extranjeros que pasan largas temporadas en la isla.*

Oferta

Nivel de stock bajo, asumible a corto plazo. La tipología que mejor se vende son los apartamentos de uno y dos dormitorios en el Puerto de la Cruz.

La zona de la Isla Baja hasta Garachico presenta un stock de primera residencia que todavía lastra el mercado del resto de inmuebles. Las comunicaciones desde del Puerto de la Cruz hasta el Norte han mejorado ligeramente, pero quedan todavía lejos de las comodidades de la autopista que favorece la comunicación con el resto de municipios.

Predomina el alquiler sobre la obra nueva, salvo en los municipios de la isla baja. La tipología predominante en alquiler son las viviendas de menos de dos habitaciones ubicadas en el Puerto de la Cruz, cercanas a las zonas de playa, con calidades medias y antigüedades que oscilan entre los 15-20 años

Los precios del alquiler se han mantenido bastante estables, ya que el Puerto de la Cruz es un municipio en el que el alquiler vacacional es incompatible con la ley. Pese a ello existe un mercado de alquileres que no cumple con la normativa de vivienda vacacional y que se mantiene en canales paralelos de comercialización para evitar sanciones.

Actividad

No se detecta un incremento de las compraventas ni el inicio de nuevas promociones.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios, pero sin transacciones. Existe poco suelo en el entorno del Puerto de la Cruz, por lo que las operaciones son escasas y opacas.

Se está especulando sobre la posible o futura construcción de un muelle deportivo, que todavía no se concreta en aumentos de precios.

Demanda

La demanda es nacional y extranjera al 50%. El Puerto es un mercado que lo acapara principalmente el turista alemán que estable su segunda residencia en el municipio para temporadas que oscilan entre los 3-6 meses de invierno. Y, 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 San[ago del Teide.

Situación general

En clara recuperación. En el Sur de la isla de Tenerife está experimentando una clara mejoría que se va consolidando en los últimos dos años. La demanda de clientes extranjeros está favoreciendo las transacciones tanto de segundas transmisiones como en vivienda nueva. En este último caso, los apartamentos turísticos dentro de complejos extrahoteleros están teniendo un precio de salida y un ritmo de venta más alto que el año pasado.

Si bien el cliente potencial del norte de Europa sigue prefiriendo Canarias como destino turístico como consecuencia de su clima y de estabilidad política, el sector hotelero y extrahotelero prefiere mantenerse cauto respecto a un futuro cercano, en tanto que se produce una ligera recuperación de sus competidores directos.

Precios

Los precios muestran indicios de mejora, en la línea con la tendencia del año anterior. Son los municipios de Adeje y Arona los que mejores expectativas presentan. En ubicaciones excepcionales cercanas a la primera línea de costa o a campos de golf, se observan subidas importantes. También en el barrio de El Médano, en el municipio de Granadilla. El auge de este enclave de vivienda vacacional está provocando que otros barrios más deprimidos del municipio comiencen a reactivarse.

Se espera que los precios se mantengan. Al menos en el próximo año se prevé un mantenimiento de la actividad, si bien, ante la recuperación de mercados competidores con el canario, es preciso ser cautos.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.870 €/m². En el sur de la isla entre los municipios de San Miguel y Santiago del Teide. Viviendas de entre 70-90 m² y un programa funcional de uno o dos dormitorios y dos baños con antigüedad aproximada de entre 12-18 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.550 €/m². En los municipios de Arona, Adeje y zona Costera de Guía de Isora. Viviendas unifamiliares de entre 230-350 m² con parcelas que oscilan entre los 500-1.000 m².*

Oferta

Nivel de stock es bajo, prácticamente está desapareciendo.

La tipología de apartamento turístico de uno o dos dormitorios es la que mayor demanda presenta.

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. Rentas de alquiler en tendencia creciente.

Actividad

Se han iniciado nuevos proyectos en Costa Adeje y se prevé un incremento importante en la zona de Arona (Plan Parcial El Mojón) como consecuencia del desbloqueo de la situación urbanística existente.

En la oferta en construcción predominan los apartamentos turísticos de entre uno y dos dormitorios y dos baños dentro de complejos extrahoteleros y viviendas unifamiliares (villas turísticas) en la zona de La Caleta de Adeje. Los acabados y el nivel de servicios dentro de estos complejos son muy superiores a los de la oferta existente.

Los nuevos desarrollos de obra nueva corresponden principalmente a promotores y fondos extranjeros asociados a promotores locales. El cliente final (extranjero) requiere de diseño y amplios espacios. Las villas turísticas es uno de los productos estrellas que se ubican cerca de campos de golf y/o núcleos de alto standing.

Mercado de suelo

Comienza a recuperar una actividad regular. En Arona se ha desbloqueado el Plan Parcial El Mojón, que tiene prácticamente concluida su urbanización, y en el que empiezan a concederse licencias de construcción simultáneas a la urbanización, lo que 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, por lo que continúan las transacciones en ese entorno.

Se detectan incrementos en el precio del suelo en Arona y Adeje.

Vivienda en costa 2018

Demanda

Se nota mayor actividad de compraventas. Las viviendas cuya ubicación se encuentran en entornos turísticos cercanos a los municipios de Adeje y Arona mejoran su demanda con respecto a núcleos más alejados de Costa Adeje. Otra zona con una demanda en claro crecimiento es el núcleo del Médano en el municipio de Granadilla.

El comprador es mayoritariamente extranjero: belgas, rusos y países nórdicos. Los belgas son los que en los últimos tres años están apostando por la inversión en los municipios sureños.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m ²	Valor €/m ²	% Variación	% Variación
	1 trim. 2017	1 trim. 2018	1 trim 2017 - 1 trim.2018	desde máximos
Tenerife Isla (costa e interior)	1.209	1.241	2,6%	-29,4%
Adeje	1.789	1.811	1,2%	-14,6%
Arona	1.285	1.298	1,0%	-30,6%
Candelaria	1.284	1.335	4,0%	-28,1%
Puerto de La Cruz	1.459	1.454	-0,3%	-33,3%
San Cristóbal de La Laguna	1.093	1.132	3,6%	-31,6%
Santa Cruz de Tenerife	1.173	1.178	0,5%	-32,2%
Tacoronte	1.135	1.149	1,2%	-34,2%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS ISLAS CANARIAS	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Tenerife Isla (costa e interior)	10.305	12.370	20,0%	743	650	-12,5%	9.562	11.720	22,6%
Adeje	1.699	1.918	12,9%	106	86	-18,9%	1.593	1.832	15,0%
Arona	2.125	2.391	12,5%	81	59	-27,2%	2.044	2.332	14,1%
Candelaria	178	281	57,9%	14	14	0,0%	164	267	62,8%
Puerto de La Cruz	635	756	19,1%	26	22	-15,4%	609	734	20,5%
San Cristóbal de La Laguna	816	918	12,5%	104	100	-3,8%	712	818	14,9%
Santa Cruz de Tenerife	1.157	1.547	33,7%	97	56	-42,3%	1.060	1.491	40,7%
Tacoronte	124	152	22,6%	7	20	185,7%	117	132	12,8%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS CANARIAS	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Tenerife Isla (costa e interior)									
Adeje	136	137	1%	61	84	38%	75	53	-29%
Arona	27	174	544%	6	6	0%	21	168	700%
Candelaria	13	24	85%	13	6	-54%	0	18	ND
Puerto de La Cruz	44	8	-82%	3	5	67%	41	3	-93%
San Cristóbal de La Laguna	23	41	78%	11	18	64%	12	23	92%
Santa Cruz de Tenerife	29	211	628%	17	15	-12%	12	196	1.533%
Tacoronte	50	13	-74%	50	8	-84%	0	5	ND

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

Gran Canaria

Situación general

Mercado en clara recuperación en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, donde la oferta ha aumentado considerablemente, y en menor medida también en Telde. Hacia el sur, Mogán continúa con la reactivación iniciada hace ya varios años, impulsada por el mercado extranjero, al igual que en San Bartolomé de Tirajana.

En el noroeste de la isla, se observa una mejoría del mercado de vivienda vacacional, con un gran número de ofertas de alquiler y moderada oferta en venta, tanto en costa como en interior.

Precios

En ascenso en Las Palmas, Mogán y San Bartolomé de Tirajana. La previsión es que continúe el crecimiento en la capital, ya que la afluencia de turistas está en auge y se nota la dinámica inmobiliaria destinada a este sector. En Mogán y San Bartolomé, se espera una evolución positiva en la línea de los años anteriores.

Frente a estas zonas más dinámicas, en el noroeste de la isla se prevé una evolución más moderada, ya que la recuperación económica en la zona va más lenta de lo esperado. A pesar del auge del sector vacacional, se trata de municipios con poca actividad turística que compiten con otros de la zona sur de la isla.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 6.000 €/m². Primera línea de Playa de Las Canteras. Pisos de 45 m², con un dormitorio, antigüedad 10-15 años o antigua reformada. En el sur de la isla, el producto más valorado está en la primera línea de costa de Maspalomas, Pasito Blanco. Apartamentos de uno o dos dormitorios con un precio medio de 4.000 €/m².*
- *Vivienda unifamiliar: 2.5000 €/m². Se sitúan en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, concretamente en Pasito Blanco, Meloneras y Maspalomas, El Salobre. Bungalows de dos o tres dormitorios y villas de amplia superficie. Pueden ser viviendas antiguas reformadas o nuevas promociones de calidades altas.*

Oferta

En el municipio de Las Palmas, existe un nivel de stock medio. En Telde apenas hay 1 o 2 promociones para uso vacacional. El stock que mejor se vende son pisos de 1 o 2 dormitorios, cercanos a la Playa de Las Canteras o en el Barrio Histórico de Vegueta Triana.

El stock existente es obsoleto, sin reformar en muchos años, mayoritariamente apartamentos de un dormitorio. La rehabilitación mantiene el tipo edificatorio, pero mejora calidades de acabados, zonas comunes y se suelen incluir servicios de spa o gimnasios.

