



VIVIENDA EN COSTA 2021



ÍNDICE

Notas metodológicas	4
Coyuntura económica e inmobiliaria	5
Situación económica e inmobiliaria	9
Precios	10
Oferta	12
Oferta y precios en el mercado de alquiler	14
Actividad promotora	15
Demanda	16
Mapa de situación en la vivienda vacacional	20
MAR MEDITERRÁNEO	
Costa catalana	21
Girona	21
Barcelona	24
Tarragona	27
Costa de la Comunidad Valenciana	31
Castellón (Costa del Azahar)	31
Costa de Valencia	34
Alicante (Costa Blanca)	36
Costa de Murcia (Costa Cálida)	41
Islas Baleares	45
Mallorca	45
Menorca	47
Ibiza/Formentera	48
Andalucía mediterránea	51
Costa de Almería	51
Granada (Costa Tropical)	54
Málaga (Costa del Sol)	56
OCÉANO ATLÁNTICO	
Andalucía Atlántica (Costa de la Luz)	60
Cádiz	60
Huelva	66
Islas Canarias	69
Gran Canaria	69
Tenerife	72
Fuerteventura	74
Lanzarote	75

La Gomera	76
La Palma	77
El Hierro	78
OCÉANO ATLÁNTICO / MAR CANTÁBRICO	
Costa Gallega	80
Pontevedra (Rías Bajas)	80
A Coruña	83
Lugo	84
MAR CANTÁBRICO	
Costa de Asturias (Costa Verde)	86
Costa de Cantabria	89
Costa Vasca	91
Vizcaya	91
Guipúzcoa	94
AGRADECIMIENTOS	96



NOTAS METODOLÓGICAS

El informe Vivienda en Costa 2021 es un detallado análisis de los mercados de vivienda vacacional de costa existentes en nuestro país. Su contenido se ha realizado con la colaboración de los técnicos de Tinsa que trabajan habitualmente en cada una de esas zonas. La capilaridad de nuestra red técnica, formada por más de 1.100 profesionales repartidos por todo el territorio nacional, nos permite tener un amplio conocimiento de los mercados locales e información de primera mano sobre su evolución.

El informe Vivienda en Costa 2021 divide el litoral español en 63 zonas, cada una de ellas compuesta por una agrupación de municipios costeros de una misma provincia. En las zonas insulares, cada isla está representada como una zona independiente. También se analizan como una única zona la costa de la provincia de A Coruña, la de Lugo, la de Cantabria y la de Granada. En el resto del litoral, cada provincia se ha dividido para el análisis entre dos y seis zonas. Se ha realizado una ponderación de cada zona en base al parque inmobiliario residencial en relación con el total de parque residencial de todos los ámbitos objeto de estudio. Siendo así, las zonas con un número más elevado de viviendas tienen más peso en el cómputo final.

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

- Valor €/m² en los municipios costeros, variación interanual y desde máximos. Primer trimestre de 2021 (*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 2021 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 2021 en los municipios más relevantes. (*Fuente: Estadística Tinsa IMIE Mercados Locales*).
- Compraventas en cada localidad. Años 2020 y 2019. (*Fuente: Ministerio de Transportes*).
- Visados de obra nueva en municipios costeros de más de 10.000 habitantes. Años 2020 y 2019. (*Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Transportes*).

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

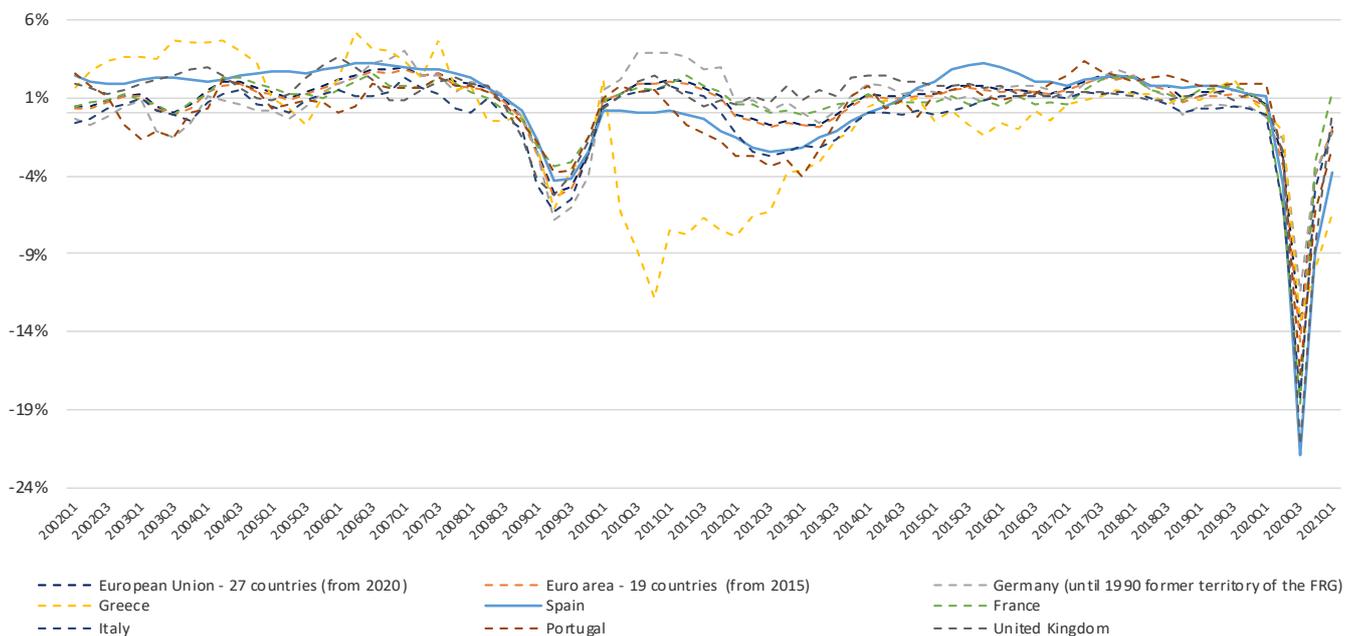


COYUNTURA ECONÓMICA E INMOBILIARIA

La irrupción de la situación sanitaria ha provocado sobre la economía internacional en general y española en particular una abrupta contracción, con máxima destrucción de actividad entre países desarrollados localizada en España (-10,8%), por delante de Argentina o Reino Unido (-9,9%), México (-8,5%) o Sudáfrica (-7,2%). Mercados pendientes de nuevos, mayores y eficaces estímulos a la reactivación, con efectos profundos y persistentes, deterioro de los niveles de producción, empleo, renta y bienestar previos, a años vista de restablecerse, y contracción de oferta y demanda de cada sector o país con diferente intensidad.

En España, las restricciones forzadas contrajeron un 0,4 % el PIB del primer trimestre de 2021, según los datos de Contabilidad Nacional (INE) retornando a tasa negativa tras el estancamiento de los últimos tres meses de 2020. El consumo decreció un 0,6% pese a un alza del 0,5% en el gasto público y la inversión disminuyó un 1,9%, que comprende un crecimiento del 0,9% para las partidas empresariales destinadas a bienes de equipo y maquinaria y un retroceso del 5,2% de la destinada a vivienda y construcción. Así mismo, resultó negativa la evolución de las exportaciones (-0,1%) e importaciones (-1,3%), acreditando una debilidad doméstica relativa superior a la de nuestros socios comerciales. Los datos de PIB en 2020 (-10,8%) son los peores de la serie actual iniciada en 1970. Un valor de -5,4% en el primer trimestre, -17,8% en el segundo, +17,1% en el tercero y 0,0% en el cuarto. El siguiente peor resultado data de 2009 (-3,8%) y el último negativo, de 2013 (-1,4%). Tras las últimas correcciones, el crecimiento estimado por el Gobierno para 2021 alcanza el 6,5% y para el Banco de España en marzo, el 6% en su escenario central.

Evolución europea del PIB

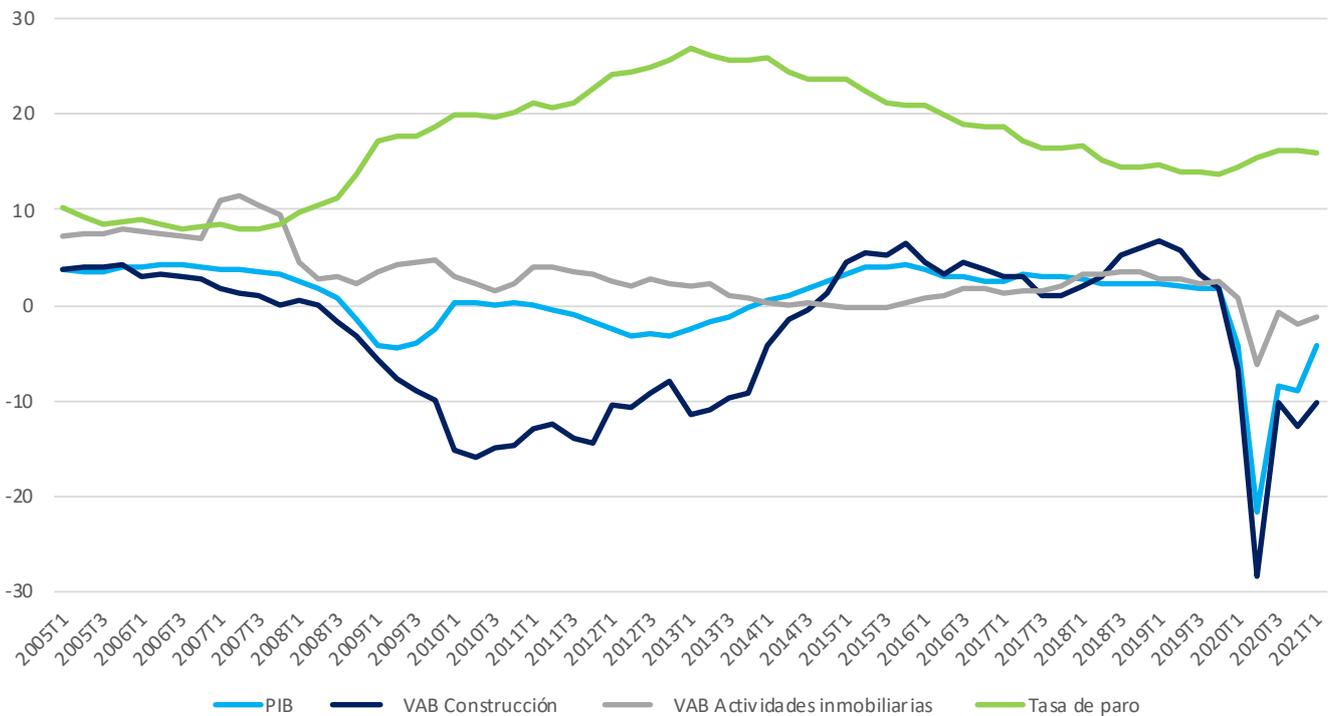


Fuente: Eurostat

Fallida la primera mitad del año, el progreso de la inmunización y la movilidad creciente, amparada por certificaciones sanitarias homologadas internacionalmente, deberían acelerar a partir de verano el despegue de los desplazamientos, aportar flujos de visitantes con ahorro acumulado, incrementar significativamente la ocupación hotelera, el consumo y aliviar la agonía del pequeño y gran comercio, los servicios, la hostelería, la cultura y el ocio presenciales. Todas estas actividades con la característica común de ser intensivas en empleo. En 2020, España perdió casi 55 millones de visitantes, un 65% de los 84 millones hospedados un año antes, europeos en playas, de largo radio, asiáticos o americanos, en ciudades; y unos 90.000 MM. € de PIB, casi un 6,5%. Si bien viajar sin límite, como hasta 2019, no será habitual por un tiempo, las estancias de las minorías que se desplacen serán diferentes, probablemente más cortas y la exigencia, mayor; los hoteles se han redefinido en forma creativa e innovadora para encontrar sitio en la nueva rutina laboral y vacacional.

