



VIVIENDA EN COSTA 2016



ÍNDICE

Notas metodológicas	4
Resumen ejecutivo	5
Situación general.....	5
Precios	6
Oferta.....	7
Actividad	8
Mercado de suelo.....	9
Demanda	9
MAR MEDITERRÁNEO	
Costa catalana.....	11
Girona	11
Barcelona	13
Tarragona (Costa Dorada)	16
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)	40
OCÉANO ATLÁNTICO	
Andalucía Atlántica (Costa de la Luz)	44
Cádiz	44
Huelva	49
Islas Canarias	52
Gran Canaria.....	52
Tenerife.....	53
Fuerteventura	55
Lanzarote.....	56
La Gomera	57
La Palma	58

OCÉANO ATLÁNTICO / MAR CANTÁBRICO

Costa Gallega	59
Pontevedra (Rías Bajas)	59
A Coruña.....	62
Lugo	63

MAR CANTÁBRICO

Costa de Asturias (Cabo Verde)	65
Costa de Cantabria	68
Costa Vasca	70
Vizcaya.....	70
Guipúzcoa	72



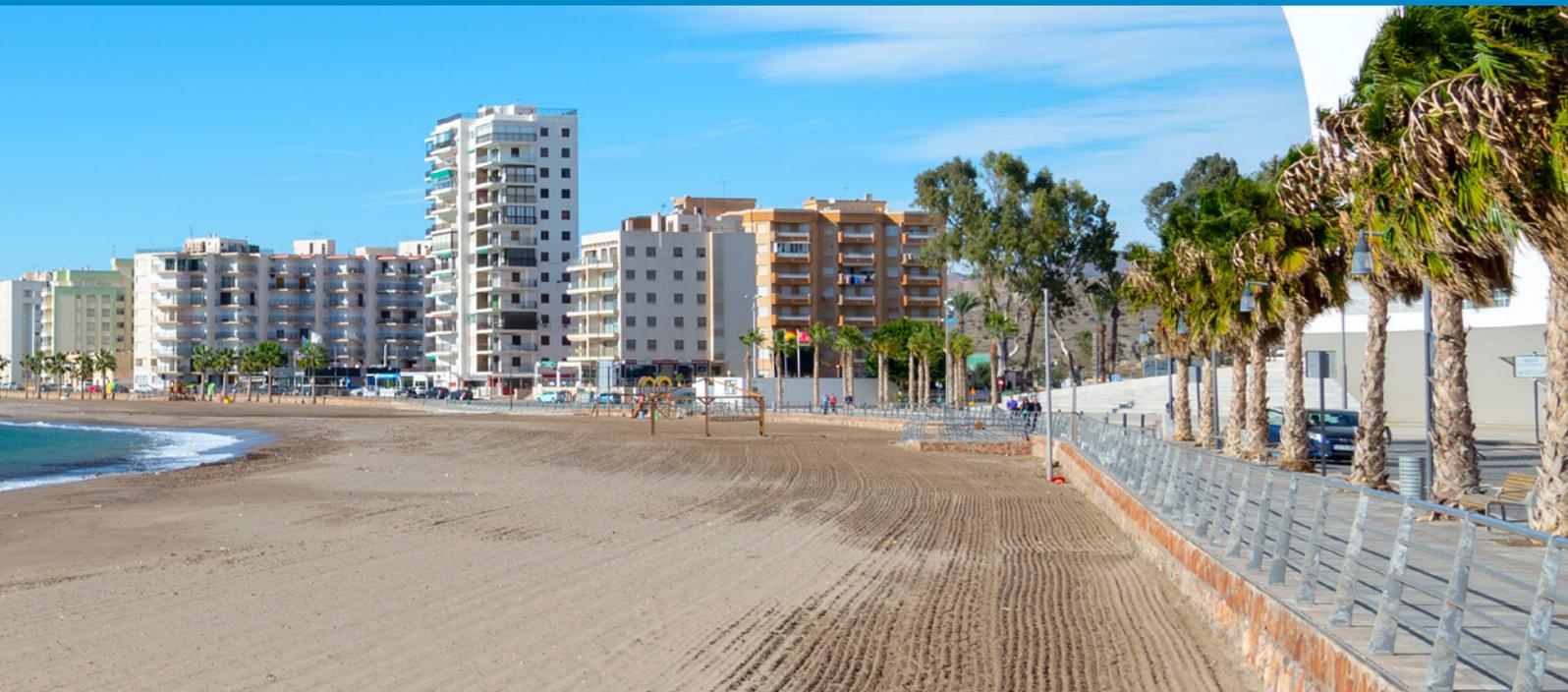
NOTAS METODOLÓGICAS

El informe Vivienda en Costa 2016 es un detallado análisis de los mercados de vivienda vacacional 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 1.200 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.

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

- Valor €/m² en los municipios costeros, variación interanual y desde máximos. Primer trimestre de 2016 (*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 2016 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 2016 en los municipios más relevantes. (*Fuente: Estadística Tinsa IMIE Mercados Locales*).
- Compraventas en cada localidad. Años 2014 y 2015. (*Fuente: Ministerio de Fomento*).
- Visados de obra nueva en municipios costeros de más de 10.000 habitantes. Años 2014 y 2015. (*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 de vivienda vacacional en la costa (orientado al comprador de segunda residencia y a inquilinos de temporada con fines turísticos) ha presentado en el último año síntomas de mejora tanto en precios como en actividad, después de años de duro ajuste. La crisis iniciada en 2007 se ha traducido en la generación de importantes bolsas de sobreoferta en algunos enclaves y un descenso acumulado de precios, desde máximos que en la costa mediterránea llegó a alcanzar el 50%, de acuerdo a la estadística Tinsa IMIE General y Grandes Mercados.

Ya en 2015 se empezaron a notar síntomas de mejora en los precios. Si en el primer trimestre de 2014 solo cuatro municipios costeros de los cerca de 140 analizados en el informe registraron subidas interanuales de precios, un año después el número se había elevado a 35. En la edición de este año, hasta 71 de los 136 municipios con datos disponibles muestran una evolución interanual positiva de precios en el primer trimestre de 2016.

Aunque esta tendencia general, más acorde con un escenario de estabilización que de clara recuperación, va extendiéndose poco a poco, el mercado sigue ofreciendo situaciones muy dispares: aún se observan caídas de precio superiores al 5% en algunas ubicaciones y el patrón más repetido es que la actividad de promoción sigue paralizada y que no se registran transacciones sobre suelo.

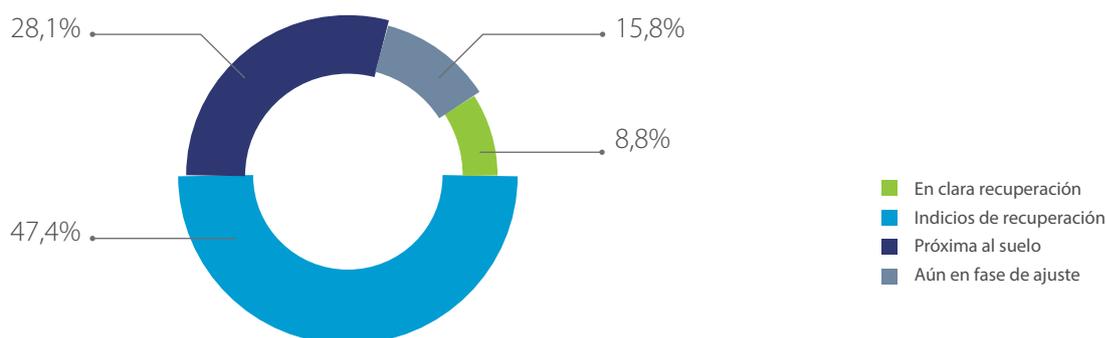
Por cuarto año consecutivo Tinsa ha consultado a nuestra red de tasadores locales sobre la situación de la vivienda vacacional. Para ello se ha dividido el litoral peninsular y las islas en 55 franjas de costa, cada una de ellas con el mismo peso estadístico en el estudio.

Situación general

La estabilización se va extendiendo lentamente. En un 47% de las franjas de costa analizadas el mercado de vivienda vacacional ha mostrado indicios de recuperación en el último año. Si se le suma el 9% de zonas que, según los técnicos consultados, está en clara recuperación, existen más franjas de litoral con evidencias de recuperación que de ajuste.

Los mercados que están liderando la recuperación son Costa del Sol, Baleares, Alicante, Canarias y los alrededores de Barcelona. Entre las zonas que todavía no han finalizado la fase de ajuste destacan Castellón, la costa cantábrica, Menorca y La Palma. También en descenso, aunque ya próximas al suelo, se encuentran la costa de Almería, Huelva, Tarragona y Galicia.

Gráfico 1. ¿Cuál es la situación del mercado de vivienda vacaciona en la zona analizada?



Precios

La aparente mejora del mercado tiene una traducción directa en términos de precios. Las tasaciones realizadas por Tinsa revelan que en torno a la mitad de los municipios analizados mostraban en el primer trimestre de 2016 un precio superior al de un año antes. En 48 de los municipios, el incremento interanual supera el 3%. Teguise y Tías, en Lanzarote, muestran los mayores incrementos en sus valores medios respecto al primer trimestre de 2015, con un 17,8% y un 14%. Les siguen Gavà (Barcelona) y Benicarló (Castellón), ambas con una subida del 13,2%, y Blanes (Gerona), con un 12,8% de incremento interanual.

En el extremo contrario, las mayores caídas en el precio en los últimos doce meses se han producido en Piélagos (Cantabria), donde el valor medio ha descendido un 16%; Antigua (Fuerteventura), con un 12,6%, y Los Alcázares (Murcia), con una caída del 10,6%. Les siguen en intensidad del ajuste Vinaròs (Castellón), con un descenso del 10,2% en el último año, y Mojácar (Almería), donde el precio medio es un 9,9% inferior al del primer trimestre de 2015.

Los mayores precios unitarios (€/m²) se concentran en el área de Barcelona y Baleares. Calvià (Mallorca) supera en el primer trimestre el valor medio de Sitges, que el año pasado aparecía como el municipio costero más caro. Calvià muestra un precio de 2.835 €/m², frente a los 2.560 €/m² de Sitges. Les siguen entre los municipios más caros con datos disponibles en este trimestre Castelldefels (Barcelona), con 2.359 €/m² de valor medio, y Santanyí (Mallorca), con 2.259 €/m².

Los precios unitarios más bajos, por el contrario, se concentran en la costa mediterránea. El Ejido (Almería) destaca como el municipio más barato, con un valor medio de 797 €/m² en el primer trimestre. Le siguen La Unión (Murcia), con 826 €/m², y Almassora (Castellón), con 826 €/m². En otros cinco municipios, todos ellos en las regiones de Valencia y Murcia, a excepción de Puerto del Rosario (Fuerteventura), el precio medio es inferior a 900 €/m².

Los municipios costeros que más han ajustado sus valores desde máximos son Mataró (Barcelona), donde el precio medio acumula una caída del 59,8% desde 2007. En Antigua (Fuerteventura), el descenso en los últimos ocho años alcanza el 58,8% y en Casares (Málaga) el 58,7%. También han registrado ajustes por encima del 55%, según la estadística de Tinsa, El Ejido (Almería), Oropesa del Mar (Castellón), Pineda de Mar (Barcelona), Manilva (Málaga) y Los Alcázares (Murcia).

Las islas concentran los municipios costeros donde menos han descendido los valores medios desde el principio de la crisis. Calvià y Santanyí, ambas en Mallorca, con un ajuste del 16,6% y del 21,5%, respectivamente, y Adeje, en Tenerife, con una caída del 24,4%, son los enclaves donde menos han descendido los valores desde 2007. También se han ajustado por debajo del 30% en los últimos ocho años Baiona (Pontevedra), con una caída del 26,3%; Teguise (Fuerteventura), con un 27,3%; y Sant Lluís (Menorca) y Sóller (Mallorca), con un 27,7% y un 29,8%, respectivamente.

Gráfico 2. ¿Cómo ha evolucionado el precio en el último año?

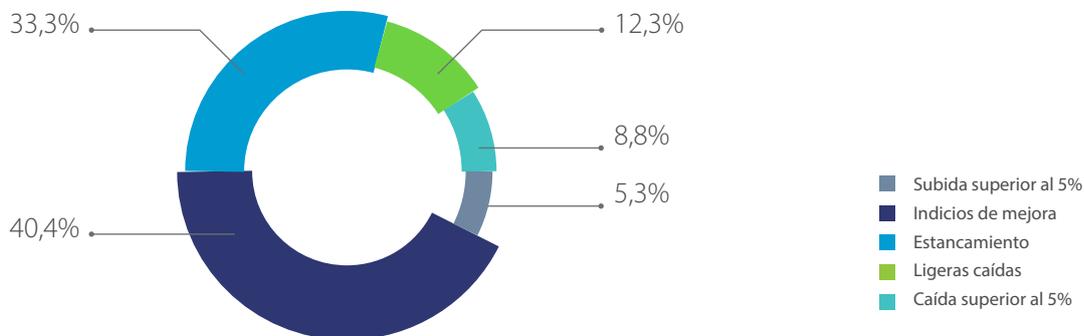
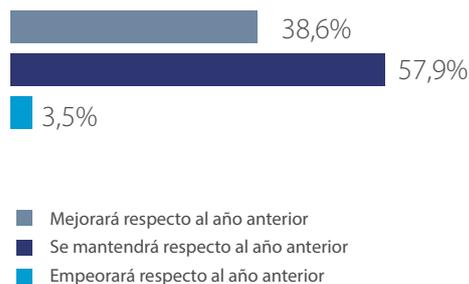


Gráfico 3. ¿Cómo ha sido esta trayectoria respecto a la tendencia del año anterior?



Gráfico 4. ¿Cuál es la tendencia previsible de precios en 2016?



Si se avanza desde los municipios concretos hasta franjas más amplias de litoral, en un 60% de las 55 zonas de costa analizadas la evolución de precios en el último año ha sido mejor que la registrada un año antes, entre comienzos de 2013 y principios de 2014. Los técnicos consultados señalan en más del 40% de las zonas que los precios han mostrado indicios de mejora en el último año y califican de “estancamiento” la situación en otro 32%.

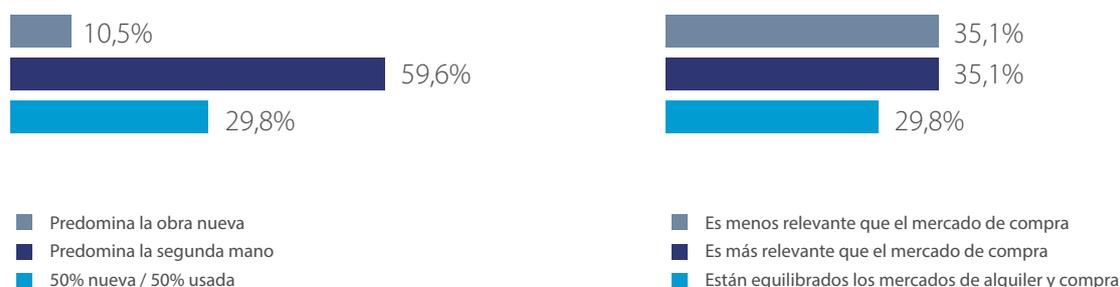
Los municipios con crecimientos interanuales de valor más llamativos, superiores al 5%, se localizan en la zona sur de Alicante, Costa del Sol y las islas de Ibiza, Gran Canaria y Tenerife. Por el contrario, todavía existen ajustes de precios, incluso superiores al 5% interanual, en el litoral norte de Castellón, la zona oriental de Huelva, y las costas de Granada y Lugo.

La previsión para los próximos meses apunta a la estabilización. En la mayoría de las zonas analizadas (58%) se considera que los precios permanecerán estabilizados y en algo más de un tercio que los valores se incrementarán. Esta previsión de mejoría de los precios se concentra en toda la costa de Valencia, Alicante, Málaga, Palma de Mallorca, Canarias y San Sebastián, y en algunos tramos del litoral de Gerona, Barcelona, Cádiz y Asturias.

Oferta

La oferta de vivienda vacacional en España es mayoritariamente de producto de segunda mano. Solo en un 10% de las zonas de costa analizadas se apunta que la obra nueva es la predominante. Es el caso de la Costa del Garraf (sur de Barcelona), el norte de Castellón, la zona de Retamar (Almería), Fuerteventura, la costa de Lugo y la zona central de la costa asturiana.

Gráfico 5. ¿Cuál es el perfil de la oferta de vivienda vacacional?



El stock generado en los últimos años como consecuencia del freno de la financiación y de las ventas se ha ido drenando. Son mayoría (un 52,6%) los tramos de costa en los que el nivel de stock de obra nueva es calificado como “bajo”. Solo en ocho zonas, un 14% del total, la red técnica de Tinsa define la sobreoferta como “muy abundante”. Se trata de la costa norte de Castellón; la Manga del Mar Menor; el oeste de Almería; el sur de Barcelona; la franja central de la costa de Tarragona; la zona oeste de Cádiz y la costa este de Vizcaya.

A la hora de valorar la mayor o menor dificultad de absorción de la sobreoferta, en un 56% de las zonas se considera que el stock es “asumible a corto plazo”. En este grupo se sitúan las costas de la provincia de Girona, Valencia, Huelva, Granada y San Sebastián. También comparten esta previsión las islas de Ibiza, Fuerteventura y Lanzarote, y la mayor parte de las provincias de Alicante, Murcia y Cádiz.

Gráfico 6. ¿Cuál es el nivel de stock de obra nueva de vivienda vacacional?

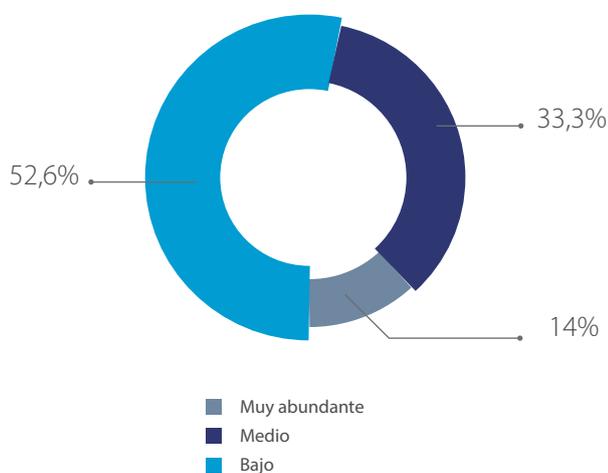
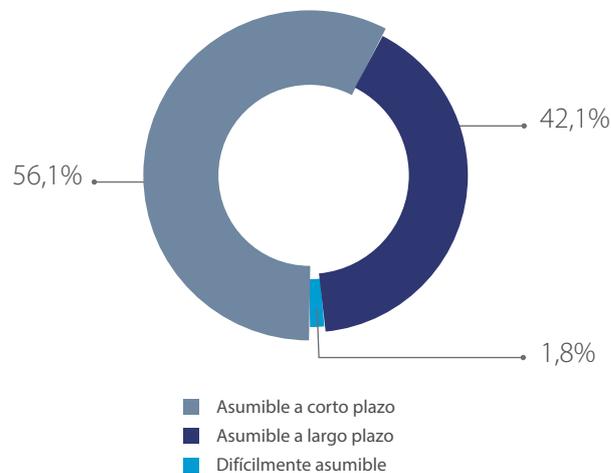


Gráfico 7. ¿Cuáles son las perspectivas de plazo de absorción para el stock?



Actividad

La actividad promotora en el segmento de vivienda vacacional sigue, por norma general, bajo mínimos. Los técnicos de Tinsa constatan en casi el 72% de las zonas que no se han reactivado obras que quedaron paralizadas durante la crisis. Entre las excepciones donde sí se están finalizando proyectos inacabados destacan las provincias de Alicante y Granada, con actuaciones puntuales a lo largo de todo su litoral, las islas de Mallorca, Ibiza y Tenerife, y ciertos enclaves de las costas de Cádiz y Huelva.

También es minoritaria la construcción de nuevos proyectos de vivienda vacacional, una señal de que hay nichos de producto o localizaciones con demanda insatisfecha. Tan solo en un 33% de las zonas costeras se han comenzado en el último año nuevas obras. Es el caso del litoral de Alicante y Huelva, así como algunos enclaves de Murcia, Almería, Málaga y Cádiz, en el sur de la costa de Valencia, y en las islas de Mallorca, Tenerife y Lanzarote.

Gráfico 8. ¿Se han reactivado obras paralizadas?

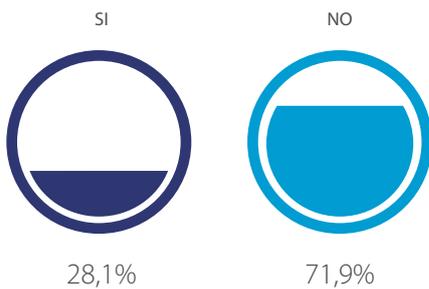
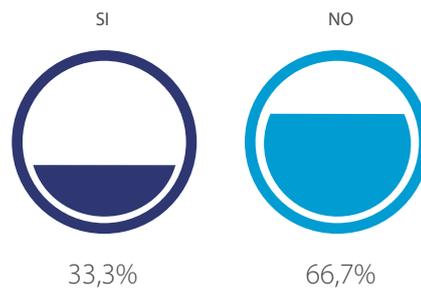


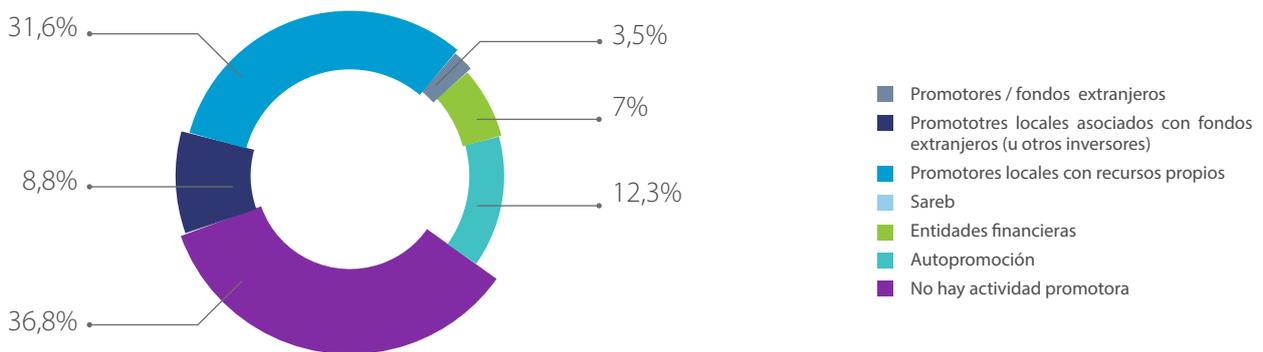
Gráfico 9. ¿Se han iniciado nuevos proyectos?



Respecto a la actividad que está por venir, los municipios costeros en los que se aprobó un mayor número de visados de obra nueva en 2015 fueron las capitales de Barcelona (1.269 visados) y Alicante (1.148 permisos). La cifra de la capital alicantina supone multiplicar por 27 los visados autorizados en 2014. Excluyendo las capitales, Torrevieja fue el municipio costero de más de 10.000 habitantes donde se autorizaron más visados de obra en 2015: 490 viviendas, según datos del Ministerio de Fomento, lo que representa un incremento del 23% respecto al año anterior. Completan el grupo de más visados concedidos otros dos municipios alicantinos: Orihuela (448 permisos, un 36% menos que el año anterior) y Elche (440 visados, un 140% más que en 2014).

Los promotores locales provistos de fondos propios están liderando la iniciativa de nuevos proyectos en las ubicaciones donde hay señales de actividad. En casi un tercio de las zonas analizadas, principalmente en Alicante, Almería, Cádiz y País Vasco, son los principales actores señalados por la red técnica. La autopromoción es la fórmula más destacada en un 12% de las zonas (por ejemplo, en Cataluña, Sotogrande y Cantabria). Málaga y Canarias están en el 8% de las franjas de litoral donde los promotores locales con fondos extranjeros se identifican como los actores más activos.

Gráfico 10. ¿Quién está liderando la actividad promotora?



Mercado de suelo

El suelo vuelve a ponerse en el punto de mira de los inversores, aunque no de forma generalizada. Todavía en un 40% de las zonas en las que este estudio divide la costa española se apunta que no hay ningún movimiento en torno a este activo. Lo más habitual es que se haya registrado alguna transacción aislada (situación predominante en un 24,6% de las franjas de costa) o que exista tanteo de precios y estudios de viabilidad sin que se lleguen a cerrar operaciones (22,8% en los casos). Aunque son minoría, lo cierto es que en algunas ubicaciones el mercado de suelo vuelve a normalizarse tras años de bloqueo e incluso se están registrando incrementos de precios, como ocurre en la costa de Alicante, Baleares, Costa del Sol, alrededores de Barcelona, Tenerife y San Sebastián.

Gráfico11. ¿Cómo es la situación del mercado de suelo?

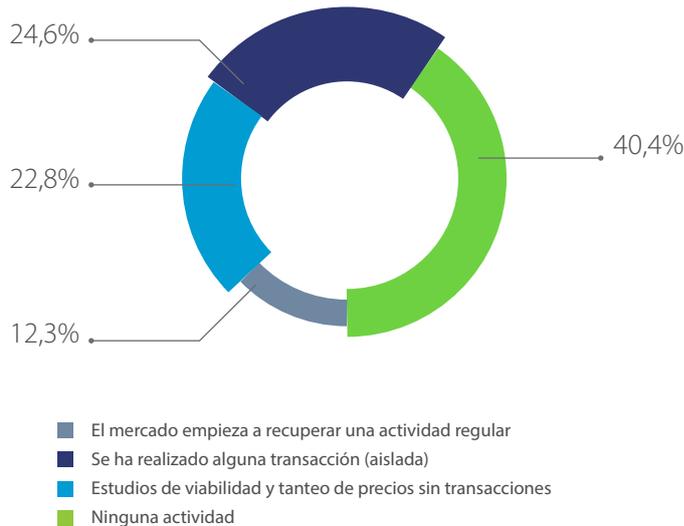
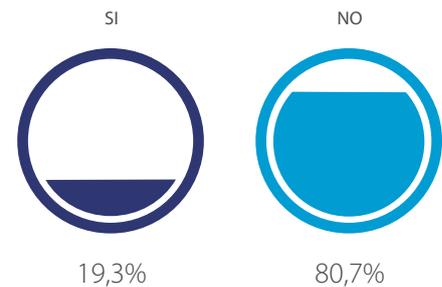


Gráfico12. ¿Se ha incrementado en los últimos meses el precio del suelo?



Demanda

Las compraventas de vivienda vacacional se están reactivando en la mayoría de las zonas de costa (un 79%), según la encuesta realizada en la red técnica de Tinsa.

Gráfico13. ¿Han aumentado las compraventas en la zona en el último año?

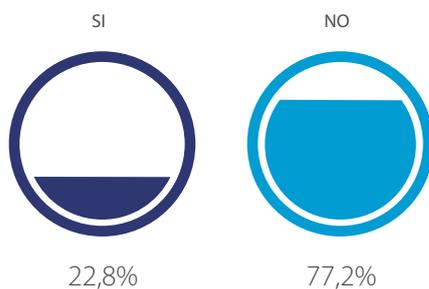
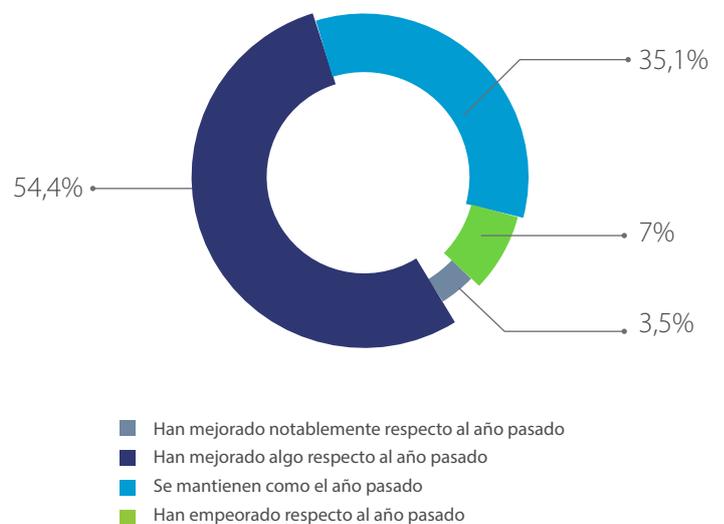


Gráfico14. ¿Han mejorado los plazos de venta de obra nueva en el último año?



Vivienda en costa 2016

Según los últimos datos disponibles del Ministerio de Fomento a nivel local, once municipios costeros de los analizados vieron incrementadas las compraventas de vivienda (tanto de primera como de segunda residencia) más de un 50% en 2015 respecto al año anterior. Se trata, en su mayoría, de mercados con poca actividad, donde fácilmente se producen porcentajes llamativos. La única excepción la marca Chiclana de la Frontera (Cádiz), un mercado de un tamaño relevante que ha aumentado un 89% las compraventas en 2015, hasta 1.255 operaciones.

Si se limita el análisis a municipios costeros con más 300 transacciones al año, y excluyendo las capitales de provincia, la mayor reactivación de las compraventas en términos interanuales se ha producido en Leioa (Vizcaya), con un incremento del 102% respecto al primer trimestre de 2015, hasta 363 compraventas, según de Fomento. Le siguen Teguiise (Lanzarote), con un impulso del 99% (555 unidades) y la ya mencionada Chiclana de la Frontera. Otros incrementos significativos son el 64% registrado en Casares (Málaga), con 463 unidades; el 60% de San Roque (Cádiz), donde se compraron 850 viviendas en 2015, y el 58% de incremento en Alboraya (Valencia), con 390 unidades adquiridas.

Por volumen total de transacciones, los municipios costeros más activos en 2015, excluyendo capitales, fueron Marbella (Málaga), con 4.396 compraventas, y las alicantinas Torrevieja (4.356 unidades) y Orihuela (3.782 viviendas). Les siguieron Mijas (Málaga), con 2.373 operaciones; Gijón (Asturias), con 2.058 viviendas, y Estepona (Málaga), con 2.052 transacciones.

El comprador de vivienda vacacional en España es fundamentalmente español. En un 82% de las franjas costeras analizadas la red técnica señala que la demanda nacional concentra más de la mitad del mercado de vivienda vacacional. Entre los enclaves preferidos por el comprador extranjero destacan la islas, Costa del Sol, Girona, Barcelona, la franja entre Níjar y Aguadulce (Almería) y la costa norte de Alicante.

Gráfico15. ¿Cuál es la procedencia del comprador predominante?

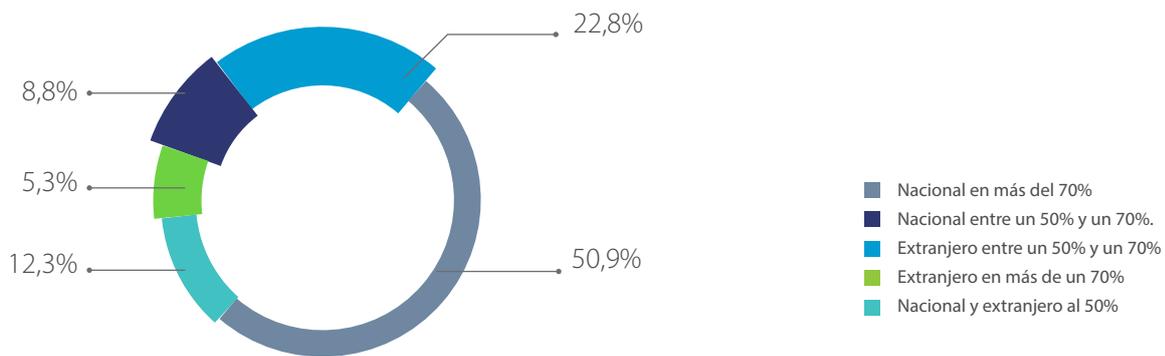
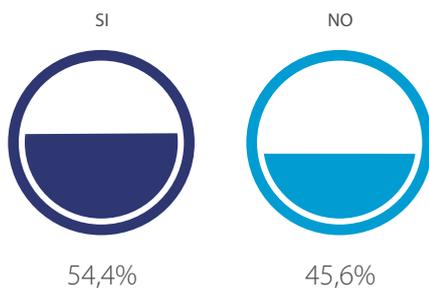


Gráfico16. ¿Se ha incrementado el protagonismo del comprador nacional en el último año?



| Mar Mediterráneo

Costa catalana



Gerona

COSTA BRAVA · ENTRE SANT FELIÚ DE GUIXOLS Y CADAQUÉS

Situación general

Indicios de recuperación. Si no se produce ningún fenómeno excepcional, parece que el mercado de segunda residencia ha tocado suelo. Algunos municipios de esta zona, como Platja d'Aro, Cadaqués, Begur y los núcleos costeros de Palafrugell, experimentaron en 2014 y 2015 una ligerísima mejoría, que parece estar ralentizándose en el inicio de 2016.