En el noroeste de la isla, también hay un nivel de stock medio, con algunas promociones terminadas de adosados que se están reactivando en ventas y que se incorporan al mercado vacacional. Se trata de unifamiliares adosadas en promociones conjuntas con espacios comunes de calidad, algunos con piscina comunitaria, con dos dormitorios y a uno o dos kilómetros de la costa.

En el terreno del alquiler vacacional, que es más relevante que el de la compra en esta zona, predomina el apartamento de 1 ó 2 dormitorios con vistas y terraza, de calidades medias altas, algunos con piscina. En unifamiliar, el producto típico en alquiler tiene una superficie de entre 100 y 130m², 15-30 años de antigüedad y calidades medias, con parcelas de 200 a 500 m².

En el sur de la isla, el stock es prácticamente inexistente. Tanto en el municipio de Mogán como en San Bartolomé de Tirajana, el producto estrella son los apartamentos turísticos en alquiler, con uno o dos dormitorios ligados a playas.

Actividad

mientras que en San Bartolomé de Tirajana la actividad se está centrando en la rehabilitación de apartamentos para su explotación turística, principalmente en la Playa del Inglés.

En el Noroeste de la isla no se registra por el momento actividad promotora, aunque se espera que comience en breve.

El nuevo producto en construcción en Las Palmas de Gran Canaria, impulsado tanto por promotores locales como extranjeros, son viviendas plurifamiliares de 1 o 2 dormitorios cercano a la Playa de Las Canteras.

En el sur, los promotores tradicionales registran una actividad todavía modesta de promociones en la Playa de Mogán y Altos de Arguineguín. Lo nuevo que se construye siempre es de alto standing, para un mercado de lujo.

Mercado de suelo

Se detecta movimiento en el mercado de suelo en Las Palmas, centrado en inmuebles antiguos que se derriban para ejecutar la obra nueva en el entorno de la Playa de las Canteras. El aumento de la demanda está derivando en incrementos de precio del suelo.

Tanto en Mogán como en San Bartolomé de Tirajana, donde escasea el suelo finalista, se están realizando estudios de viabilidad y tanteo de precios, aunque no se están traduciendo en transacciones.

En el noroeste de la isla, se observa alguna compra de parcela finalista, principalmente para uso residencial unifamiliar de 1 ó 2 viviendas. No se espera una demanda significativa en el mercado de suelo hasta que no termine de liquidarse el stock de obra existente. La nueva Ley del Suelo aprobada en julio otorga más atribuciones de planeamiento a los ayuntamientos en detrimento de la Consejería y Cabildos Insulares. Es muy probable que esta ley acelere el proceso de creación de nuevas bolsas de suelo urbanizable.

Demanda

La demanda es mayoritariamente nacional, procedente de la propia comunidad autónoma canaria. Tan solo en Mogán, el comprador extranjero tiene un mayor protagonismo que el nacional, con presencia de alemanes, suecos, noruegos y, imás recientemente, rusos.

En la capital de la provincia destaca la presencia italiana, al igual que en San Bartolomé de Tirajana, donde otras nacionalidades presentes son alemanes, ingleses, y rusos. En el noroeste de la isla, tiene también presencia el comprador francés y belga.

Vivienda en costa 2018

PRECIOS

ISLAS CANARIAS

	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Gran Canaria Isla (costa e interior)	1.217	1.237	1,6%	-36,1%
Arucas	990	986	-0,4%	-38,5%
Las Palmas de Gran Canaria	1.373	1.409	2,7%	-31,6%
Mogán	1.795	1.983	10,5%	-25,2%
San Bartolomé de Tirajana	1.715	1.858	8,3%	-32,9%
Telde	1.008	1.039	3,1%	-42,6%

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

ISLAS CANARIAS

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Gran Canaria Isla (costa e interior)	11.978	13.436	12,2%	805	1.004	24,7%	11.173	12.432	11,3%
Arucas	181	296	63,5%	13	18	38,5%	168	278	65,5%
Las Palmas de Gran Canaria	2.611	3.247	24,4%	158	215	36,1%	2.453	3.032	23,6%
Mogán	1.121	1.002	-10,6%	42	38	-9,5%	1.079	964	-10,7%
San Bartolomé de Tirajana	1.435	1.501	4,6%	15	22	46,7%	1.420	1.479	4,2%
Telde	522	573	9,8%	52	43	-17,3%	470	530	12,8%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA

ISLAS CANARIAS

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 20156	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 20156	PLURI 2017	Variación
Gran Canaria Isla (costa e interior)									
Arucas	14	58	314%	3	56	1.767%	11	2	-82%
Las Palmas de Gran Canaria	287	282	-2%	24	18	-25%	263	264	0%
Mogán	289	45	-84%	1	2	100%	288	43	-85%
San Bartolomé de Tiajana	18	88	389%	16	79	394%	2	9	350%
Telde	66	113	71%	32	33	3%	34	80	135%

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

Fuerteventura

Municipios que incluye

La Oliva, Puerto del Rosario, An[gu]a, Tuineje, Pájara y Betancuria.

Situación general

En clara recuperación. Se observan mejoras progresivas en poblaciones o zonas turísticas o mixtas de carácter vacacional desde hace al menos tres años.

Precios

Indicios de mejora. Los enclaves eminentemente turísticos como Corralejo (La Oliva) registran un mejor comportamiento y valores más elevados. La previsión es se mantenga la tendencia al alza de los precios, ya que se está produciendo una reducción del stock inmobiliario y la oferta se dirige a población no residente y no se ha iniciado la actividad promotora.

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

- Vivienda plurifamiliar: 1.900 €/m². Viviendas en bloque abierto con terraza, dos dormitorios y un baño, de unos 65 m², con una antigüedad media de 12 años y calidades medias.
- Vivienda unifamiliar: 2.250 €/m². Viviendas tres dormitorios y dos baños, de unos 120 m², con una antigüedad media de 12 años y calidades medias.

Oferta

No hay stock. La tipología que mejor se vende es la vivienda plurifamiliar en bloque de dos dormitorios y un baño y superficie entre 65 y 75 m², de calidad media.

Predomina la segunda mano y el alquiler es más relevante que el mercado de compra. La vivienda habitual en alquiler son pisos de dos dormitorios y un baño y superficie entre 65 y 75 m², de calidad media. Las rentas se mantienen estabilizadas.

Actividad

No se han iniciado nuevos proyectos. No hay actividad promotora destacable en la isla.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios. Sin transacciones. En general, existen suelos finalistas con planes parciales finalizados en los que no existe

Demanda

Buena actividad de compraventas, concentrada en poblaciones concretas en distintos municipios, destacando Corralejo (La Oliva), Caleta de Fuste (Antigua) y Morro Jable (Pájara).

El comprador es fundamentalmente extranjero: ingleses, belgas y canarios. En los últimos cuatro años ha aumentado considerablemente la presencia italiana.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Fuerteventura Isla (costa e interior)	1.126	1.254	11,4%	-42,1%
Antigua	1.188	1.342	13,0%	-43,6%
Pájara	1.320	1.394	5,6%	-40,6%
Puerto del Rosario	905	948	4,8%	-50,3%
Tuineje	1.155	1.193	3,3%	-37,5%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS ISLAS CANARIAS	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Fuerteventura Isla (costa e interior)									
Antigua	826	663	-19,7%	74	46	-37,8%	752	617	-18,0%
Pájara	427	284	-33,5%	29	17	-41,4%	398	267	-32,9%
Puerto del Rosario	402	583	45,0%	28	89	217,9%	374	494	32,1%
Tuineje	99	134	35,4%	10	17	70,0%	89	117	31,5%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS CANARIAS	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Fuerteventura Isla (costa e interior)									
Antigua	11	8	-27%	5	8	60%	6	0	-100%
Pájara	58	105	81%	1	2	100%	57	103	81%
Puerto del Rosario	18	14	-22%	14	8	-43%	4	6	50%
Tuineje	4	15	275%	4	13	225%	0	2	ND

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

Lanzarote

Municipios que incluye

Haría, Tegui, Arrecife, San Bartolomé, Tías, Yaiza y Tinajo

Situación general

En clara recuperación. La situación comenzó a mejorar el año pasado y mantiene la tendencia positiva en todos los municipios de la isla, destacando en las zonas de costa como Puerto del Carmen, Playa Blanca y Costa Tegui. Cabe destacar el repunte de vivienda vacacional en el núcleo de Playa Honda (San Bartolomé).

Precios

En claro ascenso en Puerto del Carmen, Playa Blanca y Costa Tegui. En el resto de localidades el mercado de vivienda vacacional es poco significativo. La previsión es que los precios mejoren este año. La demanda se mantiene al alza con el auge del alquiler vacacional y la oferta sigue siendo muy limitada.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 4.500 €/m². Primera línea de cualquier localidad turística de la isla. Con superficies medias en torno a los 50-60 m², de 1 o 2 dormitorios, totalmente renovadas, con buenas calidades.*
- *Vivienda unifamiliar: 4.000 €/m². 1a línea de costa de cualquier localidad turística de la isla. Villas de 2 o 3 dormitorios, parcela independiente con piscina, y una superficie en torno a los 80 - 100 m².*

Oferta

No hay stock. Todavía no se observan promociones de obra nueva ofertadas cuyo uso específico sea el vacacional.

La oferta es principalmente de segunda mano, rehabilitada o no. En Puerto del Carmen y Costa Tegui, predomina el apartamento de un dormitorio en complejos con piscina comunitaria y las pequeñas villas con piscina privada. En Playa Blanca no existe oferta de apartamentos y la demanda se centra en las villas tanto adosadas como aisladas en pequeños residenciales. Las calidades de ambos productos son medias o medias-altas.

Vivienda en costa 2018

En la localidad de Playa Blanca se están finalizando algunas promociones de primera residencia, de las que un 50 % se destina a alquiler vacacional.