La pandemia ha apresurado la normalización del teletrabajo. Se estima que hasta un 30% de las plantillas mundiales cubrirán a distancia parte de su semana laboral antes de 2022. Aceleradamente, el 40% de los puestos virtualizables se han materializado. Los establecimientos costeros, fundamentalmente de las islas, recompusieron en 2020 su oferta como alojamientos permanentes para teletrabajadores llegados desde las grandes ciudades o, significativamente, desde países europeos. Unos y otros se benefician de precios ventajosos por contracción de la temporada turística y de condiciones de trabajo excepcionales, inimitables en sus lugares de origen. El buen tiempo, las redes de telecomunicación, la atención sanitaria y la seguridad animaron a teletrabajadores y directivos de todo el mundo a esquivar sus confinamientos domésticos estableciéndose en España en 2020, superando a Italia o Francia como mercado preferente de vivienda habitual; para los norteamericanos, a la altura de Reino Unido.

Variación interanual de indicadores macro en España

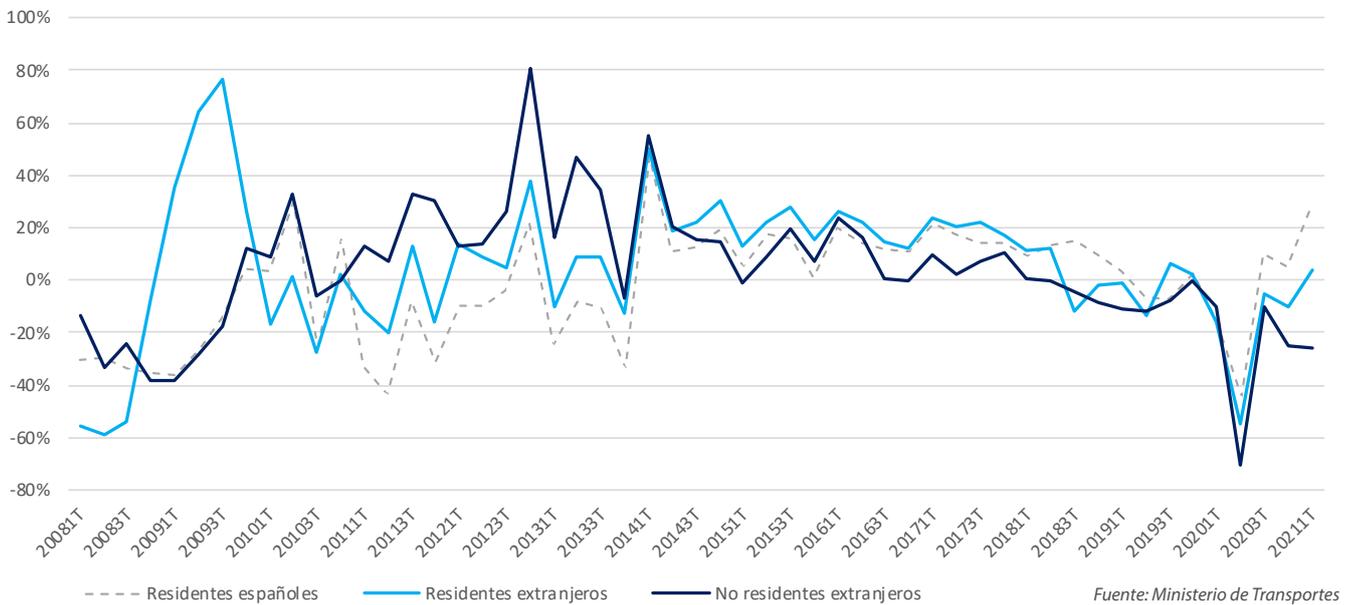


Fuente: INE

La actividad inmobiliaria, intrínsecamente presencial y planificada, se retrajo severamente en 2020. El impacto de la situación sanitaria desestabilizó los modelos de vida y trabajo más de lo que muestran los datos de cierre. Diversos proyectos se paralizaron en fechas próximas a su entrega. Otros se hallaban en etapas intermedias de ejecución, que debió ser reprogramada. Entre los no iniciados se produjeron redefiniciones de usos o productos. De los que estaban siendo analizados o concebidos, algunos fueron replanteados, aplazados o definitivamente cancelados.

Los mercados residenciales españoles han soslayado con éxito en 2020 la debacle general pronosticada por algunas fuentes hasta mediados de año, con un ajuste de volumen de casi el 18% según el INE y un brillante cierre, si bien con tendencias divergentes. A la baja el mercado de segunda mano, casi un 20%, concentrando los aplazamientos o renunciaciones de los indecisos o aversos a la incertidumbre y aumentando más de un 11% el de obra nueva, oferta comprometida con antelación, más adaptada a los requerimientos crecientes de espacio abiertos, zonas comunes, terrazas o jardines. Las expectativas sectoriales son favorables para 2021, con demanda dinámica, operadores más dimensionados y robustos, actividad más profesionalizada, soporte financiero proactivo y diversificado.

Variación anual (%) de compraventa de viviendas

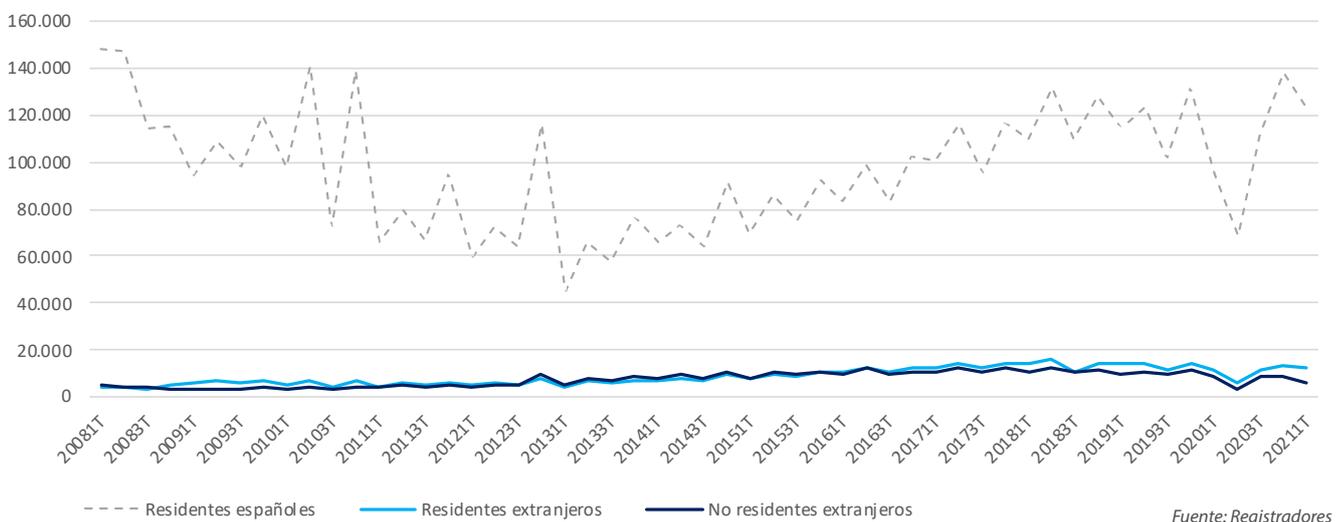


Los mercados vacacionales muestran desigualdades territoriales tradicionales y patentes asociadas a la intensidad de las demandas internacionales de propiedades o estancias en España. En conjunto, el volumen de compras por extranjeros se redujo un 26,5% en 2020 hasta 46.500 unidades, mínimo de los últimos diez años, concentrado en los primeros y últimos meses del año, lejos de las 63.000 de 2019, y de las 65.400 de 2019 según el Colegio de Registradores. Si bien batiendo con claridad las expectativas iniciales hasta alcanzar el 11,3% del total, frente al 12%-14% de los ocho ejercicios precedentes.

Se observa una demanda sólida, recurrente, y tendencias asentadas pese a las restricciones de viajes internacionales y a las incertidumbres económicas en los países de origen. El nuevo régimen de circulación de capitales post-Brexit es la mayor incógnita en los mercados costeros favorecidos por la demanda británica de primera y segunda residencia. Los compradores británicos vienen retirándose desde la victoria del Brexit en el referéndum de 2016. En 2020, a la salida definitivamente pactada se sumaron las restricciones de movimientos, resultando que, aun manteniéndose como los mayores adquirentes de viviendas en nuestros mercados, su participación ha descendido de más del 20% en 2015 a un 13% en 2020, por delante de franceses, alemanes, belgas, italianos, chinos o rusos.

Los litorales con mayor demanda extranjera han registrado las contracciones más agudas, matizadas por la segmentación socioeconómica de los compradores potenciales. A mayor proporción de los de nivel alto se asocian oscilaciones menores, y en todos los casos los países de origen atravesaron crisis más leves que la española. La aceleración a partir de verano de 2021 se espera muy enérgica, con actividad relevante de inversores individuales en alquiler vacacional.

Compraventa de viviendas según residencia



El mercado costero de Baleares cuenta con casi un 30% de clientes internacionales, originarios mayoritariamente de Alemania y Gran Bretaña. Sus compras decrecieron aproximadamente un 20% en 2020 salvo en el segmento exclusivo, únicamente limitado por las restricciones de movilidad, con perspectivas de reactivación casi inmediatas. Su nueva situación de extracomunitarios insta a parte de los británicos a desprenderse de sus propiedades, si bien por el momento a precios poco realistas. Otros extranjeros de menor capacidad han retornado a sus países, con mayores coberturas sociales. Las cotizaciones se mantienen a niveles poco atractivas para los compradores de oportunidades.

En Canarias la cuota de adquirentes extranjeros se acerca al 23%, con italianos, británicos y alemanes en cabeza y descensos de en torno al 25% en volumen y del 10% en precios, con gran variedad de particularidades en los mercados locales. La Comunidad Valenciana recibe compradores e inversores británicos, franceses, alemanes y de otros más de cien países que totalizan más del 20% de las transacciones. La caída de ventas se acerca al 30% y la del importe medio en torno al 20%, alejándose de 200.000 euros. En Murcia repiten británicos como principales clientes, seguidos de belgas. Se registraron casi un 20% menos de operaciones a precios un 20% inferiores. Andalucía recibe mayoría de británicos, Cataluña de franceses y Galicia de portugueses.