Precios

Los precios se han caracterizado por la estabilización en el último año. En las fincas excepcionales y con excelentes ubicaciones (primera línea de mar) se observa un cierto incremento de los valores. Dada la reciente ralentización que está experimentando la zona, los próximos meses podrían caracterizarse por un estancamiento de los precios.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Llafranc (Palafrugell).*

- Unifamiliar aislada: 800.000 - 1.000.000 €.
- Unifamiliar adosada: 400.000 - 500.000 €.
- Plurifamiliar: 140.000 - 175.000 €.

Localidad más barata: L'Estartit (Torroella Montgri).

- Unifamiliar aislada: 225.000 - 300.000 €.
- Unifamiliar adosada: 140.000 - 200.000 €.
- Plurifamiliar: 75.000 - 100.000 €.

(*). Exceptuando S'Agaró, que tiene vivienda unifamiliares con valores mucho más elevados

Oferta

La oferta de vivienda vacacional es mayoritariamente de segunda mano. El mercado de compra tiene mayor peso que el de alquiler.

La zona se caracteriza por un bajo nivel de stock, digerible en el corto plazo. Ninguna población tiene un stock significativo de obra nueva en venta, ya que desde hace años no hay construcción de nuevas promociones destinadas a segunda residencia y el stock se ha ido absorbiendo lentamente durante los últimos años.

Los restos de vivienda nueva en venta tienen una superficie de hasta 70 m² y dos dormitorios (con un máximo de tres). También quedan algunas unifamiliares aisladas de superficie comprendida entre los 150 y 250 m²

Actividad

La zona no se ha mostrado dinámica en términos de compraventas en los últimos meses. Tras mejorar en 2014 y 2015, el ritmo se ha ralentizado en este comienzo del año. Los plazos de venta de obra nueva se mantienen en línea con los del año pasado.

No se observa reactivación de promociones paralizadas en la zona (exceptuando alguna vivienda unifamiliar) ni se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional. La única actividad de desarrollo residencial que se vislumbra en la zona es la autopromoción.

Vivienda en costa 2016

Mercado de suelo

El movimiento en el mercado de suelo es residual (en Platja d'Aro se ha adquirido recientemente un suelo en primera línea de mar) y por tanto los precios no muestran signos de mejora.

Demanda

Más de la mitad de las operaciones de compra de vivienda vacacional están protagonizadas por un comprador extranjero. El adquirente nacional proviene tradicionalmente de la provincia de Barcelona.

LA SELVA MARÍTIMA · (PLAYA DE SANTA CRISTINA D'ARO) Y BLANES

Situación general

Indicios de recuperación. La zona se caracteriza por una escasez de viviendas nuevas en oferta, ya que la mayoría de excedentes de la última crisis están vendidos, pero tampoco hay actividad promotora. El mercado principal se centra en la segunda o posterior ocupación.

Precios

Los precios han mostrado signos de mejora en el último año respecto al anterior. La previsión es que esta tendencia continúe, ya que, de acuerdo a nuestra red técnica, se está acabando la oferta de calidad a bajo precio.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Tossa de Mar.

- Unifamiliar aislada: 1.000.000 - 2.000.000 €.
- Unifamiliar adosada: 250.000 - 450.000 €.
- Plurifamiliar: 100.000 - 300.000 €.

Localidad más barata: Blanes.

- Unifamiliar aislada: 1.000.000 - 1.750.000 €.
- Unifamiliar adosada: 200.000 - 400.000 €.
- Plurifamiliar: 75.000 - 250.000 €.

Oferta

El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional en la zona es poco relevante y asumible a corto plazo. En la oferta predomina la vivienda de segunda mano, con igual protagonismo entre los mercados de compra y alquiler.

Actividad

Las compraventas han experimentado cierta mejoría en el último año. Por lo que respecta a la actividad promotora, ni se han reactivado promociones paralizadas ni se han iniciado nuevos proyectos en la zona. La parálisis, tanto en operaciones como en precios, también define la situación del mercado de suelo.

Demanda

El comprador extranjero es el mayoritario en la zona, procedente principalmente de la Unión Europea. El comprador nacional sigue a la espera y no ha dado señales de recuperación.

PRECIOS COSTA CATALANA	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Girona (provincia)	1.260	1.334	5,9%	-50,1%
Blanes	1.296	1.462	12,8%	-46,5%
Calonge	1.696	1.718	1,3%	-40,7%
Castell-Platja d'Aro	2.032	1.953	-3,9%	-45,3%
Lloret de Mar	1.419	1.500	5,7%	-44,7%
Palafrugell	1.237	1.307	5,7%	-54,4%
Palamós	1.476	1.654	12,1%	-44,7%
Sant Feliu de Guixols	1.379	1.408	2,1%	-47,5%

Fuente: Tinsa

COMPRARENTAS COSTA CATALANA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Girona (provincia)	8.054	8.378	4,0%	973	612	-37,1%	7.081	7.766	9,7%
Blanes	343	331	-3,5%	12	12	0,0%	331	319	-3,6%
Calonge	297	250	-15,8%	53	6	-88,7%	244	244	0,0%
Castelló d'Empúries	502	517	3,0%	5	10	100,0%	497	507	2,0%
Castell-Platja d'Aro	367	354	-3,5%	51	7	-86,3%	316	347	9,8%
Lloret de Mar	432	505	16,9%	30	62	106,7%	402	443	10,2%
Palafrugell	339	302	-10,9%	11	10	-9,1%	328	292	-11,0%
Palamós	169	207	22,5%	10	12	20,0%	159	195	22,6%
Sant Feliu de Guixols	256	289	12,9%	35	13	-62,9%	221	276	24,9%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA CATALANA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Girona (provincia)	426	635	49%	272	347	28%	154	288	87%
Blanes	5	2	-60%	2	2	0%	3	0	-100%
Calonge	20	19	-5%	6	15	150%	14	4	-71%
Castelló de Empúries	7	14	100%	7	10	43%	0	4	-
Castell-Platja d'Aro	13	17	31%	13	17	31%	0	0	-
Lloret de Mar	76	13	-83%	14	13	-7%	62	0	-100%
Palafrugell	10	30	200%	7	7	0%	3	23	667%
Palamós	2	5	150%	0	0	-	2	5	150%
Sant Feliu de Guixols	5	6	20%	5	1	-80%	0	5	-

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

Situación general

Indicios de recuperación. Tras casi 10 años de ajustes, los precios se han estabilizado e, incluso, se aprecia una ligera recuperación en torno a las viviendas de nueva construcción. En la comarca de El Maresme las viviendas se destinan indistintamente a primera y segunda residencia en muchos casos.

Precios

Los precios han mostrado señales de mejora en el último año. No se observan indicios claros de un alza significativa de precios en los próximos meses, sino más bien un estancamiento con una ligera mejora.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Alella.

- Unifamiliar aislada: 450.000 - 550.000 €.
- Unifamiliar adosada: 300.000 - 330.000 €.
- Plurifamiliar: 135.000 - 165.000 €.

Localidad más barata: Pineda de mar.*

- Unifamiliar aislada: 360.000 - 400.000 €.
- Unifamiliar adosada: 250.000 - 300.000 €.
- Plurifamiliar: 120.000 - 140.000 €.

(* Tordera, con muchas urbanizaciones dispersas, sería la localidad más barata, pero no toca línea de mar.

Oferta

La oferta de vivienda vacacional predominante en la zona es de segunda mano. A diferencia de las poblaciones más al norte, donde tiene más interés el mercado de alquiler vacacional, la modalidad de compra tiene un mayor peso en la zona que el alquiler.

La comarca muestra un nivel de stock medio que va a costar mucho digerir, hasta el punto de que los técnicos de Tinsa lo definen como difícilmente asumible. Se trata principalmente de viviendas en bloque de unos 75 m² de superficie y calidades medias.

Actividad

El mercado se ha mostrado en el último año algo más activo en términos de compraventas y han mejorado los plazos de venta en promociones de obra nueva.

En las localidades de Mataró, Vilassar, Llavanes, Arenys, Masnou y Premià se ha reactivado alguna promoción de vivienda vacacional que quedó paralizada durante la crisis. Se trata, en general, de poblaciones más al sur y próximas a Barcelona, en viviendas que también pueden destinarse a primera residencia.

Las localidades que presentan una mayor actividad promotora son Mataró y pueblos de sus alrededores (Vilassar, Premià, Argentona, Llavanes, Arenys). Son promotores locales con recursos propios quienes están liderando la incipiente recuperación de la actividad.

Mercado de suelo

La oferta de suelo de parcelas para unifamiliares es abundante, existen también algunos sectores pendientes de desarrollo y escasean los solares urbanos bien situados para promociones plurifamiliares. Así que en el primer y en el segundo caso el mercado está estancado, mientras que presenta clara evolución el tercero. Se han realizado transacciones aisladas de suelo, sin que se perciba tensión al alza en el precio.

Demanda

El comprador nacional es el mayoritario en el mercado de vivienda vacacional en esta zona, principalmente familias procedentes de la provincia de Barcelona. El adquirente español ha ganado protagonismo en los últimos meses frente a los extranjeros, entre los que destacan rusos, ingleses y chinos.

Vivienda en costa 2016

ENTRE BADALONA Y GAVÁ (MAR)

Situación general

Indicios de recuperación. La oferta en el área de Badalona es escasa pero de buena calidad, al igual que en Gavá (mar). La zona tiene a su favor la ventaja de la proximidad a la ciudad de Barcelona por su oferta turística, buenas conexiones urbanas, aeropuerto y zona portuaria.

Precios

Han mostrado indicios de mejora en los últimos meses y la previsión es que sigan incrementándose.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Gavá (mar).

- Unifamiliar aislada: 1.200.000 - 3.500.000 €.
- Unifamiliar adosada: 880.000 - 1.100.000 €.
- Plurifamiliar: 350.000 - 420.000 €.

Localidad más barata: Barcelona.

- Plurifamiliar: 150.000 - 300.000 €.

Oferta

La oferta vacacional se reparte a partes iguales entre nueva y usada, del mismo modo que el protagonismo del alquiler es parecido al de la compra. La mayor parte de las viviendas están reformadas o son de reciente construcción.

El nivel de stock de obra nueva vacacional es bajo y asumible a corto plazo. El suelo destinado a vivienda entre Gavá (mar) y Badalona está limitado por las infraestructuras públicas y zonas industriales.

La vivienda en stock se caracteriza por su amplitud, vistas y buena calidad. En Barcelona las superficies son por lo general menores, con niveles de calidad media y media-alta.

Actividad

El mercado de alquiler ha registrado más actividad que el de compra en el último año. Los plazos de venta de obra nueva de vivienda vacacional se mantienen como el año pasado.

En Badalona encontramos actividad promotora, tanto de reactivación de obras como de nuevos proyectos. Predomina la vivienda unifamiliar aislada y adosada, de grandes dimensiones y calidad muy alta. La iniciativa en los desarrollos residenciales procede principalmente de las entidades financieras.

La proximidad a Barcelona y el aeropuerto supone un atractivo para la promoción de vivienda vacacional en la zona. También las zonas de "segunda fila" del litoral catalán tienen potencial a corto y medio plazo, con el gancho de buenas vistas y comunicaciones urbanas.

Mercado de suelo

Empieza poco a poco a recuperar una actividad regular. La oferta de suelo se concentra principalmente en la zona del litoral, aunque no en primera línea de mar. Existen numerosas urbanizaciones residenciales con infraestructuras acabadas que son un reclamo para la demanda.

El planeamiento urbanístico de la zona se ha centrado principalmente en la mejora de las infraestructuras existentes, mejoras en la movilidad y del acceso a la zona costera.

Demanda

Alemanes y rusos son las nacionalidades mayoritarias entre los compradores extranjeros, que concentran entre el 50% y el 70% de las operaciones en la zona. El comprador nacional empieza a dejarse ver tras el parón de la crisis.

COSTA DEL GARRAF · ENTRE CASTELLDEFELS Y CUBELLES

Situación general

Indicios de recuperación. Se percibe en el último año una ligera sensación de recuperación en el mercado vacacional en la costa, sobre todo en el municipio de Sitges, que es la localidad que tiene una mayor demanda de este tipo de mercado.

Precios

Los precios han mostrado, salvo casos puntuales, señales de recuperación en el último año y una mejora respecto a la tendencia del año anterior. La previsión para los próximos meses es una estabilización de los valores medios de vivienda vacacional en la zona, a nivel general.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Sitges.

- Unifamiliar aislada: 400.000 - 600.000 €.
- Unifamiliar adosada: 300.000 - 500.000 €.
- Plurifamiliar: 150.000 - 300.000 €.

Localidad más barata: Cubelles.

- Unifamiliar aislada: 180.000 - 240.000 €.
- Unifamiliar adosada: 150.000 - 210.000 €.
- Plurifamiliar: 100.000 - 120.000 €.

Oferta

Predomina la obra nueva sobre la de segunda mano y el mercado de alquiler es más relevante que el de compra. La zona se caracteriza por un stock muy abundante, asumible a largo plazo. Predomina la vivienda plurifamiliar de 2 y 3 dormitorios, de unos 70-80 m² de superficie y calidad media-alta, concentrado sobre todo en la zona de Sitges y Castelldefels.

Actividad

El ritmo de compraventas ha mejorado en el último año, al igual que los plazos de venta de obra nueva.

Sitges y Castelldefels destacan con una mayor actividad, más por la venta de inmuebles en stock que por la reactivación sustancial de la actividad en cuanto a obras paralizadas y nuevos proyectos.

Las escasas iniciativas de desarrollo proceden de promotores locales asociados con fondos extranjeros (u otros inversores).

Mercado de suelo

La demanda de suelo es escasa actualmente, aunque sí se están realizando estudios de viabilidad por parte de entidades financieras para suelos de su propiedad. Todavía no puede hablarse de cierre de transacciones o aumento de precios.

Demanda

El comprador nacional, que representa más del 70% del mercado en la zona, sigue sin dar muestras claras de recuperación. Procede mayoritariamente de la zona metropolitana de Barcelona.

PRECIOS COSTA CATALANA	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Barcelona (provincia)	1.604	1.746	8,9%	-46,8%
Barcelona, Capital	2.335	2.551	9,2%	-42,6%
Castelldefels	2.215	2.329	5,1%	-42,9%
Cubelles	1.368	1.418	3,7%	-53,9%
Gavà	1.729	1.958	13,2%	-46,0%
Mataró	1.327	1.324	-0,2%	-59,8%
Pineda de Mar	1.219	1.290	5,8%	-57,0%
Premià de Mar	1.444	1.569	8,7%	-51,8%
Sitges	2.643	2.560	-3,1%	-46,5%
Vilanova i la Geltrú	1.384	1.378	-0,4%	-54,8%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS COSTA CATALANA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Barcelona (provincia)	36.396	41.344	13,6%	3.733	3.471	-7,0%	32.663	37.873	16,0%
Barcelona, Capital	12.782	13.554	6,0%	1.175	1.225	4,3%	11.607	12.329	6,2%
Castelldefels	504	610	21,0%	17	30	76,5%	487	580	19,1%
Cubelles	194	236	21,6%	46	76	65,2%	148	160	8,1%
Gavà	299	373	24,7%	28	9	-67,9%	271	364	34,3%
Mataró	886	873	-1,5%	39	16	-59,0%	847	857	1,2%
Pineda de Mar	288	258	-10,4%	30	10	-66,7%	258	248	-3,9%
Premià de Mar	155	226	45,8%	1	27	2.600,0%	154	199	29,2%
Sitges	446	428	-4,0%	51	41	-19,6%	395	387	-2,0%
Vilanova i la Geltrú	447	481	7,6%	81	36	-55,6%	366	445	21,6%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA CATALANA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Barcelona (provincia)	2.523	4.035	60%	383	577	51%	2.140	3.458	62%
Barcelona, Capital	865	1.269	47%	18	20	11%	847	1.249	47%
Castelldefels	21	15	-29%	12	8	-33%	9	7	-22%
Cubelles	3	90	2.900%	3	1	-67%	0	89	-
Gavà	147	4	-97%	1	4	300%	146	0	-100%
Mataró	39	118	203%	4	6	50%	35	112	220%
Pineda de Mar	3	7	133%	3	4	33%	0	3	-
Premià de Mar	7	1	-86%	3	1	-67%	4	0	-100%
Sitges	38	124	226%	6	16	167%	32	108	238%
Vilanova i la Geltrú	13	100	669%	9	10	11%	4	90	2.150%

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

Tarragona

ENTRE CUNIT Y ALTAFULLA

Situación general

Próxima al suelo. La oferta de segunda mano es abundante y la demanda continúa débil.

Precios

Los precios en este segmento han tendido a la estabilización en el último año, lo que supone una mejora respecto a las caídas que se produjeron en la zona el año anterior. La previsión es que este año se mantengan los valores, ya que, dado que la recuperación económica es aún incipiente, no se prevé un aumento significativo de la demanda

Banda de valores medios

Localidad más cara: Calafell.

- Unifamiliar aislada: 200.000 - 300.000 €.
- Unifamiliar adosada: 150.000 - 200.000 €.
- Plurifamiliar: 150.000 - 300.000 €.

Localidad más barata: Cunit.

- Unifamiliar aislada: 150.000 - 180.000 €.
- Unifamiliar adosada: 120.000 - 150.000 €.
- Plurifamiliar: 80.000 - 100.000 €.

Oferta

La obra nueva y la segunda mano tienen un peso similar en la oferta de vivienda vacacional. El mercado de compra es más relevante que el de alquiler. Esta franja de la costa catalana se caracteriza por un nivel de stock intermedio, asumible a largo plazo. Calafell Playa se desmarca del resto de la zona por no tener apenas oferta de obra nueva. El stock está formado principalmente por conjuntos de viviendas adosadas y edificios plurifamiliares en construcción, pendientes de terminar algunos de ellos. La mayor parte del stock es propiedad de las entidades bancarias y está situado entre la carretera de la costa y la zona de montaña.

Actividad

No se aprecia una reactivación relevante de las compras y los plazos de venta de obra nueva se mantienen como el año pasado.

La actividad promotora es residual. El reciente inicio de la segunda fase de una promoción plurifamiliar con algo más de 50 viviendas en Calafell por parte de una entidad financiera es prácticamente la única novedad en este sentido. En esta localidad tarraconense podría haber margen para el desarrollo de algún otro proyecto a corto o medio plazo, a diferencia de otras zonas donde no se percibe demanda que lo justifique.

Mercado de suelo

Sigue sin actividad y sin visos de recuperación de precios. En El Vendrell, Torredembarra y Roda de Bará hay un exceso de suelo urbanizado sin obra iniciada ni actividad. Se calificó mucho suelo que está pendiente de desarrollo.

Demanda

El comprador de vivienda vacacional en esta zona es mayoritariamente nacional, procedente de Cataluña, Aragón, Navarra y País Vasco. La francesa es la nacionalidad más numerosa entre los inversores extranjeros.

ENTRE TARRAGONA Y L'HOSPITALET DE L'INFANT

Situación general

Indicios de recuperación. Se ha notado un incremento en las transacciones de viviendas de costa de segunda residencia en el primer trimestre del año. Se trata en su mayoría de apartamentos pequeños de valor bajo.

Precios

El valor de los inmuebles en manos de los bancos ha influido considerablemente en el descenso de precios y ha marcado el tope de mercado a la baja. El estancamiento de precios caracteriza la mayoría del producto en la zona, ya que muchos de los inmuebles ya han llegado a su valor suelo y actualmente se están manteniendo. La excepción la marcan las primeras líneas con acceso directo a la playa, que están mostrando ligeros incrementos de valor. Pese a todo, la situación es mejor que la de un año antes. La previsión para los próximos meses apunta a un mantenimiento de los precios.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Cambrils.

- Unifamiliar aislada: 170.000 - 1.000.000 €.
- Unifamiliar adosada: 145.000 - 380.000 €.
- Plurifamiliar: 80.000 - 270.000 €.

Localidad más barata: Miami Playa.

- Unifamiliar aislada: 120.000 - 350.000 €.
- Unifamiliar adosada: 110.000 - 190.000 €.
- Plurifamiliar: 70.000 - 180.000 €.

Oferta

La compra tiene un mayor protagonismo que el alquiler en esta zona, donde la oferta se reparte al 50% entre nueva y usada.

El stock de vivienda vacacional es abundante en esta franja del litoral y se estima que su absorción podría llevar un plazo largo. Miami Playa es una de las localidades con más producto vacacional a la venta, aunque también es el enclave más económico, por lo que seguramente la sobreoferta se irá absorbiendo más rápidamente que en otras poblaciones costeras.

La obra nueva pendiente de venta está compuesta fundamentalmente por apartamentos de 1 o 2 dormitorios, de superficie entre 40-60 m², con unas calidades medias o bajas y en zonas de segundas líneas de mar, o en la zona del interior de la población. También hay cierta actividad (transacciones) en el mercado de apartamentos de 1 dormitorio, cercanos al mar, con calidades medias-bajas. La venta de viviendas aisladas o adosadas es residual.

Actividad

En el último año se han reactivado las compraventas y han mejorado los plazos medios de venta de obra nueva.

En las localidades de Salou, Cambrils y L'Hospitalet de l'infant se han reactivado pequeños proyectos paralizados, de entre tres y cinco viviendas, y se ha iniciado alguno nuevo de entre dos y cuatro unidades. Son poblaciones muy orientadas al turismo, con mucha oferta de actividades, abundantes playas y zonas comerciales. La iniciativa de estos desarrollos corresponde a promotores locales con recursos propios.

El producto que se está construyendo son promociones de apartamentos de 1-2 dormitorios, con zona ajardinada y calidades medias en zonas próximas al mar, aunque no primeras o segundas líneas.

Mercado de suelo

Aunque se están realizando estudios de viabilidad y tanteo de precios, el mercado sigue estancado. En la zona de Miami Playa existe oferta de terrenos, pero también sobreoferta respecto al nivel de población. Cambrils, por su parte, es más dinámica, tanto desde el punto de vista vacacional como de primera residencia. Se han ido drenando las viviendas que estaban en venta y se ha incrementado moderadamente la venta de solares, acompañada de algunas señales de tensión al alza en los precios.

Demanda

Predomina el comprador nacional, procedente principalmente de Zaragoza, Lleida y Barcelona. La demanda extranjera concentra entre el 30% y el 50% del mercado; destacan los franceses, rusos y, en menor medida, los alemanes.

ENTRE L'AMETLLA DE MARY ALCANAR

Situación general

Aunque se están detectando indicios de recuperación, existen en la zona promociones comercializadas por entidades financieras con precios muy competitivos que limitan el crecimiento de precios. A corto plazo no se prevé una clara recuperación.

Precios

Los precios mantienen una tendencia similar a la del año anterior, con algún signo de mejora. La oferta más barata se ubica en la zona sur (Deltebre, St. Jaume d'Enveja, Sant Carles de la Ràpita y Alcanar). La previsión para los próximos meses apunta a un mantenimiento de los precios, ya que todavía existe stock de vivienda de obra nueva para comercializar, principalmente en manos de entidades financieras.

Banda de valores medios

Localidades más caras: L'Ametlla-L'Ampolla.

- Unifamiliar aislada: 320.000 - 260.000 €.
- Unifamiliar adosada: 240.000 - 190.000 €.
- Plurifamiliar: 180.000 - 120.000 €.

Localidades más baratas: Deltebre-St.Jaume d'Enveja.

- Unifamiliar aislada: 200.000 - 250.000 €.
- Unifamiliar adosada: 150.000 - 190.000 €.
- Plurifamiliar: 48.000 - 60.000 €.

Oferta

La oferta de vivienda vacacional se reparte al 50% entre nueva y usada, con un mayor protagonismo del mercado de compra frente al alquiler.

La zona posee un nivel de stock intermedio, asumible a largo plazo, que es más abundante en Deltebre y St. Jaume d'Enveja y algo menor en Sant Carles de la Ràpita y Alcanar.

La tipología predominante en la obra terminada en venta es vivienda en bloque, con dos dormitorios y uno o dos baños, y con una superficie de 65 m² aproximadamente.

Actividad

Aunque se aprecia una mejora de las compraventas y los plazos de venta de obra nueva en el último año, no se han reactivado promociones paralizadas ni se han iniciado nuevos proyectos, exceptuando alguna autopromoción aislada. A medio plazo las localidades que ofrecen una mejor perspectiva de desarrollo son L'Ametlla y L'Ampolla, ya que presentan menores niveles de sobreoferta para comercializar.

Mercado de suelo

No se ha detectado en el último año actividad alguna ni movimientos al alza en precio.

Demanda

La demanda es fundamentalmente nacional, procedente de Aragón, Cataluña y País Vasco. Apenas un 30% es comprador extranjero, que se dirige a viviendas de mayor calidad y mejor ubicación. Rusos, franceses y suizos son las nacionalidades predominantes.

PRECIOS COSTA CATALANA	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Tarragona (provincia)	1.124	1.168	3,9%	-50,4%
Calafell	1.309	1.382	5,6%	-52,3%
Cambrils	1.567	1.532	-2,2%	-44,9%
Cunit	1.387	1.375	-0,9%	-51,1%
Salou	1.588	1.469	-7,5%	-48,5%
Torredembarra	1.304	1.414	8,4%	-46,7%
Vendrell (El)	1.218	1.219	0,1%	-52,4%

Vivienda en costa 2016

COMPRARENTAS COSTA CATALANA

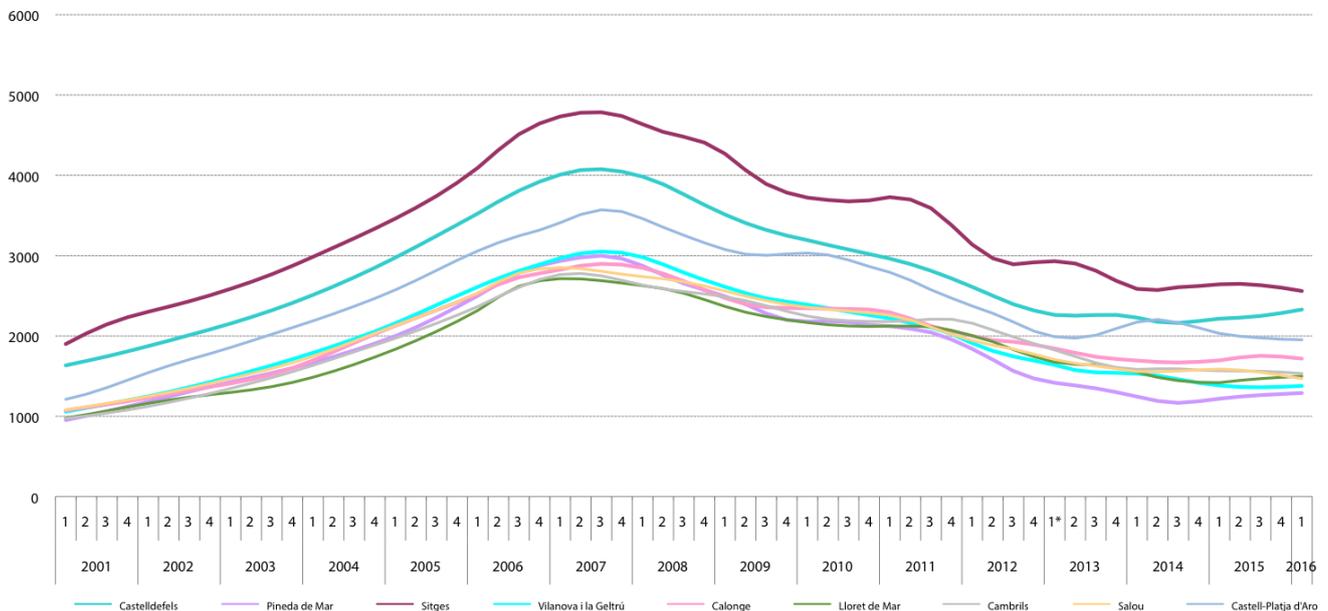
	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Tarragona (provincia)	7.689	8.399	9,2%	906	708	-21,9%	6.783	7.691	13,4%
Calafell	514	496	-3,5%	60	18	-70,0%	454	478	5,3%
Cambrils	565	614	8,7%	56	93	66,1%	509	521	2,4%
Cunit	166	254	53,0%	3	11	266,7%	163	243	49,1%
Salou	596	749	25,7%	52	44	-15,4%	544	705	29,6%
Tarragona, Capital	885	1.005	13,6%	122	167	36,9%	763	838	9,8%
Torredembarra	191	230	20,4%	16	13	-18,8%	175	217	24,0%
Vendrell (El)	537	515	-4,1%	52	20	-61,5%	485	495	2,1%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA CATALANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Tarragona (provincia)	234	431	84%	120	150	25%	114	281	146%
Calafell	9	5	-44%	9	5	-44%	0	0	-
Cambrils	52	12	-77%	8	12	50%	44	0	-100%
Cunit	2	2	0%	2	0	-100%	0	2	-
Salou	11	29	164%	3	3	0%	8	26	225%
Tarragona, Capital	50	93	86%	6	12	100%	44	81	84%
Torredembarra	1	0	-100%	1	0	-100%	0	0	-
Vendrell (El)	11	9	-18%	3	9	200%	8	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](#), [Xavier Beltrán Serra](#), [Raquel Alfonso Pérez](#), [José Antonio Gargallo Gil](#), [Jordi Sánchez Solsona](#), [Josep María 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

Situación general

Aún en fase de ajuste. En las poblaciones más turísticas, principalmente Alcossebre y Oropesa de Mar, los precios continúan a la baja debido a la gran cantidad de viviendas construidas hasta 2007. También en Peñíscola el precio sigue registrando descensos, aunque alguna tipología (apartamentos) se comporta algo mejor que el resto. En Benicassim, una zona más consolidada que actúa como segunda residencia de vecinos de Castellón, el mercado está más estabilizado. Los apartamentos se han comportado mejor que las viviendas unifamiliares adosadas, ya que los primeros tienen algo más de demanda y no hay una oferta grande de viviendas.

Precios

El mercado de vivienda vacacional todavía ha continuado ajustando sus precios de forma relevante en el último año. Y se prevé que siga haciéndolo en los próximos meses porque la oferta sigue siendo muy superior a la demanda. Los mayores ajustes se han producido en Marina D'Or (Oropesa del Mar), y en Peñíscola, en la zona denominada Llandells.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Benicassim.

- Unifamiliar aislada: 450.000 - 700.000 €.
- Unifamiliar adosada: 250.000 - 400.000 €.
- Plurifamiliar: 100.000 - 250.000 €.

Localidad más barata: Oropesa del Mar.

- Unifamiliar aislada: 300.000 - 400.000 €.
- Unifamiliar adosada: 150.000 - 250.000 €.
- Plurifamiliar: 50.000 - 180.000 €.

Oferta

Predomina la oferta de obra nueva sobre la de segunda mano. El mercado se reparte a partes iguales entre compra y arrendamiento. Las poblaciones con más peso del alquiler de viviendas son Oropesa del Mar, Alcossebre y Peñíscola, dada la gran oferta existente. La competencia en precios es intensa. El stock de obra nueva es muy abundante en la zona. Las mayores concentraciones están en Peñíscola, Oropesa de Mar (zona de Marina D'Or), Alcossebre y también en Torreblanca.

En Marina D'Or (Oropesa), predomina la vivienda en edificio plurifamiliar en bloque abierto, con superficies en torno a los 80-100 m² construidos, de dos habitaciones y dos baños, con una calidad media. En la zona de Llandells (Peñíscola), donde también existe gran oferta de viviendas y de suelo, predomina la vivienda plurifamiliar en manzana cerrada.

Actividad

El ajuste de precios a la baja atrae compradores. En el último año se aprecia una mejora de las compraventas y de los plazos de venta en las promociones de obra nueva. La actividad promotora es inexistente. Únicamente existe un pequeño goteo de viviendas en autopromoción en alguna zona de Castellón, como el Programa de Actuación Urbanística Lledó, aunque se trata de una zona de primera residencia, no vacacional.

Vivienda en costa 2016

En la zona de la playa de Torreblanca, denominada Torrenostra, existe un Plan de Actuación Integrada (Doña Blanca) con toda la gestión urbanística terminada y a falta de urbanizar, que con el tiempo puede ser atractiva para el desarrollo de nuevo producto vacacional, puesto que apenas existen viviendas en esta zona y tiene buenas playas de arena.

Mercado de suelo

Tan solo se ha registrado alguna transacción aislada de suelo propiedad de los bancos, vendidos a precios muy por debajo del valor de mercado. Las empresas con recursos financieros están aprovechando para invertir ahora y desarrollar en el largo plazo.

Existe una propuesta a nivel autonómico, aún no aprobada, para retrasar la línea de servidumbre de protección de costas de los 100 metros actuales hasta los 500, lo que afectaría a todo el suelo urbanizable pendiente de desarrollar en la zona de costa.