Están equilibrados el mercado del alquiler y la compra. En el núcleo de Playa Blanca apenas hay apartamentos, de forma que la demanda se centra casi en exclusiva en las villas de 2 y 3 dormitorios con calidades medias.

Los precios del alquiler experimentan crecimientos superiores al 5% en las principales localidades turísticas.

Actividad

No existe obra nueva con destino vacacional expresamente. En la localidad Playa Blanca se han reactivado varias promociones de primera residencia, que luego serán destinadas a uso vacacional. Se han puesto a la venta en torno a 80 viviendas, aproximadamente.

Las promociones que se observan en la isla son de pequeñas villas o dúplex adosados.

Considerando que apenas hay obra nueva, lo poco que se desarrolla es más eficiente energéticamente, de mejor calidad y con un componente de diseño arquitectónico más cuidado, principalmente en las viviendas de cierto nivel.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción (aislada). Amplia oferta de suelo en Playa Blanca y Costa Tegui y más escasa en Puerto del Carmen.

Se detecta un incremento de precios en los núcleos de Playa Blanca y Costa Tegui, dado el incremento de la demanda.

Demanda

La demanda se reparte de manera equitativa entre nacional y extranjera. Destaca el mayor protagonismo del comprador italiano en los últimos años. La demanda nacional tiene variadas procedencias, principalmente del norte de España.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Lanzarote Isla (costa e interior)	1.378	1.536	11,5%	-37,3%
Arrecife	942	1.110	17,8%	-44,3%
Tegui	1.651	1.687	2,2%	-27,1%
Tías	1.961	2.201	12,2%	-24,9%

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS ISLAS CANARIAS	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Lanzarote Isla (costa e interior)									
Arrecife	522	624	19,5%	40	29	-27,5%	482	595	23,4%
Tegui	345	419	21,4%	9	10	11,1%	336	409	21,7%
Tías	558	888	59,1%	20	149	645,0%	538	739	37,4%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS CANARIAS	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Lanzarote Isla (costa e interior)									
Arrecife	3	19	533%	3	4	33%	0	15	ND
Tegui	17	64	276%	12	27	125%	5	37	640%
Tías	18	7	-61%	16	5	-69%	2	2	0%

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

La Palma

Situación general

En clara recuperación. Se ha incrementado la demanda turística en la isla que no puede ser absorbida por el sector, lo que ha provocado el traslado de viviendas residenciales hacia el alquiler vacacional.

Precios

Tendencia al alza, más acusada en viviendas con mejores vistas, orientación y calidades.

La previsión es que los precios mejoren. Al auge del turismo se suma el proyecto de regulación del alquiler turístico en Canarias, que limita esta actividad en municipios turísticos en las islas grandes y solo la permite en municipios turísticos en las islas pequeñas (Hierro, Gomera y La Palma), lo que podría impulsar la actividad en esta isla.

Oferta

Nivel de stock medio. Se vende mejor la oferta nueva de unifamiliares aislados, adaptadas al cliente, de tres o más dormitorios.

La oferta es fundamentalmente de segunda mano y el alquiler es más relevante que la compra. La vivienda tipo en alquiler es plurifamiliar, de más de 10 años de antigüedad, menos de 100 m², calidades medias y 2-3 dormitorios.

Actividad

No hay construcción de vivienda vacacional. La nueva oferta se centra en viviendas unifamiliares aisladas, de tres dormitorios, calidades medias-altas, que se adaptan al alquiler vacacional fuera de las zonas turísticas.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios. El desarrollo está paralizado. Solo se producen transacciones de parcelas para viviendas unifamiliares.

Demanda

La demanda se reparte entre españoles y extranjeros: alemanes, ingleses, escandinavos y nacionales procedentes de la península.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m ² 1 trim. 2017	Valor €/m ² 1 trim. 2018	% Variación 1 trim 2017 - 1 trim.2018	% Variación desde máximos
La Palma Isla (costa e interior)	1.041	1.060	1,8%	-27,1%

Fuente: Tinsa

La Gomera

Municipios que incluye

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

Situación general

Indicios de recuperación. La situación es similar a la del año pasado. No existen indicios de que la situación vaya a tener cambios sustanciales.

Precios

Estancamiento, en línea con el año anterior. Sigue destacando Valle Gran Rey. Es una localidad eminentemente turística y es donde se centra la demanda potencial. No obstante, el stock existente no permite pensar en una evolución positiva en relación a los precios.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1425 - 1500€/m². Viviendas en el entorno de Valle Gran Rey. Viviendas de uno o dos dormitorios con baño en complejos con piscina comunitaria y antigüedades que oscilan entre los 15-20 años.*
- *Vivienda unifamiliar: No existe oferta significativa de esta tipología en la zona.*

Oferta

Stock medio, concentrado en zona Valle Gran Rey. La demanda sigue siendo conservadora. Lo que mejor se vende es vivienda de uno o dos dormitorios.

Predomina la segunda mano, con mayor relevancia del mercado del alquiler que el de compra. Principalmente, viviendas en el entorno de Valle Gran Rey. Viviendas de uno o dos dormitorios con baño en complejos con piscina comunitaria y antigüedades que oscilan entre los 15-20 años.

Actividad

No hay actividad de obra nueva. Únicamente algo de autopromoción.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios. Sin transacciones. El mercado de suelo sigue paralizado. La situación podría cambiar a medida que se absorba el stock.

Demanda

La demanda se reparte entre españoles y extranjeros: alemanes y residentes en las islas.

El Hierro

Situación general

Próxima al suelo. La situación del mercado vacacional en cuanto a ventas sigue igual. En alquiler ha mejorado levemente.

Precios

Estancamiento. La previsión es que mejore, ya que parece que hay más interés por parte de posibles inversores.

Vivienda en costa 2018

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

- *Vivienda plurifamiliar: Menos de 2.000 €/m². En La Restinga. Viviendas de unos 60 m², de uno o dos dormitorios y 15 años de antigüedad. En La Caleta los valores están en torno a 2.000 y 2.500 €/m², pero con poco movimiento de mercado.*
- *Vivienda unifamiliar: No existe oferta relevante de esta tipología en la zona.*

Oferta

Nivel de stock bajo, asumible a largo plazo. El producto que mejor se vende son las unifamiliares aisladas y pareadas.

En la oferta vacacional predomina la segunda mano y el alquiler. Éste se centra en apartamentos de una o dos habitaciones, con una superficie media de 60 m².

Actividad

No hay actividad promotora destacable.

Mercado de suelo

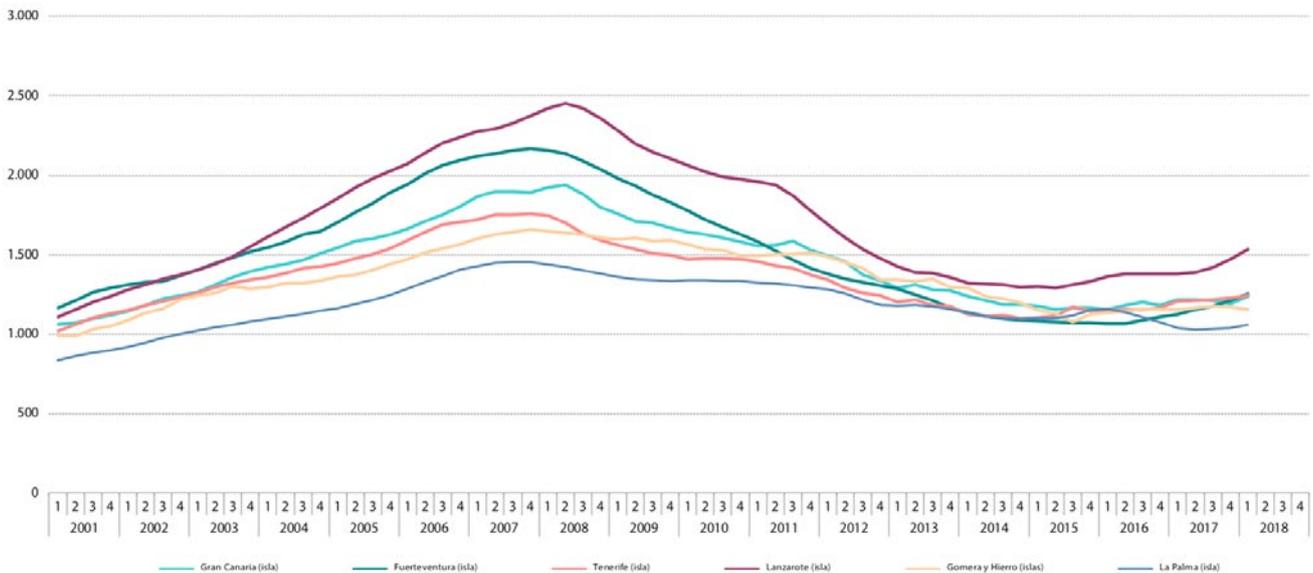
Estudios de viabilidad y tanteo de precios. Sin transacciones.

Demanda

Principalmente nacional. Entre los extranjeros, destacan los rusos e italianos.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Gomera y Hierro Islas (costa e interior)	1.154	1.156	0,2%	-30,3%

Fuente: Tinsa



(*) La información sobre las costas canarias ha sido elaborada con la colaboración técnica de [Carlos Alberto Castellano Díaz](#), [Rafael Perera](#), [Isabel Lores Suárez](#), [Aníbal Martín-Aragón Morón](#), [Luis del Río](#) y [Manuel Álvarez Ortiz de Urbina](#).

| Océano Atlántico

Costa Gallega



Pontevedra (Rías Baixas)

DE A GUARDA A BAIONA

Municipios que incluye

Municipios de Guarda, A, O Rosal, Oia, Baiona y Nigrán.