En los mercados costeros concurren el arrendamiento vacacional y la oferta hotelera y en el escenario actual el viajero aprecia la seguridad sanitaria sugerida por la mayor superficie e independencia de uso de los apartamentos frente a las habitaciones y zonas comunes en que el contacto puede resultar difícilmente evitable pese a la prudencia y disciplina de huéspedes y empleados. Así mismo, la debilidad de la demanda ha desplazado parte del parque al mercado de alquiler convencional sobre áreas en que primera y segunda residencia conviven fluidamente o se localizan suficientemente próximas a grandes concentraciones de empleo.

SITUACIÓN DEL MERCADO RESIDENCIAL EN LA COSTA

La irrupción del nuevo escenario sanitario ha supuesto el fin de un ciclo en el mercado inmobiliario. La tendencia previa ha sido repentinamente interrumpida y a lo largo de los últimos meses se han producido ajustes generalizados. Estos ajustes han sido heterogéneos, de un marcado carácter local e incidiendo en diferentes variables del mercado. Contracción de las compraventas, descensos en los precios y disminución de la oferta de obra nueva y de alquiler han sido los efectos negativos principales derivados de esta crisis. Pero ni se han producido con la misma intensidad ni han tenido lugar en todos los ámbitos estudiados.

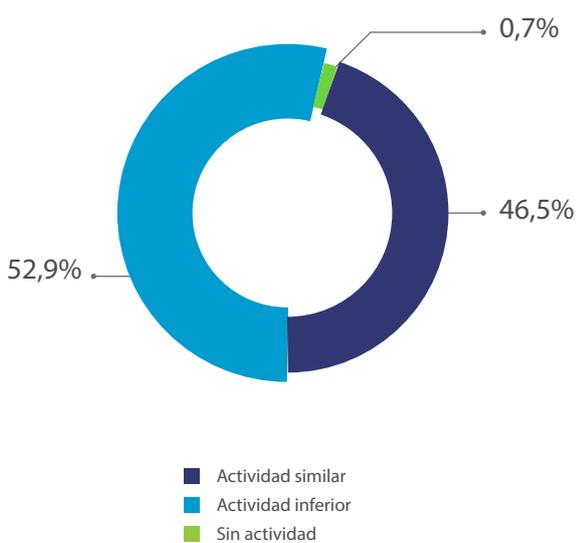
Durante este periodo la demanda solvente ha experimentado una movilización y las decisiones de compra se han adelantado. El avance del teletrabajo y las nuevas preferencias hacia espacios abiertos y de mayores dimensiones han empujado a una demanda por un lado local, que buscaba segundas residencias en enclaves costeros próximos dentro de la propia provincia o Comunidad Autónoma, y, por otro lado, una demanda internacional principalmente europea, que ha puesto el foco en segundas residencias de las que hacer uso más allá de la temporada estival. La demanda nacional ha experimentado un impulso, compensando parcialmente la disminución de una demanda internacional con mayores restricciones de movilidad.

Las cifras generales de precios, compraventas y visados difieren por lo general de la realidad de los nichos de vivienda vacacional. Las contracciones de compraventas han sido más atenuadas en este segmento: los ajustes en precios en su mayoría por debajo del 5 % e incluso se han identificado tendencias alcistas puntuales en precios; la actividad promotora ha registrado cifras positivas generalizadas para las tipologías unifamiliares y un número significativo de zonas muestra crecimiento del número de visados totales. El mercado de alquiler vacacional ha registrado oscilaciones significativas, con retiradas de inmuebles en los meses previos y variaciones en precio tanto al alza como a la baja debido a reactivaciones heterogéneas de la demanda.

Haciendo una breve revisión de los periodos anteriores observábamos que en el año 2015 se ponía de manifiesto la mejoría del mercado, con ligeros incrementos interanuales de precios y de la actividad. Aunque a dos velocidades, se encontraban zonas que despertaban junto con zonas aún con un mercado inmobiliario muy paralizado, y con la variable stock muy presente y traduciéndose en un mercado de suelo inexistente. En 2016 el mercado de vivienda vacacional en costa continuaba mostrando síntomas de mejora tanto en precios como en actividad. Se hablaba entonces de una tenue recuperación y las zonas con variaciones interanuales positivas iban en aumento. En 2017 la recuperación seguía extendiéndose por el litoral español con la costa mediterránea a la cabeza y podía concluirse que dos terceras partes de las zonas de costa evolucionaban positivamente.

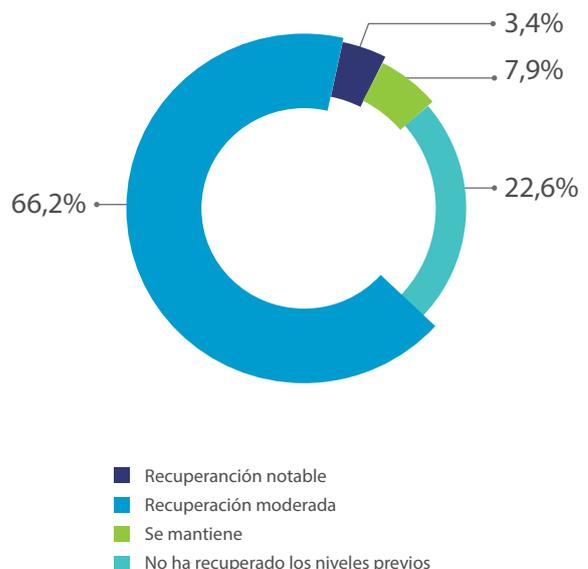
A fecha de 2018, la tendencia de recuperación lenta pero sostenida continuaba extendiéndose y a esas alturas era posible identificar las ubicaciones con un stock no absorbible, así como el peso de la demanda extranjera. Asimismo, la mejora registraba un ritmo mayor que en los periodos previos. Finalmente, en 2019 la coyuntura de mercado reflejaba un contexto estable y una demanda altamente recuperada tanto nacional como extranjera, con zonas en las que, habiendo comenzado la recuperación antes, podían considerarse mercados consolidados de segunda residencia, asumiendo incluso cierto agotamiento en el recorrido alcista de precios y demanda.

Gráfico 1. Situación general del mercado de vivienda vacacional



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 2. Recuperación del mercado de vivienda vacacional



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

La **situación general del mercado de vivienda vacacional** (Gráfico 1 y mapa) durante el periodo de 2020 describe un escenario repartido entre ámbitos con un nivel de actividad similar, en el 46,5 %, y ámbitos con un nivel de actividad inferior, en el 52,9 %. La distribución geográfica ha sido muy heterogénea, repartiéndose por todos los litorales tramos de costa con diferentes niveles de actividad.

La **recuperación del mercado de vivienda vacacional** (Gráfico 2 y mapa pág 20) referida a las diferentes variables en las que se ha visto afectado cada mercado local, esto es, precios, compraventas y oferta de inmuebles, contempla un escenario donde en dos tercios de las zonas objeto de estudio se describe una recuperación moderada durante el periodo 2020 y primeros meses de 2021. Destacan con una recuperación notable un 3,4 % de las zonas y se mantiene por debajo de los niveles de un año antes un 22,6 % de las zonas. A la cabeza en la recuperación se encuentran Cádiz (Chiclana, San Fernando, Cádiz y Puerto Real), Huelva (Isla Cristina y Ayamonte), Pontevedra (de a Guarda a Baiona), Asturias (entre Castropol y Cudillero) y Vizcaya (entre Sopelana y Lemoiz).

Precios

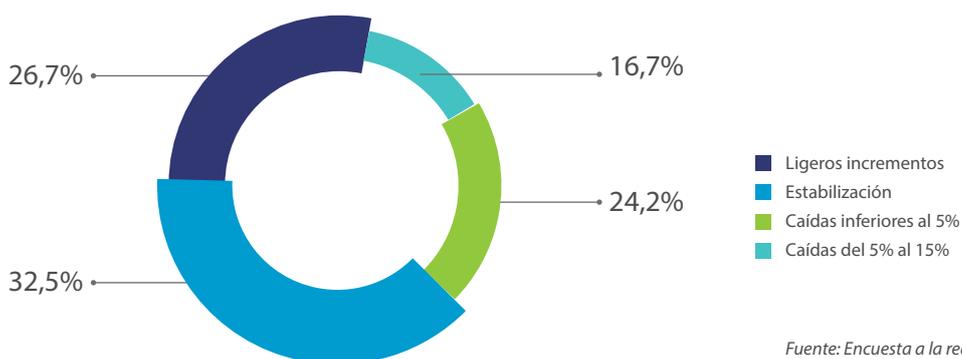
Los precios de vivienda vacacional han mostrado en términos generales una gran resistencia, especialmente en el segmento de la obra nueva, con caídas a lo largo de todo el litoral pero en intensidad moderada. Si bien los precios medios de los municipios arrojan cifras negativas generalizadas, los ámbitos analizados haciendo foco en la vivienda vacacional reflejan una realidad de ajustes en precios contenidos.

A la hora de analizar los precios en los municipios de costa es preciso tener en cuenta las peculiaridades que caracterizan este mercado. En algunos casos, se trata de municipios extensos donde el mercado más cercano a la costa tiene un comportamiento diferente al de las zonas ubicadas hacia el interior y pueden existir diferencias entre la tendencia mostrada por la estadística de precios para el conjunto del municipio y el comportamiento específico del segmento de vivienda vacacional.

En algunos mercados, destaca también el elevado peso que tienen los nichos del segmento lujo, con elevados de precios medios frente a un producto vacacional mayoritario en un rango de precios contenidos y una reducida presencia de producto en rangos de precios intermedios.

La **evolución de precios de vivienda vacacional** (Gráfico 3) se reparte entre un 40,9 % de caídas, con predominio de caídas contenidas por debajo del 5 %, un tercio con un 32,5 % de estabilización y finalmente un 26,7 %, poco más de la cuarta parte de las zonas estudiadas, con ligeros incrementos. De acuerdo con la información trasladada por los técnicos de Tinsa consultados, las caídas más intensas se registran en Valencia (entre Canet d'en Berenguer y Alborai), Alicante (entre Calpe y Pilar de la Horadada), Gran Canaria y Lugo.