Demanda

El comprador es básicamente nacional, procedente de Aragón y Madrid, principalmente. En la zona de Alcossebre y Peñíscola, el porcentaje de compradores extranjeros puede ser mayor, ya que son poblaciones con gran atractivo para extranjeros mayores de 65-70 años y que pasan en España gran parte del año, sobre todo, los meses más duros del invierno en sus países.

ENTRE BORRIANA Y PLAYA DE ALMENARA

Situación general

El mercado ha continuado en ajuste durante el último año. Se percibe algún indicio de recuperación en segunda mano, pero todavía existen viviendas en posesión de entidades bancarias, edificios y solares, así como un Plan de Actuación Integrada completo paralizado con obras de urbanización iniciadas.

Precios

Los precios tienden a estabilizarse, ya que la mayoría del stock de las entidades bancarias ha sido vendido.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Moncofa.

- Unifamiliar aislada: 180.000 – 240.000 €.
- Unifamiliar adosada: 120.000 – 180.000 €.
- Plurifamiliar: 60.000 – 130.000 €.

Localidad más barata: Xilxes.

- Unifamiliar aislada: 160.000 – 210.000 €.
- Unifamiliar adosada: 100.000 – 160.000 €.
- Plurifamiliar: 50.000 – 110.000 €.

Oferta

Predomina la oferta de segunda mano, con un mercado repartido entre el alquiler y la compra a partes iguales.

El stock de obra nueva es bajo y asumible en el corto plazo. Predominan las viviendas plurifamiliares de dos dormitorios y dos baños, de calidades medias.

Actividad

No se aprecian signos de reactivación de las compraventas ni mejora de los plazos de venta de obra nueva en stock. Tampoco se está desarrollando actividad promotora en la zona. Actualmente, la autopromoción es menos rentable que comprar la vivienda ya construida. A la desconfianza que supone comprar sobre plano se suma la dificultad de obtener financiación.

Mercado de suelo

En la localidad de Almenara, el mercado de suelo está totalmente paralizado: siguen los solares vacíos de los últimos años e incluso algún edificio en estructura paralizado. Tampoco se aprecia movimiento en Xilxes. En Moncofa se ha dado alguna iniciativa de tanteo de precios sin que llegue a materializarse en cierre de operaciones.

Demanda

El comprador de vivienda vacacional en la zona es fundamentalmente nacional, procedente de Comunidad Valenciana, Aragón y Comunidad de Madrid.

PRECIOS COSTA VALENCIANA	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Castellón (provincia)	917	926	1,0%	-48,3%
Almazora/Almassora	820	826	0,7%	-50,0%
Benicarló	926	1.048	13,2%	-46,2%
Benicasim/Benicàssim	1.488	1.615	8,5%	-37,1%
Castellón de la Plana/ Castelló de la Plana	905	898	-0,8%	-52,5%
Oropesa del Mar/Orpesa	1.181	1.140	-3,5%	-57,2%
Peñíscola/Peñíscola	1.265	1.403	10,9%	-43,5%
Vinaròs	1.004	902	-10,2%	-50,1%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS COSTA VALENCIANA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Castellón (provincia)	5.724	6.229	8,8%	900	922	2,4%	4.824	5.307	10,0%
Almazora/Almassora	237	231	-2,5%	66	60	-9,1%	171	171	0,0%
Benicarló	300	237	-21,0%	81	48	-40,7%	219	189	-13,7%
Benicasim/Benicàssim	264	287	8,7%	12	8	-33,3%	252	279	10,7%
Borriana/Burriana	282	254	-9,9%	32	11	-65,6%	250	243	-2,8%
Castellón de la Plana /Castelló de la Pla	1.110	1.216	9,5%	112	179	59,8%	998	1.037	3,9%
Nules	115	117	1,7%	23	12	-47,8%	92	105	14,1%
Oropesa del Mar/Orpesa	627	687	9,6%	73	75	2,7%	554	612	10,5%
Peñíscola/Peñíscola	396	345	-12,9%	46	36	-21,7%	350	309	-11,7%
Vinaròs	338	336	-0,6%	42	35	-16,7%	296	301	1,7%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA VALENCIANA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Castellón (provincia)	222	219	-1%	141	133	-6%	81	86	6%
Almazora/Almassora	2	3	50%	2	3	50%	0	0	-
Benicarló	9	4	-56%	6	4	-33%	3	0	-100%
Benicasim/Benicàssim	9	38	322%	9	2	-78%	0	36	-
Borriana/Burriana	15	14	-7%	11	14	27%	4	0	-100%
Castellón de la Plana /Castelló de la Plana	42	21	-50%	16	14	-13%	26	7	-73%
Nules	4	2	-50%	4	2	-50%	0	0	-
Oropesa del Mar/Orpesa	3	6	100%	3	6	100%	0	0	-
Vinaròs	4	9	125%	4	5	25%	0	4	-

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

Situación general

Próxima al suelo. El 80-90% de los residentes vacacionales tienen una larga tradición en la zona por lo que es un mercado muy estable. La compra de segundas residencias aún no se ha estabilizado, ya que existe más oferta que demanda.

Precios

Aunque la tendencia ha mejorado, los precios han caído ligeramente en el último año. Para los próximos meses se espera una cierta recuperación. Al ser una zona próxima a Valencia, si la situación macroeconómica mejora, no es descartable que se intensifique la compra de segundas residencias.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Alboraya.

- Unifamiliar adosada: 300.000 - 400.000 €.
- Plurifamiliar: 150.000 - 200.000 €.

Localidad más barata: Canet de Berenguer.

- Unifamiliar aislada: 300.000 - 350.000 €.
- Unifamiliar adosada: 200.000 - 250.000 €.
- Plurifamiliar: 100.000 - 140.000 €.

Oferta

La oferta de segunda mano es la mayoritaria en la zona. El mercado de compra y alquiler están equilibrados.

El stock es poco relevante y digerible a corto plazo. Predominan los apartamentos de 2-3 habitaciones en complejos con piscina y, en algunos casos, con instalaciones deportivas.

Actividad

Se ha producido en el último año una ligera subida en las compraventas, aunque sigue siendo un nivel bajo en comparación con la oferta existente. Los plazos de venta de obra nueva se mantienen como el año pasado. No existe actividad promotora en la zona relacionada con la vivienda vacacional.

Mercado de suelo

El suelo sigue manteniendo precios altos que no se corresponden con los precios de venta actuales de las viviendas, por lo que no se registran transacciones.

Demanda

El comprador es fundamentalmente nacional, procedente de Comunidad Valenciana y Madrid.

ENTRE PLAYAS DE SUECA Y OLIVA

Situación general

Próxima al suelo. Se observa un mayor interés en la búsqueda de viviendas en la playa por parte de potenciales compradores. No obstante, el incremento de compraventas no es por lo general significativo y suele concentrarse en productos que han tocado suelo. La expectativa es que la situación comience a mejorar, gracias a un ligero incremento de la demanda y el paulatino, aunque leve, descenso de la oferta existente.

Precios

En las localidades de Cullera y Oliva se observa un estancamiento de los precios e incluso leves repuntes en viviendas bien situadas. En el resto de municipios, la tendencia general es de ligeras caídas. Se prevé que la situación mejore en los próximos meses, ya que se aprecia un mayor interés por la compra y alquiler de vivienda vacacional que en años precedentes.

Banda de valores medios

Localidades más caras: Cullera y Gandía.

- Unifamiliar aislada (Cullera): 400.000 - 2.000.000 €.
- Unifamiliar adosada (Cullera): 145.000 - 45.000 €.
- Plurifamiliar (Gandía): 90.000 - 400.000 €.

Localidades más baratas: Oliva y Piles.

- Unifamiliar aislada (Oliva): 155.000 - 1.550.000 €.
- Unifamiliar adosada (Oliva - Playa de Rabdells): 81.000 - 172.000 €.
- Plurifamiliar (Piles): 75.000 - 165.000 €.

Oferta

La oferta de viviendas vacacionales de tipología unifamiliar aislada es reducida en la zona. Predomina la segunda mano, aunque hay una amplia oferta de viviendas unifamiliares nuevas o seminuevas en la playa de Rabdells (Oliva).

Existe un mercado de alquiler amplio y fluido en las playas de Gandía, Cullera y Tavernes de Valldigna, que, por lo general, es más relevante que el mercado de compra.

La zona se caracteriza por un bajo nivel de stock de vivienda vacacional, asumible a corto plazo. La concentración es mayor en la playa de Piles, en contraste con el stock poco significativo de las playas de Cullera y Gandía.

En la vivienda nueva terminada a la venta predomina la edificación plurifamiliar, con viviendas de un tamaño medio de 80 m², en las playas de Piles, Daimuz, Oliva y Gandía. Puntualmente, también destaca la urbanización Faro del Mediterráneo, en Cullera, con viviendas de tipología unifamiliar adosada, de una superficie media de 125 m², y la urbanización Rabdells, en la playa de Oliva, con producto de una superficie media de 90 m².

Actividad

Aunque han aumentado levemente las compraventas en el último año, los plazos de venta de obra nueva se mantienen como los del año anterior. No se ha reactivado la construcción de obras paralizadas, a excepción de una promoción de apartamentos en la playa de Piles y que ya ha sido finalizada.

Sí ha empezado a asomar algún nuevo proyecto, básicamente de mano de promotores locales con recursos propios. En la playa de Oliva (sector 19) existe una promoción de apartamentos en construcción de tamaño medio, y otra en el sector residencial de baja densidad de la playa de Guardamar. Se está anunciando una promoción de apartamentos en la playa del Raco de Cullera.

En el nuevo producto en construcción predominan los apartamentos en edificación plurifamiliar próximos al mar, de una superficie media de 80 m².

Atendiendo a la mejora del mercado y al paulatino descenso de la oferta existente, las playas de Cullera y Gandía son potencialmente atractivas a corto y medio plazo para el desarrollo de vivienda vacacional.

Mercado de suelo

No se registra ninguna actividad. La gestión de suelo ha quedado paralizada. Únicamente se están ejecutando a ritmo lento las obras de urbanización en el sector PR7 de Cullera y el sector Foies de Gandía. Existe un amplio número de suelo urbanizado vacante en las playas de Oliva, Piles, Guardamar, Bellreguard, Daimuz y Tavernes de Valldigna para el que no hay demanda. El stock de solares para promoción de viviendas vacacionales es muy escaso en las playas de Sueca, Cullera, Xeraco y Gandía.

La tramitación del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana (PATIVEL) ha supuesto la suspensión de la aprobación de nuevos Programas de Actuación Integrada (PAI) de los suelos clasificados como urbanizables en 500 metros de la franja litoral. Su posible aprobación incidirá directamente en esta franja desde el dominio público marítimo terrestre, en los suelos no urbanizables y en los urbanizables sin programación no aprobada, sin descartar que se acaben recomendando modificaciones en la ordenación aprobada (en los suelos urbanizables que cuentan con programación aprobada).

Demanda

El comprador es fundamentalmente nacional, procedente de zonas interiores de la propia comunidad autónoma y de la zona centro de la península. Solo en la playa de Oliva se observa una proporción mayor de compradores extranjeros, en todo casi inferior al 50% del mercado.

PRECIOS COSTA VALENCIANA	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Valencia (provincia)	911	920	1,0%	-50,4%
Alboraya	1.303	1.190	-8,7%	-48,7%
Canet d'En Berenguer	1.177	1.237	5,1%	-50,9%
Gandia	939	877	-6,6%	-48,8%
Valencia, Capital	1.090	1.141	4,7%	-52,5%

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS COSTA VALENCIANA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Valencia (provincia)	18.912	21.704	14,8%	2.182	2.270	4,0%	16.730	19.434	16,2%
Alboraya	247	390	57,9%	73	184	152,1%	174	206	18,4%
Canet d'En Berenguer	207	233	12,6%	39	12	-69,2%	168	221	31,5%
Cullera	374	446	19,3%	7	15	114,3%	367	431	17,4%
Gandia	818	973	18,9%	65	28	-56,9%	753	945	25,5%
Pobla de Farnals (la)	107	147	37,4%	0	10	-	107	137	28,0%
Puçol	131	133	1,5%	7	20	185,7%	124	113	-8,9%
Valencia, Capital	6.459	7.431	15,0%	409	389	-4,9%	6.050	7.042	16,4%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA VALENCIANA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Valencia (provincia)	542	727	34%	298	409	37%	244	317	30%
Alboraya	0	54	-	0	1	-	0	53	-
Cullera	2	14	600%	2	3	50%	0	11	-
Gandia	19	6	-68%	7	3	-57%	12	3	-75%
Puçol	6	9	50%	6	9	50%	0	0	-
Valencia, Capital	117	49	-58%	5	12	140%	112	37	-67%

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 VILLAJYOYOSA

Situación general

Indicios de recuperación. Comienza a notarse una recuperación en los precios, incluso un aumento en los valores de mercado asociado sobre todo a las buenas ubicaciones vinculadas con buenas vistas y cercanía a la costa. El hundimiento de precios se mantiene en municipios y áreas lejanas a la costa.

Precios

Indicios de mejora. Como epicentro de la recuperación en la zona señalada se podría señalar el municipio de Benidorm (en zonas de primera línea y nuevas promociones), y en menor medida a sus municipios colindantes (La Nucia, L'Alfàs del Pi y Finestrat hasta Altea). La localidad está promoviendo los pocos solares plurifamiliares que quedaban y está iniciando una reactivación del urbanismo para la producción de solares plurifamiliares, impulsada por un aumento de demanda. El mercado de Benidorm está muy estratificado, y aunque las mejores zonas ya muestran una tendencia positiva de precios, toda la tercera línea, que es la que más volumen aporta al mercado, sigue cayendo.

La previsión para este año es una mejora en la evolución de los precios. Se moviliza la promoción de viviendas plurifamiliares de nueva planta con unos valores unitarios superiores, que hacen mejorar la situación del mercado global. A pesar de ello, se estima que para ciertos productos con mala ubicación y elevada antigüedad seguirá sin activarse la recuperación.

Banda de valores medios

Localidades más caras: Benidorm – Altea (unifamiliares).

- Unifamiliar aislada: 550.000 - 750.000 €.
- Unifamiliar adosada: 250.000 - 340.000 €.
- Plurifamiliar: 150.000 - 250.000 €.

Localidad más barata: Denia.

- Unifamiliar aislada: 550.000 - 750.000 €.
- Unifamiliar adosada: 140.000 - 210.000 €.
- Plurifamiliar: 70.000 - 100.000 €.

Vivienda en costa 2016

Oferta

La oferta en la zona es principalmente de segunda mano. El mercado de alquiler y el de compra comparten protagonismo.

El stock de tercera línea de Benidorm sigue vendiéndose lentamente y con ligeros descensos de precios, pero los pocos solares que quedaban con buena ubicación y que no se habían desarrollado antes del 2008, se han desarrollado y vendido rápidamente en 2015. Se prevé que serán necesarios desarrollos urbanísticos nuevos para nutrir de nuevos solares áreas próximas a la costa. La zona atrae a un amplio espectro de nacionalidades para residir largos periodos y su actividad turística va en aumento.

Las ubicaciones lejanas de la costa tienen una demanda mucho más lenta, activada con unos valores de venta más reducidos que en el litoral. La carencia de nuevos solares en la costa y los precios elevados de los inmuebles hacen prever que el stock se vaya consumiendo a largo plazo.

La oferta predominante en Denia es de bloque abierto plurifamiliar, calidades medias- bajas y de unos 80 m² construidos. En la zona de Beitachell, Benissa y Calpe, la oferta en venta es unifamiliar, de unos 170 m² construidos y calidad media. Por último en Benidorm, el stock se concentra en vivienda plurifamiliar, de unos 90 m² construidos y calidades medias.

Actividad

Las compraventas han aumentado en el último año, hasta el punto de que los plazos de venta de obra nueva han mejorado notablemente respecto al año anterior.

Benidorm y Calpe son las localidades que concentran un mayor nivel de actividad promotora en este momento, principalmente por parte de entidades financieras y de promotores locales con recursos propios. Se han reactivado unas 120 viviendas paralizadas en la primera de las localidades y 90 unidades en la segunda. También se han iniciado nuevos proyectos: 200 unidades en Benidorm, 180 en Calpe y 50 en Finestrat.

El perfil tipo de las nuevas viviendas en construcción es plurifamiliar, de unos 100 m² construidos con zonas comunes y calidad media-alta en segunda línea de costa. El rango de precios se sitúa entre 160.000 y 210.000 euros.

Existen nichos de demanda en los municipios colindantes a Benidorm (L'Alfàs del Pi, Finestrat, La Nucia) para productos de calidad media con rangos de valores entre 150.000 y 250.000 euros, aunque su posible desarrollo es complejo debido a la escasez de solares. También habría mercado en los municipios de Moraira, Jávea, Altea y Finestrat para pequeñas promociones de lujo entre 400.000 y 700.000 euros. También aquí escasean los solares.

Mercado de suelo

Tras años de estancamiento, en Benidorm, Calpe y Jávea ha vuelto el movimiento de compraventa de solares, cuya escasez ha impulsado el incremento de precios. Municipios como Benidorm y Finestrat están iniciando el desarrollo de suelos urbanizables inactivos desde casi una década.

Otros municipios con un urbanismo más desfavorable se mantienen estancados, como Denia y Benissa. En el punto medio se sitúa Villajoyosa, que podría ser el siguiente municipio en atraer actividad promotora, ya que puede ofrecer mayor cantidad de suelo que los municipios colindantes. En el último año se han detectado aumentos de precio en suelos en Benidorm, Calpe, Finestrat y Villajoyosa.

Actualmente, se están reactivando suelos urbanizables que tenían problemas administrativos y jurídicos en Benidorm, y en menor medida en Finestrat y en Villajoyosa. Los promotores reclaman solares de calidad en primera línea en Benidorm que va a ser imposible generar, quedando a la expectativa de que desarrollen el Plan Parcial (PP) El Mural, en segunda línea y el PP Armanello en tercera línea. Se han realizado gestiones municipales para reactivarlos después de 9 años de inactividad administrativa.

Demanda

El comprador tipo de vivienda vacacional en esta zona es mayoritariamente extranjero. Su procedencia, por orden de importancia, es inglesa, nórdica, centro europea y francesa. El regreso de comprador nacional se va notando progresivamente.

ENTRE EL CAMPELLO Y SANTA POLA

Situación general

Indicios de recuperación. Entre las cuatro zonas de referencia (El Campello, Alicante, Elche y Santa Pola), Elche es la que muestra un mayor potencial (en concreto Los Arenales, por delante de La Marina) con un comprador predominantemente extranjero. Santa Pola, al igual que El Campello, también presentan a corto plazo una demanda sostenible. El PAU 5 de Alicante continúa muy parado (solo hay una promoción en marcha).

Precios

Los precios han mostrado signos de mejora en el último año y se prevé que continúen esta tendencia en los próximos meses. La estabilidad económica de los mercados británico y alemán conlleva una demanda constante de vivienda vacacional.

Banda de valores medios

Localidad más cara: El Campello.

- Unifamiliar aislada: 400.000 - 450.000 €.
- Unifamiliar adosada: 180.000 - 220.000 €
- Plurifamiliar: 120.000 - 140.000 €

Localidad más barata: Santa Pola.

- Unifamiliar aislada: 300.000 - 350.000 €
- Unifamiliar adosada: 150.000 - 180.000 €
- Plurifamiliar: 90.000 - 130.000 €

Oferta

La oferta es principalmente de segunda mano. El mercado de compra es más relevante que el de alquiler, con la excepción de los meses de junio, julio y agosto.

El nivel de stock de obra nueva es bajo y asumible a corto plazo. Predomina la vivienda en bloque abierto con urbanización comunitaria y calidades medias. El stock (tanto de suelo como de vivienda) se ubica principalmente en el PAU 5 de Alicante.

Actividad

Las compraventas han crecido en el último año y los plazos de venta de obra nueva han mejorado respecto al año anterior. Son promotores locales con recursos propios quienes están liderando la iniciativa promotora en la zona. Las promociones reactivadas en la zona son residuales en número (una o dos por población). Elche es la localidad que más actividad presenta en el inicio de nuevos proyectos. La estabilidad de los mercados británico y alemán conlleva una demanda constante de vivienda vacacional, incluso entre los nuevos proyectos.

Las tipologías más solicitadas son la vivienda en bloque abierto y la vivienda adosada. La bajada de precios de los inmuebles ha hecho que el mercado demande viviendas más grandes, y se ha pasado de uno y dos dormitorios a tres.

En Los Arenales, el mercado extranjero ha empezado a solicitar piscinas climatizadas, calefacción en la vivienda, salones más amplios, al no limitarse su estancia exclusivamente al período vacacional, sino a cualquier época del año.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción (aislada). El problema de los nuevos proyectos en Alicante es la Revisión del Plan General, ya que la Comisión Territorial de Urbanismo ha aprobado su desistimiento y su devolución al Ayuntamiento para iniciar de nuevo el proceso (la revisión arrancó hace 15 años).

Pese a todo, se han detectado incrementos de precio del suelo en algunas ubicaciones. El stock de vivienda se está absorbiendo, se va abriendo la financiación y, además, se están demandando nuevos productos que no existían en el mercado, como los mencionados anteriormente en Los Arenales con las piscinas climatizadas, calefacción en la vivienda, etc.

Demanda

El perfil de comprador se reparte a partes iguales entre nacional y extranjero. Los adquirentes españoles proceden en su mayoría de Madrid, Barcelona, Murcia y Valencia.

ENTRE GUARDAMAR DEL SEGURA Y PILAR DE LA HORADADA

Situación general

Indicios de recuperación. Se ha pasado de las fases de ajuste que caracterizaron 2014 a indicios de recuperación, que han ido consolidándose a lo largo del 2015. Las perspectivas a corto plazo indican un aumento de los volúmenes de construcción y paulatinos (y ligeros) aumentos de precios.

Precios

El mercado ha experimentado en el último año una recuperación de precios, que ha podido superar el 5% en algunos enclaves. En Guardamar del Segura, las subidas han sido más moderadas. La previsión para los próximos meses es que continúe la tendencia al alza, ya que han mejorado algo las perspectivas económicas y el consumo evoluciona positivamente. Los precios se ajustan a la calidad de lo ofertado y la demanda aumenta, tanto entre extranjeros como entre compradores nacionales.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Orihuela Costa.

- Unifamiliar aislada: 370.000 - 500.000 €.
- Unifamiliar adosada: 200.000 - 250.000 €.
- Plurifamiliar: 120.000 - 160.000 €.

Localidad más barata: Torrevejea.

- Unifamiliar aislada: 280.000 - 320.000 €.
- Unifamiliar adosada: 180.000 - 200.000 €.
- Plurifamiliar: 80.000 - 105.000 €.

Oferta

Predomina el mercado de compra (frente al alquiler) y la oferta de segunda mano.

El nivel de stock es bajo y asumible en el corto plazo. En las localidades de Pilar de la Horadada-Torre de la Horadada y Guardamar del Segura, el stock es poco relevante. Si se analiza la tipología del stock, encontramos unifamiliares adosados de calidades medias, de entre 85 y 120 m² construidos, a una distancia entre 200 y 1.000 metros de la playa. También edificios plurifamiliares de calidades medias, a 2.500 metros de la playa, con viviendas con una superficie entre 60 y 90 m².

ACTIVIDAD

Han aumentado las compraventas en el último año y los plazos de venta de obra nueva han mejorado algo. La actividad promotora, que ya ha habido empezado a asomar en ejercicios anteriores, ha continuado en los últimos meses impulsada principalmente por promotores locales con recursos propios. Orihuela Costa destaca como la localidad donde se ha retomado la construcción de más volumen de viviendas vacacionales paralizadas, concretamente un centenar. En Torrevejea se han reactivado en torno a 75 viviendas y otras 25 en Torre de la Horadada.

Además se han iniciado nuevos proyectos. Actualmente está en marcha la construcción de unas 350 nuevas viviendas en Orihuela Costa, unas 275 en Torrevejea y otras 125 en Torre de la Horadada. Las perspectivas de comercialización para estas nuevas viviendas son positivas, ya que las calidades medias de vivienda salen al mercado a precios competitivos.

A corto y medio plazo, también existirá potencial para la promoción de vivienda vacacional en Rojales, en el entorno de Ciudad Quesada y urbanizaciones colindantes. Allí la demanda empieza a recuperarse y existe producto de segunda mano y de primera ocupación de diferentes precios y calidades. A su favor juega la cercanía a la costa y buenas comunicaciones, con campos de golf muy próximos, colonias de extranjeros muy asentadas y bien integradas con la población local.

Vivienda en costa 2016

En la oferta de vivienda vacacional predominan los adosados de calidades medias, con superficies entre 80 y 100 m² en Torrevieja; entre 120 y 140 m² en Guardamar del Segura y entre 90 y 120 m² en Orihuela Costa y Torre de la Horadada.

Mercado de suelo

Excepto en Guardamar del Segura, donde por el momento no se producen transacciones de suelo, en el resto de localidades se han adquirido terrenos que se encontraban en manos de Sareb.

El suelo ha registrado incremento de precios en Torrevieja, en Orihuela Costa y en Torre de la Horadada a consecuencia del aumento de la actividad constructiva y de las ventas.

Demanda

El comprador es predominante extranjero, aunque en algunas zonas, como Torre de la Horadada, la demanda nacional tiene algo más de presencia y se equipara a la internacional. Entre estos, destacan los ingleses, los rusos, los escandinavos y los belgas. Los compradores nacionales proceden mayoritariamente de Comunidad de Madrid, Castilla-La Mancha, Castilla y León, y la Región de Murcia.

PRECIOS COSTA VALENCIANA	Valor €/m ² 1 trim. 2015	Valor €/m ² 1 trim. 2016	% Variación 1 trim. 2015-1 trim. 2016	% Variación desde máximos
Alicante (provincia)	1.098	1.074	-2,2%	-45,7%
Alfàs del Pi (l')	1.348	1.342	-0,4%	-45,3%
Alicante, Capital	1.109	1.040	-6,2%	-46,9%
Altea	1.603	1.460	-8,9%	-38,7%
Benidorm	1.554	1.470	-5,4%	-48,0%
Calpe/Calp	1.529	1.384	-9,5%	-43,0%
Campello (el)	1.358	1.370	0,9%	-33,3%
Dénia	1.338	1.304	-2,5%	-47,4%
Elche/Elx	937	849	-9,4%	-50,9%
Guardamar del Segura	1.200	1.214	1,2%	-43,8%
Jávea/Xàbia	1.608	1.495	-7,0%	-39,7%
Orihuela	1.231	1.352	9,8%	-38,3%
Pilar de la Horadada	1.224	1.173	-4,2%	-46,9%
Santa Pola	1.273	1.324	4,0%	-38,8%
Torrevieja	1.215	1.295	6,6%	-42,0%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	1.128	1.153	2,2%	-48,8%

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS COSTA VALENCIANA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Alicante (provincia)	29.353	31.727	8,1%	3.593	3.773	5,0%	25.760	27.954	8,5%
Alfàs del Pi (l')	340	447	31,5%	25	58	132,0%	315	389	23,5%
Alicante, Capital	3.685	3.877	5,2%	305	279	-8,5%	3.380	3.598	6,4%
Altea	445	476	7,0%	27	52	92,6%	418	424	1,4%
Benidorm	1.345	1.332	-1,0%	30	19	-36,7%	1.315	1.313	-0,2%
Calpe/Calp	838	719	-14,2%	141	34	-75,9%	697	685	-1,7%
Campello (el)	530	591	11,5%	90	63	-30,0%	440	528	20,0%
Dénia	1.219	1.266	3,9%	81	58	-28,4%	1.138	1.208	6,2%
Elche/Elx	1.524	1.801	18,2%	122	211	73,0%	1.402	1.590	13,4%
Guardamar del Segura	456	530	16,2%	61	48	-21,3%	395	482	22,0%
Jávea/Xàbia	761	944	24,0%	13	26	100,0%	748	918	22,7%
Orihuela	3.518	3.782	7,5%	882	758	-14,1%	2.636	3.024	14,7%
Pilar de la Horadada	656	772	17,7%	219	261	19,2%	437	511	16,9%
Santa Pola	922	928	0,7%	80	39	-51,3%	842	889	5,6%
Torrevieja	4.126	4.356	5,6%	369	606	64,2%	3.757	3.750	-0,2%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	507	497	-2,0%	71	86	21,1%	436	411	-5,7%

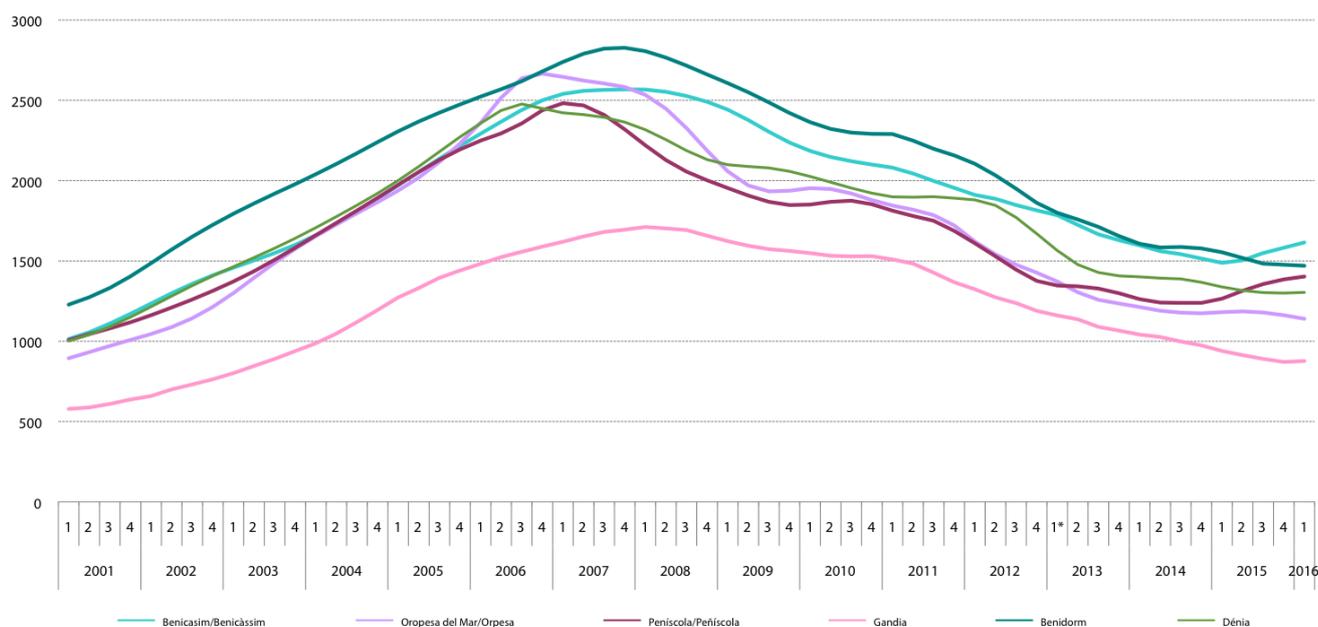
Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA VALENCIANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Alicante (provincia)	2.380	4.135	74%	663	860	30%	1.717	3.275	91%
Alfàs del Pi (I')	36	3	-92%	12	3	-75%	24	0	-100%
Alicante, Capital	42	1148	2.633%	7	184	2.529%	35	964	2654%
Altea	21	48	129%	21	22	5%	0	26	-
Benidorm	15	30	100%	5	6	20%	10	24	140%
Calpe/Calp	113	10	-91%	18	10	-44%	95	0	-100%
Campello (el)	34	158	365%	2	4	100%	32	154	381%
Dénia	21	83	295%	16	24	50%	5	59	1080%
Elche/Elx	185	444	140%	25	29	16%	160	415	159%
Guardamar del Segura	53	73	38%	17	10	-41%	36	63	75%
Jávea/Xàbia	30	41	37%	30	26	-13%	0	15	-
Orihuela	702	448	-36%	143	53	-63%	559	395	-29%
Pilar de la Horadada	248	267	8%	21	26	24%	227	241	6%
Santa Pola	53	122	130%	9	3	-67%	44	119	170%
Torrevieja	398	490	23%	29	33	14%	369	457	24%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	33	48	45%	1	1	0%	32	47	47%

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, Ander Gordo Pérez, Jorge Torres Iranzo, Salvador Ribes Pizarro, Jaime Martín Calleja, Pablo Uríos Durá y José Ramón Martínez Botella.

| Mar Mediterráneo

Costa de Murcia (Costa Cálida)



Murcia

MANGA DEL MAR MENOR

Situación general

Indicios de recuperación. La zona, una línea delgada de costa de casi 22 km, es claramente vacacional, con una población de alrededor de 2.000 personas en invierno y unas 200.000 en verano. El 80% de la vivienda es segunda residencia, sobre todo en la parte final de La Manga, la perteneciente a San Javier.

Precios

Los precios han mostrado indicios de mejora. Las viviendas más caras se sitúan al principio de La Manga. La previsión para los próximos meses es que los valores se mantengan, ya que sigue existiendo mucha oferta de vivienda.