Situación general

En clara recuperación, principalmente en la zona más atractiva y demandada, como es la costa de Baiona y Nigrán. Comparativamente, en la zona de A Guarda la recuperación es más lenta a pesar de tener precios ya bastante ajustados respecto a los máximos.

Precios

En claro ascenso. La tendencia de los precios de vivienda vacacional es mejor que la del año anterior. Se prevé que continúen al alza este año, ya que se encuentra en una fase de recuperación en la que la demanda comienza a ser homogénea aunque selectiva.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 22.950€/m². En Baiona y Nigrán/Playa América. Viviendas entre 65 y 70 m² útiles, tipo apartamento de 2 dormitorios, con 2 baños, con plaza de garaje y trastero. Calidad media/alta y una antigüedad entre 0 y 10 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.500€/m². En Nigrán/Playa América. Unifamiliar aislada entre 300 y 350 m² útiles), de 4 dormitorios y 4 baños, con parcela propia de terreno (750 m² / 1.250 m²). Calidad media/alta entre 0 y 10 años.*

Oferta

El nivel de stock en la zona es bajo, asumible a corto plazo. La mayor cantidad de oferta se localiza en Baiona, aunque concentrado en edificios de obra nueva sin terminar (obra parada). No existe stock relevante de obra nueva terminada.

El stock se está reduciendo de manera progresiva, fundamentalmente por la venta de viviendas propiedad de entidades financieras. Esas ventas se concentran en las viviendas de mejor calidad, de ahí que la sobreoferta existente comienza a ser de calidad inferior a la media.

La tipología más habitual es la de apartamento de dos dormitorios, con baño y aseo, con plaza de garaje y superficie útil aproximada 60 m². También existe stock de piso de tres dormitorios, con dos baños y plaza de garaje y con una superficie aproximada de 85 m² útiles.

En el caso de vivienda unifamiliar, suele ser una vivienda aislada, de 200 a 300 m² útiles, con parcela propia de terreno entre 500 y 1.000 m², normalmente de autopromoción.

La calidad en general es media/alta, ya que se trata de zonas de veraneo de poder adquisitivo medio/alto, sobre todo en la zona de Nigrán y Baiona. La oferta es fundamentalmente de segunda mano, con mayor protagonismo del mercado de alquiler que el de compra. Baiona y Nigrán se sitúan en la banda alta de los valores de toda la provincia y comunidad autónoma. La demanda de alquiler se concentra en la primera línea de playa, destacando zonas de veraneo de poder adquisitivo medio/alto, sobre todo en la zona de Nigrán (Playa América) y Baiona (Playa Ladeira / Santa Marta).

Vivienda en costa 2018

Actividad

Las compraventas están creciendo de forma notable, fundamentalmente en Baiona y Nigrán. Los plazos de venta de obra nueva han mejorado respecto al año pasado.

Los promotores están analizando suelos y la construcción es todavía limitada. La actividad es algo mayor en Baiona y Nigrán, por su proximidad a Vigo, que en A Guarda. Se ha detectado la reactivación de alguna obra parada en Baiona. Se trata de promociones pequeñas en un número inferior a las 10 viviendas. También se ha iniciado la construcción de obra nueva Nigrán, por debajo de 30 viviendas. La iniciativa corresponde a promotores locales con recursos propios.

La demanda mayoritaria se decanta por vivienda tipo apartamento, de 2 dormitorios, con una superficie útil entorno a los 65 m², con dotación de plaza de garaje y trastero. La calidad de construcción se considera en general media, resultando alta para las mejores ubicaciones en primera línea, acorde con el poder adquisitivo de la zona.

Mercado de suelo

El mercado empieza a recuperar una actividad regular. Está siendo analizado por diferentes operadores de cara a tomar posiciones para el desarrollo futuro de promociones. Se está aprovechando la oportunidad puntual de bajos precios para poder promover a futuro obra, a unos precios competitivos que puedan garantizar un ritmo de ventas adecuado.

En Nigrán el suelo es escaso, ya que la ausencia de un PGOU adecuado limita el desarrollo de bolsas de suelo pendientes de planeamiento. Se encuentra en trámite pendiente de aprobación alguna modificación puntual de planeamiento, como la MD-25.

Se detectan incrementos de precios, principalmente en la zona de Baiona y Nigrán por ser las más atractivas y próximas a Vigo.

Demanda

La demanda es mayoritariamente nacional, procedente de las provincias de Orense, Madrid y León. El peso de los compradores extranjeros en la zona objeto de análisis no es significativo, situándose en torno al 15%.

RÍA DE VIGO Y RÍA DE PONTEVEDRA

Municipios que incluye

Vigo, Redondela, Soutomaior, Pontevedra, Vilaboa, Moaña, Cangas, Bueu, Marín y Poio.

Situación general

Indicios de recuperación. Se aprecia mayor ocupación en el mercado vacacional, aunque se mantienen los precios. En zonas de mayor demanda, los precios presentan una leve mejoría manteniéndose elevados. La vivienda unifamiliar resulta más atractiva, con mayor precio y menos abundante en oferta. La vivienda colectiva de pequeño tamaño tiene mayor demanda, con precios mantenidos en primera línea de costa. La oferta para el alquiler es abundante.

Precios

Indicios de mejora. La previsión es que los precios se mantengan estables en los próximos meses, dada la elevada oferta de alquiler y la falta de financiación, así como, por la comercialización de activos bancarios a precios de liquidación.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.900 €/m² Primera línea de playa en la zona de Vigo. Calidades altas o viviendas reformadas. Dos dormitorios con garaje.*
- *Vivienda unifamiliar: Primera línea de playa en la zona de Vigo. Vivienda con parcela cerrada y ajardinada, con buena comunicación con las playas o vistas al mar. Tres o cuatro dormitorios, viviendas nuevas o reformadas.*

Oferta

La zona presenta un stock de vivienda vacacional medio, asumible a largo plazo.

La oferta es fundamentalmente de segunda mano, con presencia relevante del mercado de alquiler. En muchas zonas, la demanda de alquiler ha crecido hasta el punto de sobrepasar la oferta.

El producto habitual en alquiler es vivienda plurifamiliar de dos dormitorios, con aparcamiento, buenas calidades y buena ubicación en relación con las playas y el centro de las ciudades de mayor tamaño. Las rentas han experimentado un crecimiento superior al 10%.

Las playas de Vigo destacan con viviendas más exclusivas, con buena demanda y que no bajan de precio.

Actividad

Indicios de recuperación en el ritmo de compraventas, especialmente en la costa de Vigo y Cangas.

No se ha iniciado nueva construcción de vivienda vacacional.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios. La adquisición de suelo está muy penalizada por la falta de crédito. La anulación de planeamientos urbanísticos ha paralizado la incipiente y escasa promoción de obra nueva.

La anulación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Vigo ha frenado la inversión y promoción de viviendas en la zona.

Demanda

Demanda nacional, generalmente de la propia Comunidad Autónoma y, ocasionalmente, del centro del país, Madrid.

ENTRE O GROVE Y VILAGARCÍA DE AROUSA

Municipios que incluye

O Grove, Meaño, Cambados, Vilanova de Arousa, Vilagarcía de Arousa, Illa de Arousa y Sanxenxo.

Situación general

Indicios de recuperación. La situación ha mejorado, especialmente en los municipios tradicionalmente más turísticos, como Sanxenxo, O Grove y Vilagarcía.

Precios

Indicios de mejora. Se observa un estancamiento en los municipios más pequeños. La evolución de precios es mejor que la registrada el año anterior y se prevé que continúe en positivo por la mejora de las expectativas económicas.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 5.200 €/m². Paseo de Silgar. Entre 80 y 100m². 3 dormitorios; 2 baños; calidades medio-altas. Veinte años de antigüedad.*
- *Vivienda unifamiliar: 6.500 €/m². Isla de La Toja. 300 m² 5 dormitorios; calidades altas. 20 años.*

Oferta

Nivel de stock bajo, asumible a largo plazo. Muy escasa oferta de obra nueva. Prácticamente no se ha construido obra nueva, ni para primera ni para segunda residencia, en los últimos años. Últimamente, sin embargo, parece haber cierto interés por iniciar promociones de obra nueva o de rehabilitación de edificios existentes, para vivienda vacacional.

En Sanxenxo, se observa una activación de la demanda de vivienda vacacional. En Vilagarcía, hay demanda de vivienda nueva y céntrica para primera vivienda.

El stock que mejor se vende es vivienda plurifamiliar de 2 o 3 dormitorios; entre 70 y 120 m² construidos. Su venta se facilita cuanto más cercana esté a la playa.

En la oferta de vivienda vacacional de la zona predomina la segunda mano. El alquiler vacacional es más relevante que el mercado de compra.

Actividad

No se ha incrementado de forma relevante la compraventa de vivienda vacacional. Sanxenxo y Vilagarcía de Arousa son los municipios con más actividad.

Últimamente, parece haber cierto interés por iniciar promociones de obra nueva o de rehabilitación de edificios existentes para vivienda vacacional, por parte de promotores locales. Se han reactivado obras paralizadas en Sanxenxo (30 viviendas). Allí Sareb está comercializando vivienda en promociones que quedaron paradas y se han terminado recientemente. También se ha iniciado algún nuevo proyecto puntual, que no sobrepasa las diez viviendas.

El nuevo producto en construcción son pisos de 2 o 3 dormitorios, de entre 70 y 120 m² construidos.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción (aislada). Hay abundancia de suelo de entidades financieras. En Vilagarcía, el suelo finalista listo para construir es escaso.

Demanda

El comprador es nacional, procedente de Madrid, País Vasco, Cataluña. Portugal. Entre los extranjeros, se ha incrementado la presencia de alemanes en la zona de Sanxenxo.