Gráfico 3. Evolución de los precios de vivienda vacacional en la zona durante 2020 (abril 2020-abril 2021)



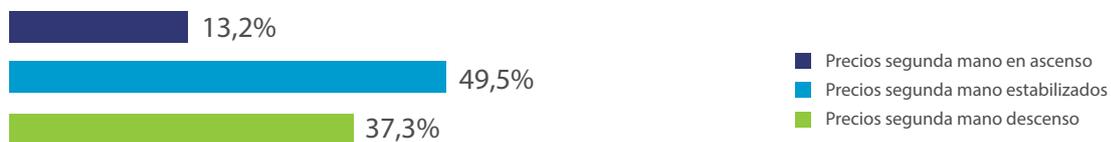
La **evolución de los precios de vivienda vacacional de obra nueva y segunda mano** (Gráficos 4 y 5) muestra un comportamiento diferenciado con una mayor resistencia del segmento de nueva construcción. Mientras que la obra nueva tan solo ha registrado descensos en precios en un 2,4% de las zonas estudiadas, la vivienda usada lo ha hecho en un 37,3 %. Las zonas con precios de segundas residencias estabilizados alcanzan el 76,1%, más de tres cuartas partes, en el caso de la obra nueva frente a un 49,5 %, la mitad, de la vivienda de segunda mano. Destacan por su tendencia alcista en ambos segmentos las zonas de Castellón (entre Borriana y playa de Almenara), Almería (entre Roquetas de Mar y Adra), Cádiz (Chiclana, San Fernando, Cádiz, Puerto Real y El Puerto de Santa María), Huelva (Isla Cristina y Ayamonte), Pontevedra (de a Guarda a Baiona), Asturias (entre Castropol y Cudillero) y Vizcaya (entre Musquiz y Getxo).

Gráfico 4. Evolución de los precios de vivienda vacacional de obra nueva.



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

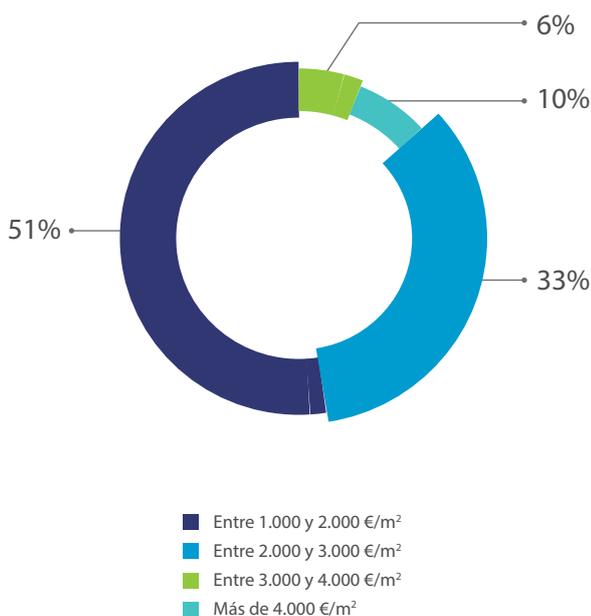
Gráfico 5. Evolución de los precios de vivienda vacacional de segunda mano.



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

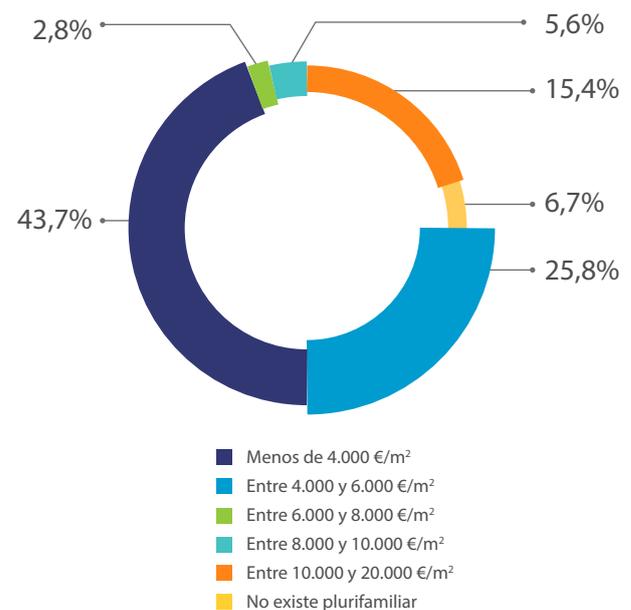
Los **precios medios de vivienda vacacional plurifamiliar** (Gráficos 6 y 7) muestran unos valores medios mayoritarios en el rango entre 1.000 y 2.000 €/m² para algo más de la mitad, el 51 %, de las zonas estudiadas. Seguido del rango entre 2.000 y 3.000 €/m² para un tercio, el 33 %, de las zonas. La encuesta sobre el valor medio en las mejores ubicaciones de cada zona arroja un 43,7 % de las zonas analizadas en que la vivienda plurifamiliar de perfil más elevado y en primera línea de playa se sitúa por debajo de 4.000 €/m². En el extremo opuesto, un 21 % de las zonas alcanza valores máximos entre 8.000 y 20.000 €/m². Entre las ubicaciones con los precios medios más elevados destacan Ibiza, Formentera, Mallorca, Barcelona (entre Badalona y Gavá (mar) y Girona (Costa Brava: entre Portbou y Sant Feliú de Guíxols), todas ellas con un precio medio superior al de Málaga (entre Marbella y Manilva) y Guipúzcoa (entre San Sebastián y Hondarribia).

Gráfico 6. Precio medio de vivienda vacacional plurifamiliar habitual



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

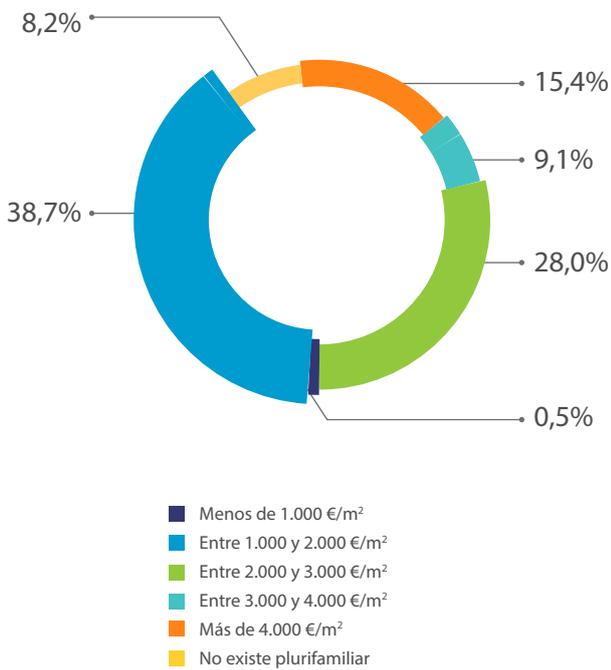
Gráfico 7. Precio medio del perfil más exclusivo de vivienda vacacional plurifamiliar



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

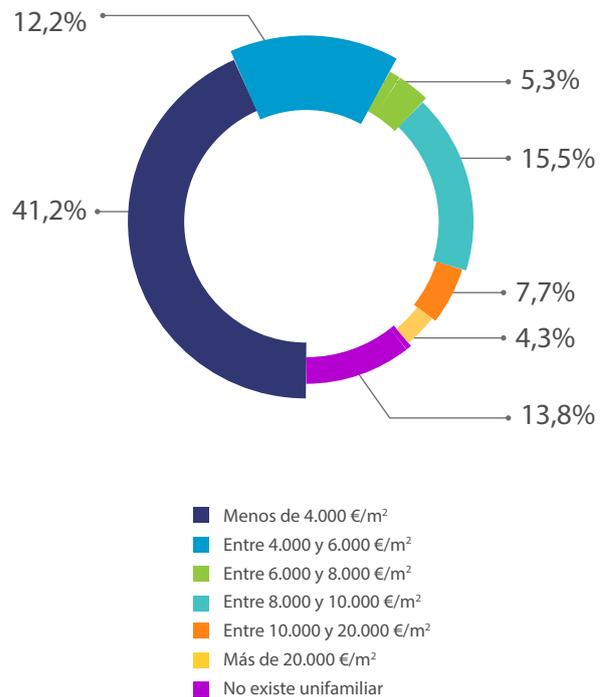
Los **precios medios de vivienda vacacional unifamiliar** (Gráficos 8 y 9) se mueven en una banda ligeramente superior con mayor cuota de inmuebles en los rangos altos de precio. Con unos valores medios mayoritarios en el rango entre 1.000 y 2.000 €/m² para un 38,7 %, de las zonas estudiadas. Seguido del rango entre 2.000 y 3.000 €/m² para un tercio, el 28 %, de las zonas. Los inmuebles unifamiliares con un perfil más elevado y en primera línea arrojan un 41,2 % de las zonas en las que el precio se sitúa por debajo de 4.000 €/m². En el extremo opuesto, un 23,2 % de las zonas alcanza valores máximos entre 8.000 y 20.000 €/m² y un 4,3 % supera los 20.000 €/m². Las ubicaciones con los precios medios más elevados se sitúan en Ibiza, Formentera, Mallorca, Barcelona (entre Badalona y Gavá (mar) y Girona (Costa Brava: entre Portbou y Sant Feliú de Guíxols y La selva Marítima) y Marbella.

Gráfico 8. Precio medio de vivienda vacacional unifamiliar habitual



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 9. Precio medio del perfil más exclusivo de vivienda vacacional unifamiliar



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Oferta

El **perfil de la vivienda vacacional** (Gráfico 10) en España es mayoritariamente de producto de segunda mano con un 78,4 %, frente a un 1,9 % de las zonas donde se apunta que la obra nueva es la predominante. El restante 19,7 % presenta un equilibrio entre oferta de obra nueva y segunda mano. El predominio de obra nueva en la vivienda vacacional se da en Lugo y Vizcaya y el protagonismo compartido tiene lugar en los municipios costeros de Barcelona, Cádiz, Gran Canaria, A Coruña y Asturias.

Gráfico 10. Perfil de la oferta de vivienda vacacional de la zona

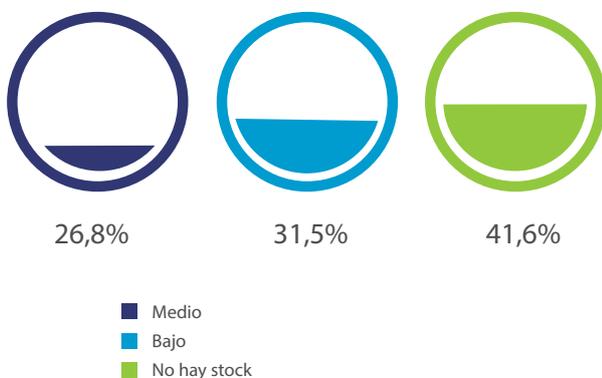


Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

El **stock heredado de la crisis anterior** (Gráfico 11) se ha ido drenando paulatinamente durante los últimos años y son mayoría los tramos de costa en los que, a fecha actual, no hay stock, con un 41,6 %. Por detrás, con absorción pendiente, en un 31,5 % de las localizaciones se establece un nivel bajo de stock y finalmente, en un 16,8 % de las zonas el nivel de stock es medio. La presencia de stock supone en muchos casos un freno para el arranque de nuevos proyectos de obra nueva, al establecer unos precios de referencia ajustados. En otros casos, que en las respuestas de esta encuesta ha sido incluido en la categoría de ausencia de stock, este producto es descartado por su obsolescencia o por un producto de obra nueva más competitivo. Destacan por contar con un nivel medio de stock la Comunidad Valenciana, Tarragona (entre L'Ametlla de Mar y Alcanar), Murcia en los primeros kilómetros de la Manga del Mar Menor, Almería, Cádiz (Línea de la Concepción), La Gomera y Vigo y Sanxenxo en Pontevedra.