Banda de valores medios

Urbanizaciones más caras:

- Unifamiliar aislada: 350.000 - 400.000 €.
- Unifamiliar adosada: 220.000 - 250.000 €.
- Plurifamiliar: 190.000 - 220.000 €.

Urbanizaciones más baratas:

- Unifamiliar aislada: 250.000 - 300.000 €.
- Unifamiliar adosada: 140.000 - 160.000 €.
- Plurifamiliar: 120.000 - 150.000 €.

Oferta

La oferta de vivienda vacacional se reparte al 50% entre obra nueva y segunda mano, y tiene un mayor peso el mercado de alquiler que el de compra. La obra nueva se concentra en la parte final de La Manga y la de segunda mano en la inicial.

La zona concentra un nivel de stock de obra nueva muy abundante, que seguramente solo podrá ser digerido a largo plazo. El perfil típico son viviendas en edificio de gran altura para periodos vacacionales, de entre 35 y 120 m² y calidades medias. También hay construcciones tipo bungalow sin ascensor.

Actividad

Las compraventas se han incrementado en el último año y han mejorado ligeramente los plazos de venta en promociones de obra nueva. Siguen sin registrarse signos de actividad constructora ni de obras paralizadas ni de nuevos proyectos.

Mercado de suelo

No se están realizando transacciones, pese a que ha habido algún movimiento de tanteo de precios y estudios de viabilidad. No hay interés porque existen edificios de muy poca antigüedad a la venta. Queda Suelo para construir sobre todo en los últimos kilómetros de la Manga.

Demanda

El comprador predominante en la zona es nacional e internacional en una proporción similar. En los últimos meses se ha notado una cierta reactivación de la demanda de origen español. Estos compradores patrios provienen principalmente de Murcia y Madrid, y los extranjeros de países de la Unión Europea.

ENTRE MAZARRÓN Y ÁGUILAS

Situación general

El mercado de vivienda vacacional sigue ajustándose y se acerca a una situación próxima al suelo.

Precios

En general, los precios han permanecido estancados, en línea con la tendencia registrada el año anterior, aunque en algunas urbanizaciones muy concretas se está iniciando una pequeña reactivación. Es el caso de la Urbanización Mar de Plata, en Mazarrón, y de El Rubial, La Loma y El Hornillo, en Águilas.

En el año 2015 se empezó a percibir un ligero incremento de la demanda, procedente fundamentalmente de clientes ingleses. Pero durante este año este incremento se ha estabilizado por lo que previsiblemente los precios se mantendrán sin muchos cambios durante este ejercicio.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Águilas.

- Unifamiliar aislada: 200.000 - 240.000 €.
- Unifamiliar adosada: 150.000 - 170.000 €.
- Plurifamiliar: 100.000 - 120.000 €.

Localidad más barata: Mazarrón (Puerto de Mazarrón).

- Unifamiliar aislada: 180.000 - 220.000 €.
- Unifamiliar adosada: 130.000 - 160.000 €.
- Plurifamiliar: 90.000 - 110.000 €.

Oferta

El mercado de segunda mano es mayoritario, con peso destacado del mercado de alquiler, con un carácter muy estacional concentrado en los meses de junio a septiembre.

El nivel de stock de obra nueva vacacional es, por lo general, bajo, con algunas excepciones. En las Urbanizaciones de Los Collados y en la Urbanización Los Geráneos, en Águilas, la sobreoferta es abundante.

El stock de obra nueva pendiente de venta en Mazarrón y Águilas es fundamentalmente de unifamiliares adosadas, con una superficie de 100-110 m², calidades medias y ubicadas en segunda y tercera línea de playa.

Actividad

Las compraventas han aumentado en los últimos meses y los plazos de venta de obra nueva han mejorado. Las únicas señales de actividad promotora se encuentran en Puerto de Mazarrón, en la Urbanización Mar de Plata, donde se han iniciado tres nuevas promociones con un total de 30 viviendas unifamiliares adosadas y aisladas. Se trata de un enclave muy próximo a la playa y bien comunicado, sobre el que se ha realizado una buena gestión comercial en el extranjero. Promueven promotores locales con recursos propios y se desarrolla principalmente vivienda unifamiliar adosada, de unos 115 m², con calidades medio-altas.

A medio plazo, podría existir potencial desarrollo en las urbanizaciones de El Rubial, La Loma y el Hornillo.

Demanda

El mercado se reparte entre el comprador nacional y extranjero al 50%. En Águilas existe una mayor proporción de demanda local, ya que esta localidad actúa como mercado de segunda residencia para poblaciones próximas, como Lorca. Puerto Lumbreras, Totana, etc. Entre los extranjeros abundan los ingleses y los nórdicos, y entre los españoles, vecinos de la propia Región de Murcia, Castilla-La Mancha y Madrid.

PRECIOS COSTA DE MURCIA	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Murcia (provincia)	970	948	-2,4%	-45,6%
Águilas	964	939	-2,6%	-47,1%
Cartagena	1.028	1.012	-1,6%	-50,3%
La Unión	839	826	-1,5%	-54,6%
Lorca	893	853	-4,5%	-41,0%
Los Alcázares	1.268	1.133	-10,6%	-55,8%
Mazarrón	1.178	1.198	1,7%	-43,3%
San Javier	1.164	1.155	-0,8%	-45,4%
San Pedro del Pinatar	1.051	948	-9,8%	-53,1%

Fuente: Tinsa

Vivienda en costa 2016

COMPRAVENTAS COSTA DE MURCIA

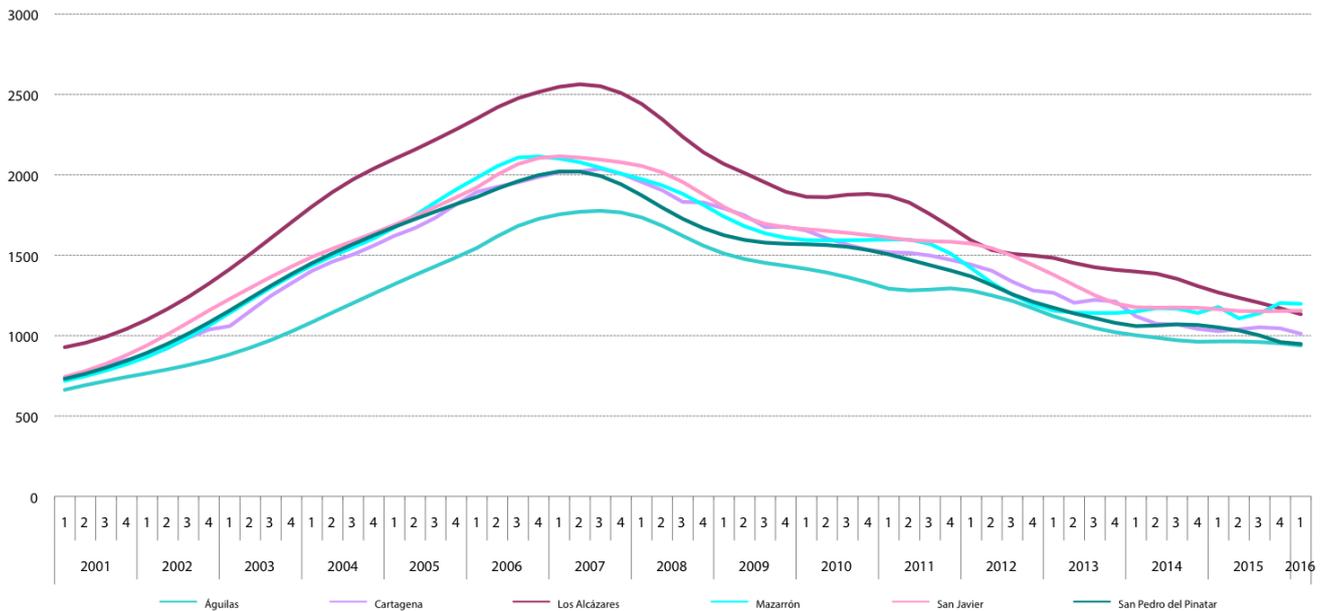
	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Murcia (provincia)	11.009	12.807	16,3%	1.829	1.453	-20,6%	9.180	11.354	23,7%
Águilas	413	388	-6,1%	100	42	-58,0%	313	346	10,5%
Cartagena	1.596	1.849	15,9%	168	175	4,2%	1.428	1.674	17,2%
La Unión	120	120	0,0%	14	19	35,7%	106	101	-4,7%
Lorca	394	423	7,4%	51	76	49,0%	343	347	1,2%
Los Alcázares	357	403	12,9%	84	46	-45,2%	273	357	30,8%
Mazarrón	802	886	10,5%	150	128	-14,7%	652	758	16,3%
San Javier	855	832	-2,7%	136	99	-27,2%	719	733	1,9%
San Pedro del Pinatar	341	498	46,0%	58	101	74,1%	283	397	40,3%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA DE MURCIA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Murcia (provincia)	1.072	1.062	-1%	418	468	12%	654	593	-9%
Águilas	9	18	100%	9	11	22%	0	7	-
Cartagena	46	82	78%	40	29	-28%	6	53	783%
La Unión	2	-	-100%	2	-	-100%	0	-	-
Lorca	440	207	-53%	53	69	30%	387	138	-64%
Los Alcázares	2	12	500%	2	12	500%	0	0	-
Mazarrón	12	36	200%	3	11	267%	9	25	178%
San Javier	41	64	56%	17	9	-47%	24	55	129%
San Pedro del Pinatar	58	162	179%	23	95	313%	35	67	91%

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

Situación general

En clara recuperación. Las perspectivas del mercado vacacional son de continuidad respecto a la recuperación observada en ejercicios anteriores. Este mercado goza de gran dinamismo en el segmento de la gama alta de inmuebles.

Precios

Indicios de mejora en localidades concretas. En El Molinar-Portitxol, los precios están disparados, con fuertes subidas de valor en los inmuebles mejores que están contagiando a otros no tan exclusivos. Los precios también repuntan en la zona de Santa Catalina. La tendencia al alza podría continuar en los próximos meses porque empieza a escasear la oferta por la presión de los inversionistas y las buenas perspectivas a nivel general en Mallorca.

Banda de valores medios*

- Unifamiliar aislada (Calvià y Andratx): 3.000.000 - 6.000.000 €.
- Plurifamiliar (Casco Antiguo Palma y Portitxol): 1.400.000 - 2.000.000 €.

(*): Viviendas con alto grado de exclusividad.

Oferta

La oferta de vivienda vacacional se reparte al 50% entre obra nueva y segunda mano. El mercado de alquiler está en auge en las islas. Muchos inmuebles de gama alta pasan directamente al alquiler turístico, un tema polémico ante la intención de la Administración de regularizar esta práctica.

El nivel de stock en la isla puede calificarse como medio, con plazos de absorción largos. Por una parte, existen inmuebles rápidamente absorbidos por el mercado en zonas con demanda y poca oferta, pero, al mismo tiempo, las ofertas se pueden prolongar bastante en el tiempo en zonas con un amplio stock de vivienda. La presión constructora es importante en la zona del Puerto de Andratx (tanto en vivienda unifamiliar como plurifamiliar) y en el casco antiguo de Palma (rehabilitación de inmuebles).

Entre los inmuebles nuevos terminados y a la venta abundan viviendas solariegas en suelo rústico y ubicadas en municipios costeros, ya sean reformas u obra nueva, y que destacan por sus acabados e instalaciones de alta gama. También viviendas aisladas y adosadas en urbanizaciones costeras, con el mismo nivel de exclusividad, principalmente en Calvià, Andratx, Costa Norte y Levante. Las viviendas plurifamiliares se ubican en el casco antiguo de Palma, Illetes y Portitxol, también de alta gama. Por lo que se refiere a las superficies, las viviendas aisladas son de grandes dimensiones y las viviendas plurifamiliares a partir de 200 m², aunque existe bastante dispersión en este aspecto.

Actividad

Las compraventas tienden al alza y han mejorado los plazos de venta en producto nuevo. Puntualmente, se ha reactivado alguna obra paralizada, como en el casco antiguo de Palma, y se han iniciado nuevos proyectos en Palma, Calvià y Andratx, las zonas más atractivas para el segmento vacacional. La tipología predominante en las nuevas construcciones son apartamentos a partir de 200 m² y viviendas aisladas a partir de 400 m².

La zona de Levante y la del Norte de la isla son atractivas para el desarrollo a medio o largo plazo, pero en ambos casos la escasez de nuevas zonas para edificar junto con la protección del suelo rústico dificulta el desarrollo. También existe potencial en la zona costera de Calvià (Illetes, Cas Català, Bendinat).

Vivienda en costa 2016

La iniciativa promotora corresponde principalmente a firmas extranjeras (promotores extranjeros y fondos de inversión) y, en menor medida, al promotor local.

Mercado de suelo

El suelo empieza a recuperar una actividad regular. El mayor problema, tanto en gama alta como en el resto de segmentos del sector, es la escasez de suelo vacante. Se detectan compraventas de viviendas que posteriormente son demolidas para volver a edificar apartamentos en donde la normativa urbanística lo permite.

Demanda

El comprador es fundamentalmente extranjero, procedente de Alemania y países del norte de Europa.

PRECIOS ISLAS BALEARES	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Mallorca (isla)	1.755	1.838	4,7%	-31,1%
Calvià	2.544	2.835	11,4%	-16,6%
Capdepera	1.656	1.581	-4,5%	-33,4%
Llucmajor	1.718	1.751	1,9%	-32,4%
Manacor	1.510	1.497	-0,9%	-31,6%
Palma de Mallorca	1.605	1.672	4,2%	-37,4%
Santa Margalida	1.706	1.591	-6,7%	-30,7%
Santanyí	2.082	2.259	8,5%	-21,5%
Sóller	1.930	1.882	-2,5%	-29,8%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS ISLAS BALEARES	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Mallorca (isla)									
Alcúdia	200	254	27,0%	5	7	40,0%	195	247	26,7%
Andratx	258	333	29,1%	24	47	95,8%	234	286	22,2%
Calvià	1.034	1.286	24,4%	63	55	-12,7%	971	1.231	26,8%
Capdepera	182	202	11,0%	13	32	146,2%	169	170	0,6%
Llucmajor	288	365	26,7%	43	37	-14,0%	245	328	33,9%
Manacor	372	399	7,3%	45	47	4,4%	327	352	7,6%
Palma de Mallorca	3.582	4.038	12,7%	387	195	-49,6%	3.195	3.843	20,3%
Santa Margalida	87	106	21,8%	3	5	66,7%	84	101	20,2%
Santanyí	252	210	-16,7%	20	13	-35,0%	232	197	-15,1%
Sóller	133	152	14,3%	20	11	-45,0%	113	141	24,8%
Son Servera	111	165	48,6%	21	63	200,0%	90	102	13,3%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS BALEARES	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Mallorca (isla)									
Alcúdia	29	22	-24%	9	13	44%	20	9	-55%
Andratx	21	155	638%	18	26	44%	3	129	4.200%
Calvià	40	133	233%	37	38	3%	3	95	3.067%
Capdepera	20	26	30%	13	23	77%	7	3	-57%
Llucmajor	27	35	30%	23	32	39%	4	3	-25%
Manacor	39	140	259%	24	38	58%	15	102	580%
Palma de Mallorca	176	365	107%	51	57	12%	125	308	146%
Santa Margalida	13	8	-38%	4	8	100%	0	0	-
Santanyí	-	43	-	-	43	-	-	0	-
Sóller	9	4	-56%	6	4	-33%	3	0	-100%
Son Servera	10	85	750%	3	3	0%	7	82	1.071%

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

Menorca

Situación general

Aún en fase de ajuste. Puntualmente, se realizan algunas ventas importantes a ciudadanos franceses que "huyen" de segundas residencias en zonas de posible conflicto (norte de África), pero, en general, el mercado sigue estancado. Si se anima algo es por la bajada de precio de los inmuebles.

Precios

Los precios siguen estancados y la previsión es que continúen así porque existe todavía mucha oferta.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Mahón.

- Unifamiliar aislada: 1.500.000 € (primeras líneas) - 200.000 €.
- Unifamiliar adosada: 170.000 € - 120.000 €.
- Plurifamiliar: 120.000 € - 60.000 €.

Localidad más barata: Alaior (Urb. Cala'n Porter)*

- Unifamiliar aislada: 200.000 € - 250.000 €.
- Unifamiliar adosada: 120.000 € - 130.000 €.
- Plurifamiliar: 60.000 € - 75.000 €.

(*) La costa sur del municipio de Alaior es una zona con predominio claro de ciudadanos ingleses.

Oferta

La oferta es fundamentalmente de segunda mano, ya que prácticamente no hay obra nueva. El alquiler y la compra comparten un protagonismo similar en el mercado.

El stock de obra es poco relevante. Se puede encontrar tanto de vivienda en bloque abierto como unifamiliar aislada, con unas calidades medias.

Actividad

Se ha notado una mayor actividad de compraventas debido a que los precios han bajado y a la existencia de oferta de precios reducidos procedente de entidades financieras.

La escasa actividad constructora que existe en la isla se limita a proyectos de autopromoción en Sant Lluís y Cala Llonga, que no superan la decena de unidades.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción aislada para autopromoción, pero por lo general no existe actividad.

Demanda

El comprador es tanto nacional como extranjero. Entre estos últimos destacan las procedencias tradicionales: franceses e ingleses.

PRECIOS ISLAS BALEARES	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Menorca (isla)	1.547	1.521	-1,7%	-42,6%
Ciudadella de Menorca	1.755	1.813	3,3%	-33,9%
Sant Lluís	1.977	2.036	3,0%	-27,7%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS ISLAS BALEARES	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Menorca (isla)									
Alaior	143	188	31,5%	11	14	27,3%	132	174	31,8%
Castell (Es)	73	66	-9,6%	1	3	200,0%	72	63	-12,5%
Ciudadella de Menorca	380	486	27,9%	170	251	47,6%	210	235	11,9%
Maó	247	244	-1,2%	16	10	-37,5%	231	234	1,3%
Sant Lluís	89	111	24,7%	8	6	-25,0%	81	105	29,6%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS BALEARES	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Menorca (isla)									
Ciudadella de Menorca	12	16	33%	10	16	60%	2	0	-100%
Maó	5	21	320%	5	10	100%	0	11	-

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

PRECIOS ISLAS BALEARES	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Ibiza y Formentera (isla)	2.691	2.758	2,5%	-19,1%

Fuente: Tinsa

Ibiza • Formentera

Situación general

En clara recuperación. Existe una presión constante de la demanda extranjera, especialmente en el segmento de lujo, que tira de los precios al alza. Se prevé que en los próximos meses se mantengan las condiciones del año anterior en cuanto a existencia de demanda y una oferta limitada, ya que las posibles promociones en marcha aún no han comenzado.

Banda de valores medios (*)

Localidad más cara: Ibiza y alrededores.

- Unifamiliar aislada: 500.000 - 4.000.000 €
- Unifamiliar adosada: 400.000 - 600.000 €
- Plurifamiliar: 175.000 € y 1.500.000 € (**)

Localidad más barata: Cala de Bou (Sant Josep).

- Unifamiliar aislada: 400.000 - 1.500.000 €
- Unifamiliar adosada: 250.000 - 400.000 €
- Plurifamiliar: 170.000 - 260.000 € (**)

(*) Valores referidos a productos medios en las zonas señaladas. Existe un mercado reducido y exclusivo de lujo, donde viviendas aisladas, en urbanizaciones o en fincas rústicas, pueden llegar a superar valores de 20 millones de euros.

(**) Para tres dormitorios.

Existe una gran disparidad, con zonas de lujo (Paseo Marítimo y otras) y barrios más estándar.

Oferta

Predomina la oferta de segunda mano en un mercado donde el alquiler es más potente que el de compra. El stock de obra nueva es poco relevante y asumible a corto plazo. Suele ubicarse en zona de playa, aunque no en zonas Premium, y existe tanto vivienda plurifamiliar en bloque aislado, de entre 70 y 100 m², como vivienda adosada de una superficie entre 100 y 120 m².

Actividad

Las compraventas han evolucionado al alza en el último año. Por lo que respecta a la actividad promotora, se han reactivado algunas promociones que habían quedado paralizadas en Cala de Bou. No hay noticias por el momento de desarrollo de nuevos proyectos.

Los movimientos que se observan en el ámbito promotor se concentran en vivienda plurifamiliar, tanto en las zonas Premium de las capitales como en poblaciones del interior, y para unifamiliares en urbanizaciones cercanas al mar. La iniciativa corresponde fundamentalmente a promotores locales con recursos propios.

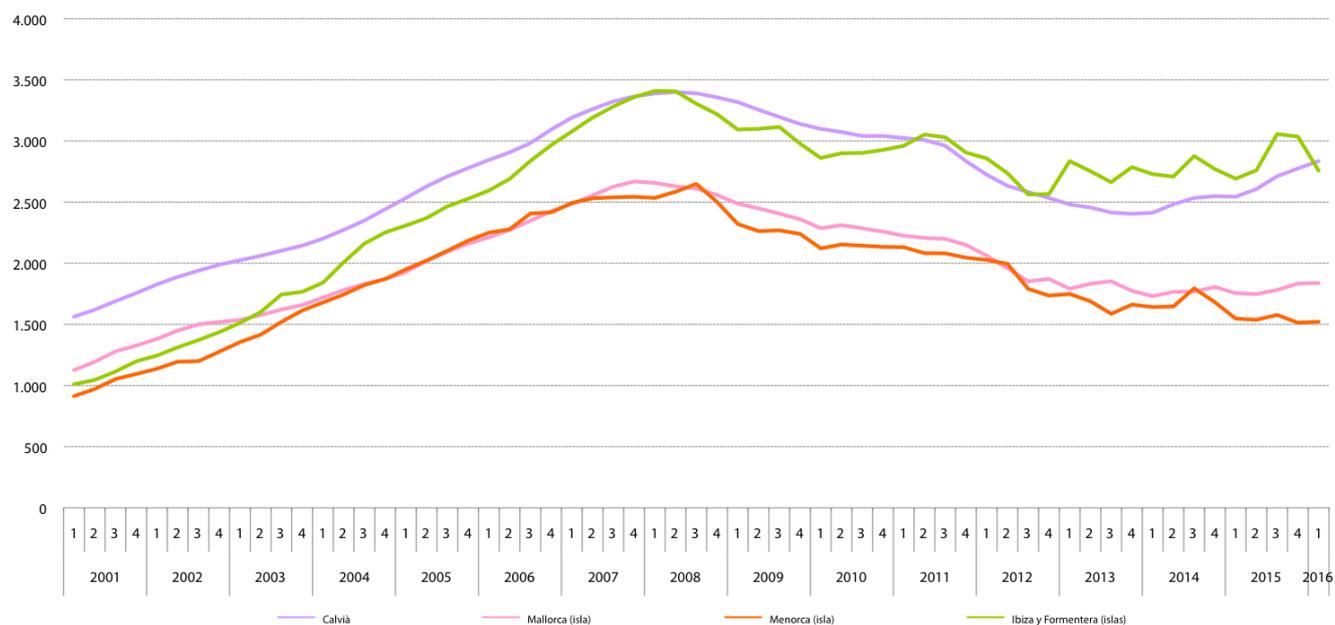
Mercado de suelo

Empieza suscitar interés de nuevo y se detectan algunas tensiones de precio por el aumento de la demanda.

En los últimos meses se han producido novedades en el ámbito urbanístico que tendrán incidencia en la evolución del mercado. En enero de 2016 se aprobaron medidas restrictivas del mercado de suelo rústico y, paralelamente, se ha avanzado que diversas revisiones de planeamiento van a ser más restrictivas. Por ejemplo, recientemente se ha aprobado inicialmente la revisión del PGOU de Ibiza con una reducción de la población máxima importante.

Demanda

El comprador de vivienda vacacional en la isla es fundamentalmente extranjero. Los más habituales son británicos, italianos y centroeuropeos (Francia, Alemania y Holanda).



(*) 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

Situación general

Próxima al suelo. El mercado está bastante parado porque los potenciales compradores esperan descensos de precios adicionales.

Precios

Los precios han seguido ajustándose durante el último año con ligeras caídas. La zona de San Juan de los Terreros se ha mantenido estable. Se prevé que esta evolución continúe en los próximos meses, porque no se observa un movimiento significativo por parte de la demanda.

Banda de valores medios

Localidad más cara: *Pedanía San Juan de los Terreros (Pulpí).*

- Unifamiliar aislada: 250.000 - 350.000 €.
- Unifamiliar adosada: 120.000 - 160.000 €.
- Plurifamiliar: 80.000 - 130.000 €.

Localidad más barata: *Pedanía Palomares (Cuevas del Almanzora).*

- Unifamiliar aislada: 140.000 - 160.000 €.
- Unifamiliar adosada: 100.000 - 140.000 €.
- Plurifamiliar: 60.000 - 100.000 €.

(*) Tres dormitorios. Hay precios fuera de ésta banda dependiendo de la proximidad y vistas a la playa.

Oferta

La oferta de vivienda vacacional es fundamentalmente de obra nueva, salvo en Villaricos y Palomares, donde predomina la usada. El mercado se reparte de forma equilibrada entre alquiler y compra.

La zona presenta un nivel de stock medio, con visos de que solo podrá ser absorbido a largo plazo. En la zona de Palomares, el stock es muy abundante, incluso con obras paralizadas, y es difícilmente digerible. En San Juan de los Terreros, pese a que la sobreoferta es abundante, se están vendiendo promociones actualmente en construcción. En esta localidad abundan las viviendas adosadas y algunas plurifamiliares, con superficies entre 70 y 140 m², calidades medias, en segunda y tercera línea de playa. Por su parte, en Pozo Esparto, Cala Panizo, El Calón y Villaricos, predomina la plurifamiliar, entre 50 y 110 m², calidades medias y segunda línea de playa.

Actividad

No se percibe una recuperación de las compraventas ni una mejora en los plazos de venta de obra nueva.

El pulso constructor se concentra en manos de promotores locales. En San Juan de los Terreros se ha iniciado la construcción de dos promociones ubicadas cerca del mar: Una, de 24 viviendas plurifamiliares con tres dormitorios y garajes, y otra de 60 viviendas con dos dormitorios y garajes. Los dos promotores que las están llevando a cabo tienen planes para construir 200 o 300 unidades más, así que no parece que quede margen para nuevos proyectos a corto y medio plazo.

El producto que se está desarrollando es vivienda plurifamiliar, entre 70 y 120 m², de calidad media tirando a media-alta y próxima a la playa.

Vivienda en costa 2016

Mercado de suelo

No hay actividad en mercado de suelo ni incrementos de precios. Tan solo los dos promotores mencionados anteriormente siguen urbanizando. En Pozo Esparto el suelo urbano es abundante, pero se mantiene sin actividad. San Juan de los Terreros concentra varias bolsas de suelo urbano, a diferencia de Cala Panizo, donde es escaso. En el Calón queda algún terreno, al igual que Villaricos, donde existen algunos solares y una promoción paralizada, pero no hay actividad. Por último, en Palomares se junta la existencia de poco suelo urbano con mucha promoción terminada y paralizada en suelo urbano no consolidado, sin poder actuar por conflicto con la Junta de Andalucía.

Demanda

Los compradores son fundamentalmente españoles, procedentes de los municipios de Pulpí y Cuevas del Almanzora, y de las provincias de Granada, Jaén, Madrid. En El Calón, Villaricos y Palomares, el comprador extranjero tiene algo más de presencia por la proximidad con Vera-playa. Entre las procedencias internacionales destacan Francia, Alemania, Reino Unido, Holanda y Bélgica.

ENTRE VERA PLAYA Y CARBONERAS

Situación general

Indicios de recuperación. Los precios se mantienen en niveles muy competitivos y se están vendiendo a buen ritmo los inmuebles que quedan a la venta.

Precios

Parece que la vivienda vacacional ha logrado frenar la caída de precios y se ha estabilizado. Se prevé que la situación se mantenga así durante un tiempo, ya que aún quedan viviendas en oferta de las entidades financieras con unos valores de venta inferiores a la media y hasta que no se termine esta bolsa de inmuebles no cabe esperar que los precios vuelvan a subir.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Mojácar.

- Unifamiliar aislada: 170.000 - 210.000 €.
- Unifamiliar adosada: 150.000 - 180.000 €.
- Plurifamiliar: 85.000 - 105.000 €.

Localidad más barata: Vera.

- Unifamiliar aislada: 155.000 - 190.000 €.
- Unifamiliar adosada: 110.000 - 140.000 €.
- Plurifamiliar: 88.000 - 112.000 €.

Oferta

La vivienda de obra nueva y la usada tienen un peso similar en el mercado vacacional de la zona. La compra predomina sobre el alquiler.

Esta franja del litoral aglutina un nivel de stock que podría considerarse como intermedio, asumible a medio plazo. Vera es la zona con mayor nivel de sobreoferta. Tanto aquí como en Mojácar predominan las viviendas en bloque abierto, con calidades medias y una buena situación y orientación. En Mojácar, la superficie media (entre 60 y 110 m²) es algo más grande que en Vera (entre 50 y 80 m²). Por su parte, en Carboneras y Garrucha predomina el stock de viviendas en manzana cerrada de entre 60 y 100 m², calidades medias y disparidad en lo referente a orientaciones y situaciones.

Actividad

El volumen de compraventas ha aumentado en el último año y los plazos han mejorado notablemente respecto al año anterior. La promoción de vivienda nueva se encuentra todavía paralizada. Tan solo se han reactivado en el último año algunas promociones en Vera que suman un volumen total de alrededor de 60 viviendas.

Mercado de suelo

No se están registrando operaciones más allá de movimientos para estudios de viabilidad y tanteo de precios.

Demanda

Los compradores de vivienda vacacional en esta zona son tanto españoles como extranjeros, en una proporción similar. Los primeros, normalmente procedentes del centro de la Península, son más abundantes en la localidad de Carboneras. Entre los internacionales, abundan los compradores centroeuropeos, de Países Bajos y alemanes.

ENTRE NÍJAR Y AGUADULCE

Situación general

Próxima al suelo. No existe un exceso de oferta de vivienda en venta, ya que prácticamente el 80% de este tramo de costa está dentro del Parque Natural Cabo de Gata-Níjar y no existe mucho suelo para edificar, salvo en Retamar (Almería), donde la recuperación será más lenta, ya que ahí sí existe exceso de oferta.

Precios

Los precios han logrado frenar la caída que venía sufriendo la zona, aunque en la urbanización de Retamar y Aguadulce Norte todavía se registran ligeros ajustes. La previsión es que los precios empiecen a experimentar una mejoría, ya que no se está construyendo ninguna nueva promoción y el stock se va drenando poco a poco.

Banda de valores medios

Localidades más caras: Aguadulce Sur y localidades de Níjar dentro del Parque Natural.

- Unifamiliar aislada: 400.000 – 600.000 €.
- Unifamiliar adosada: 180.000 – 250.000 €.
- Plurifamiliar: 90.000 – 120.000 €.

Localidad más barata: Urbanización Retamar.

- Unifamiliar aislada: 300.000 – 360.000 €.
- Unifamiliar adosada: 140.000 – 200.000 €.
- Plurifamiliar: 70.000 – 100.000 €.

Oferta

Las zonas de Retamar y Aguadulce Norte se caracterizan por una oferta predominante de vivienda nueva, principalmente destinada a la compra. Por el contrario, en Níjar y Aguadulce sur predomina la vivienda de segunda mano, con un peso más relevante del alquiler.

Por lo general, el nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es bajo y asumible a corto plazo. La sobreoferta es mayor en la urbanización de Retamar y en la zona norte de Aguadulce. La tipología predominante es vivienda plurifamiliar: apartamentos de dos dormitorios y un baño, con superficies ajustadas: 60-80 m² útiles y por debajo de los 100 m² construidos con zonas comunes. En el caso de los adosados en stock, la vivienda tipo tiene tres dormitorios y dos baños y superficies construidas que oscilan entre los 120 y 200 m², dependiendo de si cuentan con sótano o no. Las superficies de parcela oscilan entre 200 y 400 m² de media. La disparidad es la nota predominante en las viviendas unifamiliares aisladas.

Actividad

No se aprecia una recuperación significativa del volumen de compraventas y los plazos de venta de obra nueva se mantienen respecto al año anterior. Tampoco hay rastro de actividad promotora.

Las localidades más atractivas para las nuevas promociones son las ubicadas en la costa de Níjar, ya que es donde menor oferta existe por la consolidación y falta de suelo disponible. Aguadulce Sur es otra zona con potencial promotor a medio plazo, pero antes debe agotar el stock existente.

Mercado de suelo

El único movimiento se refiere a estudios de viabilidad de algunos solares en la zona de Aguadulce Sur y las localidades de Níjar ubicadas dentro del Parque Natural Cabo de Gata-Níjar. El resto de localidades presentan una paralización total en lo referente al suelo.

