

## El 71% de los municipios de la costa incrementó su precio medio en el último año

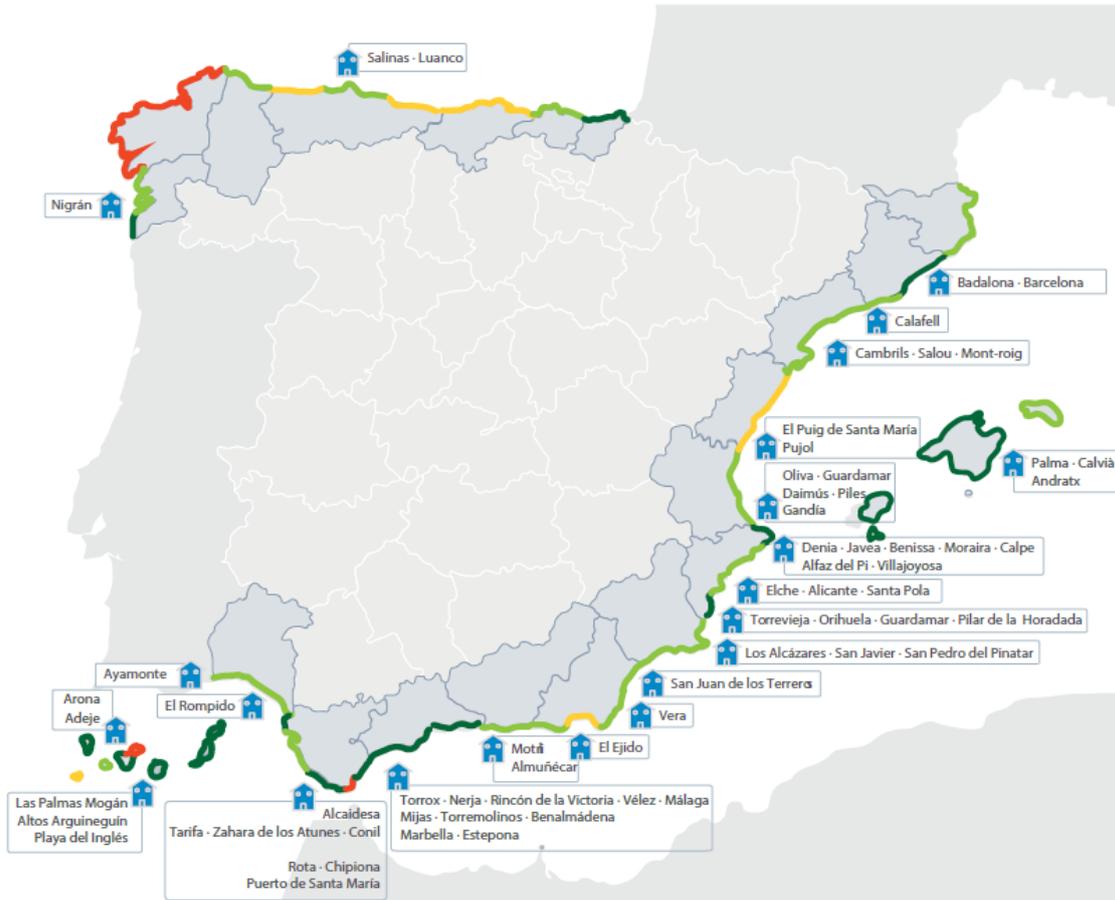
- El precio medio se incrementó en el último año (1T 2017 vs 1T 2018) en 104 de los 147 municipios de costa analizados en el informe 'Vivienda en Costa 2018'.
- Los mayores incrementos se registraron en Sanxenxo (+24,9%), Sóller (+21%) y Arrecife (+17,8%), seguidos de Santa Margalida, Cartaya, Orihuela Costa y Calpe.
- Las caídas de precio más acusadas se localizan en los municipios de Calonge (Girona), Mojácar (Almería) y Sada (A Coruña), con descensos del 11,2%, 8,3% y 7,2%, respectivamente.
- En la mitad (50,8%) de los tramos de costa analizados en el informe los técnicos de Tinsa apuntan que existe promoción de obra nueva, frente al 36,2% del informe del año pasado.
- Las provincias de Alicante y Málaga engloban los municipios costeros con más visados de obra nueva en 2017 (excluyendo las capitales): Orihuela, Estepona, Torrevieja, Elche y Mijas. En el conjunto de los municipios recogidos en el informe se aprobó un 37% más de licencias de obra el año pasado.
- Torrevieja, Orihuela, Marbella, Mijas y Gijón son los municipios donde se registró un mayor volumen de compraventas de vivienda en 2017, si se excluyen los enclaves de costa que son capital de provincia.