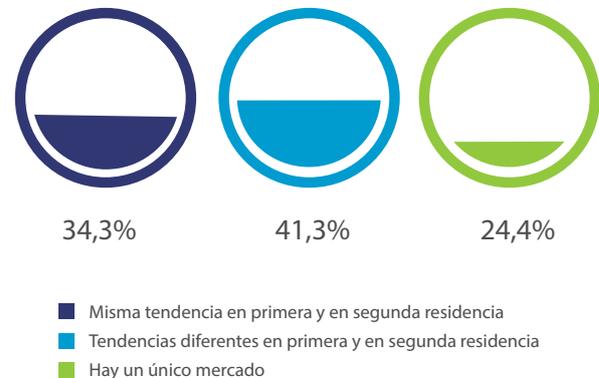
Los **mercados de segunda residencia y primera residencia** (Gráfico 12) coexisten presentando tendencias diferenciadas en un 41,3 % de las zonas analizadas. Por detrás, en algo más de la tercera parte con un 34,3 %, la primera y la segunda residencia funcionan con la misma tendencia. Finalmente, en casi la cuarta parte con un 24,5 %, las zonas estudiadas presentan un único mercado no diferenciado. En este último caso, destacan municipios puntales de Cádiz, Fuerteventura y la costa norte incluyendo País Vasco, Asturias y Pontevedra.

Gráfico 11. Nivel de stock de obra nueva (heredada de la crisis del 2008) de producto vacacional



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 12. Tendencia en primera y segunda residencia



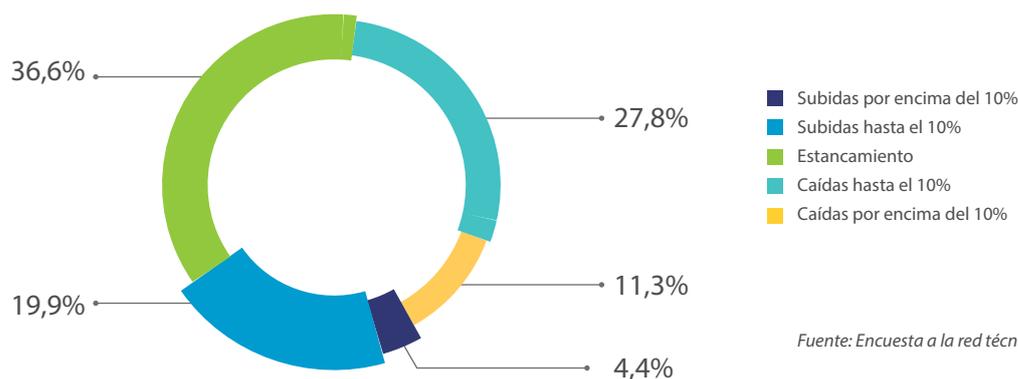
Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

La **evolución de las compraventas** (Gráfico 13) general ha registrado en 2020 cifras medias negativas respecto a 2019. La encuesta realizada a la red de Tinsa describe la evolución de las compraventas en el segmento de segunda residencia, con un estancamiento en un 36,6 % de las zonas; caídas de hasta el 10 %, en línea con las tendencias generales, en un 27,8 %; y subidas hasta el 10 % en un 19,9 % de las zonas. De forma minoritaria se establecen caídas por encima del 10 % en un 11,3 % y subidas por encima del 10 % en un 4,4 % de las zonas.

Las ubicaciones que presentan un estancamiento se reparten por todo el litoral en zonas costeras de Girona, Barcelona, Tarragona, Castellón, Ibiza, Almería, Granada, Cádiz, Huelva y costa norte. Destacan con subidas por encima del 10 % en las compraventas de vivienda de segunda residencia, Costa de Almería (entre Roquetas de Mar y Adra), Andalucía Atlántica (Cádiz y Huelva), Pontevedra (de a Guarda a Baiona) y Asturias (entre Castropol y Cudillero).

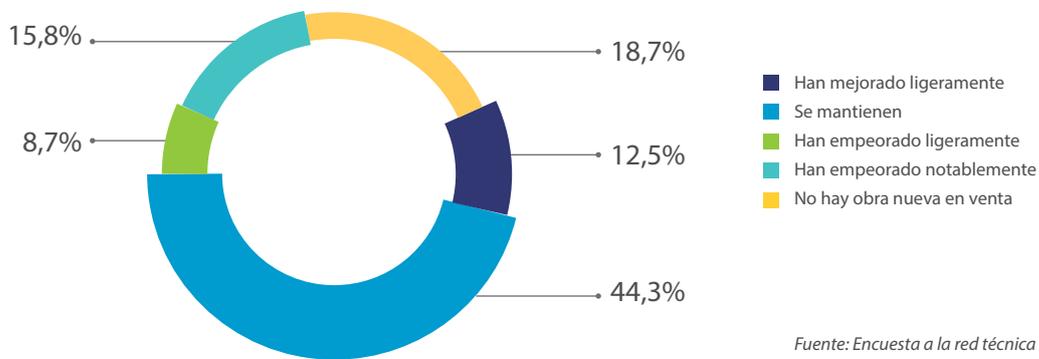
Los **plazos de venta de la vivienda vacacional de obra nueva** (Gráfico 14) han mostrado una tendencia favorable en más de la mitad de las zonas de estudio. Se han mantenido en el 44,3 % y han mejorado en un 12,5 % de las zonas. Por el contrario muestran una tendencia desfavorable en un 24,5 % de las zonas. Las ubicaciones donde los plazos de venta se han extendido de forma más intensa se sitúan en Alicante, Ibiza, Málaga (entre Torremolinos y Mijas) y Tenerife norte.

Gráfico 13. Evolución de las compraventas de la vivienda vacacional en la zona durante 2020 (abril 2020-abril 2021)



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 14. Plazos de venta de la vivienda vacacional de obra nueva



Oferta y precios en el mercado de alquiler

El mercado de alquiler de vivienda vacacional tiene especial peso en los mercados de costa con un carácter marcadamente estacional. Las viviendas ofertadas en alquiler durante el periodo estival compiten con los hoteles como alojamientos para los turistas. Las restricciones de desplazamientos tanto nacionales como internacionales, las condiciones de uso y horarios de numerosos establecimientos de restauración y las limitaciones de aforo en lugares públicos, han supuesto un duro contratiempo para la actividad turística durante este periodo. A pesar de la progresiva liberación de restricciones y de la creciente seguridad sanitaria, la actividad turística no ha recuperado niveles previos y los alquileres turísticos han presentado ajustes tanto en precios como en volumen de oferta disponible.

Los **precios de alquiler de vivienda vacacional** (Gráfico 15) han experimentado caídas hasta el segundo trimestre de 2021 en un 48,9 % de las zonas de costa. Ha mantenido precios en un tercio de las zonas, con un 34,5 % y como consecuencia de una reactivación de la demanda y contracción de la oferta, el alquiler vacacional ha aumentado precios en un 11,1 % de las zonas. Este efecto se ha producido en Cádiz (entre Tarifa y Conil, Chiclana, San Fernando, Cádiz y Puerto Real), Gran Canaria y La Gomera, Pontevedra (de a Guarda a Baiona, Ría de Vigo y Ría de Pontevedra) y A Coruña.

La **oferta de alquiler de vivienda vacacional** (Gráfico 16) ha registrado ajustes en más de la mitad de los ámbitos estudiados disminuyendo el volumen de oferta en un 51,6 % de las zonas, frente a un 46,5 % en las que se ha mantenido. Transvases al mercado de alquiler tradicional y retiradas del mercado, en los casos de menores necesidades de liquidez como en la zona de Ibiza, están detrás de las contracciones de oferta.

Gráfico 15. Precios en la vivienda vacacional en alquiler

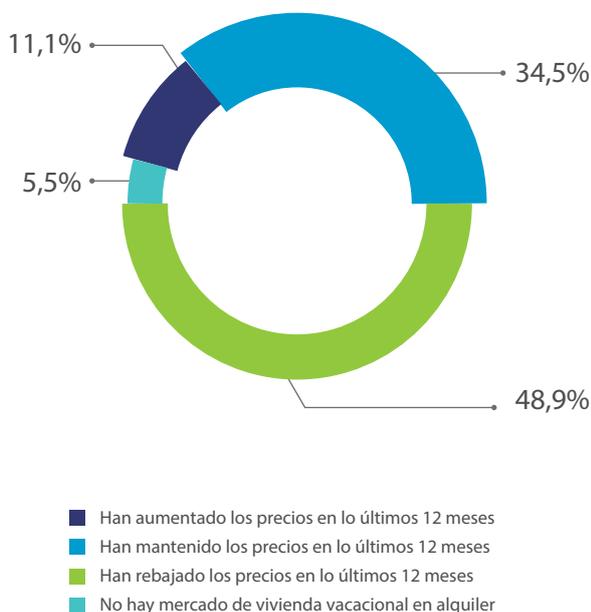
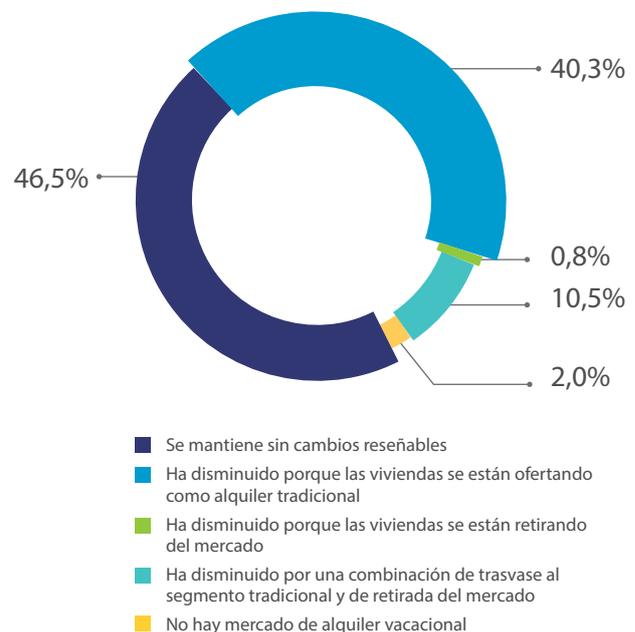


Gráfico 16. Oferta de vivienda vacacional en alquiler



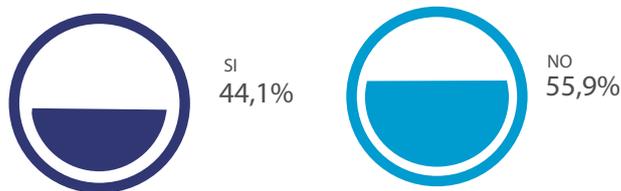
Actividad promotora

Tras años de niveles bajos de actividad promotora debido a una demanda todavía débil y a la existencia de una sobreoferta de producto terminado, la tendencia cambió y hasta el año 2019 la actividad de promoción en las costas presentó tres periodos consecutivos de crecimiento. El escenario previo a la sobrevenida situación sanitaria contemplaba una actividad significativa, desarrollada principalmente con ayuda de grandes promotores y fondos extranjeros, en combinación con zonas que presentaban un nivel muy bajo o inexistente de actividad en las que, de construirse nuevas viviendas, eran llevadas a cabo por pequeñas promotoras de carácter local y destinadas a primera residencia.