PRECIOS COSTA GALLEGA	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Pontevedra Provincia (costa e interior)	1.100	1.106	0,5%	-33,4%
Pontevedra, Capital	1.174	1.138	-3,1%	-33,2%
Sanxenxo	1.407	1.753	24,6%	-12,8%
Baiona	1.337	1.497	12,0%	-29,5%
Moaña	1.004	1.116	11,2%	-18,6%
Vilagarcía de Arousa	809	882	9,0%	-26,8%
Vigo	1.327	1.264	-4,7%	-39,3%

Fuente: Tinsa

Vivienda en costa 2018

COMPRARENTAS COSTA GALLEGA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Pontevedra Provincia (costa e interior)	4.916	5.761	17,2%	635	578	-9,0%	4.281	5.183	21,1%
Pontevedra, Capital	567	585	3,2%	141	65	-53,9%	426	520	22,1%
Sanxenxo	219	290	32,4%	29	27	-6,9%	190	263	38,4%
Baiona	95	142	49,5%	12	8	-33,3%	83	134	61,4%
Moaña	96	83	-13,5%	18	7	-61,1%	78	76	-2,6%
Vilagarcía de Arousa	221	335	51,6%	39	70	79,5%	182	265	45,6%
Vigo	1.727	2.072	20,0%	145	168	15,9%	1.582	1.904	20,4%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA GALLEGA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Pontevedra Provincia (costa e interior)	398	612	54%	257	343	33%	141	269	91%
Baiona	5	10	100%	5	7	40%	0	3	ND
Moaña	7	8	14%	7	8	14%	0	0	ND
Nigrán	7	5	-29%	7	5	-29%	0	0	ND
Pontevedra, Capital	23	89	287%	11	13	18%	12	76	533%
Sanxenxo	25	41	64%	12	10	-17%	13	31	138%
Vigo	124	89	-28%	28	39	39%	96	50	-48%
Vilagarcía de Arousa	21	13	-38%	16	13	-19%	5	0	-100%

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

Aún en clara fase de ajuste, sin cambios reseñables respecto a la situación de años anteriores.

Precios

Los precios muestran algunos indicios de mejora, sin que se prevean cambios relevantes.

Oferta

Nivel de stock bajo, asumible a largo plazo.

El stock que mejor se vende son los apartamentos, con una superficie máxima 70 m².

La oferta se reparte de manera equilibrada entre producto nuevo y usada, con más peso de la compra que del alquiler.

Actividad

No se detecta actividad de construcción de vivienda vacacional.

Mercado de suelo

Estudios de viabilidad y tanteo de precios. Sin transacciones. Existe suelo suficiente finalista, pero todavía sigue sin comercializarse.

Demanda

La demanda es fundamentalmente nacional.

PRECIOS COSTA GALLEGA	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim. 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
A Coruña Provincia (costa e interior)	1.098	1.106	0,8%	-31,9%
Coruña (A), Capital	1.515	1.521	0,4%	-31,7%
Sada	1.156	1.073	-7,2%	-34,7%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS COSTA GALLEGA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
A Coruña Provincia (costa e interior)	6.706	7.690	14,7%	858	813	-5,2%	5.848	6.877	17,6%
Coruña (A), Capital	2.031	2.231	9,8%	230	222	-3,5%	1.801	2.009	11,5%
Sada	170	183	7,6%	23	23	0,0%	147	160	8,8%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA GALLEGA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
A Coruña Provincia (costa e interior)	1.138	1.462	28%	513	628	22%	625	830	33%
Arteixo	6	70	1.067%	6	18	200%	0	52	ND
Boiro	8	10	25%	8	10	25%	0	0	ND
Coruña (A), Capital	264	211	-20%	14	23	64%	250	188	-25%
Sada	49	19	-61%	22	19	-14%	27	0	-100%

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 y Ribadeo

Situación general

Indicios de recuperación. En la mayoría de los municipios se está acabando de agotar el stock de viviendas. Solamente queda un número significativo sin vender en aquellos municipios en los que la construcción fue más abundante, tales como Barreiros y Foz. En los restantes ya están vendidas casi todas las viviendas que estuvieron durante años en oferta.

Precios

Estancamiento, en línea con el año anterior. La previsión es que los precios se mantengan. Se están comenzando o retomando algunas edificaciones que estuvieron paralizada, pero sin presión vendedora en algún tiempo hasta que se pongan en el mercado las nuevas promociones. Por otro lado, se están terminando las ventas de las existencias lo que indica que no bajarán más los precios.

En Barreiros todavía se detecta alguna bajada de precios, aunque ya de una forma muy ligera y localizada en zonas sin atractivo ligado a las playas. En el resto de las localidades ha habido una estabilización de los precios.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.200 €/m². Viviendas bien situadas, en primera línea de playa o en el centro de las localidades de Viveiro, Foz y Ribadeo. De unos 60-70 m² construidos y dos dormitorios. Se trata de viviendas nuevas o de hasta 10 años de antigüedad, pero que todavía no han sido habitadas.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.500 €/m². Hay poco mercado de viviendas unifamiliares porque generalmente se construyen para uso propio y no se ponen en venta. Las que se venden son de segunda mano en Viveiro, Ribadeo y en playas o inmediaciones de las mismas.*

Oferta

Nivel de stock bajo, asumible a corto plazo.

La mayor concentración de stock se localiza en el municipio de Barreiros, donde la edificación había sido excesiva para la demanda del momento. En Viveiro hay poco stock porque las limitaciones urbanísticas de la Xunta frenaron la nueva edificación desde 2006. En las otras poblaciones de la costa de Lugo las ventas, aunque lentas, han ido sacando del mercado la mayoría de las viviendas vacacionales. Debido al ajuste experimentado por el mercado y también a las promociones agresivas de Sareb y las entidades bancarias.

El stock que mejor se vende son viviendas pequeñas y los apartamentos. Los que se venden mejor son los de dos dormitorios, dos baños o un baño y un aseo, salón comedor y cocina. También se venden bien, aunque menos y para otros demandantes, los apartamentos de uno o dos dormitorios y un baño, bien situados con respecto a las playas, en primera o segunda línea, o bien en las inmediaciones de los asentamientos urbanos tradicionales. Cuesta más vender las viviendas grandes (para segunda residencia) y los estudios, aunque también es escasa la oferta de estos inmuebles en la zona.

El mercado de alquiler es menos relevante que el de compra y no es significativo en ninguna de las localidades de la zona, al menos hasta el momento. El alquiler vacacional se concentra en viviendas de cierta antigüedad, de mayores dimensiones y programa habitacional, ubicadas cerca de las playas.

Actividad

Se percibe un incremento en la compraventa de vivienda vacacional, ligado especialmente a las ofertas agresivas en precios.

Han aumentado más las ventas en los municipios y localidades donde había más oferta y stock, como Barreiros y Foz, y en los que ha habido una mayor agresividad en las ventas, con precios rebajados, en general ligados a las ofertas de Sareb y otras entidades de crédito.

Vivienda en costa 2018

Se ha reactivado la construcción de obras paralizadas en Foz. En concreto, tres o cuatro promociones para unas 100/150 vivienda, pero todavía no se están iniciando nuevos proyectos.

Las promociones de viviendas unifamiliares en marcha son en casi todos los casos de autopromoción para uso propio.

Mercado de suelo

Sin actividad. En Viveiro sigue sin haber apenas suelo finalista, ya que la normativa urbanística de aplicación está suspendida por la Xunta de Galicia hasta que se apruebe el Plan General, lo que no sucederá en algún tiempo. Apenas hay suelo, pero tampoco hay demanda de momento, por lo que no se producen tensiones en los precios de los escasos solares edificables. En las otras localidades hay suficiente suelo para la edificación que se pudiera concretar en los próximos años.

No se cree que las normativas aprobadas (Plan General de Xove) incida en los próximos años en la actividad inmobiliaria. Sí que podría incidir, si se aprobara en un plazo prudencial de tiempo el Plan General de Viveiro, que no dispone de suelo para afrontar una hipotética reactivación de la actividad inmobiliaria, pero no se espera a corto plazo. En el resto de municipios no se espera tensiones especulativas en los precios, aunque pudiera subir en el futuro cuando se retome la actividad, porque son bastantes años de demanda contenida.

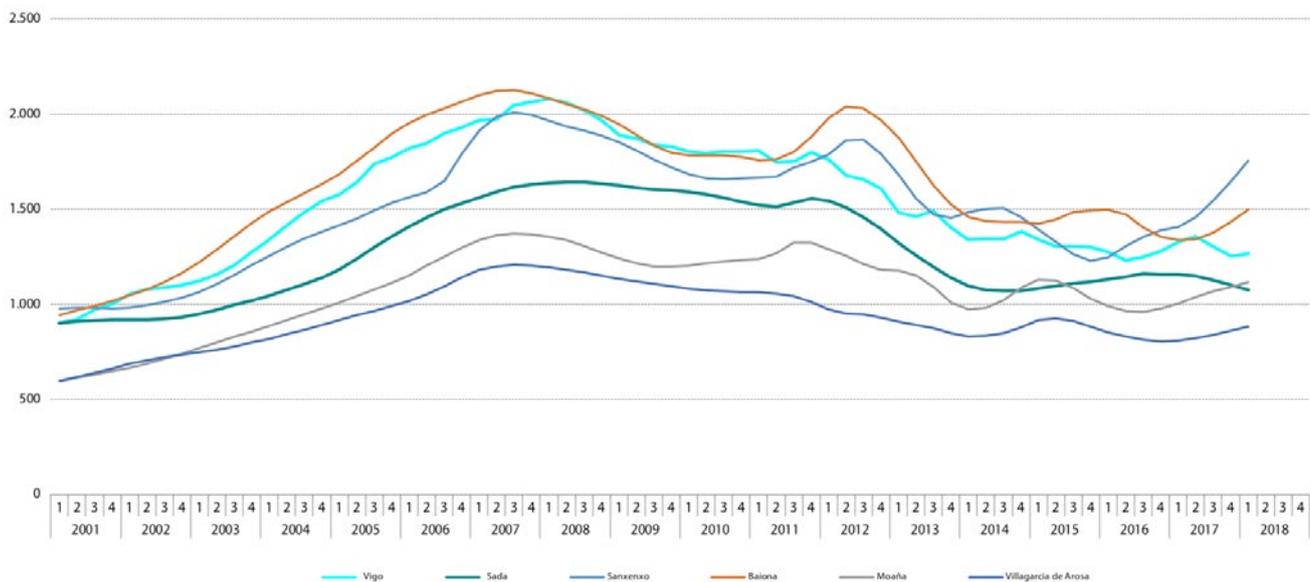
Demanda

Fundamentalmente nacional. Las comunicaciones de la zona limitan la llegada de extranjeros, por las distancias y limitaciones de las conexiones aéreas y de ferrocarril. Los compradores de vivienda vacacional proceden fundamentalmente de Madrid, Castilla-León y de la cornisa cantábrica, Asturias y País Vasco.