Demanda

Los compradores son fundamentalmente extranjeros, a excepción de la zona de Retamar y Aguadulce Norte, donde predominan los españoles. En la zona de Níjar, la demanda internacional está compuesta principalmente por europeos comunitarios: franceses, alemanes, belgas y también ingleses. En Almería y Aguadulce, los compradores españoles proceden de Almería y la región andaluza en general. También de Madrid.

ENTRE ROQUETAS DE MAR Y ADRA

Situación general

Próxima al suelo. Después de unos años de claro retroceso en precios y fluidez de mercado de los productos de segunda residencia, desde mediados de 2015 se observa un ritmo de venta algo mayor y que los precios no bajan en la medida de los años anteriores. En algunas zonas concretas, se observa incluso cierta recuperación de precios en las mejores ubicaciones con poca oferta.

Precios

Los valores en este tramo del litoral han experimentado una cierta mejoría respecto al año anterior. Para los próximos meses se prevé estabilización. Si bien en la segunda parte de 2015 se observó una mejora de mercado en cuanto a plazos de venta y en alguna medida en los precios, en los primeros meses de 2016 parece que el dinamismo en vivienda vacacional se ha relajado.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Roquetas de Mar.

- Unifamiliar aislada: 360.000 - 500.000 €.
- Unifamiliar adosada: 150.000 - 200.000 €.
- Plurifamiliar: 70.000 - 200.000 €.

Localidad más barata: Balanegra (T.M. de Berja).

- Unifamiliar aislada: 200.000 - 250.000 €.
- Unifamiliar adosada: 100.000 - 140.000 €.
- Plurifamiliar: 40.000 - 100.000 €.

(*) Existe una amplia dispersión de precios en función de las tipologías y características, pero también dependiendo de si las ofertas son de particulares o de entidades financieras.

Oferta

El mercado de vivienda vacacional se caracteriza por oferta de obra nueva y usada en una proporción similar y por una mayor orientación a la compra que al alquiler.

El stock en la zona es muy abundante. Núcleos como Almerimar o Adra, que ya han vendido buena parte de la sobreoferta, pueden terminar de absorberla en plazos más cortos, pero núcleos como Roquetas de Mar o Balerma tardarán bastante más tiempo. En el stock en venta predominan las viviendas plurifamiliares de dos dormitorios en residenciales abiertos o cerrados, con zonas verdes y piscina, superficies entre 50 y 70 m² y calidades medias.

Actividad

Ha mejorado el ritmo de compraventas, sobre todo en viviendas ofertadas por entidades financieras y en menor medida por particulares. Los plazos de venta han mejorado algo respecto al año pasado.

La escasa actividad promotora se concentra en el núcleo de Almerimar (El Ejido) impulsada por promotores locales con recursos propios. Allí se ha reactivado una promoción de viviendas adosadas que estaba paralizada y se han iniciado tres nuevos proyectos: uno de 30 viviendas plurifamiliares y dos pequeñas promociones de unifamiliares.

Vivienda en costa 2016

La tipología de las nuevas construcciones es, en el caso de las plurifamiliares, viviendas de 1 a 3 dormitorios, con superficies de 50 a 100 m² y calidades medias. En las unifamiliares adosadas, la oferta es de inmuebles de tres o cuatro dormitorios con garaje o almacén, de unos 140 m² y calidades medias. Finalmente, las unifamiliares aisladas son de tres o cuatro dormitorios, de 140 a 200 m², con parcelas de 500 m² y buenas calidades.

Mercado de suelo

El mercado de suelo está prácticamente monopolizado por entidades financieras. Se realizan estudios de viabilidad y tanteo de precios, pero no se producen transacciones. En algún núcleo, como Almerimar, promotores locales promueven o estudian promover sobre suelos de entidades financieras con su financiación y devolviéndola principalmente al final de la promoción. En el resto de núcleos el mercado es casi inexistente.

Demanda

El comprador de vivienda vacacional en la zona es predominantemente nacional, de la misma provincia de Almería y parte de Jaén y Granada. En menor medida llegan compradores de Madrid u otras capitales o provincias de interior.

PRECIOS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	Valor €/m ² 1 trim. 2015	Valor €/m ² 1 trim. 2016	% Variación 1 trim 2015-1 trim.2016	% Variación desde máximos
Almería (provincia)	948	951	0,3%	-50,3%
Almería, Capital	1.133	1.076	-5,0%	-49,2%
Ejido (El)	806	797	-1,1%	-58,3%
Mojácar	1.408	1.269	-9,9%	-52,2%
Roquetas de Mar	1.001	1.016	1,5%	-53,3%
Vera	1.148	1.168	1,7%	-51,8%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Almería (provincia)	7.037	7.606	8,1%	1.296	1.221	-5,8%	5.741	6.385	11,2%
Almería, Capital	1.379	1.487	7,8%	344	258	-25,0%	1.035	1.229	18,7%
Ejido (El)	775	860	11,0%	151	154	2,0%	624	706	13,1%
Mojácar	479	400	-16,5%	128	27	-78,9%	351	373	6,3%
Roquetas de Mar	1.458	1.550	6,3%	228	314	37,7%	1.230	1.236	0,5%
Vera	563	595	5,7%	36	68	88,9%	527	527	0,0%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE NUEVA OBRA ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Almería (provincia)	307	521	70%	146	152	4%	161	369	129%
Almería, Capital	104	129	24%	17	26	53%	87	103	18%
Ejido (El)	7	15	114%	7	15	114%	0	0	-
Roquetas de Mar	19	26	37%	7	11	57%	12	15	25%
Vera	15	12	-20%	13	12	-8%	2	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

Situación general

Próxima al suelo. Se observa una reactivación de la demanda, aunque aún incipiente e inestable, enfocada a la oferta de vivienda a precios ajustados.

Precios

Los precios todavía han estado en ajuste a la baja en el último año. Los términos municipales de mayor entidad de la comarca (Motril, Almuñécar y Salobreña) han sufrido caídas de valor inferiores a los de términos municipales de menor entidad y mercado, donde han podido superar el 5%.

El mercado y demanda son aún inestables y sólo se animan en productos con precios de oferta ajustados. Mientras no se alcance un equilibrio entre oferta y demanda es previsible que la evolución de precios sufra ajustes adicionales no muy acusados o, desde una posición optimista, que se mantengan estabilizados.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Almuñécar.

- Unifamiliar aislada: 400.000 - 600.000 €.
- Unifamiliar adosada: 180.000 - 250.000 €.
- Plurifamiliar: 120.000 - 170.000 €.

Localidad más barata: Los Yesos.

- Plurifamiliar: 60.000 - 80.000 €.

Oferta

El mercado de vivienda vacacional es principalmente de segunda mano, con predominio del alquiler frente a la compra.

El nivel de stock es bajo, asumible a corto plazo. La tipología más habitual son viviendas en actuaciones de bloque abierto, con zonas comunes en recinto privativo (piscina, jardines, zona infantil, etc). Disponibilidad de oferta reducida en los núcleos de Motril (Zona de Playa Granada y Torrenueva), Almuñécar y Salobreña.

Actividad

En el último año se ha notado una cierta aceleración de las compraventas y una mejora de los plazos de venta de obra nueva. Desde el punto de vista de la actividad promotora, se ha reactivado una promoción que había quedado parada ubicada en Motril, en la zona de Playa Granada, de unas 40 unidades (vivienda plurifamiliar en bloque abierto con zonas comunes) y otra de aproximadamente 35 viviendas unifamiliares adosadas en el núcleo de La Herradura (Almuñécar). Ambas de calidades medias-altas.

La iniciativa de desarrollo proviene de entidades financieras. No se ha iniciado la construcción de nuevos proyectos de vivienda vacacional.

Mercado de suelo

Se han realizado algunos estudios de viabilidad y tanteo de precios, pero no se han concretado transacciones.

La comarca presenta escasez de suelo urbano directo para poder iniciar promociones de obra nueva de modo inmediato, salvo en el caso de la zona de playa del término municipal de Salobreña, donde sí existen algunas parcelas. En el resto de municipios, y especialmente en Motril (zona de Playa Granada y Torrenueva), Almuñécar, Salobreña y Castell del Ferro, existen bolsas de suelo no consolidado y urbanizable, en algunos casos de envergadura, cuya gestión urbanística o iniciativa urbanizadora ha quedado paralizada y estancada. No se observan signos de reactivación de este tipo de mercado y demanda al no haber reaparecido la figura de inversor en suelo ante la incertidumbre de cuándo podrá recuperar con seguridad las inversiones a realizar en adquisición, gestión y urbanización del suelo.

Demanda

El comprador en esta zona es español entre un 50% y un 70% de los casos, proporción que se supera en el término municipal de Gualchos-Castell del Ferro, Sorvilán, Polopos y Albuñol-La Rábida. Los compradores proceden fundamentalmente de las provincias de Granada, Jaén, Córdoba y Madrid, y entre los extranjeros el origen más habitual es Gran Bretaña, Países Nórdicos, Francia y Alemania.

PRECIOS

ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Granada (provincia)	948	967	2,0%	-38,5%
Almuñécar	1.320	1.290	-2,3%	-45,6%
Motril	1.011	944	-6,6%	-49,1%
Salobreña	1.048	970	-7,4%	-53,0%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Granada (provincia)	7.090	7.904	11,5%	1.102	769	-30,2%	5.988	7.135	19,2%
Almuñécar	521	597	14,6%	35	10	-71,4%	486	587	20,8%
Motril	543	653	20,3%	112	78	-30,4%	431	575	33,4%
Salobreña	138	163	18,1%	17	5	-70,6%	121	158	30,6%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE NUEVA OBRA

ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Granada (provincia)	494	920	86%	283	374	32%	211	544	158%
Almuñécar	29	1	-97%	7	1	-86%	22	0	-100%
Motril	58	28	-52%	2	10	400%	56	18	-68%
Salobreña	7	3	-57%	7	3	-57%	0	0	-

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

Situación general

Indicios de recuperación. Se observa un incremento en la demanda de segunda residencia a nivel general, con especial incidencia en aquellos municipios de mejores características turísticas, como Nerja, Torrox y Torre del Mar.

Precios

Los precios han mostrado indicios de mejora en el último año y se prevé que la evolución positiva continúe en los próximos meses gracias a que se irá reduciendo el stock bancario y a que la demanda se intensificará por la mejoría del contexto económico.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Nerja.

- Unifamiliar aislada: 280.000 - 350.000 €.
- Unifamiliar adosada: 185.000 - 230.000 €.
- Plurifamiliar: 150.000 - 190.000 €.

Localidad más barata: Almayate (Vélez-Málaga).

- Unifamiliar aislada: 200.000 - 250.000 €.
- Unifamiliar adosada: 125.000 - 160.000 €.
- Plurifamiliar: 90.000 - 120.000 €.

Oferta

La oferta de vivienda vacacional se reparte en igual medida entre obra nueva y usada, con un mercado de alquiler más potente que el de compra. La consolidación del casco urbano en el eje costero de Rincón de la Victoria y Nerja hace que la oferta principal de segunda residencia sea de segunda mano. En estos municipios, la obra nueva se destina mayoritariamente a primera residencia.

En general, el nivel de stock es bajo y asumible a corto plazo. Nerja es la única zona donde se observa el inicio de alguna promoción nueva. En otras ubicaciones, la terminación de alguna obra paralizada en los años de crisis.

La tipología de la vivienda en stock es fundamentalmente plurifamiliar en bloque abierto, con una superficie media de entre 80 y 110 m² con calidades medias y ubicadas en segunda o tercera línea de playa.

Actividad

En el último año se ha notado una reactivación de las compraventas y los plazos de venta han mejorado teniendo en cuenta que apenas existe obra nueva. Prácticamente no hay rastro de actividad promotora.

Como no se han iniciado nuevas promociones, la oferta es inferior a la de años anteriores, por lo que a corto-medio plazo pueden tener sentido comercial nuevos desarrollos en municipios como Nerja, Torre del Mar y Rincón de la Victoria. Los compradores están demandando viviendas plurifamiliares de dos dormitorios y dos baños, con superficies medias entre 70 y 90 m².

Mercado de suelo

Se va realizando alguna transacción aislada. La mayor parte del suelo consolidado vacante y en desarrollo pertenece a las entidades financieras, que están llegando a acuerdos a través de sus principales inmobiliarias con promotores de la zona para que inicien promociones de tamaño pequeño-medio. Ya se han empezado a producir incrementos del precio del suelo en la zona, principalmente en aquellos municipios donde es escaso.

Demanda

En los municipios ubicados en la zona oriental de la Axarquía, como Nerja y Torrox, predomina el comprador extranjero procedente de los países escandinavos (noruegos y daneses), Alemania y Bélgica, entre los más destacados. El comprador nacional es más numeroso en Rincón de la Victoria y Torre del Mar. Procede en su mayoría de la región andaluza (Córdoba y Granada).

ENTRE TORREMOLINOS Y MIJAS

Situación general

Indicios de recuperación. El número de transacciones entre particulares ha aumentado y se aprecia una estabilización en los precios de venta,

Precios

Los valores se han estabilizado en el último año y en algunos casos se han registrado subidas puntuales que, si no se ven frenadas por la incertidumbre política o financiera o salida masiva de stock oculto, hacen prever que en los próximos meses se consolide esta tendencia al alza.

Banda de valores medios*

- Unifamiliar aislada: 450.000 € - 500.000 €.
- Unifamiliar adosada: 240.000 - 280.000 €.
- Plurifamiliar: 120.000 - 140.000 €.

() Los valores se refieren a Mijas, Torremolinos y Benalmádena, ya que son tres localidades muy parejas. Tal vez Mijas sea algo más cara al tener varias urbanizaciones colindantes con Marbella y tener un amplio término municipal.*

Oferta

La oferta se reparte de forma equilibrada entre vivienda nueva y usada, principalmente destinada a la compra más que al alquiler.

El nivel de stock de obra nueva en la zona es de un nivel intermedio, asumible en el largo plazo. La sobreoferta se caracteriza por viviendas plurifamiliares en urbanizaciones alejadas del litoral o en zonas aisladas que se desarrollaron a partir de 2005. Se trata habitualmente de viviendas de dos dormitorios y dos baños, o de baño y aseo, con superficies entre 70 y 80 m², en urbanizaciones cerradas.

Actividad

El volumen de compraventas ha mejorado durante el último año, al igual que los plazos de venta en promociones de obra nueva. La actividad promotora empieza a recuperarse, principalmente en Mijas, que tiene el término municipal más amplio, y también en Benalmádena y Fuengirola, localidades con alta actividad turística donde ya se están estudiando nuevas promociones.

La iniciativa de desarrollo en la zona está en manos de promotores locales asociados con fondos extranjeros u otros inversores. En los últimos meses se ha terminado una promoción de 150 viviendas que había quedado paralizada en Mijas, que están en comercialización, y otra en Fuengirola, de aproximadamente de 80 viviendas, en similares circunstancias. Además, se han iniciado nuevas promociones. Al menos dos en Mijas Golf, de unas 100 viviendas; otra de unas 40 unidades en la cala; una tercera de 45 viviendas en Benalmádena pueblo y otro proyecto de 40 unidades entre Benalmádena y Fuengirola.

Las nuevas viviendas en desarrollo son habitualmente plurifamiliares con dos o tres dormitorios, y calidades medias.

Mercado de suelo

Se están realizando estudios de viabilidad y tanteo de precios, que no terminan de traducirse en operaciones. Sigue existiendo un claro exceso de suelo para desarrollar e incluso ya urbanizado.

Demanda

Aunque en los últimos meses se ha notado la vuelta a la escena del comprador nacional, los extranjeros copan entre el 50% y el 70% de las operaciones. Se trata, principalmente, de ingleses y alemanes. Entre los compradores nacionales destacan los procedentes de Madrid y Córdoba.

ENTRE MARBELLA Y MANILVA

Situación general

En clara recuperación. Se ha drenado gran parte del stock de las viviendas en manos de las entidades financieras y el ritmo de ventas está aumentando.

Precios

Los valores se han incrementado en los últimos meses y se prevé que la tendencia continúe, ya que la demanda es constante.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Marbella.

- Unifamiliar aislada: 800.000 - 2.000.000 €.
- Unifamiliar adosada: 300.000 - 600.000 €.
- Plurifamiliar: 300.000 y 400.000 €.

Localidad más barata: Manilva.

- Unifamiliar aislada: 300.000 - 500.000 €.
- Unifamiliar adosada: 130.000 - 200.000 €.
- Plurifamiliar: 80.000 - 100.000 €.

Oferta

La oferta predominante de vivienda vacacional es de segunda mano, donde el alquiler tiene un peso equiparable a la compra.

El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es bajo en Marbella, donde hubo en parón de construcción en 2005-2006. Toda la obra nueva se vende muy rápidamente. En Estepona, Manilva y Casares el stock es algo más abundante, y previsiblemente se absorberá en el largo plazo. El perfil predominante es producto medio, entre 200.00 y 300.000 euros en viviendas plurifamiliares hasta 100 m².

Actividad

El volumen de transacciones de vivienda vacacional ha aumentado en el último año y los plazos de venta de obra nueva se mantienen como en el ejercicio anterior. No se ha reactivado la construcción de obras paralizadas, aunque lo cierto es que tampoco había muchas estructuras abandonadas. Sí se ha incrementado la actividad de nuevas promociones. En Marbella y Benahavís se están construyendo viviendas unifamiliares aisladas y en torno a 100 unidades plurifamiliares en promociones de tamaño pequeño, de 25 a 30 viviendas. En Estepona hay en marcha proyectos para levantar entre 200 y 300 unidades.

El término de Estepona se está viendo beneficiado por la anulación del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella en noviembre de 2015, que está provocando que parte de la inversión que se iba a destinar a Marbella se esté trasladando a este municipio. A corto y medio plazo, Manilva, Benahavís y Casares también son lugares atractivos para la promoción de viviendas, ya que la demanda de segunda residencia por parte de extranjeros y compradores españoles es constante.

La nueva construcción está siendo impulsada por promotores locales asociados con fondos extranjeros y otros inversores. El producto en desarrollo se corresponde con viviendas entre 200.000 y 300.000 euros, con una superficie de unos 100 m². En Marbella, villas de lujo que pueden alcanzar entre uno y dos millones de euros.

Mercado de suelo

Empieza a recuperar una actividad regular. En general hay poco stock de suelo urbano en Marbella, por lo que es un producto bastante solicitado y se han realizado varias transacciones. El producto bueno se vende rápidamente y se está trasladando la inversión en suelo a municipios colindantes, como Estepona y Benahavís, tanto por parte de fondos internacionales como de promotores nacionales.

Vivienda en costa 2016

Demanda

Aunque en los últimos meses ha aumentado el protagonismo del comprador nacional, el extranjero sigue representando entre un 50% y un 70% del mercado. Las procedencias más habituales son Reino Unido, Irlanda, Noruega, Suecia, Francia, Bélgica, Suiza y países árabes. Entre los compradores españoles destacan los procedentes de Madrid y País Vasco.

PRECIOS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Málaga (provincia)	1.277	1.328	4,0%	-47,6%
Benalmádena	1.424	1.427	0,2%	-50,8%
Casares	1.082	1.184	9,4%	-58,7%
Estepona	1.299	1.325	2,0%	-52,1%
Fuengirola	1.482	1.399	-5,6%	-49,3%
Málaga, Capital	1.230	1.313	6,7%	-45,6%
Manilva	1.120	1.132	1,1%	-55,9%
Marbella	1.766	1.864	5,5%	-38,2%
Mijas	1.191	1.274	7,0%	-51,8%
Nerja	1.549	1.636	5,6%	-37,5%
Rincón de la Victoria	1.375	1.344	-2,3%	-45,9%
Torremolinos	1.294	1.387	7,2%	-50,3%
Torrox	1.294	1.406	8,7%	-46,5%
Vélez-Málaga	1.104	1.130	2,4%	-48,4%

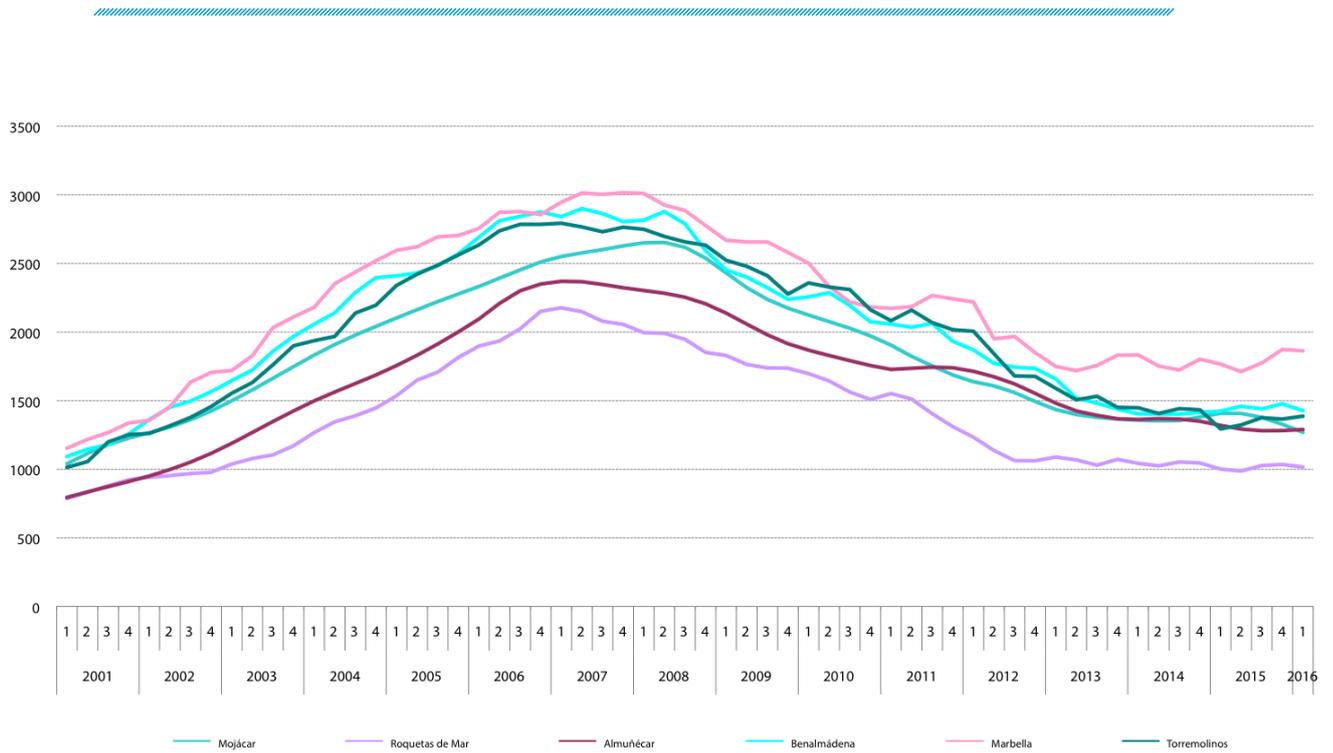
Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Málaga (provincia)	23.877	25.766	7,9%	3.093	2.638	-14,7%	20.784	23.128	11,3%
Benalmádena	1.865	1.878	0,7%	282	230	-18,4%	1.583	1.648	4,1%
Casares	282	463	64,2%	28	59	110,7%	254	404	59,1%
Estepona	2.109	2.052	-2,7%	302	161	-46,7%	1.807	1.891	4,6%
Fuengirola	1.323	1.290	-2,5%	87	73	-16,1%	1.236	1.217	-1,5%
Málaga, Capital	3.932	4.786	21,7%	388	540	39,2%	3.544	4.246	19,8%
Manilva	1.206	981	-18,7%	542	287	-47,0%	664	694	4,5%
Marbella	3.982	4.396	10,4%	375	326	-13,1%	3.607	4.070	12,8%
Mijas	2.382	2.373	-0,4%	327	130	-60,2%	2.055	2.243	9,1%
Nerja	552	593	7,4%	45	17	-62,2%	507	576	13,6%
Rincón de la Victoria	448	553	23,4%	67	89	32,8%	381	464	21,8%
Torremolinos	1.396	1.289	-7,7%	123	89	-27,6%	1.273	1.200	-5,7%
Torrox	476	531	11,6%	35	19	-45,7%	441	512	16,1%
Vélez-Málaga	910	1.076	18,2%	151	180	19,2%	759	896	18,1%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE NUEVA OBRA ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Málaga (provincia)	756	2.808	271%	298	740	148%	458	2.068	352%
Benalmádena	18	132	633%	9	13	44%	9	119	-
Estepona	10	42	320%	8	16	100%	2	26	1.200%
Fuengirola	18	150	733%	18	1	-94%	0	149	-
Málaga, Capital	287	354	23%	43	41	-5%	244	313	28%
Manilva	0	7	-	0	3	-	0	4	-
Marbella	92	362	293%	50	89	78%	42	273	550%
Mijas	16	128	700%	16	17	6%	0	111	-
Nerja	5	42	740%	3	24	700%	2	18	800%
Rincón de la Victoria	13	6	-54%	2	3	50%	11	3	-73%
Torremolinos	34	198	482%	2	1	-50%	32	197	516%
Torrox	1	7	600%	1	7	600%	0	0	-
Vélez-Málaga	49	100	104%	8	12	50%	41	88	115%

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](#) y [Leandro Martínez Gómez](#)

| Océano Atlántico

Andalucía atlántica (Costa de la luz)



Cádiz

SOTOGRADE

Situación general

Indicios de recuperación. La afluencia del turismo, tanto nacional como extranjero (principalmente de la Comunidad Europea), así como el alto poder adquisitivo de los intervinientes en el mercado de Sotogrande, provoca que en la zona se haya dejado de notar en gran medida la crisis. Hace ya casi dos años que desaparecieron las bajadas de precios.

Precios

Esta zona tan exclusiva se caracteriza por la consolidación de la mejora de los precios, una vez que la demanda se ha convencido del cambio de tendencia. Las previsiones son al alza. A esto contribuye que, a día de hoy, las entidades bancarias no cuentan ya con muchos inmuebles adjudicados en Sotogrande.

Banda de valores medios

Localidad analizada: Sotogrande.

- Unifamiliar aislada: 750.000 - 2.000.00 €.
- Unifamiliar adosada: 425.000 - 675.000 €.
- Plurifamiliar: entre 300.000 - 600.000 €.

Oferta

El mercado de Sotogrande siempre ha sido muy dinámico; ha contado con una oferta importante y un número elevado de transacciones.

La mayoría de las viviendas son aisladas, con superficies construidas de 400-500 m² en parcelas de 2.000 m². En las zonas de El Puerto y La Marina, la tipología predominante es la de bloque aislado de 3 y 4 plantas, con viviendas de 180-220 m².

El área ubicada junto a la autovía se compone de promociones de unifamiliares adosados de 2 y 3 plantas, con superficies entorno a los 200 m². Las calidades en general son bastante altas en todas las tipologías mencionadas. mEn el total de la oferta de vivienda vacacional de la zona predomina la segunda mano destinada a ser vendida.

Actividad

Aumenta el número de compraventas, pero en Sotogrande no se ha puesto en marcha ninguna nueva promoción, y, a corto plazo, no parece factible que se comience ninguna, dada la cantidad de oferta existente.

La única actividad es la de autopromoción.

Mercado de suelo

No se detectan movimientos en el mercado de suelo para promociones. En el caso de parcelas para viviendas unifamiliares aisladas, hay algo más de actividad, aunque escasa.

Demanda

La demanda es nacional y extranjera al 50%, la primera procede de Madrid, País Vasco y Andalucía y la foránea de Inglaterra y Alemania, principalmente.

LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN, SAN ROQUE Y ALGECIRAS

Situación general

Indicios de recuperación. Actualmente la mayoría de viviendas secundarias se encuentran en propiedad de entidades financieras y tienen una antigüedad de entre 5 y 10 años, la mayoría sin estrenar. Se espera que se continúen vendiendo de manera progresiva, sin aumentar mucho su precio actual.

Precios

La situación actual ha de entenderse como una mejora respecto al año anterior, en el que se registraban descensos más acusados. Es previsible que esta situación se mantenga al menos un año más, porque todavía queda bastante oferta. La mayor recuperación se registra en Algeciras, ya con variación positiva.

Banda de valores medios

Localidades de referencia: La Línea, San Roque y Algeciras. *

- Unifamiliar aislada: 375.000 - 450.000 €.
- Unifamiliar adosada 200.000 - 270.000 €.
- Plurifamiliar: 90.000 - 125.000 €.

**Prácticamente por igual.*

Oferta

El mercado de alquiler es menos relevante que el de compra y conviven con el mismo peso la oferta de vivienda nueva y la de usada.

El stock de obra nueva es en general muy abundante, aunque Algeciras tiene menos vivienda de nueva planta vacacional que San Roque y La Línea. Predominan las viviendas plurifamiliares de 90-150 m², con jardines y piscina comunitaria, de calidades medias-altas, que se concentran principalmente en la urbanización Alcaidesa en La Línea y San Roque, y en Getares y Rinconcillo, en Algeciras.

La oferta de obra nueva está constituida por viviendas plurifamiliares, con superficies de 100-150 m² y calidades altas, generalmente de promotores no nacionales.

Actividad

Las compraventas de segundas residencias se han acelerado en la zona, sobre todo en San Roque y La Línea.

Se ha iniciado una promoción nueva en San Roque, en la urbanización La Alcaidesa (20 viviendas), debido a su buena ubicación, ya que está en primera línea de golf y mar, pero todavía quedan muchas viviendas sin vender como para que la actividad promotora se generalice.

Se estima que una zona con potencial para la promoción a corto-medio plazo de vivienda de segunda residencia es la Hacienda de Torrenueva en La Línea, al tratarse de un desarrollo urbanístico (Plan Parcial) casi terminado, que linda con la costa. En Algeciras por el momento no se inician obras.

Mercado de suelo

No se detecta actividad. La zona cuenta con abundante suelo sin promover en dos Planes Parciales en la Alcaidesa, parte en el municipio de La Línea y parte en el Municipio de San Roque.

Demanda

Los demandantes son nacionales y extranjeros, con aproximadamente el mismo peso, salvo en Algeciras, donde la demanda es casi en su totalidad nacional, con predominio de vecinos de Sevilla.

Ingleses y rusos destacan entre los extranjeros interesados en la compra de estos inmuebles.

ENTRE TARIFA Y CONIL

Situación general

En clara recuperación. En zonas como Tarifa y Zahara de los Atunes se empiezan a promover e iniciar obras, con algunas promociones vendidas sobre plano.

Precios

Indicios de mejora en los precios el último año, más evidentes en Tarifa que en Conil. Se prevé que esta tendencia continúe en los próximos meses.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Zahara de los Atunes.

- Unifamiliar aislada: 1.200.000 - 1.500.000 €.
- Unifamiliar adosada: 240.000 - 270.000 €.
- Plurifamiliar: 150.000 - 180.000 €.

Localidad más barata: Barbate.

- Unifamiliar aislada: entre 210.000 y 250.000 €.
- Unifamiliar adosada: entre 120.000 y 150.000 €.
- Plurifamiliar: 90.000 y 120.000 €.

Vivienda en costa 2016

Oferta

El mercado de alquiler es más relevante que el mercado de compra en esta zona. En este último, el nivel de stock de obra nueva de producto vacacional pendiente de venta es bajo, asumible a corto plazo.

En Barbate y Conil predomina la vivienda en bloque abierto, de 70-80 m² y calidades medias, generalmente de segunda mano.

Actividad

El número de compraventas de vivienda vacacional en la zona (incluyendo nueva y usada) ha aumentado este último año y los plazos de venta han mejorado algo respecto al año pasado.

En Tarifa se han abordado varias nuevas promociones (30-40 viviendas) y en Zahara de los Atunes también se han comenzado algunas (entre ellas se está terminando una de 72 viviendas y hay dos fases más para iniciar), siendo ésta la localidad que concentra la mayor actividad constructora, en manos principalmente de promotores locales que emplean fundamentalmente recursos propios. La tipología predominante es la de pequeñas viviendas unifamiliares adosadas de 70-80 m², con calidades medias.

Ambas son localidades atractivas para la promoción inmobiliaria, al ser zonas muy turísticas.

En Conil, de momento, no se observa la misma recuperación que en Zahara de los Atunes, pero cuenta con una gran demanda turística.

Mercado de suelo

Existe poco mercado de suelo; las promotoras que están empezado a construir lo hacen sobre suelos de su propiedad, aunque también se ha realizado alguna transacción, poco significativa.

Demanda

La demanda de producto residencial vacacional en esta zona es mayoritariamente nacional, procedente de Andalucía, Madrid y País Vasco. En caso de la demanda extranjera predominan los alemanes e ingleses.

CHICLANA, SAN FERNANDO, CÁDIZ Y PUERTO REAL

Situación general

Signos de recuperación. Aumenta la actividad en la zona, y las compras debido a las perspectivas de mejora económica y bajos precios.

Las localidades de Puerto Real y San Fernando no presentan tradicionalmente mercado de segunda residencia. En Puerto Real únicamente 'Villa Nueva Golf', situada en las afueras y muy vinculada al nuevo campo de golf, está destinada al producto vacacional. Sin embargo tiene poca población de momento, incluso se utiliza a día de hoy también como primera residencia. San Fernando tradicionalmente ha funcionado como ciudad dormitorio, satélite de Cádiz, al tener precios más bajos, pero no como segunda residencia.