El periodo 2020 ha registrado una paralización de la actividad en los trimestres centrales que se ha traducido en cifras de visados acumulados al cierre del año 2020 por debajo del periodo anterior en la práctica totalidad de las provincias de los ámbitos de estudio. No obstante, la contracción de visados ha afectado con más intensidad a la promoción plurifamiliar y ha registrado cifras positivas de forma generalizada en el caso de viviendas unifamiliares, con un peso muy inferior en el mercado, al amparo de las nuevas preferencias y requerimientos de espacios abiertos.

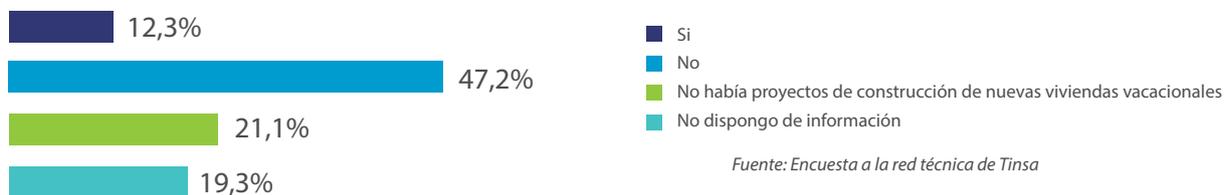
La actividad promotora destinada a vivienda vacacional, superados los periodos centrales de 2020 de máximas restricciones, ha llevado a cabo **nuevos proyectos** (Gráfico 17) en el 44,1 % de las ubicaciones analizadas. Por el contrario, **suspensiones o aplazamientos** (Gráfico 18) expresos de proyectos residenciales se han identificado en un 12,3 % de los ámbitos estudiados.

Gráfico 17. Nuevos proyectos iniciados



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 18. Suspensión o aplazamiento de nuevos proyectos



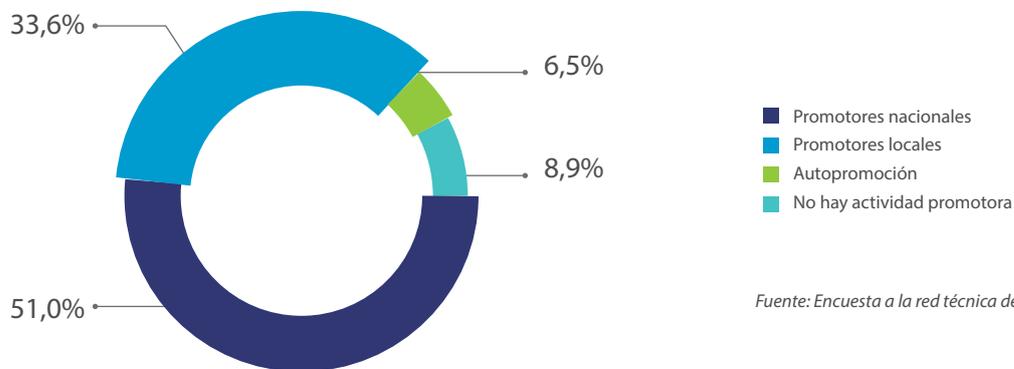
Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

El **perfil predominante que acomete la actividad promotora** (Gráfico 19) es el promotor nacional respaldado por capital extranjero, en un 51 % de las zonas. A continuación, se sitúan los promotores locales en un 33,6 %. En una proporción minoritaria, en un 6,5 %, se da la modalidad de la autopromoción. Finalmente, un 8,9 % de las zonas no presenta actividad promotora significativa. Pertenecen a este último grupo los municipios costeros del norte, País Vasco, Cantabria, Asturias, y Galicia.

La **aprobación de normativas urbanísticas** (Gráfico 20) implica una afectación a corto o medio plazo sobre la actividad inmobiliaria. La mayoría de las zonas analizadas no presentan cambios urbanísticos, con un 91,5 %. las ubicaciones restantes, un 8,5 %, presentan aprobaciones referidas a planes de envergadura territorial, relacionadas con infraestructuras o aprobación de nuevos Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU).

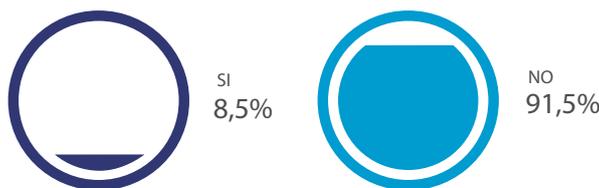
La situación de numerosos municipios requiere de una actualización de sus planes generales que, por su antigüedad, no responden a las necesidades actuales de dichas localidades. Adicionalmente, la relativa inseguridad jurídica que genera una normativa con actualizaciones pendientes a la que atenderse durante el proceso promotor, desplazan la inversión inmobiliaria hacia municipios colindantes. La necesidad de una agilización de trámites urbanísticos, así como de una mayor actividad de aprobación de planes parciales de mediana entidad, es patente de cara a mantener un mercado de suelo y futura obra nueva sin tensionamientos de precio.

Gráfico 19. ¿Quién acomete la actividad promotora?



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Gráfico 20. Nuevas normativas urbanísticas



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Demanda

La demanda experimentó un fuerte impulso en 2017, con continuidad en 2018, dando paso en 2019 a los primeros signos de estabilización. Este cambio se debió a la presión al alza sobre precio producido por el aumento de demanda, combinado con señales y expectativas de ralentización de económica atribuida a factores internacionales. En 2020 la irrupción de un nuevo escenario sanitario supuso una contracción muy acusada de la actividad explicada en base a la incertidumbre, las restricciones de desplazamiento y la imposibilidad o ralentización para llevar a cabo trámites.

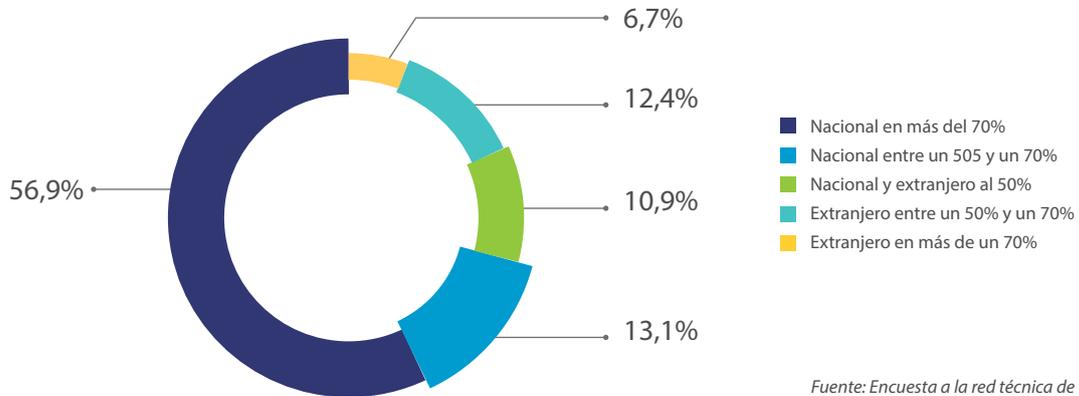
Demanda nacional e internacional han compartido el protagonismo en periodos previos. Sin embargo, las limitaciones de movilidad, más estrictas internacionalmente que dentro del territorio nacional, y la movilización de una demanda nacional con nuevas preferencias, se han traducido en un revulsivo de la demanda nacional, que ha compensado parcialmente la disminución de la demanda internacional. El comprador internacional ha experimentado este año un retroceso, frente a un comprador nacional que ha ganado presencia, no obstante, con un cómputo total de compraventas inferior.

El peso del comprador internacional de vivienda vacacional es elevado, de origen europeo y concentrado geográficamente. Con elevadas cuotas de compraventas por parte de extranjeros destacan tres comunidades autónomas, Baleares, Comunidad Valenciana y Canarias. Por detrás, se encuentran Murcia, Cataluña y Andalucía. Las procedencias mayoritarias incluyen a Reino Unido, Alemania, centro y norte Europa, Francia e Italia. Las diferentes nacionalidades muestran preferencias por determinadas zonas. Así, los alemanes se concentran en las Islas Baleares, los ingleses en Alicante y Murcia, los italianos en las Islas Canarias, y los franceses en Valencia, Girona y Tarragona.

Previo a la situación sanitaria del año 2020, la demanda internacional se enmarcaba en una tendencia de ralentización mostrando un ligero decrecimiento desde 2016, tras un periodo de crecimiento enmarcado entre 2010 y 2014. Esta reducción contenida era atribuida a la incertidumbre del Brexit debido al elevado peso de la demanda británica, a las tensiones en los acuerdos comerciales internacionales y a la presencia en el mercado de nuevos destinos turísticos competidores en el Mediterráneo. El crecimiento previo era atribuido a los atractivos, y aún en niveles bajos, precios de la vivienda en el territorio nacional. El año 2020 ha supuesto un cambio de escenario y la evolución de la situación sanitaria condicionará la reactivación de la demanda internacional.

El **perfil de demanda nacional e internacional** ha variado este año. Siendo así, en un 70 % de las zonas en comprador nacional se sitúa por encima del 50 %. En años anteriores este protagonismo se limitaba a aproximadamente al 50 % de las zonas objeto de estudio. Asimismo, se registra una presencia equitativa de ambos perfiles de comprador en un 10,9 % de las ubicaciones, frente a aproximadamente un tercio del año anterior. En el otro extremo, la demanda internacional cuenta con una proporción mayoritaria en un 6,7 % correspondiente a las zonas de Mallorca y Málaga (entre Torremolinos y Mijas) y una cuota entre el 50 y el 70 % en el 12,4 % en las zonas de Menorca, Ibiza, Málaga (entre Marbella y Manilva), Tenerife y Fuerteventura.