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA GALLEGA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Lugo Provincia <i>(costa e interior)</i>	199	168	-16%	100	93	-7%	98	75	-23%

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



(*) La información sobre la costa gallega ha sido elaborada con la colaboración técnica de [Carlos Rodríguez Fuentefría](#), [Paula Vázquez Prieto](#), [Alfredo Rojas Temprado](#), [Carlos Santamaría](#) y [José Díaz López](#).

| Mar Cantábrico

Costa de Asturias (Cabo Verde)



ENTRE CASTROPOL Y CUDILLERO

Municipios que incluye

Castropol, Franco, El, Tapia de Casariego, Coaña, Navia, Valdés y Cudillero.

Situación general

Próxima al suelo. No es una zona en la que la actividad vacacional sea la principal.

Precios

Estancamiento, en línea el año anterior.

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

- Vivienda plurifamiliar: 2.500 / 3.000 €/m². En Tapia, vivienda plurifamiliar de 2 dormitorios.
- Vivienda unifamiliar: 1200 €/m². Inmuebles de 3-4 dormitorios.

Oferta

El nivel de stock es bajo, asumible a corto plazo. El stock que mejor se vende vivienda plurifamiliar de 2 dormitorios.

La oferta se reparte equilibradamente entre obra nueva y de segunda mano. El alquiler es menos relevante que el mercado de compra.

Actividad

Ligero incremento de compraventas. Se han finalizado algunas obras paralizadas, pero no se han iniciado nuevos proyectos.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción (aislada). No existe una demanda de suelo significativa.

Demanda

Comprador fundamentalmente nacional, de Madrid y País Vasco.

ENTRE MUROS DEL NALÓN Y VILLAVICIOSA

Municipios que incluye

Muros de Nalón, Soto del Barco, Castrillón, Avilés, Gozón, Carreño, Gijón y Villaviciosa.

Situación general

Indicios de recuperación. El mercado tocó suelo en el año 2016. El stock se ha ido vendiendo lentamente y empiezan a observarse muy lentamente algunas promociones, aunque escasas y con los mismos valores que hace dos años.

Vivienda en costa 2018

Precios

Estancamiento, aunque podría producirse este año alguna mejoría. La vivienda vacacional actual va destinada fundamentalmente a clientes que ya han salido de la crisis o que nunca han estado en ella. En este sector existe cierta demanda, y los valores evolucionan mejor que en la 1ª residencia. Es posible que se empiecen a producir pequeñas subidas progresivas de valores.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.500 - 3.000 €/m². Los núcleos más caros pueden ser Salinas (Castrillón) y Luanco (Gozón). La oferta en primera línea es reducida, con viviendas de 2ª mano de 2 a 4 dormitorios, (50-140 m² útiles). En Gijón hay valores más altos, pero fundamentalmente es 1ª residencia.*
- *Vivienda unifamiliar: 2.000 - 2.500 €/m². Los núcleos más caros son Salinas (Castrillón), Luanco (Gozón) y algunas zonas de la Ría de Villaviciosa. Vivienda de 2ª mano y autopromoción mayoritariamente. Superficies más habituales entre 200 -300m².*

Oferta

Nivel de stock bajo, asumible a corto plazo. Se va vendiendo poco a poco.

El stock es de vivienda unifamiliar de 125-180 m² en zona rural costera. Para la vivienda plurifamiliar, las superficies varían entre los 50 - 65 m² útiles para 2 dormitorios y los 75-90 m² útiles para los 3-4 dormitorios. Generalmente están en urbanizaciones con zonas verdes privadas.

En la oferta de vivienda vacacional predomina la obra nueva. Están equilibrados los mercados de alquiler y compra.

Actividad

Se observa un tímido crecimiento de las compraventas respecto al año pasado.

Se ha reactivado la construcción de una promoción en Luanco de unas 100 viviendas que había quedado paralizada en estructura y el año pasado ha reanudado otro promotor. Hay cierta actividad promotora en otros municipios, como Salinas y Luanco. No se tiene en cuenta a Gijón pues, aunque también hay segunda residencia, fundamentalmente es vivienda de primera residencia.

La actividad promotora, desarrollada por promotores locales con recursos propios, se centra en viviendas unifamiliares aisladas de 125-175 m² y vivienda en bloque de 60-80 m² útiles

Mercado de suelo

Se han realizado algunas transacciones aisladas. Existe demanda de suelo finalista, pero hay poca oferta de suelo ya desarrollado en emplazamientos atractivos para segunda residencia.

Demanda

Comprador fundamentalmente nacional. Procedente del interior de Asturias, País Vasco, Castilla y Madrid.

ENTRE COLUNGA Y RIBADEDEVA

Municipios que incluye

Colunga, Caravia, Ribadesella, Llanes y Ribadedeva

Situación general

Próxima al suelo. Zona con pocos núcleos en los que la actividad vacacional sea a principal. La situación actual es similar a la del año anterior.

Precios

Estancamiento, en línea con la evolución del año pasado.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.400 €/m². En Llanes.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.800 €/m². En Llanes.*

Oferta

El nivel de stock es bajo, asumible a corto plazo.

El stock que mejor se está absorbiendo es vivienda plurifamiliar de dos dormitorios.

La oferta se reparte a partes iguales entre obra nueva y segunda mano. El mercado de alquiler es menos relevante que el de compra. Sin variaciones relevantes en el precio de los alquileres vacacionales de la zona.

Actividad

La compraventa de vivienda vacacional se ha incrementado ligeramente. Los plazos de venta de obra nueva se mantienen como el año pasado. No hay actividad promotora relevante.

Mercado de suelo

Ninguna actividad. El planeamiento de Llanes se encuentra suspendido y no hay novedades urbanísticas.

Demanda

Comprador fundamentalmente nacional, de Madrid y País Vasco.

PRECIOS

COSTA DE ASTURIAS

	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim. 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Asturias Provincia (costa e interior)	1.122	1.151	2,5%	-35,5%
Gijón	1.287	1.328	3,2%	-39,6%
Llanes	1.410	1.470	4,3%	-31,1%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

COSTA DE ASTURIAS

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Asturias Provincia (costa e interior)	7.602	9.224	21,3%	683	1.084	58,7%	6.919	8.140	17,6%
Gijón	2.299	2.892	25,8%	209	380	81,8%	2.090	2.512	20,2%
Llanes	229	266	16,2%	4	16	300,0%	225	250	11,1%

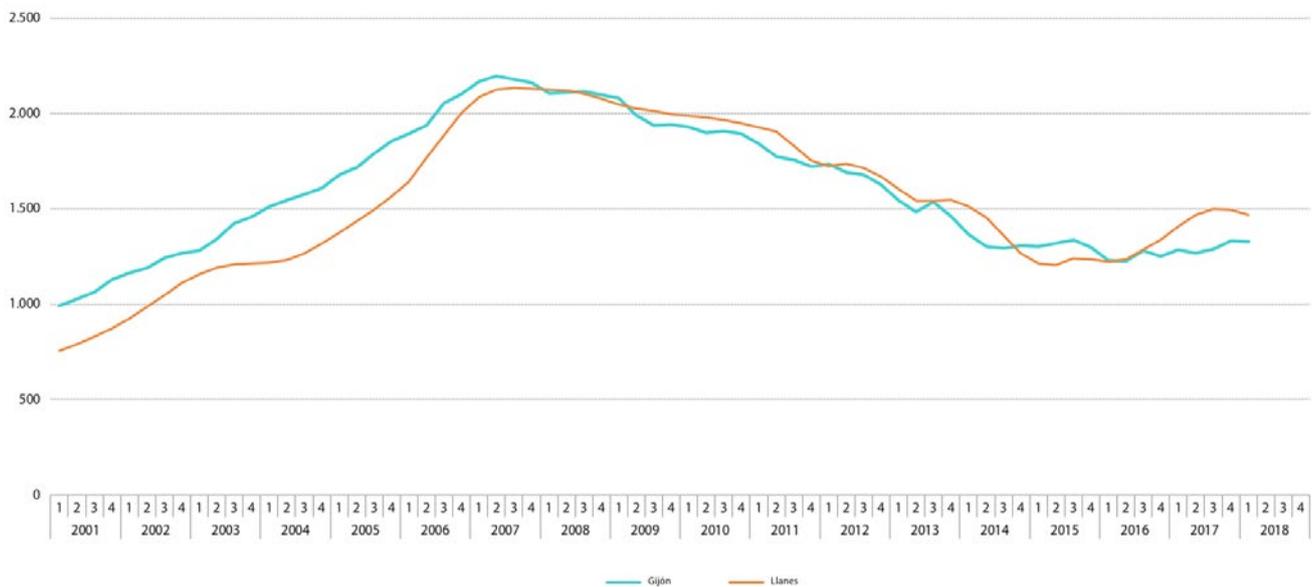
Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA DE ASTURIAS

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Asturias Provincia (costa e interior)	988	1.278	29%	342	382	12%	646	896	39%
Gijón	165	375	127%	36	37	3%	129	338	162%
Llanes	25	48	92%	25	32	28%	0	16	ND

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



(*) La información sobre la costa asturiana ha sido elaborada con la colaboración técnica de [Andrea Pérez González](#), [Juan Ramón de la Ballina Busto](#) y [Aniceto Campa Fernández](#).

| Mar Cantábrico

Costa de Cantabria



ENTRE VAL DE SAN VICENTE Y CASTRO-URDIALES

Situación general

Próxima al suelo. La situación ha mejorado ligeramente respecto al año pasado. Aunque la oferta de inmuebles sigue siendo superior a la demanda solvente, la caída de precios se ha moderado considerablemente, con ligeras subidas en zonas puntuales.