Cádiz y Chiclana sí presentan un mercado relevante de segunda residencia aunque con diferente tipología ya que en Cádiz no existe producto residencial unifamiliar como en Chiclana.

Precios

Mejoraron respecto al año anterior, pero se estancaron. Aunque es posible que Cádiz se desmarque hacia una mejora de los mismos, se prevé que esta situación se mantenga el año que viene.

Sigue existiendo una elevada oferta de segunda mano que impide el incremento de precios, a la espera de que la mejora de la situación económica se generalice.

Banda de valores medios

Localidades más caras: Chiclana y Cádiz.

- Unifamiliar aislada (Chiclana): 160.000 - 240.000€.
- Unifamiliar adosada (Chiclana): 120.000 - 180.000€.
- Plurifamiliar (Cádiz): entre 180.000 - 240.000 €.

Localidad más barata: Puerto Real.

- Unifamiliar aislada: 140.000 - 170.000 €.
- Unifamiliar adosada: 110.000 - 150.000 €.
- Plurifamiliar: 80.000 - 115.000 €.

Oferta

El número de viviendas comercializadas de segunda mano es mayor que el de obra nueva, y generalmente es ofertada en compra, más que en alquiler. El nivel de stock de obra nueva de producto vacacional es muy alto en Chiclana y bajo en Cádiz. En San Fernando y Puerto Real no hay vivienda vacacional.

La tipología predominante en Chiclana es el unifamiliar adosado, de 100-120 m², de calidades medias, próximo o en el entorno de las playas. En Cádiz, los apartamentos o pisos de veraneo de 70-90 m² y calidades medias, predominan en la zona extramuros, cercana a la playa o al paseo marítimo.

Actividad

Ha aumentado el número de compraventas en la zona este año y los plazos de venta han mejorado algo respecto al año pasado.

Se ha reactivado en el último año alguna promoción de vivienda vacacional en Cádiz, pero no en Chiclana. Concretamente se han iniciado en Cádiz 3 promociones (15-20 viviendas), fundamentalmente en manos de promotores locales.

La zona con mayor potencial para la promoción a medio plazo de vivienda de segunda residencia es Cádiz, por la escasez de suelo.

Mercado de suelo

El suelo en Cádiz es escaso. Aparecen los estudios de viabilidad y tanteo de precios, pero sin transacciones importantes por el momento. Chiclana está pendiente de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de 2014 (aprobado provisionalmente en febrero 2016).

Demanda

La demanda extranjera supone aproximadamente un tercio y su procedencia predominante es difícil de determinar; Alemania, Inglaterra, ... La nacional, más numerosa, se ha incrementado este año, y acude desde Madrid, Sevilla, y alguna comunidad autónoma del norte de España.

ROTA, CHIPIONA Y SANLÚCAR DE BARRAMEDA

Situación general

Próxima al suelo.

Precios

Se registra una mejora de la evolución de precios (sobre todo en Chipiona) respecto al año anterior, que han permanecido, en general, bastante estables este año.

El precio de la vivienda vacacional en 2016 en la zona tenderá a mantenerse. Aún existe stock de vivienda de segunda mano seminueva, construida entre los años 2003-2007, y aunque se comienza a ver alguna obra en el municipio de Rota, los precios de venta están contenidos.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Rota.

- Unifamiliar aislada: 200.000 - 300.000 €.
- Unifamiliar adosada: 120.000 - 180.000 €.
- Plurifamiliar: 120.000 - 180.000 €.

Localidad más barata: Sanlúcar de Barrameda.

- Unifamiliar aislada: 180.000 - 250.000 €.
- Unifamiliar adosada: 100.000 - 150.000 €.
- Plurifamiliar: 90.000 - 150.000 €.

Oferta

Predomina la oferta de vivienda vacacional de segunda mano, con equilibrio entre alquiler y compra. El nivel de stock de obra nueva es en general bajo, asumible a corto plazo.

Un gran número de viviendas se construyeron entre los años 2003 y 2007, época de burbuja inmobiliaria, por lo que la mayoría son viviendas seminuevas o nuevas a estrenar. La calidad de la construcción es en general media. La tipología de vivienda y su superficie es muy variada. Las edificaciones en cascos urbanos costeros suelen ser bloques plurifamiliares en manzana cerrada o exentos y todas las promociones de nueva construcción del litoral suelen pertenecer a conjuntos residenciales privados con zonas verdes, piscinas, pistas deportivas, etc.

Actividad

La compra de vivienda vacacional (nueva y usada) se ha intensificado en todo este tramo de costa.

En el municipio de Rota hay promociones de vivienda vacacional recién terminadas y promociones actualmente en construcción, al contrario que Sanlúcar de Barrameda y Chipiona, donde no hay nuevos proyectos en marcha.

En concreto, en Rota se han comenzado dos nuevas promociones que suman unas 60 viviendas, con buenos ritmos de comercialización gracias a sus precios competitivos. Se encuentran vendidas prácticamente en su totalidad. Se trata de edificaciones plurifamiliares aisladas con zonas verdes y piscina, viviendas de superficie media (entre los 50 y los 80 m² construidos), con 2 dormitorios. Están impulsadas por promotores locales (dueños del suelo), a modo de cooperativas, con financiación bancaria.

Rota es una localidad atractiva para la promoción a corto-medio plazo de nuevos proyectos de vivienda vacacional porque es una zona turística por excelencia, con buenas playas. Al igual que Sanlúcar de Barrameda y Chipiona, también localidades turísticas cuya población llega a triplicarse en época estival.

Mercado de suelo

Hasta la fecha no existe demanda de suelo y, como consecuencia, no se han producido en los últimos meses incrementos en su precio.

Demanda

Predomina el comprador nacional en Sanlúcar de Barrameda y Chipiona, procedente de Sevilla en su mayoría. Mientras que el demandante de la localidad de Rota tiene su origen, además de en la provincia de Sevilla, en el interior de la provincia de Cádiz y en la Comunidad de Madrid.

El demandante extranjero representa un porcentaje mínimo y proviene del Reino Unido o Rusia. La Base Naval Americana, ubicada en la localidad de Rota, explica la presencia de un porcentaje de clientes estadounidenses, aunque la mayoría opta por el alquiler.

Vivienda en costa 2016

PRECIOS

COSTA DE LA LUZ

	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Cádiz (provincia)	1.233	1.214	-1,6%	-41,5%
Algeciras	1.034	1.071	3,6%	-41,0%
Barbate	1.473	1.397	-5,2%	-38,5%
Cádiz, Capital	1.823	1.851	1,5%	-38,2%
Conil de la Frontera	1.644	1.625	-1,2%	-37,0%
Chiclana de la Frontera	1.437	1.341	-6,7%	-46,6%
Chipiona	1.417	1.465	3,4%	-46,3%
Línea de la Concepción (La)	1.019	973	-4,5%	-52,9%
Puerto de Santa María	1.387	1.424	2,7%	-39,0%
Rota	1.478	1.461	-1,2%	-48,1%
San Fernando	1.094	1.082	-1,1%	-50,9%
San Roque	1.175	1.144	-2,6%	-52,1%
Sanlúcar de Barrameda	1.128	1.075	-4,7%	-50,6%
Tarifa	1.760	1.832	4,1%	-31,0%
Vejer de la Frontera	1.320	1.387	5,1%	-30,0%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

COSTA DE LA LUZ

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Cádiz (provincia)	8.281	10.055	21,4%	1.168	1.684	44,2%	7.113	8.371	17,7%
Algeciras	596	740	24,2%	104	102	-1,9%	492	638	29,7%
Barbate	117	167	42,7%	8	17	112,5%	109	150	37,6%
Cádiz, Capital*	760	858	12,9%	94	103	9,6%	666	755	13,4%
Conil de la Frontera	198	199	0,5%	46	26	-43,5%	152	173	13,8%
Chiclana de la Frontera	663	1.255	89,3%	63	563	793,7%	600	692	15,3%
Chipiona	264	270	2,3%	28	15	-46,4%	236	255	8,1%
Línea de la Concepción (La)	426	516	21,1%	28	5	-82,1%	398	511	28,4%
Puerto de Santa María	591	668	13,0%	77	28	-63,6%	514	640	24,5%
Rota	486	508	4,5%	44	88	100,0%	442	420	-5,0%
San Fernando	512	582	13,7%	93	95	2,2%	419	487	16,2%
San Roque	532	850	59,8%	60	328	446,7%	472	522	10,6%
Sanlúcar de Barrameda	444	500	12,6%	80	24	-70,0%	364	476	30,8%
Tarifa	275	301	9,5%	75	105	40,0%	200	196	-2,0%
Vejer de la Frontera	92	109	18,5%	12	2	-83,3%	80	107	33,8%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA DE LA LUZ

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Cádiz (provincia)	459	756	65%	165	284	72%	294	472	61%
Algeciras	21	12	-43%	5	7	40%	16	5	-69%
Barbate	17	7	-59%	7	5	-29%	10	2	-80%
Cádiz, Capital*	169	171	1%	12	13	8%	157	158	1%
Conil de la Frontera	6	19	217%	6	19	217%	0	0	-
Chiclana de la Frontera	16	33	106%	16	33	106%	0	0	-
Chipiona	5	2	-60%	5	2	-60%	0	0	-
Línea de la Concepción (La)	6	33	450%	4	19	375%	2	14	600%
Puerto de Santa María	10	8	-20%	10	8	-20%	0	0	-
Rota	56	34	-39%	2	8	300%	54	26	-52%
San Fernando	10	10	0%	8	10	25%	2	0	-100%
San Roque	13	22	69%	13	22	69%	0	0	-
Sanlúcar de Barrameda	36	5	-86%	7	5	-29%	29	0	-100%
Tarifa	17	189	1.012%	17	11	-35%	0	178	-

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

Huelva

ENTRE MAZAGÓN E ISLANTILLA

SITUACIÓN GENERAL

Próxima al suelo e, incluso, comienza a verse una leve activación del mercado. Gran parte de los activos inmobiliarios procedentes de entidades financieras ya se han comercializado con precios muy competitivos, lo que ha propiciado que la oferta existente se haya reajustado en número y equilibrado en cuanto a precios.

La vuelta del crédito está siendo el factor determinante para un perfil del comprador eminentemente nacional y muy prudente.

PRECIOS

La estabilización de precios está aún consolidándose y un año no parece tiempo suficiente para que suban. Es necesario que se estabilicen y se mantengan en equilibrio para consolidar la confianza del comprador.

El Rompido está consolidando su carácter exclusivo, un desarrollo no demasiado grande y de calidad.

En Islantilla hay diferencias notables entre los precios de oferta de la zona del campo de golf con respecto a las viviendas más cercanas a la playa.

Banda de valores medios

Localidad más cara: El Rompido.

- Unifamiliar aislada: 375.000 - 475.000 €.
- Unifamiliar adosada: 140.000 - 190.000 €.
- Plurifamiliar: 80.000 - 120.000 €.

Localidad más barata: Islantilla (Zona Golf).

- Unifamiliar aislada: 250.000 - 300.000 €.
- Unifamiliar adosada: 115.000 - 135.000 €.
- Plurifamiliar: 75.000 - 85.000 €.

Oferta

Caracterizadas por pertenecer a un mercado fundamentalmente de segunda mano, las viviendas se comercializan tanto en venta como en renta, sin predominio claro de ninguna de ellas. La cantidad de obra nueva de producto vacacional ofertada en la zona es baja y asumible en poco tiempo.

En El Rompido predomina la oferta de viviendas unifamiliares adosadas, de 110-130 m², calidades medias, con zonas comunes, jardines, piscina y plaza de aparcamiento subterránea, en ubicaciones alejadas de las zonas consolidadas y sin vistas al mar.

Las más comunes en Punta Umbría son las promociones pequeñas, de pocas viviendas, situadas en la zona consolidada del centro de la población, donde la primera y segunda residencia están muy equilibradas. Se trata de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada con dos alturas, calidades medias y superficies que oscilan entre los 65 y 85 m².

En El Portil se han erigido viviendas plurifamiliares en bloque abierto, de 85-100 m² y calidades medias, ubicadas junto al campo de golf, próximas a la zona hotelera.

La oferta en Islantilla está constituida por vivienda multifamiliar en bloque abierto, de 85-100 m²; y calidades medias, situadas junto al campo de golf.

Actividad

El número de compraventas de viviendas destinadas a segunda residencia ha aumentado en general en este último año respecto al año precedente y los plazos de venta actuales en las promociones de obra nueva han mejorado algo respecto al año pasado.

Únicamente en El Rompido se ha terminado una promoción de viviendas plurifamiliares en bloque abierto en la que quedaba pendiente por realizar un último edificio de apartamentos de 2 dormitorios y 2 baños con terraza en todas sus plantas. Se está comercializando también una nueva promoción de viviendas en esta localidad (La Reserva de El Rompido), ya con cartel anunciador de la promotora sobre el solar, donde se ha iniciado el movimiento de tierras.

Además se detectan autopromociones y reformas aisladas en todos los municipios de la zona. Los promotores que están actuando en el entorno proceden de Sevilla.

La zona de El Rompido es la más atractiva para la promoción inmobiliaria, ya que se caracteriza por un turismo de calidad. Los desarrollos han estado orientados aquí a un perfil muy concreto, de poder adquisitivo medio-alto.

Se repite la tipología plurifamiliar en bloque abierto con superficies que oscilan entre los 85 y 125 m², con zonas ajardinadas, piscina y vistas a la playa de Nueva Umbría (mar), utilizando calidades medias-altas.

Mercado de suelo

Ninguna actividad en mercado del suelo. La desconfianza actual derivada de la situación política y el elevado número de ofertas de inmuebles hace que no se planteen nuevas construcciones aún.

DEMANDA

Se ha notado el regreso del comprador nacional de vivienda vacacional, que representa dos tercios del total, aproximadamente. Principalmente proviene de provincias limítrofes (Sevilla y Córdoba), la comunidad extremeña y la comunidad de Madrid.

PLAYAS DE ISLA CRISTINA Y AYAMONTE

SITUACIÓN GENERAL

Próxima al suelo. De manera general, en todos los municipios costeros siguen ajustándose los precios finales de las viviendas a la baja, debido a la gran oferta existente respecto a la demanda. El ajuste está ya, en algunos casos, próximo al precio mínimo.

PRECIOS

Ligeras caídas en los valores medios respecto al primer trimestre del año anterior. Solo en la macro urbanización denominada "Costa Esuri", perteneciente al municipio de Ayamonte, la caída ha estado por encima del 5%. Se espera que se mantengan los precios el año próximo, en todo caso pueden darse descensos puntuales inferiores al 5%.

Banda de valores medios

Localidades más caras: Isla Canela-Ayamonte, Islantilla-Isla Cristina.

- Unifamiliar aislada: 175.000 - 250.000 €.
- Unifamiliar adosada: 140.000 - 175.000 €.
- Plurifamiliar: 120.000 - 150.000 €.

Localidades más baratas: Costa suri-Ayamonte, Islantilla Golf-Isla Cristina.

- Unifamiliar aislada: 120.000 - 160.000 €.
- Unifamiliar adosada: 80.000 - 120.000 €.
- Plurifamiliar: 60.000 - 100.000 €.

Oferta

La oferta de vivienda vacacional de la zona se reparte en igual proporción entre obra nueva y usada aproximadamente y el mercado de alquiler juega un papel menos relevante que el de venta. Se prevé una absorción del poco stock de obra nueva de producto vacacional a corto plazo, ya que el número de compraventas de vivienda vacacional en la zona ha crecido y los plazos de venta actuales han mejorado algo respecto al año pasado.

La macro-urbanización "Costa Esuri" concentra el mayor número de viviendas destinadas a segunda residencia aún por comercializar de obra nueva en el entorno, perteneciendo todas ellas a las entidades financieras. Aquí es donde presupone mayor dilatación del tiempo de absorción.

La tipología predominante es la de vivienda en bloques de edificios en ordenación abierta, con superficies entre los 70 y 110 m², de calidades medias.

Actividad

En Ayamonte se han intensificado las ventas mientras que en Isla Cristina se registran casi las mismas que el año anterior.

Ninguna de las promociones existentes y paralizadas durante estos años se ha reactivado. No obstante, en Isla Canela-Ayamonte la promotora, propietaria única del entorno, sí ha comenzado alguna promoción (80 viviendas aproximadamente) similar a las existentes, después de haberse deshecho de parte del stock de años anteriores.

Entre las zonas más atractivas a futuro para la promoción inmobiliaria hay que citar junto a ésta, de crecimiento pausado y controlado por su único propietario, a Islantilla, aunque aquí para poder empezar a construir antes hay que gestionar urbanísticamente los sectores que aún están en desarrollo.

La iniciativa de la construcción está en este caso en manos de promotores locales con recursos propios, y lo único construyéndose actualmente son apartamentos de 1 a 3 dormitorios en Isla Canela, cuyas superficies rondan los 60-100 m², con unas calidades medias-altas y cercanos a la primera línea de playa.

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción (aislada) de suelo últimamente, aunque queda gran cantidad de suelo aún por gestionar, urbanísticamente habiendo, pero sin ningún tipo de financiación y escaso interés por parte de los potenciales compradores-promotoras si no se trata de suelo finalista.

Demanda

Los potenciales compradores siguen siendo, como en los últimos años, españoles o residentes en España, procedentes de las localidades más cercanas: Sevilla, Córdoba, Badajoz, Cáceres y, en menor medida, Madrid.

PRECIOS COSTA DE LA LUZ	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Huelva (provincia)	1.108	1.095	-1,2%	-48,5%
Almonte	1.434	1.421	-0,9%	-37,5%
Cartaya	1.273	1.229	-3,5%	-45,5%
Huelva, Capital	1.018	1.000	-1,7%	-51,3%
Lepe	1.398	1.315	-5,9%	-41,1%
Punta Umbria	1.491	1.499	0,5%	-48,5%

Fuente: Tinsa

**COMPRAVENTAS
COSTA DE LA LUZ**

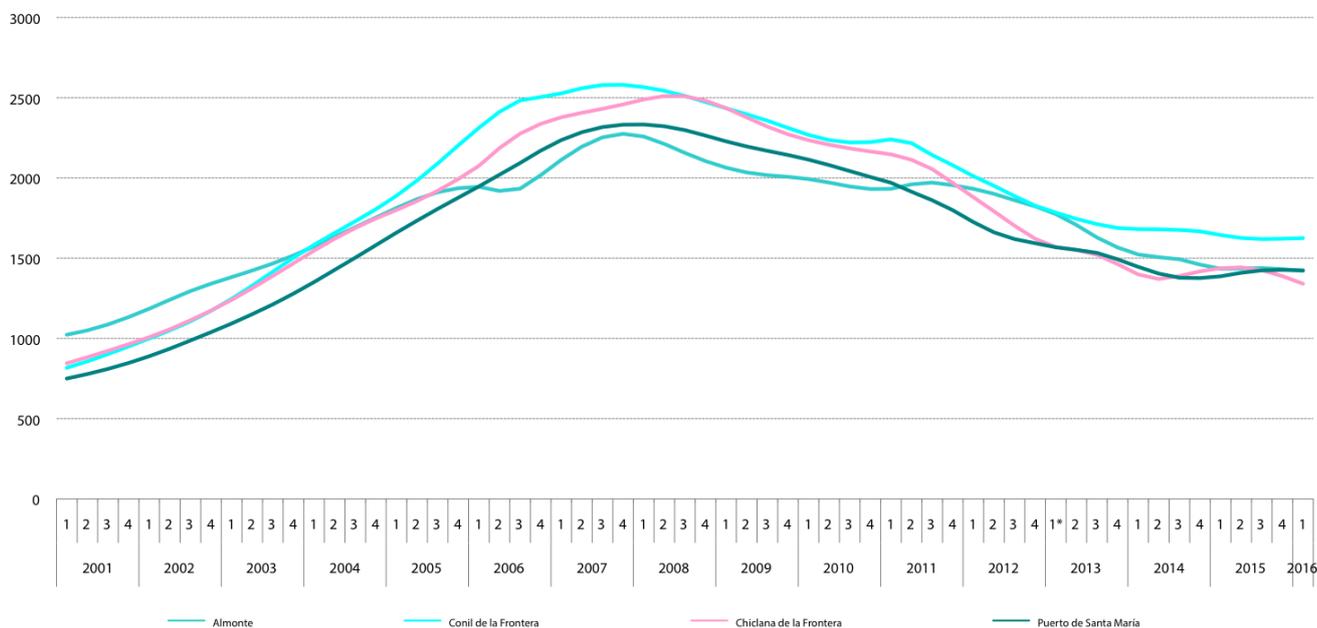
	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Huelva (provincia)	3.836	4.221	10,0%	422	378	-10,4%	3.414	3.843	12,6%
Almonte	307	284	-7,5%	13	12	-7,7%	294	272	-7,5%
Ayamonte	437	469	7,3%	94	73	-22,3%	343	396	15,5%
Cartaya	203	234	15,3%	27	27	0,0%	176	207	17,6%
Huelva, Capital	894	1.158	29,5%	54	76	40,7%	840	1.082	28,8%
Isla Cristina	266	263	-1,1%	21	31	47,6%	245	232	-5,3%
Lepe	251	266	6,0%	21	18	-14,3%	230	248	7,8%
Punta Umbría	253	328	29,6%	15	62	313,3%	238	266	11,8%

Fuente: Ministerio de Fomento

**VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA DE LA LUZ**

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Huelva (provincia)	341	341	0%	135	183	36%	206	157	-24%
Almonte	100	99	-1%	10	9	-10%	90	90	0%
Ayamonte	10	4	-60%	10	4	-60%	0	0	-
Cartaya	3	10	233%	3	10	233%	0	0	-
Huelva, Capital	3	16	433%	3	16	433%	0	0	-
Isla Cristina	6	6	0%	3	3	0%	3	3	0%
Lepe	4	6	50%	4	6	50%	0	0	-
Punta Umbría	97	10	-90%	8	6	-25%	89	4	-96%

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, José Miguel Daza Reyes, Guillermo Flethes Rengifo, M^a Eugenia Morenatti Tocón, Eduardo Martínez Hernández y José Ángel Díaz Reyes.

| Océano Atlántico

Islas Canarias



Gran Canaria

Situación general

En clara recuperación. La Costa sur-suroeste de Gran Canaria tiene un nivel de ocupación alto, superior al 75% en casi todas las categorías hoteleras y extrahoteleras, y las perspectivas del mercado a corto plazo son buenas. Las viviendas vacacionales acompañan esta tendencia.

Precios

La afluencia de turismo a las islas, y en concreto a la de Gran Canaria está en aumento debido a la mejora y remodelación de los establecimientos existentes y al desvío de turistas de las zonas conflictivas del mediterráneo. Esto se ha traducido en un aumento de los precios respecto a pasados años en el mercado de venta de vivienda vacacional.

Banda de valores medios

Localidades más caras:

- Unifamiliar adosada (Maspalomas, San Bartolome de Tirajana): 168.000- 210.000 €.
- Plurifamiliar (Playa de Mogán): 210.000-252.000 €.

Localidades más baratas: Puerto Rico (Mogán).

- Unifamiliar adosada: 96.000-120.000 €.
- Plurifamiliar: 64.000- 80.000 €.

Oferta

En este mercado predomina la fórmula de compra frente al alquiler.

Es casi inexistente el stock de obra nueva, con lo que prevalece la segunda mano. Casi la totalidad del sector de construcción en las zonas turísticas está dirigido a la reforma y rehabilitación de los complejos vacacionales.

Actividad

El número de compraventas de vivienda vacacional ha aumentado considerablemente respecto al año anterior, en concreto en Las Palmas de Gran Canaria por encima del 10%.

No se ha reactivado ni iniciado ninguna promoción de vivienda vacacional. La actividad está relacionada con la primera residencia.

Mercado de suelo

Las operaciones de compra de suelo están paralizadas.

Demanda

Predomina el comprador extranjero, nórdico e italiano en la actualidad. El nacional es canario en su mayoría y no parece haberse recuperado este último año.

PRECIOS

ISLAS CANARIAS

	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Gran Canaria (isla)	1.174	1.156	-1,5%	-40,3%
Aruacas	979	1.050	7,3%	-34,5%
San Bartolomé de Tiajana	1.583	1.600	1,1%	-42,2%
Telde	1.055	1.026	-2,7%	-43,3%

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

ISLAS CANARIAS

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Gran Canaria (isla)	9.191	10.527	14,5%	985	1.078	9,4%	8.206	9.449	15,1%
Aruacas	249	203	-18,5%	93	38	-59,1%	156	165	5,8%
Las Palmas de Gran Canaria	1.909	2.129	11,5%	145	141	-2,8%	1.764	1.988	12,7%
Mogán	863	866	0,3%	128	91	-28,9%	735	775	5,4%
San Bartolomé de Tirajana	1.269	1.291	1,7%	28	16	-42,9%	1.241	1.275	2,7%
Telde	362	491	35,6%	48	91	89,6%	314	400	27,4%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA

ISLAS CANARIAS

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Gran Canaria (isla)									
Aruacas	26	1	-96%	5	1	-80%	21	0	-100%
Las Palmas de Gran Canaria	63	208	230%	21	10	-52%	42	197	369%
Mogán	92	18	-80%	8	2	-75%	84	16	-81%
San Bartolomé de Tiajana	16	14	-13%	12	6	-50%	4	8	100%
Telde	16	30	88%	16	24	50%	0	6	-

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

Tenerife

Situación general

Indicios de recuperación. El mercado turístico muestra buenas dosis de actividad. Actualmente el sector hotelero y de apartotel mantienen unos grados de ocupación medios-altos, que rondan el 80-85%, distinguiéndose los establecimientos hoteleros de tres, cuatro y cinco estrellas. Las transacciones de apartamentos turísticos (en la zona sur) y de apartamentos extrahoteleros se incrementan. Los compradores son en gran medida extranjeros, residentes o no en las islas.

Precios

Los precios crecen este último año respecto al año anterior. Presentan claros signos de mejora en los municipios del sur de la isla de Tenerife, principalmente en Adeje y Arona.

La situación de inseguridad de las zonas vacacionales que compiten con las Islas Canarias favorece la afluencia de visitantes al archipiélago. Se registran índices de ocupación superiores a los de los últimos años. El conocimiento del producto por parte del turista provoca un aumento de la demanda potencial de compra de vivienda vacacional.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Adeje.

- Unifamiliar aislada: 450.000 - 950.000 €.*
- Unifamiliar adosada: 275.000 - 450.000 €.
- Plurifamiliar: 130.000 - 225.000 €.**

Localidades más baratas: San Miguel, Granadilla.

- Unifamiliar aislada: 360.000 - 520.000 €.
- Unifamiliar adosada: 225.000 - 325.000 €.
- Plurifamiliar: 110.000 - 180.000 €.

*Las más caras son villas de lujo en complejos extrahoteleros.

**En algunos complejos de Costa Adeje pueden llegar a alcanzar los 360.000 €, pero son casos muy específicos.

Oferta

En la oferta de vivienda predomina la segunda mano. En general el stock es medio, pero tardará en digerirse. El mercado del alquiler en la oferta vacacional es más relevante que el mercado de compra.

Los municipios eminentemente turísticos son los situados en la zona sur de Tenerife, desde San Miguel hasta Santiago del Teide, y, en la zona Norte, el Puerto de la Cruz.

Vivienda en costa 2016

El que ofrece obra nueva es Adeje, tanto de complejos extrahoteleros como de espacios comerciales que favorecerán el nivel de servicios de toda la zona. Existen dos tipologías predominantes en el stock dependiendo del poder adquisitivo de la demanda potencial: apartamentos de 2 a 3 dormitorios con superficies de entre 80 y 95 m² con garaje y piscina común y, por otra parte, villas unifamiliares de lujo con parcelas de 500- 550 m² y superficies construidas de 250-300 m².

Actividad

El número de compraventas y el ritmo de comercialización de vivienda vacacional en la zona (incluyendo nueva y usada) han aumentado en los municipios de la zona sur, con Adeje como localidad destacada.

Se ha reactivado en el último año alguna promoción de vivienda vacacional en los municipios de Adeje y Arona y hay nuevos proyectos en marcha en la zona de costa de Adeje hasta La Caleta.

La tipología predominante es la de apartamentos turísticos de 112 m² de superficie media y 1 ó 2 dormitorios.

La iniciativa de nueva construcción surge por parte de promotores locales asociados con fondos extranjeros (u otros inversores). La construcción de viviendas unifamiliares de segunda residencia para demandas extranjeras se inicia progresivamente en función de las ventas.

La construcción de un apartotel de 5 estrellas destinado a la explotación por sus inversores, así como la transacción de parcelas residenciales turísticas están activando el área de La Caleta. El desarrollo de un nuevo área comercial para grandes marcas y de un parque temático en las inmediaciones consolidará el atractivo de estas zonas para la promoción de nuevos proyectos a corto-medio plazo.

El municipio de Arona, colindante con Adeje, puede verse favorecido también por el empuje de este último. Esta localidad tiene pendiente terminar la gestión urbanística de varias zonas que aumentarán las posibilidades de promoción a medio plazo.

Mercado de suelo

La zona del golf de San Miguel, La Caleta en Adeje y la zona de El Mojón de Arona tienen suelo disponible y atractivo para la construcción. Solo en Adeje se puede hablar de incrementos de precio del suelo en los últimos meses.

Existen numerosos inversores extranjeros en busca de suelo disponible para la construcción de vivienda vacacional, sin embargo el suelo está en manos de inversores que no están dispuestos a deshacerse de él.

Diferentes fondos de inversión de nacionalidades europeas, americanas e inversores rusos, tanto particulares como empresarios, se están interesando en bolsas de suelo turísticas. Consultores locales están siendo contratados para realizar estudios de viabilidad y búsqueda de suelos turísticos en el sur de Tenerife.

Demanda

El comprador extranjero tiene más peso que el nacional, que no se ha mostrado muy activo este último año. Las nacionalidades principales de los compradores procedentes de otros países son la alemana, rusa, británica y del norte de Europa.

PRECIOS

ISLAS CANARIAS

	Valor €/m ² 1 trim. 2015	Valor €/m ² 1 trim. 2016	% Variación 1 trim 2015-1 trim.2016	% Variación desde máximos
Tenerife (isla)	1.101	1.147	4,2%	-34,7%
Adeje	1.489	1.603	7,7%	-24,4%
Arona	1.106	1.174	6,1%	-37,2%
Candelaria	1.151	1.209	5,0%	-34,9%
Puerto de La Cruz	1.389	1.458	5,0%	-33,1%
San Cristóbal de La Laguna	1.041	1.090	4,7%	-34,2%
Santa Cruz de Tenerife	1.107	1.130	2,0%	-35,0%
Tacoronte	1.212	1.206	-0,5%	-30,9%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

ISLAS CANARIAS

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Tenerife (isla)	8.724	9.117	4,5%	1.067	856	-19,8%	7.657	8.261	7,9%
Adeje	1.532	1.609	5,0%	155	99	-36,1%	1.377	1.510	9,7%
Arona	1.787	1.822	2,0%	156	132	-15,4%	1.631	1.690	3,6%
Candelaria	189	148	-21,7%	20	7	-65,0%	169	141	-16,6%
Puerto de La Cruz	540	495	-8,3%	71	19	-73,2%	469	476	1,5%
San Cristóbal de La Laguna	672	614	-8,6%	104	47	-54,8%	568	567	-0,2%
Santa Cruz de Tenerife	869	925	6,4%	131	108	-17,6%	738	817	10,7%
Tacoronte	143	90	-37,1%	19	8	-57,9%	124	82	-33,9%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS CANARIAS	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Tenerife (isla)									
Adeje	42	30	-29%	17	29	71%	25	0	-100%
Arona	27	180	567%	4	2	-50%	23	178	674%
Candelaria	7	9	29%	7	9	29%	0	0	-
Puerto de La Cruz	1	1	0%	1	1	0%	0	0	-
San Cristóbal de La Laguna	78	121	55%	21	6	-71%	57	115	102%
Santa Cruz de Tenerife	84	33	-61%	12	8	-33%	72	25	-65%
Tacoronte	19	18	-5%	4	7	75%	15	11	-27%

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

Fuerteventura

Situación general

Existen indicios de recuperación del mercado de costa, con un ascenso de las ventas de viviendas en poblaciones turísticas por parte de compradores extranjeros en su mayoría.

Precios

Indicios de mejora respecto al año anterior. Los precios de la vivienda vacacional en 2016 en la zona previsiblemente mejorarán por el descenso de stock de viviendas y la mejora de las ventas.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Corralejo.

- Unifamiliar aislada: 250.000 - 330.000 €.
- Unifamiliar adosada: 130.000 - 170.000 €.
- Plurifamiliar: 90.000 - 120.000 €.

Localidad más barata: Costa de Antigua.