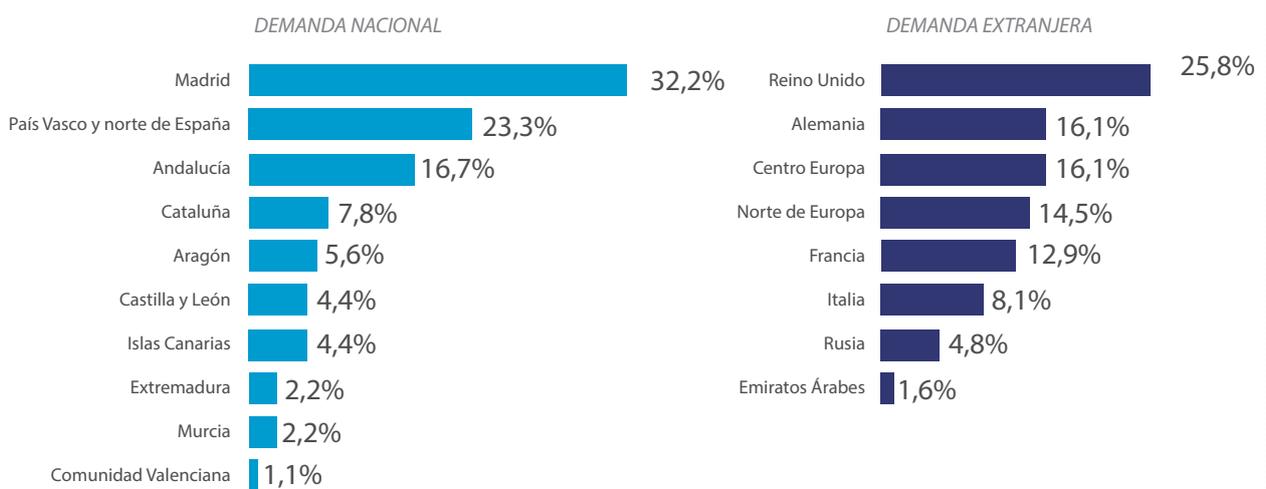
Gráfico 21. Nacionalidad del comprador habitual



Las **procedencias más habituales de la demanda internacional** de vivienda vacacional (Gráfico 22) sitúan a Reino Unido en el primer puesto, con presencia en más de la cuarta parte, 25,8 %, de las zonas analizadas. Por detrás se encuentra Alemania, con un 16,1 %, seguida de los países de centro Europa, tomando impulso recientemente, Bélgica, Holanda, Luxemburgo; y países del norte de Europa, Suecia, Noruega. A continuación, como siguientes países de mayor presencia se sitúan Francia e Italia. Finalmente, en proporciones minoritarias y muy localizadas en determinados nichos de mercado se encuentran Rusia y Emiratos Árabes.

Por otra parte, entre las **procedencias más habituales de la demanda nacional** (Gráfico 22) destaca Madrid, una de las localizaciones más pobladas y sin costa, casi un tercio de los compradores de residencias vacacionales nacionales son madrileños. Por detrás se sitúa País Vasco y norte de España, seguido de Andalucía y a cierta distancia Cataluña. Cabe mencionar que una parte significativa de la demanda es local, esto es, de la propia Comunidad Autónoma o incluso provincia, situación que se da frecuentemente en las provincias con litoral, cuyos residentes adquieren segundas residencias en enclaves costeros próximos.

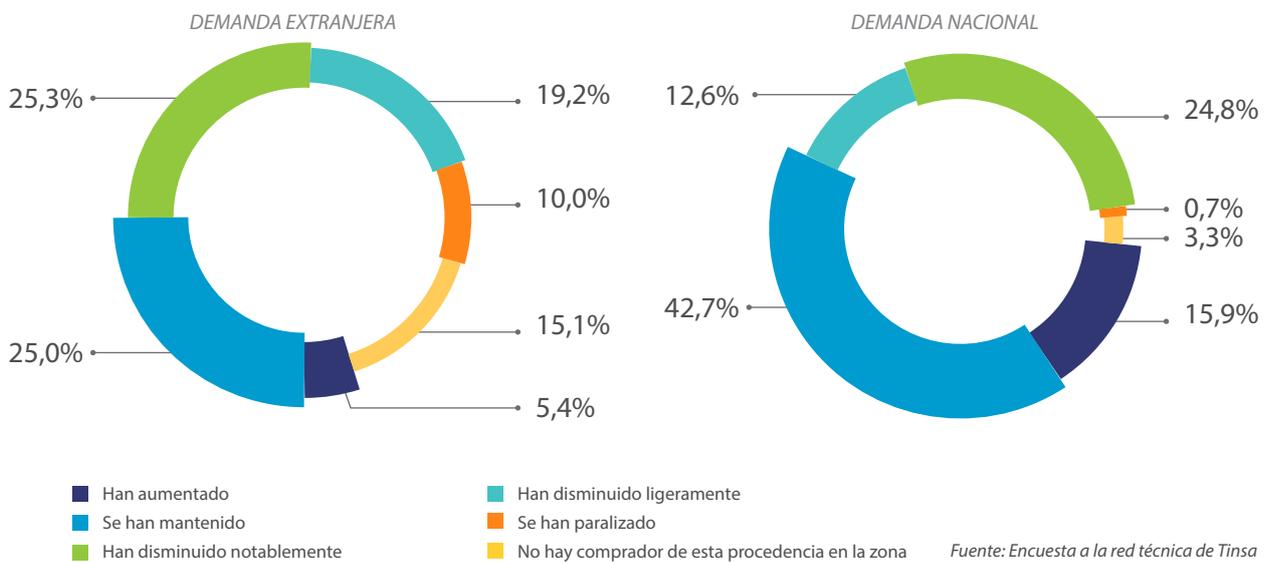
Gráfico 22. Procedencia del comprador habitual



Según la información facilitada por la red técnica de Tinsa, la **evolución de las compraventas** (Gráfico 23) ha presentado diferencias entre la demanda internacional y nacional. Mientras que, en caso de la primera, las adquisiciones de vivienda vacacional se han mantenido en un 25 % de las zonas, esta cifra se ha situado para los compradores nacionales en 42,7 %, e incluso se ha registrado un aumento en un 15,9 % de las ubicaciones. La disminución ha sido de 44,5 % y 37,4 % respectivamente, con mayor afectación para la demanda extranjera.

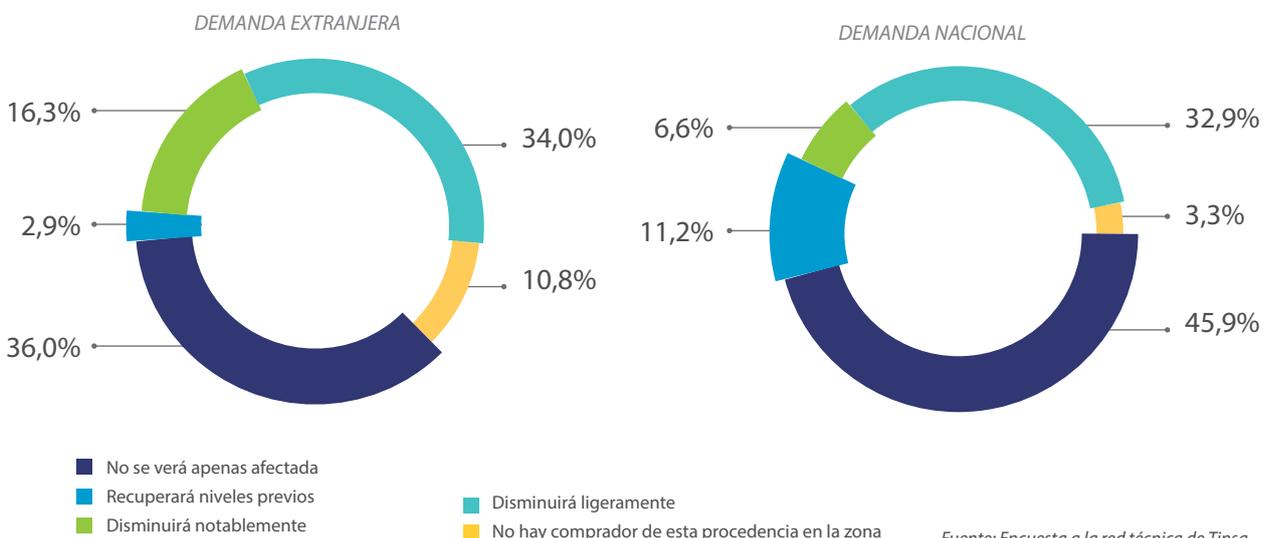
Las zonas con una mayor retracción de la demanda extranjera se sitúan en Comunidad Valenciana e Islas Canarias. Las zonas donde se ha incrementado la demanda nacional se reparten por los diferentes litorales. Costa mediterránea con Girona (Costa Brava y La Selva Marítima), Tarragona (entre Cunit y Altafulla), Murcia, Menorca, Almería (entre Roquetas de Mar y Adra), Málaga (entre Marbella y Manilva), Cádiz (Chiclana, San Fernando, Cádiz y Puerto Real, y El Puerto de Santa María). Así como costa norte con Pontevedra (de a Guarda a Baiona), Asturias (entre Castropol y Villaviciosa) y finalmente, Vizcaya (entre Sopelana y Lemoiz).

Gráfico 23. Evolución de compraventas de vivienda vacacional en compradores extranjeros y nacionales.



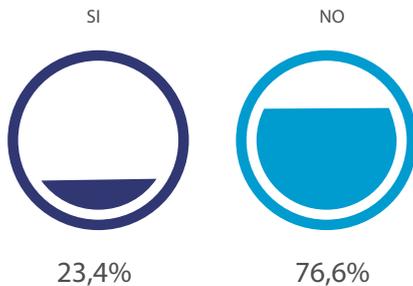
Las **expectativas de demanda para los próximos meses** (Gráfico 24) son algo más pesimistas para la demanda extranjera que para la nacional con perspectivas de disminución un 50,3 % de las zonas frente a un 39,6 %. En el extremo opuesto, cabe destacar que una proporción significativa de las zonas no anticipan afectación significativa en la demanda. Esto es, en un 36, % de las zonas se declara que la demanda extranjera no se verá apenas afectada y en un 45,9 % se describe el mismo escenario para la demanda nacional.

Gráfico 24. Expectativas de tendencia en compradores extranjeros y nacionales.



El 23,4% de las zonas analizadas arroja **cambios de preferencias en los compradores** (Gráfico 25), con nuevos requisitos y características demandadas en las viviendas. Estas nuevas demandas se repiten a lo largo de todo el territorio y van en la línea de mayores espacios abiertos bajo la forma de jardines, terrazas, ubicaciones periféricas de menor densidad y viviendas unifamiliares. Si bien, el producto vacacional cuenta en muchos casos con estas características siendo la motivación de una parte de las compraventas efectuadas.

Gráfico 25. ¿Han cambiado las preferencias de la demanda?



Fuente: Encuesta a la red técnica de Tinsa

Para la obtención de la estadística recogida en las páginas precedentes, las respuestas de la red técnica de Tinsa han sido ponderadas en base al tamaño del parque de viviendas existente en cada zona, conforme a esta distribución:

Concentración del parque de viviendas del litoral español

Porcentaje que representa cada zona analizada sobre la suma del parque residencial existente en municipios de costa.



Situación del mercado de vivienda vacacional en la costa

Estimación de la actividad, grado de recuperación y evolución de los precios del mercado de vivienda vacacional entre la primavera de 2020 y 2021.