**Madrid, 13 de julio de 2018.** – La recuperación progresiva en el mercado de vivienda vacacional en España se ha traducido en una aceleración de los precios en enclaves de Costa del Sol, Baleares y Canarias, y el comienzo de un cambio de tendencia en positivo en ubicaciones donde la demanda nacional es la predominante, como Huelva, Granada, Tarragona, Manga del Mar Menor, Almería o sur de Pontevedra. El informe **Vivienda en Costa 2018** muestra que la evolución positiva de precios extiende por el litoral español. En 104 de los 147 municipios de costa analizados en el informe el precio medio aumentó en los 12 meses comprendidos entre el primer trimestre de 2017 y el primer trimestre de 2018, frente a los 84 municipios que se habían encarecido en el último año en el informe del año pasado.

**Vivienda en Costa 2018** es una radiografía de la situación del mercado de vivienda vacacional en España, a partir de información estadística y de la experiencia local de la red técnica de Tinsa en las 63 zonas en la que el estudio divide la costa peninsular e islas. En esta edición, los tasadores se mostraron más optimistas sobre la situación del mercado vacacional. Se reducen a la mitad (del 22% al 11%) el número de zonas en ajuste moderado próximo al suelo, al tiempo que se incrementa del 22,4% de 2017 al 36,5% en la actualidad las franjas de litoral donde la situación puede calificarse de "clara recuperación".

Las costas donde el mercado de vivienda vacacional muestra claros signos de recuperación se localizan en las islas Canarias, Mallorca e Ibiza, Costa del Sol, norte y sur de la provincia de Alicante, la costa gaditana entre Tarifa y Conil, así como El Maresme y alrededores de Barcelona. También en Guipúzcoa, que es un mercado atípico donde se confunden la primera y la segunda residencia.

Por el contrario, la reactivación está más retrasada en la costa coruñesa, Asturias y Cantabria, Castellón, Algeciras y norte de Tenerife.



Página 10 del informe en 'Vivienda en Costa 2018' (PDF)

## PRECIO

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.

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.

Junto a la isla de Ibiza, que ha revalorizado de media un 17% y la ciudad de Palma de Mallorca, que lo ha hecho un 14,7%, otros 21 municipios registraron en el primer trimestre de este año incrementos superiores al 10% en los últimos doce meses, entre ellos Santa Margalida (+17,7%), Cartaya (+17,1%), Orihuela Costa (+16,7%), Calpe (+16,5%), Almonte (+15,2%) o Alboraya (+14,5%).

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 muestra 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 localizan 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. Otros enclaves de costa con caídas superiores al 4% en el último año son Vigo, los municipios gaditanos de Puerto de Santa María, Vejer de la Frontera o San Fernando, y municipios 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, Puerto de Santa María, donde la estadística refleja caídas de precios, los técnicos señalan que el segmento vacacional está estabilizado.

Los enclaves costeros con los precios medios más caros (excluyendo capitales) se localizan en Baleares y Cataluña: isla de Ibiza (3.527 €/m<sup>2</sup>), Sitges (3.252 €/m<sup>2</sup>), Calvià (2.888 €/m<sup>2</sup>), Castelldefels (2.738 €/m<sup>2</sup>) y Gavà (2.276 €/m<sup>2</sup>). Entre las capitales, solo Barcelona (3.174 €/m<sup>2</sup>) entraría en este grupo. En el extremo contrario, las ubicaciones más baratas se encuentran Murcia y Comunidad Valenciana: Borriana (710 €/m<sup>2</sup>), La Unión (744 €/m<sup>2</sup>), Almazora (753 €/m<sup>2</sup>), Gandía (799 €/m<sup>2</sup>) y Benicarló (829 €/m<sup>2</sup>)

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 se inclinan por una estabilización.

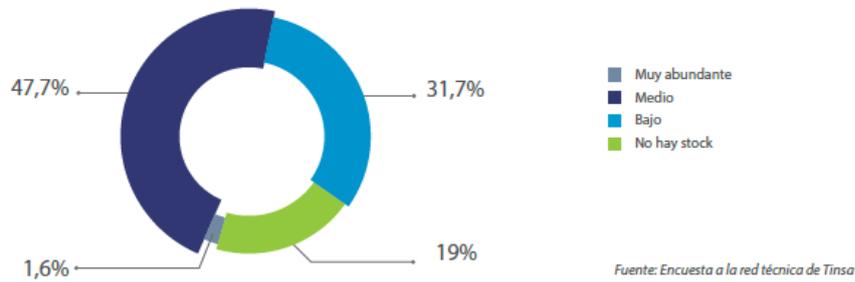
## OFERTA

El stock de vivienda nueva (finalizada a partir de 2008) 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 se reduce a un 1,6%, principalmente en el sur de Castellón.

En un 47,7% de las zonas se apunta que existe un nivel medio de stock. En la mitad de ellas la oferta sería asumible a corto plazo. Los técnicos de Tinsa apuntan que la digestión de la sobreoferta llevará un periodo de tiempo más prolongado en las costas de Tarragona, Castellón, Galicia, Cantabria e islas menores del archipiélago canario.

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.