Precios

Estancamiento, en línea con la tendencia del año anterior.

Los precios de las viviendas vacacionales se encuentran en una fase de estancamiento, dependiendo de la zona con ligeras caídas o con ligeras subidas. Las localizaciones donde se aprecia una mejoría son Santa Cruz de Bezana, Santander y Suances. Por el contrario, en Piélagos los precios han experimentado una ligera caída.

La previsión es que los precios se mantengan o mejoren solo ligeramente, ya que la oferta continúa siendo superior a la demanda.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 1.850 €/m². La localidad más cara es Castro Urdiales (si se descarta Santander, centrada en primera residencia). Las superficies están entre 75-90 m², con calidades medias, con 2 o 3 dormitorios, con antigüedad aproximada de 15-20 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 1.300 €/m². La localidad más cara es Castro Urdiales (excluyendo Santander). Las superficies están entre 150-200 m², con calidades medias, con 3 o 4 dormitorios, con antigüedad aproximada de 15-20 años.*

Oferta

Nivel de stock medio, asumible a largo plazo.

Es más patente la reducción del stock en Santander y Castro-Urdiales, donde predomina la primera residencia. En el resto continúa el stock. El stock que mejor se absorbe es vivienda plurifamiliar, de tamaño pequeño-mediano, con superficies construidas comprendidas entre 50-70 m², con distribución de dos dormitorios, de calidades medias y ubicadas en urbanizaciones de reciente construcción.

Predomina la segunda mano. El alquiler es menos relevante que la compra. Es un mercado muy estacional, centrado en verano (julio y agosto) y Semana Santa. Destacan las localidades de San Vicente de la Barquera, Comillas, Suances, Santander, Ribamontán al Mar, Laredo, Isla y Noja.

En alquiler existe una oferta variable formada tanto por vivienda plurifamiliar de 2-3 dormitorios, con superficies construidas comprendidas entre 70-100 m², con calidades medias, así como con viviendas unifamiliares de 150-200 m² con más de tres dormitorios, con calidades medias. El nivel de rentas se ha mantenido constante.

Actividad

La venta ha mejorado ligeramente respecto al año anterior, propiciada por la comercialización con importantes descuentos.

No se percibe actividad promotora relevante, únicamente en las grandes ciudades como pueden ser Santander y Castro-Urdiales, donde tiene mucha relevancia la primera residencia. La escasa obra nueva de vivienda vacacional suele ser unifamiliar, con una superficie comprendida entre 150-200 m², con calidades medias y generalmente de autopromoción.

Mercado de suelo

Prácticamente sin actividad, únicamente alguna transacción poco representativa. Situación de anulación del Plan General de Ordenación Urbana (PP-GOU) en municipios tales como Santander, Laredo y Cabezón de la Sal. El PGOU de Santa Cruz de Bezana se encuentra en Aprobación Provisional.

Demanda

La demanda es fundamentalmente nacional. En la parte Occidental, proceden de Madrid y Castilla y León (Valladolid, Palencia y Burgos), mientras que en la zona oriental llegan desde País Vasco. No es significativa la presencia del comprador extranjero.

PRECIOS COSTA DE CANTABRIA	Valor €/m ² 1trim. 2017	Valor €/m ² 1trim. 2018	% Variación 1trim 2017 - 1trim.2018	% Variación desde máximos
Cantabria Provincia (costa e interior)	1.247	1.262	1,2%	-39,5%
Piélagos	1.087	1.084	-0,3%	-41,4%
Santa Cruz de Bezana	1.272	1.391	9,4%	-35,3%
Santander	1.535	1.559	1,6%	-40,5%
Suances	1.279	1.357	6,1%	-37,3%

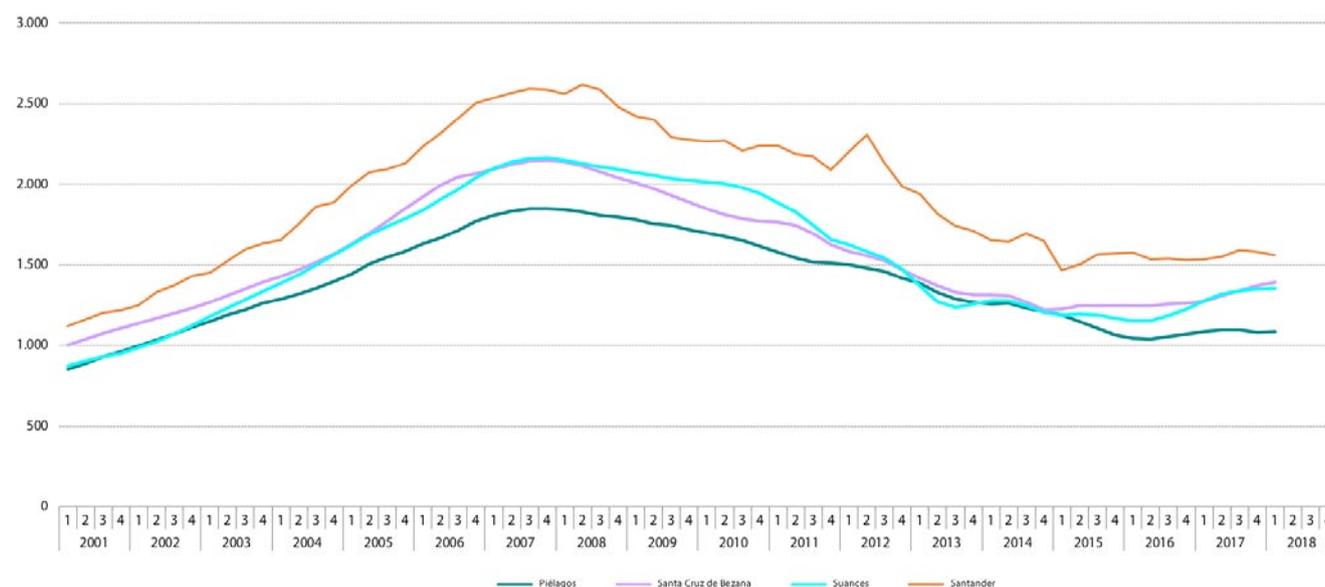
Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS COSTA DE CANTABRIA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Cantabria Provincia (costa e interior)	5.250	6.642	26,5%	727	764	5,1%	4.523	5.878	30,0%
Piélagos	227	270	18,9%	27	16	-40,7%	200	254	27,0%
Santa Cruz de Bezana	81	116	43,2%	5	3	-40,0%	76	113	48,7%
Santander	1.483	1.863	25,6%	130	89	-31,5%	1.353	1.774	31,1%
Suances	116	142	22,4%	28	26	-7,1%	88	116	31,8%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA DE CANTABRIA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Cantabria Provincia (costa e interior)	483	492	2%	240	241	0%	243	251	3%
Piélagos	13	15	15%	13	5	-62%	0	10	-
Santa Cruz de Bezana	3	24	700%	3	14	367%	0	10	-
Santander	86	178	107%	6	8	33%	80	170	113%

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



(*) La información sobre la costa de Cantabria ha sido elaborada con la colaboración técnica de [Francisco Javier González Hernández](#).

| Mar Cantábrico

Costa Vasca



Vizcaya

ENTRE MUSKIZ Y GETXO

Municipios que incluye

Muskiz, Zierbena, Santurtzi, Portugalete y Getxo

Situación general

Indicios de recuperación. La situación ha mejorado levemente con respecto al año pasado, pero muy poco y lentamente. Las principales zonas vacacionales se encuentran en la zona de Getxo y entre el municipio de Zierbena y Muskiz.

Precios

Indicios de mejora. La zona del municipio de Getxo, por tradición, es una zona turística de veraneo y los precios no han sufrido grandes ajustes en los últimos años. La previsión es que se mantenga esta situación. La oferta de vivienda vacacional en venta en esta zona no ha sufrido variaciones. Los precios se mantienen como en años anteriores porque la oferta es bastante escasa.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 2.600 €/m². La zona de Getxo no tiene oferta de vivienda vacacional ya que casi el 100% de la oferta es vivienda de 1a residencia. La zona de Zierbena y Muskiz tiene más oferta turística en viviendas de 80 m², 2-3 dormitorios y una antigüedad superior a 20 años.*
- *Vivienda unifamiliar: 3.100 €/m². La zona de Getxo no tiene oferta de vivienda vacacional ya que casi el 100% de la oferta es vivienda de 1a residencia. La zona de Zierbena y Muskiz la oferta de vivienda unifamiliar también es escasa.*

Oferta

No hay stock. La zona del municipio de Getxo, por tradición, es una zona turística de veraneo pero de 1a residencia. Las personas que compran piso en Getxo casi el 100% es de primera residencia para vivir todo el año. En el caso de la zona de Muskiz y Zierbena existe más oferta vacacional, pero en viviendas de más de 20 años de antigüedad, ya que no existe vivienda de obra nueva.

En la oferta de vivienda vacacional predomina la segunda mano y el alquiler es más relevante que la compra.

Actividad

No se aprecia un incremento significativo de las compraventas ni actividad promotora relevante. Actualmente, el municipio de Getxo tiene algo más de dinamismo, en tanto que Portugalete se está moviendo en suelos anteriormente paralizados.