- Unifamiliar aislada: entre 165.000 y 190.000 €.
- Unifamiliar adosada: 80.000 y 110.000 €.
- Plurifamiliar: entre 60.000 y 75.000 €.

Oferta

Se calcula, pese a que el nivel de stock de obra nueva es medio, que éste se absorberá en poco tiempo. Las viviendas de primera ocupación son las más frecuentes entre el producto ofertado, cuyo mercado se reparte entre la venta y el alquiler.

Existe mayor stock de vivienda en las poblaciones costeras del norte y centro de la isla, Corralejo y Caleta de Fuste, donde se concentraba el mayor número de promociones en el inicio de la crisis inmobiliaria. Es menor el número de viviendas nuevas en zonas costeras del sur: costa Calma y Morro Jable.

La tipología predominante es la de vivienda en bloque abierto de superficies entre 50 y 75 m² y vivienda adosada entre 70 y 100 m², en su mayoría de calidad media y, concentrada en las poblaciones de Corralejo y Caleta de Fuste principalmente.

En poblaciones donde el stock de promociones nuevas era escaso al finalizar el boom inmobiliario, como Costa Calma, Morro Jable y Costa de Antigua, predominan las viviendas de segunda mano.

Actividad

Las promociones en las que se paralizaron las obras al comienzo de la crisis aún se encuentran en el mismo estado y no existen inicios de promociones nuevas en ninguna de las poblaciones costeras. No obstante, la demanda creciente de viviendas y la bajada del stock, principalmente en la población de Corralejo, junto a la existencia de suelo urbano, hacen probable la aparición de promociones a corto-medio plazo.

Los plazos de venta actuales han mejorado notablemente en las promociones de obra nueva de vivienda vacacional respecto al ritmo que mostraban en el mismo período del año anterior, al aumentar el número de compraventas.

Mercado de suelo

Carente de actividad a día de hoy.

Demanda

La demanda extranjera es predominante, aun cuando vuelven a cerrarse operaciones con compradores nacionales.

Los países de origen de los demandantes extranjeros son Italia, seguida del Reino Unido y Alemania, y, en menor medida, Bélgica y Francia. En cuanto a compradores nacionales, predominan principalmente los canarios de otras islas, seguidos de los madrileños.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Fuerteventura (isla)	1.083	1.061	-2,0%	-51,0%
Antigua	1.122	981	-12,6%	-58,8%
Pájara	1.206	1.249	3,6%	-46,7%
Puerto del Rosario	925	892	-3,6%	-53,2%
Tuineje	1.083	1.049	-3,1%	-45,0%

Fuente: Tinsa

Vivienda en costa 2016

COMPRAVENTAS ISLAS CANARIAS

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Fuerteventura (isla)									
Antigua	425	410	-3,5%	57	36	-36,8%	368	374	1,6%
Pájara	340	267	-21,5%	95	44	-53,7%	245	223	-9,0%
Puerto del Rosario	312	348	11,5%	49	67	36,7%	263	281	6,8%
Tuineje	52	80	53,8%	19	26	36,8%	33	54	63,6%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS CANARIAS

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Fuerteventura (isla)									
Antigua	0	1	-	0	1	-	0	0	-
Pájara	0	6	-	0	0	-	0	6	-
Puerto del Rosario	0	7	-	0	7	-	0	0	-
Tuineje	0	3	-	0	3	-	0	0	-

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

Lanzarote

Situación general

En clara recuperación. El mercado de la vivienda vacacional presenta un dinamismo destacado con el incremento en la demanda de inmuebles en los principales núcleos turísticos de la isla, especialmente en Puerto del Carmen y Playa Blanca.

Precios

La mejora de precios de este año se espera que se mantenga el que viene, ya que la isla está experimentando un crecimiento sostenido de la afluencia de turismo, que lleva a los inversores a interesarse por la vivienda vacacional.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Puerto del Carmen.

- Unifamiliar aislada: 350.000 - 450.000 €.
- Unifamiliar adosada: 200.000 - 250.000 €.
- Plurifamiliar: 70.000 - 90.000 €.

Localidad más barata: Costa Teguise.

- Unifamiliar aislada: 250.000 - 300.000 €.
- Unifamiliar adosada: 125.000 - 150.000 €.
- Plurifamiliar: 45.000 - 55.000 €.

OFERTA

Predomina la oferta de segunda mano, generalmente en venta, mientras que la obra nueva en comercialización es escasa y será adquirida seguramente en poco tiempo.

La tipología predominante es la unifamiliar, tanto aislada como pareada, con pequeña parcela y preferiblemente con piscina. La superficie media ofertada se sitúa en entre 90 y 120 m² y la calidad es tanto media como media-alta.

ACTIVIDAD

La demanda crece en los núcleos costeros y, al no haber oferta atractiva, se están iniciando nuevos proyectos.

En el núcleo de Puerto del Carmen se concentra la mayor actividad de obra nueva, poco significativa, con pequeñas promociones de 5 a 10 unidades. Aquí predomina la vivienda unifamiliar aislada o pareada con superficies de 120-150 m² y calidades medias-altas, generalmente propiedad de promotores locales asociados con fondos extranjeros (u otros inversores).

Las localidades de Puerto del Carmen, Playa Blanca y Costa Teguise son las que presentan mayor atractivo para este tipo de inmueble. Sin embargo, Caleta de Famara, núcleo situado al norte de la isla, podría ser una zona con potencial para la promoción de vivienda vacacional con tipología de apartamento, que es lo más demandado en la zona.

Mercado de suelo

En los últimos meses se ha realizado alguna transacción aislada de suelo. La situación urbanística de la isla es muy compleja, lo que hace que el inversor sea muy cauteloso a la hora de adquirir suelo. Esta incertidumbre urbanística frena posibles adquisiciones en los principales núcleos turísticos y el precio del suelo sigue sin registrar incrementos.

Demanda

La demanda extranjera supera la nacional, aunque se ha detectado en parte la vuelta del comprador español de vivienda. Entre los no nacionales predomina el comprador del Reino Unido seguido de Francia e Italia. En cuanto al comprador español sigue siendo del norte de España, principalmente del País Vasco.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Lanzarote (isla)	1.300	1.383	6,4%	-43,6%
Arrecife	978	969	-0,9%	-51,4%
Teguise	1.475	1.682	14,0%	-27,3%
Tías	1.639	1.931	17,8%	-34,1%

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS ISLAS CANARIAS	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Lanzarote (isla)									
Arrecife	419	484	15,5%	39	40	2,6%	380	444	16,8%
Teguise	278	555	99,6%	12	13	8,3%	266	542	103,8%
Tías	474	597	25,9%	6	9	50,0%	468	588	25,6%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS CANARIAS	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Lanzarote (isla)									
Arrecife	36	9	-75%	1	3	200%	35	6	-
Teguise	5	6	20%	3	6	100%	2	0	-100%
Tías	8	6	-25%	8	6	-25%	0	0	-

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

La Gomera

Situación general

Se aprecia cierta mejoría, considerando que los precios de mercado han bajado en porcentajes inferiores a los de 2015, y que existen intenciones a medio plazo de iniciar obras que han estado paralizadas durante estos últimos 6 años.

Precios

En general se registran ligeras caídas en toda la isla, pero inferiores al año anterior, y se espera que los precios se mantengan el que viene. La velocidad de la recuperación dependerá de la reactivación económica.

Los municipios más caros son los que tienen una mayor actividad turística, y en los que se han ejecutado la mayoría de las promociones.

Banda de valores medios

Localidades más caras: San Sebastián de La Gomera y Valle Gran Rey.

- Unifamiliar aislada: 110.000 - 160.000 €.
- Unifamiliar adosada: 125.000 - 160.000 €.
- Plurifamiliar: 120.000 - 150.000 €.

Localidades más baratas: Agulo y Vallehermoso.

- Unifamiliar aislada: 90.000 - 130.000 €.
- Unifamiliar adosada: 110.000 - 140.000 €.
- Plurifamiliar: 40.000 - 90.000 €.

Oferta

El término municipal de Valle Gran Rey es el más significativo de la isla en lo que se refiere al mercado vacacional, puesto que su principal actividad económica es el turismo. Ofrece una amplia oferta de viviendas vacacionales y destaca por su amplio stock de apartamentos turísticos cerca de la costa de 1 dormitorio, con y 40-50 m².

Actividad

Las operaciones de compra no aumentan y los plazos de venta se mantienen. Tan solo se ha reactivado una promoción en San Sebastián de La Gomera, un edificio de 6 viviendas de primera residencia, pero no se han iniciado nuevas promociones de vivienda vacacional.

San Sebastián de La Gomera es atractiva para la promoción a corto/medio plazo de nuevos proyectos de vivienda vacacional si reactivan las obras paralizadas de los sectores turísticos existentes, dado que hay demanda. Además existen otras zonas con potencial en la isla para la promoción, pero solo a largo plazo. La actividad la protagonizan los promotores locales con recursos propios.

Mercado de suelo

El mercado del suelo permanece paralizado, pendiente de la reactivación económica.

Demanda

El número de compradores nacionales es sensiblemente superior al de extranjeros, alemanes e ingleses, principalmente.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Gomera y Hierro (Isla)	1.166	1.130	-3,1%	-31,9%

Fuente: Tinsa

La Palma

Situación general

Aún en fase de ajuste. El mercado de segunda residencia es minoritario en la isla. No presenta actividad y no hay perspectiva de desarrollo de nuevas promociones, ya que aún quedan inmuebles en venta.

Precios

Ligeras caídas en todas las poblaciones, que probablemente se mantendrán el año que viene.

La bajada de precios ha sido tan importante, que se han adquirido inmuebles muy por debajo de su valor de coste. Sin embargo, los valores de inmuebles aún en manos de las entidades financieras son ahora algo más estables.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Puerto Naos.

- Unifamiliar aislada: 250.000 - 300.000 €.
- Unifamiliar adosada: 150.000 - 180.000 €.
- Plurifamiliar: 85.000 - 125.000 €.

Localidad más barata: Los Cancajos.

- Unifamiliar aislada: 290.000 - 350.000 €.
- Unifamiliar adosada: 180.000 - 220.000 €.
- Plurifamiliar: 60.000 - 100.000 €.

Oferta

La oferta es media, generalmente de vivienda usada en venta, con buen ritmo de absorción. La vivienda más común es plurifamiliar, de 50 a 100 m² y calidades medias. Generalmente se ubica muy próxima a la costa (menos de 50 metros) en Puerto Naos, los Cancajos y Puerto de Tazacorte.

Actividad

No hay apenas actividad promotora a pesar de la recuperación de las compraventas. No hay atractivo a corto-medio plazo para desarrollo de nuevas promociones, ya que con la oferta existente se cubren las necesidades actuales.

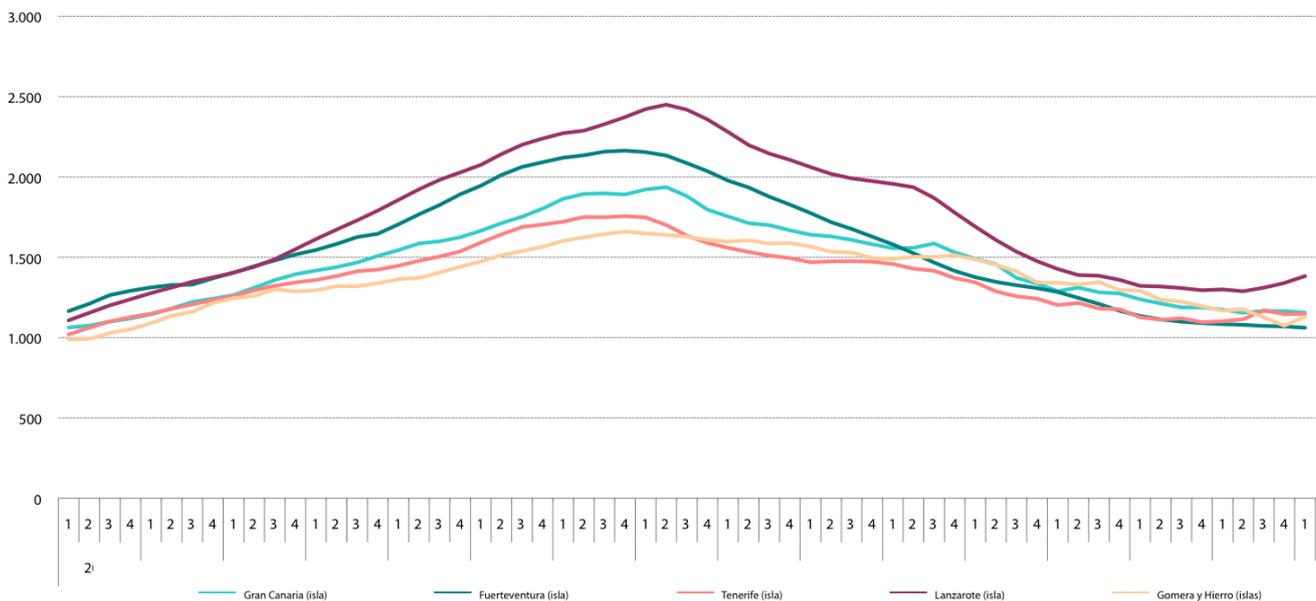
En la isla de la Palma, el mercado de segunda residencia es bajo.

Mercado de suelo

El mercado del suelo está paralizado por dos motivos: la situación económica y los planeamientos urbanísticos que han sido suspendidos.

Demanda

El mercado se reparte entre los canarios por una parte y los alemanes e ingleses por otra.



(*) La información sobre las costas canarias ha sido elaborada con la colaboración técnica de [Carlos Alberto Castellano Díaz](#), [Isabel Lores Suárez](#), [Aníbal Martín-Aragón Morón](#), [Francisca Rosa Díaz Espinosa](#) y [Luis del Río Sánchez](#).

| Océano Atlántico

Costa Gallega



Pontevedra (Rías Baixas)

DE A GUARDA A NIGRÁN

Situación general

Indicios de recuperación. El mercado vacacional ha permanecido estable respecto al año anterior, con algunos indicios de recuperación en la zona más atractiva y demandada, que es la costa de Baiona, con incrementos de precios del 10%, y Nigrán, donde el número de visados en 2015 ha crecido más de un 30% respecto al año anterior. Comparativamente la zona de A Guarda tardará más tiempo en recuperarse, a pesar de tener precios ya bastante ajustados respecto a máximos.

Precios

Los indicios de mejora de precios se concentran en la zona de Baiona y Nigrán. La evolución de los precios en 2016 se mantendrá relativamente estable, ya que se encuentra en una fase de consolidación en la que la demanda por el momento no es homogénea ni generalizada.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Baiona.

- Unifamiliar aislada: entre 350.000 - 550.000 €.
- Unifamiliar adosada: 275.000 - 375.000 €.
- Plurifamiliar: 150.000 - 300.000 €.

Localidad más barata: A Guarda.

- Unifamiliar aislada: 225.000 - 275.000 €.
- Unifamiliar adosada: 175.000 - 200.000 €.
- Plurifamiliar: 100.000 - 150.000 €.

Oferta

No existe stock relevante de obra nueva terminada. El más significativo se concentra en Baiona, en edificios de obra nueva sin terminar, parada. Predomina, por lo tanto, la segunda mano.

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 hay stock de pisos de tres dormitorios con dos baños y plaza de garaje, con una superficie aproximada de 85 m² útiles. En el caso de vivienda unifamiliar la superficie se sitúa en torno a 200 a 300 m² útiles, habitualmente aislada con parcela de 500-1.000 m², fruto 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.

Aunque es más relevante que el mercado de compra, Baiona y Nigrán mantienen el atractivo de alquiler en época de verano, situándose en la banda alta de los valores de toda la provincia.

Actividad

La actividad promotora se encuentra en una fase inicial de selección de suelo, no ha entrado todavía en la de construcción de nuevos edificios, ya que el producto terminado que se está consumiendo, fundamentalmente es el de segunda mano. En A Guarda la actividad es muy baja, resultando más dinámica en Baiona y Nigrán.

Vivienda en costa 2016

A pesar de que actualmente no se han detectado nuevas obras en fase de ejecución, la demanda mayoritaria se decanta por la tipología de apartamento de 2 dormitorios, con una superficie útil en torno a los 65 m², con dotación de plaza de garaje y trastero. La calidad de construcción se considera en general media, que se eleva a alta para las mejores ubicaciones en primera línea, acorde con el poder adquisitivo de la zona.

Las poblaciones de Baiona y Nigrán son las que tienen mayor potencial a corto-medio plazo por su tradicional atractivo turístico, proximidad a la ciudad de Vigo, buenas comunicaciones

Mercado de suelo

Se ha realizado alguna transacción del suelo, que todavía no se ha reflejado en un aumento de precios. El mercado de suelo 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 en un futuro obra a precios competitivos que puedan garantizar un ritmo de ventas adecuado.

El 19 de Marzo de 2016 entró en vigor la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Entre los principios de esta nueva ley del suelo figura el de simplificar los trámites administrativos en materia de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, circunstancia que debe redundar positivamente en la actividad inmobiliaria, al resultar más ágil su aplicación con el desarrollo de un único reglamento.

Demanda

La demanda extranjera en la zona no es significativa situándose en torno al 15%. Los compradores son fundamentalmente nacionales. Han aumentado su presencia en los últimos meses y proceden principalmente de las provincias de Orense, Madrid, León...

RÍA DE VIGO Y RÍA DE PONTEVEDRA

Situación general

Próxima al suelo. En general las viviendas tienen unos precios de comercialización más estables. Sanxenxo, en primera línea de costa y que no han sufrido una bajada tan acusada, mantiene los precios del pasado año con perspectivas de leve mejora.

Precios

Los precios se sitúan cercanos a un valor suelo en la mayor parte de la costa, tras varios años de ajuste. Sin embargo, en determinadas zonas exclusivas (que no han tenido hasta ahora una bajada tan destacada) mantienen los precios, especialmente en la zona de playas de Vigo. Aquí se compatibiliza la segunda residencia con la primera por la cercanía a Vigo.

Por otro lado se ha producido una bajada sutil en la zona de Sanxenxo, por su claro carácter de segunda residencia.

Banda de valores medios

Localidades más caras: Sanxenxo.

- Unifamiliar aislada: 500.000 - 800.000 €.
- Unifamiliar adosada: 300.000 - 450.000 €.
- Plurifamiliar: 200.000 € - 350.000 €.

Localidades más baratas: Marín y Bueu.

- Unifamiliar aislada: 250.000 - 400.000 €.
- Unifamiliar adosada: 200.000 - 300.000 €.
- Plurifamiliar: 60.000 - 200.000 €.

Oferta

El nivel de stock de obra nueva vacacional es medio, pero asumible a largo plazo. Sanxenxo se desmarca con un elevado nivel de oferta.

Las viviendas son generalmente unifamiliares aisladas o adosadas y 3 dormitorios. En residencial multifamiliar son frecuentes los pisos de pequeño tamaño y dos dormitorios. Las calidades son media-altas en vivienda unifamiliar y medias en residencial multifamiliar.

Se cotizan al alza aquellos inmuebles situados cerca de las playas, con fácil acceso, aparcamiento y vistas. Predomina la segunda mano y entre ella los activos procedentes de embargos presentan en general mal estado y calidades medias-bajas.

El mercado de alquiler es mayor que el de venta.

Actividad

No se detecta reactivación en la construcción de viviendas vacacionales. La mayor actividad promotora en este momento se da en Sanxenxo, y es poco significativa.

Se han finalizado algunas promociones de vivienda de primera residencia (5 viviendas unifamiliares paradas en Vilaboa), pero es poco apreciable la reactivación en segunda residencia.

En Vigo en 2015 se registró un importante aumento del número de visados, pero relacionado con la vivienda habitual. La zona de mayor atractivo y demanda de vivienda vacacional es Sanxenxo, por lo que, de reactivarse la actividad, lo haría en esta zona.

Mercado de suelo

Inactivo. No se registra actividad.

Respecto al planeamiento urbanístico cabe recordar que el Plan General de Ordenación urbana de Vigo fue anulado en noviembre de 2015, lo que ha supuesto una paralización de operaciones.

Demanda

No ha aumentado el número de compraventas debido principalmente a la situación económica y la falta de financiación. Los compradores son generalmente locales que buscan una segunda residencia dentro de su provincia, o personas procedentes de provincias del interior que alquilan durante los meses de verano en la costa.

ENTRE O GROVE Y VILAGARCÍA DE AROUSA

Situación general

Próxima al suelo. Se consiguen vender los inmuebles que se encuentran a muy buen precio. Es de esperar que continúe la misma tónica. El municipio donde se registra mayor número de transacciones es Vilagarcía de Arousa.

Precios

Los precios se mantienen estancados respecto al año anterior. Es previsible que se mantengan o mejoren ligeramente, ya que sigue existiendo mucha oferta.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Vilagarcía de Arousa.

- Unifamiliar aislada: 250.000 - 300.000 €.
- Unifamiliar adosada: 220.000 - 250.000 €.
- Plurifamiliar: 90.000 - 150.000 €.

Localidad más barata: Vilanova de Arousa.

- Unifamiliar aislada: 180.000 - 250.000 €.
- Unifamiliar adosada: 120.000 - 175.000 €.
- Plurifamiliar: 60.000 - 120.000 €.

Oferta

La oferta es poco relevante, tanto en venta como en alquiler, ya que apenas se ha construido en los últimos 7 años, pero su absorción se prevé a largo plazo. En Vilagarcía, donde existe muy poca vivienda en situación céntrica, parte de la oferta se destinará a primera residencia.

La vivienda comercializada, nueva y usada al 50%, es fundamentalmente plurifamiliar, de 70-120 m² construidos, con dos dormitorios y está situada a cierta distancia del centro del casco urbano.

Actividad

No se han emprendido promociones nuevas en los últimos años y las ventas que se producen, que han aumentado en el último año, son principalmente de viviendas comercializadas por entidades financieras a precios muy atractivos. El crecimiento de las compraventas casi no ha repercutido en los plazos de venta.

Mercado de suelo

No hay actividad en el mercado de suelo.

Demanda

El último año se ha incrementado el protagonismo del comprador nacional, que procede de Madrid, Cataluña, País Vasco, y representa más del 70% de las operaciones en la zona.

PRECIOS COSTA GALLEGA	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Pontevedra (provincia)	1.107	1.061	-4,2%	-36,2%
Baiona	1.424	1.566	10,0%	-26,3%
Pontevedra, Capital	1.146	1.145	-0,1%	-32,8%
Vigo	1.340	1.274	-4,9%	-38,8%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS COSTA GALLEGA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Pontevedra (provincia)	4.183	4.406	5,3%	884	689	-22,1%	3.299	3.717	12,7%
Baiona	117	124	6,0%	23	19	-17,4%	94	105	11,7%
Moaña	48	75	56,3%	12	19	58,3%	36	56	55,6%
Nigrán	72	99	37,5%	10	10	0,0%	62	89	43,5%
Pontevedra, Capital	449	444	-1,1%	135	76	-43,7%	314	368	17,2%
Sanxenxo	196	228	16,3%	56	35	-37,5%	140	193	37,9%
Vigo	1.422	1.483	4,3%	204	153	-25,0%	1.218	1.330	9,2%
Vilagarcía de Arousa	191	211	10,5%	45	42	-6,7%	146	169	15,8%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA GALLEGA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Pontevedra (provincia)	232	387	67%	207	262	27%	25	125	400%
Baiona	4	4	0%	4	4	0%	0	0	-
Moaña	3	9	200%	3	9	200%	0	0	-
Nigrán	4	2	-50%	4	2	-50%	0	0	-
Pontevedra, Capital	18	11	-39%	7	11	57%	11	0	-100%
Sanxenxo	5	21	320%	5	15	200%	0	6	-
Vigo	46	139	202%	43	35	-19%	3	104	3367%
Vilagarcía de Arousa	6	9	50%	6	9	50%	0	0	-

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

Vivienda en costa 2016

A Coruña

MUNICIPIOS DE COSTA DE A CORUÑA

Situación general

Indicios de recuperación. Después de un largo periodo de práctica inactividad, el mercado comienza a evolucionar hacia una mejora de las ventas, aunque se trata de una recuperación muy lenta.

Precios

En general, todas las zonas muestran indicios de mejora de precios respecto al pasado año. Sin embargo existe cierta incertidumbre que invita a pensar que no se incrementarán los valores a corto plazo.

Banda de valores medios

Localidades más caras: A Coruña ciudad y los ayuntamientos limítrofes, sobre todo Oleiros. Localidades más baratas: Finisterre y Costa de la Muerte.

- Unifamiliar aislada: 200.000 - 300.000 €.
- Unifamiliar adosada: 150.000 - 230.000 €.
- Plurifamiliar: 150.000 - 200.000 €.
- Unifamiliar aislada: 150.000 - 220.000 €.
- Plurifamiliar: 100.000 - 150.000 €.

Oferta

En la costa de A Coruña el número de inmuebles puestos en venta supera a la oferta en alquiler.

El nivel de stock de obra nueva puede calificarse de medio, con perspectivas de drenarse a largo plazo, y es equiparable en volumen al de segunda mano. La oferta se compone de viviendas unifamiliares de todo tipo, tanto adosadas como individuales, de calidad media en zonas extremas y calidad media-alta en zonas próximas a La Coruña.

Actividad

El número de compraventas ha aumentado, si exceptuamos el municipio de Arteixo, y los plazos de venta han mejorado algo respecto al año pasado. La actividad inmobiliaria se limita a la autopromoción y a la finalización o remate de promociones en manos de entidades financieras.

Mercado de suelo

Sin actividad.

Demanda

El comprador es mayoritariamente nacional.

PRECIOS COSTA GALLEGA	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	%Variación 1trim 2015-1trim.2016	%Variación desde máximos
A Coruña (provincia)	1.104	1.122	1,6%	-31,0%
Sada	1.083	1.129	4,2%	-31,3%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS COSTA GALLEGA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
A Coruña (provincia)	6.022	6.386	6,0%	1.436	1.252	-12,8%	4.586	5.134	11,9%
Arteixo	174	141	-19,0%	51	30	-41,2%	123	111	-9,8%
Boiro	132	135	2,3%	77	53	-31,2%	55	82	49,1%
Coruña (A), Capital	1.589	1.784	12,3%	339	318	-6,2%	1.250	1.466	17,3%
Sada	171	179	4,7%	67	45	-32,8%	104	134	28,8%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA GALLEGA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
A Coruña (provincia)	781	733	-6%	375	419	12%	406	314	-23%
Arteixo	20	9	-55%	14	9	-36%	6	0	-
Boiro	7	6	-14%	7	6	-14%	0	0	-
Coruña (A), Capital	316	200	-37%	6	6	0%	310	194	-37%
Sada	6	18	200%	6	18	200%	0	0	-

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

Situación general

Próxima al suelo. El ajuste, que comenzó a finales de 2007 y principios de 2008, fue lento al principio, con descenso de la demanda pero sin rebajas importantes en los precios. A partir de 2012 y 2013 se aceleró, cuando las promotoras no resistieron más y la banca entró en las ventas. En los dos últimos años los descensos han sido muy fuertes, sobre todo en el producto en manos de Sareb y el número de transacciones ha aumentado sensiblemente.

Precios

La caída de precios se mantiene, aunque la tendencia mejora respecto al año anterior.

En Viveiro, como la oferta era mucho menor por la suspensión de licencias en 2006, los precios no han descendido tanto como en otras localidades (Barreiros y Foz) con exceso de oferta y descensos muchos más acusados. Las ventas suelen ser de segunda mano y no muy abundantes, con precios unitarios poco homogéneos, y apenas se comercializan promociones de viviendas unifamiliares nuevas.

No se han detectado modificaciones relevantes ni en el mercado inmobiliario ni en los aspectos generales que determinan el incremento de la demanda, salvo la mayor y mejor oferta de financiación. La circunstancia que más puede incidir en la formación de precios en la zona es el agotamiento de las existencias, que en algunos puntos concretos (Foz, Ribadeo) está comenzando a manifestarse.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Viveiro.

- Unifamiliar aislada: 200.000 - 300.000 €.
- Plurifamiliar: 75.000 - 125.000 €.

Localidad más barata: Barreiros.

- Unifamiliar aislada: 120.000 - 200.000 €.
- Unifamiliar adosada: 100.000 - 150.000 €.
- Plurifamiliar: 50.000 - 90.000 €.

Oferta

El mayor número de viviendas ofertadas son en compra. Se trata de pequeños apartamentos destinados a segunda residencia, especialmente en temporada de verano. Tienen una estancia principal (cocina-comedor-estar) y uno o dos dormitorios con un baño. La superficie útil media oscila entre 45 y 60 m². Por sus dimensiones y distribución únicamente tienen aplicación para vacaciones no siendo demandados como primera residencia.

La zona presenta un nivel de stock medio, más abundante en Barreiros y O Vicedo. En el último año el número de ventas ha sido importante, gracias a los bajos precios, y las viviendas y apartamentos en oferta han descendido mucho.

En las poblaciones mayores, donde las viviendas de primera y segunda residencia se mezclan en muchos casos en las mismas promociones, el mercado absorbe con mayor normalidad el stock. Es el caso de Viveiro y Ribadeo. En las más expuestas a la segunda residencia, y de menor población, como Foz y Barreiros, el proceso está siendo más lento.

Actividad

En los últimos años ha aparecido oferta de viviendas en alquiler para vacaciones. Algunas promotoras con más músculo financiero que no pudieron vender los apartamentos ya construidos y que no se vieron obligadas a desprenderse de ellos a través de Sareb u otras entidades, decidieron ponerlos en alquiler. Pasado algún tiempo, algunas de estas promotoras están satisfechas de la rentabilidad del alquiler, aunque todavía es poco significativo el número de alquileres en relación con el total del parque de viviendas/apartamentos disponible en venta.

Se producen compraventas de viviendas gracias a la puesta en el mercado de mucha oferta a un precio mucho más bajo que el que tenían hasta ese momento. Muchos potenciales compradores han detectado la oportunidad de comprar barato, de modo que los plazos de venta han mejorado algo respecto al año pasado. Esta situación se limita a promociones que llevan bastante tiempo terminadas y con viviendas sin vender.

No existe actividad promotora. No hay rastro de nuevos proyectos y ninguna promoción paralizada ha reactivado las obras en la zona y, otras, con licencia y no comenzadas en su momento, siguen igual.

Toda esta zona de costa resulta atractiva a medio plazo para nuevos proyectos de vivienda. La puesta en servicio de la autovía del Cantábrico ha mejorado mucho las comunicaciones, reduciendo tiempos de desplazamiento, por lo que se estima que cuando las circunstancias generales mejoren, podrían ponerse en marcha nuevos proyectos.

Mercado de suelo

No se detectan transacciones pese a que hay muchos solares a la venta. Tampoco se detecta, de momento, la tramitación de proyectos urbanísticos. Está por ver la incidencia de la nueva Ley del Suelo de Galicia, recientemente aprobada por la Xunta, y su influencia en el planeamiento. Todavía hay ayuntamientos con restricciones a las licencias de obra por la Xunta (el de Viveiro, desde 2006, la tiene prácticamente paralizadas por decreto) y otros con el planeamiento en trámite. Esta situación, sumada a la general del mercado, no invita a la compra de suelo, ni siquiera con carácter de inversión a medio plazo.

Burela, Ribadeo y Xov han aprobado el Plan General en estos años de escasa o nula construcción, O Vicedo tiene el Plan General en Revisión, y Viveiro y Barreiros están afectados por decretos de la Xunta de Galicia. Probablemente, cuando se reinicie la demanda de suelo los ayuntamientos con el planeamiento general aprobado se vean beneficiados por la agilidad de las tramitaciones de licencias.

Demanda

La demanda de producto vacacional es fundamentalmente española, y procede de la capital de la provincia, que está situada a unos 60 km de la costa, de Asturias y Madrid.