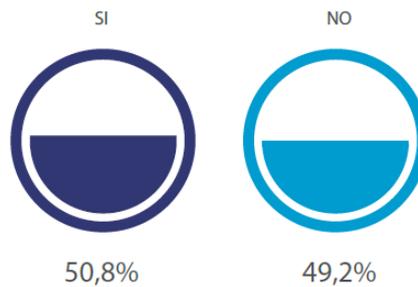
Gráfico 7. Nivel de stock de obra nueva de producto vacacional.



## ACTIVIDAD

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. Los focos más activos de actividad promotora pueden consultarse en el mapa de la página 10 del informe en PDF (y en la página 2 de esta nota de prensa).

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



El conjunto de los municipios costeros españoles de más de 10.000 habitantes analizados en el informe registró un total de 19.843 visados de obra nueva en 2017, según datos oficiales del Ministerio de Fomento, lo que suponen un incremento del 37,8% respecto a 2016. Si se excluyen del cómputo las localidades que son capitales de provincia, el número de visados en 2017 se situó en 13.164, un 35% más.

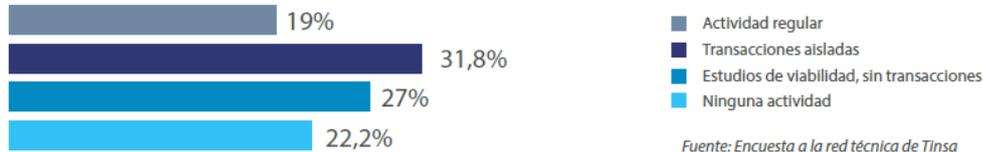
De acuerdo con los datos de Fomento, los municipios costeros de más de 10.000 habitantes (excluyendo capitales de provincia) donde se aprobó un mayor número de licencias de obra en 2017 fueron Orihuela (1.150 visados), Estepona (748), Torrevieja (632), Elche (545), Mijas (386) y Pilar de la Horadada (363).

## 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?



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.

## DEMANDA

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.

Dejando a un lado los municipios que son capital de provincia, los enclaves costeros más activos en transacciones durante el año pasado, según los datos de Fomento, fueron Torre Vieja (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%).

El municipio alicantino de Orihuela es el que registró en 2017 un mayor número de transacciones de vivienda específicamente de obra nueva, por delante de Torre Vieja. Aproximadamente una cuarta parte de las compraventas en el municipio fueron de obra nueva, según Fomento: 1.044 unidades, un 19% más que en 2016, superando a la ciudad de Barcelona, que contabilizó 978 viviendas nuevas.

Otros municipios costeros que no son capital de provincia y que registraron un volumen importante de compraventas de obra nueva en 2017 fueron Torre Vieja (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%).



Descarga el informe completo **Vivienda en Costa 2018** en esta dirección:

<https://www.tinsa.es/wp-content/uploads/informes/2018/especial-costa-espanola-2018.pdf>

## Contacto para los medios de comunicación:

### **Susana de la Riva**

Directora de Marketing y Comunicación

[susana.delariva@tinsa.com](mailto:susana.delariva@tinsa.com)

91 372 7769 / 629426603

### **Elena Pierna**

Técnico de Marketing y Comunicación

[diego.delafuente@tinsa.com](mailto:diego.delafuente@tinsa.com)

91 372 7769 / 913 727 500 (ext.2265)

## ANEXO

### Municipios de costa: precios, compraventas y visados

#### Mejor evolución anual de precios

Sanxenxo (Costa Galicia)	+24,6%
Sóller (Mallorca)	+21,0%
Arrecife (Lanzarote)	+17,8%
Ibiza y Formentera (islas)	+17,8%
Santa Margalida	+17,7%

#### Peor evolución interanual

Calonge (Gerona)	-11,2%
Mojácar (Almería)	-8,3%
Sada (A Coruña)	-7,2%
Pto de Santa María (Cádiz)	-5,2%
Gandía (Valencia)	-5,1%

#### Los 5 menores ajustes desde máximos

Ibiza y Formentera (islas)	0,0%
Capdepera (Mallorca)	-11,3%
Sanxenxo (Pontevedra)	-12,8%
Adeje (Tenerife)	-14,6%
Calvià (Mallorca)	-15,1%

#### Los 5 mayores ajustes desde máximos

La Unión (Murcia)	-59,1%
Pineda de Mar (Barcelona)	-57,8%
Benicarló (Castellón)	-57,4%
Oropesa del Mar (Castellón)	-57,2%
Pobla de Farnals (Valencia)	-56,7%

#### TOP 5 compraventas 2017 (total)

(excluye capitales de provincia)

Torre Vieja (Alicante)	5.084
Orihuela (Alicante)	4.297
Marbella (Málaga)	4.285
Mijas (Málaga)	2.907
Gijón (Asturias)	2.892

#### TOP VISADOS OBRA NUEVA 2017

(excluye capitales de provincia)

Orihuela (Alicante)	1.150
Estepona (Málaga)	748
Torre Vieja (Alicante)	632
Elche (Alicante)	545
Mijas (Málaga)	386

Fuente de datos de precio (Primer Trimestre 2018): Tinsa

Fuente de datos de compraventas y visados: Ministerio de Fomento.