Mercado de suelo

La venta de suelo se encuentra casi paralizada. El suelo finalista es escaso.

Demanda

Comprador nacional, procedente de las provincias limítrofes (Cantabria, Guipuzkoa) y también de Madrid.

ENTRE SOPELANA Y LEMOIZ

Municipios que incluye

Sopelana, Barrika, Plentzia, Gorliz y Lemoiz

Situación general

En clara recuperación.

Se trata en realidad de una zona fundamentalmente de primera residencia. La vivienda vacacional representa apenas el 20% del total. La actividad de segunda residencia se centra en el alquiler.

Precios

Indicios de mejora.

La evolución es positiva, pero para el sector residencial en general. En esta zona no se distingue la vivienda vacacional de la habitual. De hecho, son municipios donde el porcentaje de vivienda habitual sigue creciendo cada año.

Oferta

No hay stock de vivienda vacacional. La promoción residencial tradicional en bloque colectivo sigue teniendo como producto estrella la vivienda de tres dormitorios y dos baños con garaje y trastero vinculados, entre 80 y 90 m². Son muy apreciadas las terrazas.

La oferta es de segunda mano, con predominio del mercado de alquiler sobre el de compra.

Actividad

La actividad promotora se limita a vivienda habitual, principalmente en Sopelana y Urduliz, desarrollada por promotores locales asociados con fondos extranjeros (u otros inversores).

Mercado de suelo

El mercado empieza a recuperar una actividad regular, pero aún no se detectan incrementos de precio.

Algunos municipios como Plentzia, Gorliz y Lemoiz tienen el nuevo planeamiento en revisión.

Las actuaciones se remiten a planeamiento pormenorizado de desarrollo según planeamientos vigentes, por lo general a través de planes especiales o estudios de detalle y para promociones de reducido tamaño (menos de 20 viviendas).

Sopelana y Urduliz lo tienen vigente y es donde se puede encontrar con mayor facilidad suelo finalista, aunque cada vez menos, ya que se están construyendo a ritmo acelerado los solares que han estado años urbanizados y sin construir.

Demanda

La demanda es nacional, procedente de Cataluña y de Madrid, principalmene.

BAKIO, BERMEO Y LA RÍA DE MUNDAKA

Situación general

Indicios de recuperación.

La situación registra mejoría. Son zonas que se están utilizando como primera residencia, especialmente por gente joven.

Precios

Indicios de mejora, con previsión de que se mantenga, ya que la demanda de segunda residencia es inferior a la oferta.

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

- *Vivienda plurifamiliar: 3.000 €/m². Vivienda situada en Mundaka, tres dormitorios y dos baños, de unos 120 m².*
- *Vivienda unifamiliar: 2.800 €/m² Vivienda situada en Mundaka, con vistas. Superficie 300-350m².*

Oferta

Nivel de stock medio, asumible a largo plazo, principalmente en Bermeo y Bakio. El stock que mejor salida encuentra son las viviendas de dos y tres dormitorios, con dos baños. Generalmente, son viviendas nuevas con garaje. En estos municipios también se demandan pisos para reformar a precios bastante asequibles.

Predomina la segunda mano y el alquiler es más relevante que el mercado de compra, exceptuando Bermeo, donde prácticamente no hay alquiler vacacional.

El alquiler se ha mantenido estable en los últimos meses y se demandan viviendas de entre 80-100m² en buen estado de conservación.

Actividad

Sin actividad promotora relevante de vivienda vacacional.

Mercado de suelo

No es una zona donde esté previsto mucho crecimiento. No hay edificios en construcción y el suelo finalista se irá gestionando muy poco a poco.

Demanda

El demandante de vivienda vacacional es principalmente nacional, procedente de Vizcaya y de zonas situadas en el interior.

Vivienda en costa 2018

ENTRE ELANTXOBA Y ONDARROA

Municipios que incluye

Sukarrieta, Busturia, Murueta, Gautegiz Arteaga, Ibarrangelu, Elantxoba, Ea, Ispaster, Lekei[o], Mendexa, Berriatua y Ondarroa

Situación general

Indicios de recuperación. El año anterior se empezó a notar una ligera mejoría y este año parece que se mantiene.

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 estos municipios que están alejados de Bilbao y Getxo.

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

- Vivienda plurifamiliar: 3.000 €/m². Vivienda de tres dormitorios y dos baños, con una superficie de unos 120 m².
- Vivienda unifamiliar: 1.800 €/m². En Lekeitio. Vivienda de unos 300-400 m², con vistas al mar, tres o cuatro dormitorios y dos o tres baños.

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.

La vivienda tipo en alquiler tiene dos o tres dormitorios, dos baños y está en buen estado de conservación

Actividad

No se observa incremento de la compraventa de vivienda vacacional ni actividad promotora relevante. Únicamente se está construyendo en Ondarroa, aunque para un uso de primera residencia.

Mercado de suelo

Sin actividad.

Demanda

El demandante de primera vivienda procede de municipios cercanos con más población y situados en el interior.

COMPRAVENTAS COSTA VASCA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Vizcaya Provincia (costa e interior)	10.184	10.944	7,5%	2.079	1.338	-35,6%	8.105	9.606	18,5%
Getxo	818	794	-2,9%	184	32	-82,6%	634	762	20,2%
Sopelana	125	137	9,6%	22	10	-54,5%	103	127	23,3%
Bakio	58	57	-1,7%	6	3	-50,0%	52	54	3,8%
Ondarroa	34	49	44,1%	3	5	66,7%	31	44	41,9%
Bermeo	141	131	-7,1%	3	4	33,3%	138	127	-8,0%
Santurtzi	375	412	9,9%	78	68	-12,8%	297	344	15,8%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA VASCA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Vizcaya Provincia (costa e interior)	2.532	2.643	4%	110	125	14%	2.422	2.518	4%
Bermeo	16	23	44%	0	1	-	16	22	38%
Getxo	41	111	171%	0	1	-	41	110	168%

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 y Orio

Situación general

En clara recuperación. La situación ha mejorado respecto al año anterior.

Precios

Los precios están claramente en ascenso. La previsión es que continúe esta tendencia, dado el incremento de la demanda y la mejora de la financiación.

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

- Vivienda plurifamiliar: 5.250 €/m². Primera línea de playa de Zarautz. 3 dormitorios y 2 baños 100 m² construidos, terraza.
- Vivienda unifamiliar: No existe oferta de vivienda vacacional unifamiliar en primera línea de playa en esta zona.

Oferta

No hay stock. Predomina la segunda mano. Equilibrio entre los mercados de alquiler y compra. La tipología predominante en alquiler son 80 m² construidos, 2 habitaciones y un baño. Las rentas tienden al alza, con un incremento superior al 5% en el último año.

Actividad

Se aprecia un incremento moderado del número de compraventas de vivienda vacacional. No hay actividad promotora relevante para esta tipología.

Mercado de suelo

El mercado empieza a recuperar una actividad regular, con incrementos de precio, aunque centrado en primera vivienda, no en vivienda vacacional.

Demanda

Mejora generalizada de la demanda. Comprador nacional, procedente de Madrid. No hay perfil significativo de comprador extranjero en la zona.

ENTRE SAN SEBASTIÁN Y HONDARRIBIA

Situación general

En clara recuperación.

Precios

En claro ascenso.

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

- Vivienda plurifamiliar: 9.500 €/m². Primera línea de Playa de la Concha. 3 dormitorios y 2 baños, 100m² construidos, terraza.
- Vivienda unifamiliar: No existe oferta de vivienda vacacional unifamiliar en primera línea de playa en esta zona.

Oferta

No hay stock.

La oferta es de segunda mano y el alquiler y la compra están equilibrados. La tipología más habitual del alquiler vacacional es 80 m² construidos, 2 habitaciones y un baño. Rentas en ascenso en el último año.

Actividad

Se aprecia mayor actividad de compraventas de vivienda vacacional. No hay actividad promotora encaminada a esta tipología.

Mercado de suelo

El mercado empieza a recuperar una actividad regular, con incrementos de precio, aunque no específicamente para vivienda vacacional.

Demanda

El comprador de vivienda vacacional en la zona procede fundamentalmente de Madrid.

COMPRAVENTAS COSTA VASCA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	NUEVA 2016	NUEVA 2017	Variación	USADA 2016	USADA 2017	Variación
Guipúzcoa Provincia (costa e interior)	6.140	6.961	13,4%	1.266	1.307	3,2%	4.874	5.654	16,0%
Donostia-San Sebastián	2.009	2.242	11,6%	271	367	35,4%	1.738	1.875	7,9%
Hondarribia	157	165	5,1%	16	9	-43,8%	141	156	10,6%
Orio	38	86	126,3%	16	47	193,8%	22	39	77,3%
Mutriku	27	33	22,2%	4	1	-75,0%	23	32	39,1%
Irun	613	638	4,1%	190	127	-33,2%	423	511	20,8%
Pasaia	125	153	22,4%	3	2	-33,3%	122	151	23,8%
Zarautz	196	180	-8,2%	8	7	-12,5%	188	173	-8,0%

Fuente: Ministerio de Fomento

Vivienda en costa 2018

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA VASCA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2016	TOTAL 2017	Variación	UNIF 2016	UNIF 2017	Variación	PLURI 2016	PLURI 2017	Variación
Guipúzcoa Provincia (costa e interior)	1.283	2.003	56%	21	29	38%	1.262	1.974	56%
Donostia-San Sebastián	268	887	231%	9	1	-89%	259	886	242%
Hondarribia	4	200	4.900%	1	3	200%	3	197	6.467%
Zarautz	0	11	-	0	0	-	0	11	-

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

(*) La información sobre la costa vasca ha sido elaborada con la colaboración técnica de [Javier Landa Aguirre](#), [Aitor Ubiria Manzarraga](#) y [Enrique Trallero Aísa](#).

tinsa

info@tinsa.es

José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 372 75 00
(+34) 91 372 75 10