Vivienda en costa 2016

COMPRAVENTAS COSTA GALLEGA

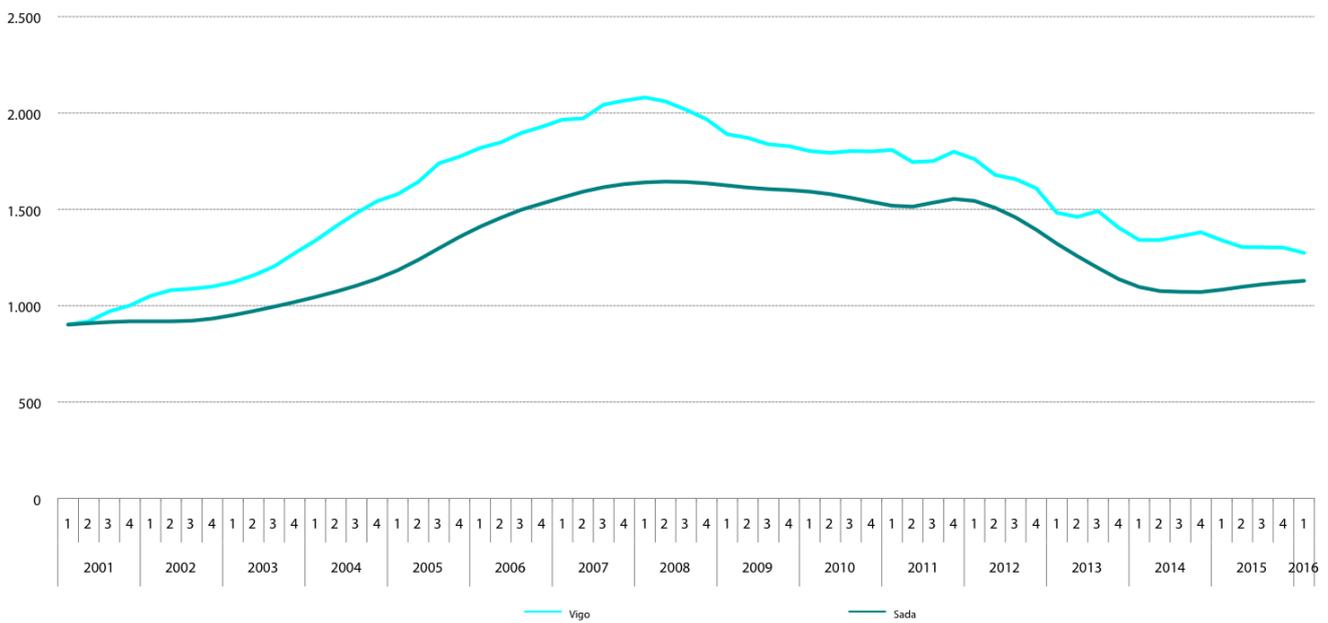
	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Lugo (provincia)	2.443	2.418	-1,0%	1.070	699	-34,7%	1.373	1.719	25,2%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA GALLEGA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Lugo (provincia)	402	266	-34%	62	95	53%	340	171	-50%

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 Sande](#) y [José Díaz López](#).

| Mar Cantábrico

Costa de Asturias (Cabo Verde)



ENTRE CASTROPOL Y CUDILLERO

Situación general

Próxima al suelo. Esta zona de costa tiene pocos núcleos en los que la actividad vacacional sea la principal, por lo que la mayor parte de la recuperación de precios y actividad no está relacionada con la segunda residencia.

Precios

Las caídas de los enclaves costeros, ligeras, se mantienen y se prevé que esta tendencia continúe por el momento.

Banda de valores medios

Localidad más cara: *Tapia.*

- Unifamiliar aislada: 250.000 - 270.000 €.
- Plurifamiliar: 120.000 - 150.000 €.

Localidad más barata: *Puerto de Vega.*

- Unifamiliar aislada: 210.000- 240.000 €.
- Plurifamiliar: 80.000 – 100000 €.

Oferta

El mercado se reparte entre obra nueva y usada al 50%. El nivel de stock de vivienda vacacional, que como se ha indicado no es la predominante, es medio y se absorberá previsiblemente en poco tiempo. Está más orientado a la venta más que al alquiler y predomina la vivienda en bloque de dos dormitorios y 1 baño.

Actividad

No se registra actividad promotora relacionada con segunda vivienda.

El ligero aumento de las operaciones de compra en municipios del litoral no ha impactado por el momento en los plazos de venta, que son prácticamente los mismos que los del año pasado.

En Gijón casi la totalidad de la actividad constructora está relacionada por el momento con la primera residencia.

Mercado de suelo

Por el momento no existe interés por la compra de suelo para promociones vacacionales.

Demanda

Es mayoritariamente nacional.

ENTRE MUROS DEL NALÓN Y VILLAVICIOSA

Situación general

Aún en fase de ajuste. Lentamente se van vendiendo las viviendas disponibles de nueva construcción y segunda mano de reciente construcción. Los valores han bajado considerablemente, pero la demanda es reducida y no está claro que se haya tocado fondo. La oferta sigue estando saturada.

En Asturias sigue habiendo mucha inseguridad e incertidumbre en cuanto a la mejora de la situación económica, y no se observan factores que hagan pensar que ésta o la laboral vayan a mejorar a corto plazo. La renta media de las familias es muy ajustada y hay poca inversión extranjera.

Vivienda en costa 2016

Precios

Los precios permanecen estancados y es previsible que la situación se prolongue en los próximos meses. Las viviendas que se venden lo hacen a precios de oportunidad.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Gozón.

- Unifamiliar aislada: 300.000 - 400.000 €.
- Unifamiliar adosada: 180.000 - 250.000 €.
- Plurifamiliar: 120.000 - 160.000 €.

Localidad más barata: Soto del Barco.

- Unifamiliar aislada (entre € y €): 220.000 - 250.000 €.
- Unifamiliar adosada: 180.000 - 220.000 €.
- Plurifamiliar: 100.000 - 150.000 €.

Oferta

El nivel de stock no ha sido nunca muy alto, ni en venta ni en alquiler, y previsiblemente se consumirá en poco tiempo. En todas las localidades predomina obra nueva o segunda mano de muy reciente construcción, con muy poco uso. Quizá en Luanco y Villaviciosa sean las zonas con mayor concentración de vivienda disponible. Se trata fundamentalmente de vivienda en bloque de segunda mano procedente de pequeños inversores con problemas.

La oferta más representativa para cada de las distintas tipologías es la siguiente.

Viviendas unifamiliares aisladas con parcela de terreno entre 500-1000 m² y superficies construidas entre 150-200 m², con 3-4 dormitorios. Se encuentran fundamentalmente en zonas rurales o urbanas de baja densidad. No son grandes urbanizaciones, sino pequeñas intervenciones de cuatro a diez viviendas.

Viviendas unifamiliares adosadas, menos abundantes, con parcelas de terreno de 100-300 m², superficies construidas alrededor de 125 m², con 3 dormitorios. Vivienda en bloque de 2-3 dormitorios y entre 65 y 80 m² útiles.

Actividad

Apenas hay demanda y las escasas ventas se realizan al mismo ritmo que el año anterior. Como consecuencia de esto el sector está prácticamente paralizado. No hay actividad promotora, únicamente en autopromoción. Ni siquiera se reactivan las promociones cuyas obras quedaron inconclusas a raíz de la crisis.

Localidades costeras como Luanco o Muros del Nalón, por su emplazamiento y encanto, siempre tendrán potencial, pero a corto, e incluso medio plazo, la perspectiva es bastante complicada.

Mercado de suelo

Apenas se formalizan transacciones. Tampoco existen grandes lotes de suelo para hacer grandes promociones.

El sector en Verdicio (Gozón), destinado a la construcción de unifamiliares, campo de golf y dotaciones, lleva años en tramitación con problemas urbanísticos y también financieros, sin futuro claro a corto plazo.

Hay mucha oferta de parcelas para vivienda unifamiliar aislada de autopromoción, pero apenas hay demanda. El mercado de suelo está paralizado. Los valores de oferta han bajado mucho, pero no hay compradores.

Demanda

Fundamentalmente son las familias de Asturias con residencia habitual en Gijón, Oviedo, Avilés y Langreo las que se decantan por comprar su segunda residencia en esta zona y, en segundo lugar, las de Madrid, León y Valladolid.

ENTRE COLUNGA Y RIBADEDEVA

Situación general

Próxima al suelo. Esta zona se caracteriza por el predominio de la segunda residencia frente al turismo vacacional hotelero con suficiente oferta, generalmente en núcleos de pequeño tamaño.

Precios

Los precios no han aumentado, sino que se mantienen respecto al año anterior. Como empieza a disminuir la oferta y aumenta sensiblemente la demanda, se espera que mejore la tendencia en los próximos meses.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Ribadesella.

- Unifamiliar aislada: 250.000 - 300.000 €.
- Unifamiliar adosada: 150.000 - 210.000 €.
- Plurifamiliar: 70.000 - 180.000 €.

Localidad más barata: Colombres (Ribadedeva).

- Unifamiliar aislada: 180.000 - 210.000 €.
- Unifamiliar adosada: 120.000 - 160.000 €.

Oferta

Predomina el mercado de venta, en el que la mayoría de la vivienda usada se puede considerar nueva, aunque sea de segunda o posterior transmisión por su escasa antigüedad. El nivel de stock es medio y tardará en ser comercializado.

Suele tratarse de vivienda en bloque con predominio de 2 dormitorios y 1 baño.

Actividad

La mejora de las compraventas no se ha traducido en el inicio de la actividad promotora por el momento.

Mercado de suelo

Permanece inactivo.

En cuanto a la situación urbanística, destaca la paralización del Plan General en Llanes, que es la zona más extensa y emblemática.

Demanda

El comprador es claramente nacional y procede del norte de España, principalmente del País Vasco, y de la zona central de la meseta y Madrid.

PRECIOS COSTA DE ASTURIAS	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Asturias	1.102	1.126	2,2%	-36,9%
Gijón	1.305	1.231	-5,7%	-44,0%

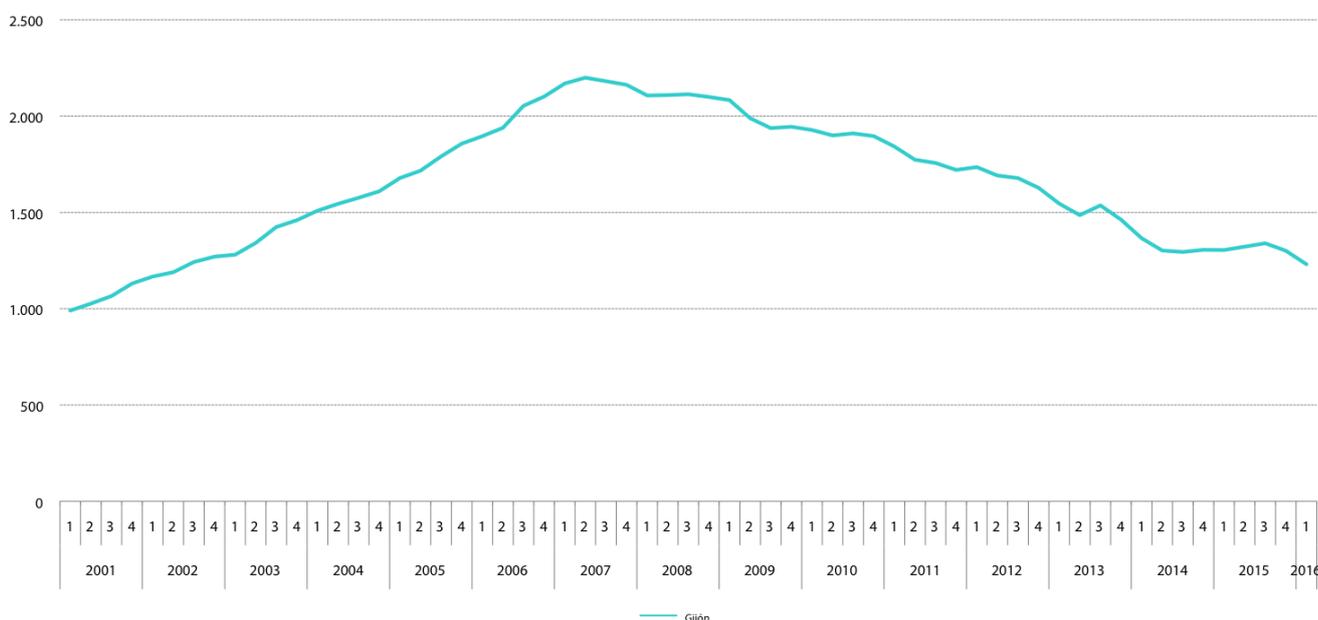
Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS COSTA DE ASTURIAS	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Asturias	5.915	6.523	10,3%	932	651	-30,2%	4.983	5.872	17,8%
Gijón	1.628	2.058	26,4%	224	289	29,0%	1.404	1.769	26,0%
Llanes	223	209	-6,3%	28	14	-50,0%	195	195	0,0%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA DE ASTURIAS	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Asturias	604	847	40%	296	327	10%	308	520	69%
Gijón	132	315	139%	26	53	104%	106	262	147%
Llanes	23	17	-26%	23	14	-39%	0	3	-

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

Aún en fase de ajuste. La oferta de inmuebles es superior a la demanda solvente. El exceso de viviendas ofertadas provocó un ajuste del mercado que aún continúa en este tramo de costa.

Precios

Los precios de las viviendas vacacionales siguen sufriendo ligeras caídas, en línea con la tendencia registrada el año anterior. En Santander y Castro-Urdiales, la situación está estabilizada en cuanto a la segunda residencia se refiere. Los precios de vivienda vacacional de la zona en 2016 posiblemente continuarán con su tendencia a la baja, aunque a un ritmo inferior al de los últimos años.

Santander, Comillas y Castro-Urdiales destacan entre las localidades más caras, y Miengo y Noja entre las más baratas.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Santander.

- Unifamiliar aislada: 250.000 - 350.000 €.
- Unifamiliar adosada: 200.000 - 300.000 €.
- Plurifamiliar: 150.000 - 220.000 €.

Localidad más barata: Miengo.

- Unifamiliar aislada: 160.000 - 250.000 €.
- Unifamiliar adosada: 120.000 - 220.000 €.
- Plurifamiliar: 70.000 - 130.000 €.

Oferta

El stock de obra nueva se puede definir como medio-abundante, aunque se aprecia un descenso. La mayoría de estas promociones de obra nueva son propiedad de entidades financieras, que las comercializan con descuentos muy significativos. No obstante, es previsible que el mercado tarde en asimilarlas, excepto en localidades como Santander y Castro-Urdiales, donde predomina la primera residencia.

En este momento, el mercado ofrece viviendas de tamaño medio-pequeño, con superficies de 50-70 m² construidos, con dos dormitorios y uno o dos baños, acabados medios, y ubicadas en urbanizaciones de reciente construcción de núcleos costeros.

Existe un mercado de alquiler estacional, especialmente centrado en los meses de julio y agosto, principalmente en municipios con cierto atractivo turístico (playas), como pueden ser Comillas, Santander, Laredo, San Vicente de la Barquera, Noja, Castro, etc. La crisis económica ha provocado que muchos de los inmuebles destinados a segunda residencia actualmente se oferten en venta.

Actividad

El número de compraventas de vivienda vacacional ha aumentado en los últimos meses. Los grandes descuentos que se están produciendo en inmuebles, especialmente en aquellos que son propiedad de entidades financieras, ha originado un aumento de las operaciones y mejora en sus plazos de comercialización.

No es relevante la reactivación de promociones paralizadas, puesto que aún existe stock suficiente de vivienda terminada. Actualmente pueden tener una mayor actividad las localidades de Santander y Castro-Urdiales, pero esto se debe a que en estos municipios es más abundante la primera residencia.

La vivienda en oferta suele ser unifamiliar, con una superficie de 150-200 m² construidos, de calidades medias y generalmente de autopromoción.

Mercado de suelo

No se registra ninguna actividad, debido al exceso de suelo urbano sin edificar (desarrollado y urbanizado hace 5-10 años) y de suelo urbanizable sin desarrollar o con desarrollos urbanísticos paralizados (planeamientos aprobados inicialmente que no han continuado su tramitación).

Algunos municipios costeros han aprobado recientemente nuevos Planes Generales de Ordenación Urbana y en muchos casos se ha producido una desclasificación de suelo, de forma que suelos urbanizables delimitados han pasado a ser no urbanizables o rústicos, como por ejemplo en Santa Cruz de Bezana.

Demanda

La mayoría de los compradores de vivienda vacacional en la costa oriental de Cantabria, en municipios tales como Laredo, Santoña, Noja, Isla, Castro, proceden del País Vasco, mientras que la mayor parte de los adquirentes en la costa occidental, en municipios tales como Comillas, San Vicente de la Barquera, Suances, Liencres (Piélagos), Soto de la Marina (Santa Cruz de Bezana) y Santander, proceden de Castilla y León (especialmente de las provincias de Valladolid, Palencia y Burgos). La demanda por parte de extranjeros es minoritaria.

PRECIOS

COSTA DE CANTABRIA	Valor €/m ² 1trim. 2015	Valor €/m ² 1trim. 2016	% Variación 1trim 2015-1trim.2016	% Variación desde máximos
Cantabria	1.190	1.215	2,1%	-41,8%
Piélagos	1.190	999	-16,1%	-46,0%
Santa Cruz de Bezana	1.225	1.232	0,6%	-42,7%
Santander	1.465	1.576	7,6%	-39,8%
Suances	1.191	1.169	-1,8%	-46,0%

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

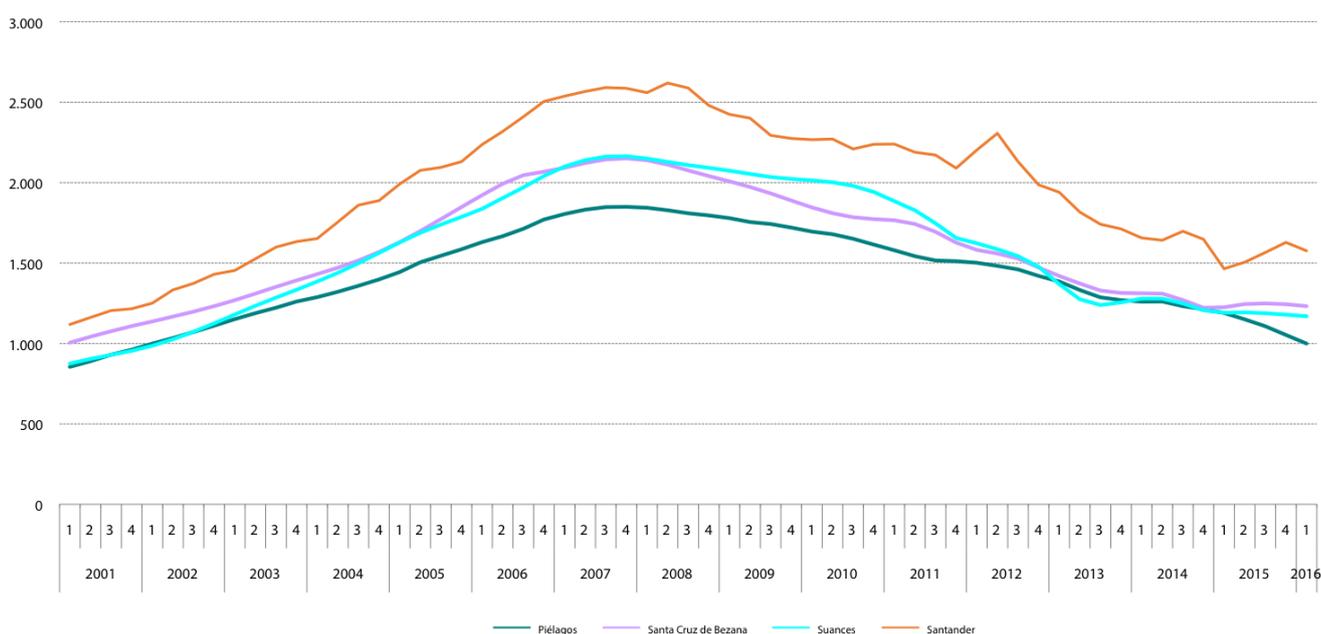
COSTA DE CANTABRIA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Cantabria	4.000	4.663	16,6%	803	731	-9,0%	3.197	3.932	23,0%
Piélagos	168	222	32,1%	66	51	-22,7%	102	171	67,6%
Santa Cruz de Bezana	53	65	22,6%	3	2	-33,3%	50	63	26,0%
Santander	1.120	1.264	12,9%	114	111	-2,6%	1.006	1.153	14,6%
Suances	104	106	1,9%	32	28	-12,5%	72	78	8,3%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA DE CANTABRIA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Cantabria	362	539	49%	158	242	53%	204	297	46%
Piélagos	10	27	170%	10	22	120%	0	5	-
Santa Cruz de Bezana	7	8	14%	7	8	14%	0	0	-
Santander	114	89	-22%	9	16	78%	105	73	-30%

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

Situación general

Aún en fase de ajuste. En Muskiz no existen nuevas promociones y la vivienda vacacional está muy limitada por las condiciones de contaminación derivadas de la refinería colindante.

En Getxo tampoco existen promociones de viviendas vacacionales de nueva planta. Se mantiene la oferta existente dentro del limitado mercado tradicional de segunda mano. Aunque este municipio funciona como primera residencia de Bilbao, algunas de sus viviendas se utilizan en los meses estivales como viviendas de veraneo.

Precios

Los precios se han caracterizado por ligeras caídas en los últimos meses. En tanto no varíen las condiciones del mercado, los precios no se incrementarán.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Getxo.

- Unifamiliar aislada: 550.000 - 1.000.000 €.
- Plurifamiliar: 300.000 - 450.000 €.

Localidad más barata: Muskiz.

- Plurifamiliar: 90.000 - 125.000 €.

Oferta

Predomina la segunda mano, y aunque el número de viviendas ofertado no es muy grande, no será absorbido a corto plazo. El mercado de alquiler es algo más relevante que el de compra.

Actividad

El número de compraventas de vivienda vacacional en la zona (incluyendo nueva y usada) no ha aumentado. En Getxo ha comenzado la construcción de vivienda nueva, pero destinada a primera residencia. En el resto de localidades no se ha iniciado actividad relacionada con la vivienda vacacional.

Mercado de suelo

No se produce movimiento en este sector por el momento.

Demanda

Los escasos compradores son en su mayoría del País Vasco.

ENTRE SOPELANA Y LEMOIZ

Situación general

Indicios de recuperación. Esta zona sigue teniendo vocación de convertirse en vivienda habitual. La vivienda vacacional representa solo en torno al 20% del total, aunque lo cierto es que el alquiler ha sufrido un incremento notable en su demanda.

Precios

La zona se caracteriza por el estancamiento de los precios respecto al año anterior y se estima que esta tendencia se mantendrá en los próximos meses. En todo caso, podrían tender al alza las rentas.

Banda de valores medios

Localidades más caras: *Plentzia y Sopelana.*

- Unifamiliar aislada (Plentzia): 700.000 - 900.000 €.
- Unifamiliar adosada (Sopelana): 400.000 - 650.000 €.
- Plurifamiliar (Plentzia y Sopelana):* 190.000 - 260.000 €.

Localidad más barata: *Urduliz y Barrika.*

- Unifamiliar aislada (Urduliz): 485.000 € - 650.000 €.
- Unifamiliar adosada (Urduliz y zonas de Plentzia-barrio de Isuskizas-): 385.000 - 550.000 €.
- Plurifamiliar (Barrika):** 170.000 - 230.000 €.

*por igual para un piso de 2 dormitorios y 2 baños, sin garaje ni trastero

**para un piso de 2 dormitorios y 2 baños, sin garaje ni trastero

Oferta

En el mercado de vivienda vacacional predomina claramente la segunda mano, ya que la obra nueva se orienta a una ocupación habitual. El mercado de alquiler es relevante en la zona, con más peso probablemente que el de venta.

El nivel de stock de vivienda vacacional es poco relevante y asumible a corto plazo, ya que toda la nueva promoción está orientada a la primera residencia.

Prácticamente el 100% de las promociones son en régimen de cooperativa ante las dificultades de financiación que aún tienen los promotores. La tipología actualmente en construcción se reduce a actuaciones bloque colectivo (gran porcentaje de vivienda de 3 dormitorios frente a la de 2) en Urduliz y unifamiliares reconvertidos en 'cuatrifamiliares' adosados en Sopelana.

Actividad

No percibe una reactivación de las compraventas ni una mejora de los plazos de venta.

Las localidades en las que se han iniciado nuevas promociones son Plentzia (30 unidades), como resultado de rehabilitación de edificios antiguos y su ampliación; Sopelana (obra nueva con aproximadamente 100 unidades) y Urduliz (obra nueva con alrededor de 75 viviendas). Por su parte, Barrika, Gorliz y Lemoiz no tienen obra nueva.

La actividad llega de la mano de promotores locales con recursos propios, casi sin excepción, en régimen de cooperativa. Se comercializa vivienda de 3 dormitorios y dos baños con garaje y trastero, siendo la segunda tipología predominante la de 2 dormitorios.

Mercado de suelo

Mercado del suelo en la zona empieza a recuperar una actividad regular. Algunos municipios como Plentzia, Gorliz y Lemoiz tienen el nuevo planeamiento en revisión. Sopelana y Urduliz lo tienen vigente y es donde se puede encontrar con mayor facilidad suelo finalista.

Demanda

El comprador extranjero es residual. El nacional proviene de Cataluña y la Comunidad Autónoma de Madrid.

BAKIO, BERMEO Y LA RÍA DE MUNDAKA A ONDARROA

Situación general

Aún en fase de ajuste. Las transacciones de viviendas para segunda residencia están muy paradas, cada vez más se opta por destinos con mejor clima para pasar las vacaciones y muchos de estos municipios se están convirtiendo en ciudades dormitorio.

Precios

Los precios están bastante ajustados, pero la oferta es muy superior a la demanda, por lo que permanecen bastante estáticos

Banda de valores medios

Localidad más cara: *Lekeitio.*

- Unifamiliar aislada: 600.000 - 750.000 €.
- Unifamiliar adosada: 450.000 - 550.000 €.
- Plurifamiliar: 250.000 - 400.000 €.

Localidad más barata: *Bakio.*

- Unifamiliar aislada: 550.000 - 650.000 €.
- Unifamiliar adosada: 300.000 - 400.000 €.
- Plurifamiliar: 200.000 - 350.000 €.

Oferta

Tardará en comercializarse la gran cantidad de stock, en venta y alquiler, disponible en la zona. Se trata en su mayoría de viviendas en bloque, con superficies de 80-120 m², que presentan calidades medias en edificios con antigüedad de 30-50 años y calidades buenas en edificios de reciente construcción, aunque es posible encontrar casi la misma cantidad de vivienda a estrenar.

Vivienda en costa 2016

Todos estos municipios son costeros, pero su proximidad a la ciudad hace que cada vez más se utilicen como primera residencia. En concreto, Ondarroa y Bermeo son municipios de primera residencia con un porcentaje muy bajo de veraneantes.

Actividad

La mayor parte de las viviendas que se han vendido en el último año en estos municipios se utilizan como primera residencia. Pese a ello, no se ha reactivado ninguna promoción en este año.

La mayor parte del stock de vivienda nueva se vendió en el 2014 y entre lo que aún queda sin vender predomina la vivienda en bloque de entre 60 y 100 m². Aun así podemos afirmar que los plazos de venta actuales han mejorado algo respecto al año pasado.

Mercado de suelo

Son municipios en los que la oferta de vivienda supera a la demanda y las ventas son muy lentas, por esto la gestión de suelo por parte de los promotores está parada. Sin embargo, sí se están comenzando construcciones en régimen de cooperativa.

Demanda

Es fundamentalmente nacional y de municipios con más población, ubicados en el interior. El comprador más habitual es residente en Bilbao y en municipios cercanos como Galdácano y Durango, ubicados a cierta distancia de la costa.

COMPRAVENTAS COSTA VASCA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Vizcaya	7.331	9.152	24,8%	1.734	2.460	41,9%	5.597	6.692	19,6%
Portugalete	199	233	17,1%	6	8	33,3%	193	225	16,6%
Getxo	427	542	26,9%	65	87	33,8%	362	455	25,7%
Bakio	63	63	0,0%	10	10	0,0%	53	53	0,0%
Ondarroa	28	31	10,7%	9	8	-11,1%	19	23	21,1%
Bermeo	91	142	56,0%	8	4	-50,0%	83	138	66,3%
Leioa	180	363	101,7%	47	203	331,9%	133	160	20,3%
Santurtzi	230	272	18,3%	26	22	-15,4%	204	250	22,5%
Sestao	130	177	36,2%	1	2	100,0%	129	175	35,7%
Sopelana	150	100	-33,3%	51	12	-76,5%	99	88	-11,1%

Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA VASCA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Vizcaya	1.856	1.761	-5%	69	99	43%	1.787	1.662	-7%
Sopelana	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bermeo	1	7	600%	1	1	0%	0	6	
Getxo	435	288	-34%	0	8	-	435	280	-36%

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

Situación general

Indicios de recuperación. Las perspectivas son buenas con el aumento del turismo.

Precios

La evolución de precios, pareja a la de la vivienda principal, es mejor que la del año anterior y se prevé que siga recuperándose.

Banda de valores medios:

Banda de valores medios

Localidad más cara: Zarautz.

- Unifamiliar aislada: 500.000-600.000 €.
- Unifamiliar adosada: 400.000-500.000 €.
- Plurifamiliar: 300.000-400.000 €.

Localidad más barata: Mutriku.

- Tipología unifamiliar aislada: 450.000-550.000 €.
- Tipología unifamiliar adosada: 350.000-450.000 €.
- Tipología plurifamiliar: 180.000-220.000 €.

Oferta

Es posible encontrar oferta tanto en venta como en renta, en similar proporción. Solo una pequeña parte es a estrenar. El stock no es muy abundante, por lo que se espera que llegue a niveles normales en un breve espacio de tiempo. En cuanto a su tipología no presenta a penas diferencia con la de la vivienda habitual.

Actividad

En el interior, no se ha iniciado ningún nuevo proyecto ni se han reiniciado obras. Los promotores locales con recursos propios, que son los habituales en la zona, no han hecho por el momento acto de presencia. El atractivo se concentra en la costa, donde se ha disminuido sensiblemente el tiempo de comercialización de las viviendas vacacionales.

Las compraventas aumentaron en 2015 tanto en Mutriku como en Zarautz.

Mercado de suelo

El mercado de suelo empieza a recuperar una actividad regular. El suelo en la costa es muy escaso y hay cierta reactivación en el mercado, por lo que se están registrando incrementos de precio en todo este tramo.

Demanda

Madrid y el interior del País Vasco son las regiones de donde procede la mayor demanda de vivienda de segunda residencia en la zona.

ENTRE SAN SEBASTIÁN Y HONDARRIBIA

Situación general

Indicios de recuperación, que se mantendrá durante el año próximo, amparada en la mejora del turismo.

Precios

Los precios actuales superan los del año anterior y es casi seguro que mejorarán todavía más porque su comportamiento está siendo similar al mercado de primera vivienda.

Banda de valores medios

Localidad más cara: Donostia-San Sebastián.

- Unifamiliar aislada: 600.000 - 700.000 €.
- Unifamiliar adosada: 500.000 - 600.000 €.
- Plurifamiliar: 300.000 - 400.000 €.

Localidad más barata: Hondarribia.

- Unifamiliar aislada: 550.000 - 650.000 €.
- Unifamiliar adosada: 450.000 - 550.000 €.
- Plurifamiliar: 200.000 - 250.000 €.

Oferta

Son pocas las viviendas ofertadas y casi seguro se comercializan rápidamente.

Las viviendas vacacionales ofertadas son muy similares en cuanto a tipología y características a las utilizadas como primera residencia. Predominan las de segunda mano, equilibrados en cuanto a número en los mercados de alquiler y compra.

Actividad

Están aumentando las transacciones y se vende más rápido que el año pasado, sobre todo en la costa, que es la zona más atractiva a la hora de adquirir vivienda de vacaciones.

La mayor actividad promotora en este momento está en Donostia-San Sebastián, donde promotores locales están apostando por un producto vacacional que difiere poco en cuanto a tipología del de primera residencia.

Mercado de suelo

La escasez hace que mercado del suelo en la zona se recupere y las transacciones, en aumento, vengán acompañadas de incrementos de precios.

Demanda

Como ocurre en otras zonas de costa del País Vasco, los compradores son españoles, de Madrid y el interior del País Vasco.

COMPRARENTAS COSTA VASCA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	NUEVA 2014	NUEVA 2015	Variación	USADA 2014	USADA 2015	Variación
Guipúzcoa	4.925	5.342	8,5%	1.525	1.065	-30,2%	3.400	4.277	25,8%
San Sebastián	1.665	1.673	0,5%	386	282	-26,9%	1.279	1.391	8,8%
Hondarribia	105	127	21,0%	10	12	20,0%	95	115	21,1%
Orio	59	44	-25,4%	39	11	-71,8%	20	33	65,0%
Mutriku	14	41	192,9%	3	4	33,3%	11	37	236,4%
Irun	432	413	-4,4%	162	66	-59,3%	270	347	28,5%
Pasaia	200	187	-6,5%	132	65	-50,8%	68	122	79,4%
Zarautz	115	146	27,0%	25	10	-60,0%	90	136	51,1%

Fuente: Ministerio de Fomento

Vivienda en costa 2016

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA VASCA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2014	TOTAL 2015	Variación	UNIF 2014	UNIF 2015	Variación	PLURI 2014	PLURI 2015	Variación
Guipúzcoa	1.173	2.471	111%	42	48	14%	1.131	2.423	114%
Donostia-San Sebastián	497	1.009	103%	14	22	57%	483	987	104%
Hondarribia	3	2	-33%	0	2	-	3	0	-100%
Zarautz	1	2	100%	1	0	-100%	0	2	-

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 [Rafael Echeverría Crespo](#), [Aitor Ubiria Manzarraga](#), [Alejandra Ruiz de Aguirre Landaluce](#) y [Enrique Trallero Aísa](#).