Listado de zonas

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



SITUACIÓN del mercado de vivienda vacacional

- Actividad similar
- Actividad inferior
- Sin actividad

RECUPERACIÓN del mercado de vivienda vacacional

- ↑↑ Recuperación notable
- ↑ Recuperación moderada
- = Se mantiene
- ↓ No ha recuperado los niveles de precios

EVOLUCIÓN de los precios de vivienda vacacional

- ↑ Ligeros incrementos
- = Estabilización
- ↓ Caídas inferiores al 5%
- ↓↓ Caídas del 5% al 15%

Fuente: Encuesta red de tasadores de Tinsa.

| Mar Mediterráneo

Costa catalana



Girona

COSTA BRAVA · ENTRE PORT BOU Y SANT FELIÚ DE GUIXOLS

Municipios que incluye

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

Situación general

El mercado ha mostrado durante 2020 una actividad similar a la del año precedente con una ligera recuperación en los primeros meses de 2021. El mercado mostró signos de una reactivación moderada iniciada en 2017 y sostenido año tras año durante los periodos anteriores. En 2019 se observó un ligero incremento de las ventas en la zona en general, siendo más pronunciado en algunos municipios como Cadaqués, Begur, zona costera de Palafrugell y Platja d' Aro, mientras que en el resto ha sido menos significativo. En 2020 se ha observado un incremento de las ventas de vivienda vacacional como resultado de una demanda procedente en mayor medida de Barcelona, en búsqueda de zonas de menor densidad residencial.

Precios

La afectación en precios ha sido generalizada y acentuada en el segundo y tercer trimestres de 2020 con una recuperación en los primeros meses del 2021. En todos los municipios se ha incrementado la demanda a partir del segundo semestre de 2020 en mayor o menor grado, con localidades funcionando a distintas velocidades y traduciéndose en una tendencia al alza muy moderada en los precios. Durante el segundo trimestre de 2020 se registraron caídas moderadas con algunas excepciones como en el núcleo urbano de Palafrugell, donde el valor de las viviendas unifamiliares con patio o jardín se incrementó ligeramente. El precio de la vivienda usada registra un ligero ascenso. La vivienda en alquiler ha rebajado los precios en los últimos 12 meses, en torno a un 10%.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 2.000 y 3.000 €/m², con una superficie en torno a los 100 m² y un programa funcional de tres dormitorios y dos baños, calidades medias y antigüedad 2000-2007, siendo más numerosos los inmuebles construidos en torno al año 2000.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 2.000 y 3.000 €/m² y presenta superficies en torno a los 200-300 m² con parcelas de 700-1000 m², piscina, calidades medias-altas y construidas en las décadas de los 80s y 90s.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores de 10.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en primera línea de mar, ubicados en Sant Feliu, tratándose de pisos de superficie en torno a los 90-120m², calidades altas y antigüedad 2000-2007.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 10.000 y 12.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en primera línea de mar, con excelentes vistas y en fincas bien situadas. Se trata de viviendas muy singulares con superficies por encima de los 300 m², amplias extensiones de terreno entre los 1500 y los 3000 m² y calidades altas.

Oferta

Predomina la obra de segunda mano y se identifica una misma tendencia en primera y en segunda residencia. El producto de vivienda vacacional es mayoritariamente apartamento en edificios plurifamiliares. El nivel de stock es bajo. Prácticamente en la totalidad de los municipios se ha ido absorbiendo el excedente de nuevas promociones, quedando un número cada vez más reducido o resultando en producto descartado. Las compraventas han registrado caídas generalizadas en el cómputo del periodo a excepción de Palamós y Sant Feliu que han sostenido valores con mayor resistencia.

Actividad promotora

No ha habido obra nueva significativa en la zona en curso durante el año 2020. Las promociones iniciadas varios periodos atrás, en ubicaciones como Palamós, Platja d' Aro y Begur, consistente en viviendas plurifamiliares de tamaño medio en edificios aislados, resultaron vendidas con anterioridad al primer trimestre del 2020. Únicamente Palamós y en ubicaciones muy concretas presenta obra nueva, sin ser significativa como para apreciar una tendencia en precios.

Hay promociones que se hacen en terrenos adjudicados a entidades financieras. Entre las nuevas aprobaciones urbanísticas que afectan a corto y medio plazo se encuentra el Plan Director Urbanístico de revisión de los suelos no sostenibles del litoral de Girona, con una clara vocación de sostenibilidad y del que destaca la descalificación de suelos con criterios de protección del medio natural y preservación la riqueza paisajística.

Demanda

Más de la mitad de las operaciones de compra de vivienda vacacional están protagonizadas por el comprador nacional. El adquirente nacional proviene tradicionalmente de la propia comunidad autónoma, destacando Barcelona. Entre las procedencias destacan nacionales de Barcelona, y extranjeros de Francia, Reino Unido, Rusia y Bélgica, así como numerosos residentes de Holanda y Reino Unido.

La demanda extranjera se ha visto más afectada que la nacional durante los últimos 12 meses, disminuyendo notablemente frente a un incremento de la demanda nacional. Se estima que la demanda nacional remitirá en los próximos meses frente a una demanda internacional que regresará en cuanto las condiciones de movilidad lo permitan. Se ha detectado un cambio en las preferencias de la demanda más activa, la nacional, hacia tipología de unifamiliares en hilera o aislada con jardín.

LA SELVA MARÍTIMA · DE TOSSA DE MAR A BLANES

Municipios que incluye

Tossa de Mar, Lloret de Mar y Blanes.

Situación general

El mercado ha mostrado durante el periodo 2020 una actividad inferior con una ligera recuperación en los primeros meses de 2021. Se ha detectado una tendencia a adquirir vivienda vacacional para reconvertirla a primera residencia. La obra nueva está estabilizada.

Precios

Afectación en precios a lo largo del periodo primer trimestre de 2020 a primer trimestre de 2021 interrumpiendo la tendencia alcista del año 2019. En los primeros meses de 2021 se identifican ligeros incrementos en los precios focalizados en la vivienda de segunda mano caracterizada por una buena ubicación, mientras que la obra nueva muestra precios estabilizados. El alquiler vacacional se ha mantenido, sosteniendo precios en los últimos 12 meses.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.700 y 1.800 €/m², con una superficie en torno a los 100 m² y un programa funcional de tres dormitorios y dos baños, calidades medias.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m² y presenta superficies en torno a los 150-200 m² y programa funcional de dos o tres dormitorios y calidades medias

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 6.000 y 8.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en las mejores zonas del centro, en edificio de primera línea de mar en el casco urbano y consiste en apartamentos de uno o dos dormitorios en edificios con antigüedad entre treinta y cincuenta años, calidad media-altas con reformas.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 8.000 y 10.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en la Cala Sant Francesc de Blanes, en Canyelles, La Montgoda de Lloret de Mar, Mar Menuda y Llorell de Tossa de Mar. Se trata de viviendas muy singulares con superficies por encima de los 200 m² y calidades altas.

Oferta

Se identifica la misma tendencia en primera y en segunda residencia con un predominio de producto de segunda mano en el mercado. El alquiler vacacional se ha mantenido sin cambios reseñables, a la expectativa de la evolución general de la situación económica. En lo referido a compraventas, han experimentado una contracción durante los trimestres centrales del 2020 y un estancamiento en los últimos trimestres. Finalmente, no hay stock o es irrelevante, el producto ha sido absorbido durante los periodos anteriores.

Actividad promotora

No existe obra nueva en volumen significativo en la zona. El volumen de nuevos visados es muy reducido. En el periodo anterior se llevaron a cabo promociones puntuales en tipología plurifamiliar acometidos por promotores locales. A fecha actual no hay nuevas promociones de uso vacacional. No se ha registrado actividad significativa de compraventa de suelo ni nuevas normativas que afecten a corto o medio plazo. Hay remanentes de suelo en sectores de desarrollo bastante consolidado en los tres municipios.

Demanda

Predomina la demanda nacional con una procedencia mayoritaria de la propia comunidad autónoma de Cataluña. La demanda extranjera se ha visto más afectada que la nacional durante los últimos 12 meses, resultando prácticamente paralizada frente a un incremento de la demanda nacional. No se ha percibido un cambio en el tipo de producto demandado.

PRECIOS COSTA CATALANA	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Girona Provincia (costa e interior)	1.523	1.384	-9,1%	-48,2%
Blanes	1.510	1.273	-15,7%	-54,0%
Castelló d'Empúries	1.780	1.896	6,5%	-38,3%
Calonge	1.630	1.843	13,1%	-37,6%
Castell-Platja d'Aro	2.308	2.307	0,0%	-39,0%
Lloret de Mar	1.707	1.679	-1,6%	-39,2%
Palamós	2.029	1.807	-10,9%	-42,6%
Sant Feliu de Guíxols	1.920	1.625	-15,4%	-42,0%

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

Fuente: Tinsa

COMPRASVENTAS COSTA CATALANA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Girona Provincia (costa e interior)	12.253	10.278	-16,1%	873	742	-15,0%	11.380	9.536	-16,2%
Blanes	550	503	-8,5%	19	15	-21,1%	531	488	-8,1%
Castelló d'Empúries	669	526	-21,4%	17	16	-5,9%	652	510	-21,8%
Calonge	421	289	-31,4%	26	9	-65,4%	395	280	-29,1%
Castell-Platja d'Aro	513	376	-26,7%	102	33	-67,6%	411	343	-16,5%
Lloret de Mar	686	577	-15,9%	34	21	-38,2%	652	556	-14,7%
Palamós	363	352	-3,0%	81	46	-43,2%	282	306	8,5%
Palafrugell	487	362	-25,7%	22	15	-31,8%	465	347	-25,4%
Sant Feliu de Guíxols	337	334	-0,9%	25	16	-36,0%	312	318	1,9%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA CATALANA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Girona Provincia (costa e interior)	1.216	955	-21,5%	447	432	-3,4%	769	523	-32,0%
Blanes	6	5	-16,7%	2	5	150,0%	4	0	-
Calonge	40	11	-72,5%	13	11	-15,4%	27	0	-100,0%
Castelló de Empúries	22	11	-50,0%	7	11	57,1%	15	0	-100,0%
Castell-Platja d'Aro	17	12	-29,4%	8	3	-62,5%	9	9	0,0%
Lloret de Mar	36	11	-69,4%	11	11	0,0%	25	0	-100,0%
Palafrugell	12	9	-25,0%	9	9	0,0%	3	0	-100,0%
Palamós	52	7	-86,5%	3	2	-33,3%	49	5	-89,8%
Sant Feliu de Guíxols	18	52	188,9%	8	7	-12,5%	10	45	350,0%

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

Barcelona

EL MARESME · ENTRE MALGRAT DE MAR Y MONTGRAT

Municipios que incluye

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

Situación general

El mercado ha mostrado niveles generalizados de actividad inferior. No se identifica una clara recuperación respecto a 2019 y ha disminuido sensiblemente la demanda extranjera mientras se ha sostenido la demanda nacional.

Precios

Los precios han interrumpido una tendencia alcista que mantenían desde hacía cinco periodos registrando caídas generalizadas moderadas por debajo del 5%. Las poblaciones más próximas a Barcelona, destacando Maresme norte, presentan ligeros incrementos. Los precios de obra nueva se encuentran estabilizados. Destaca la evolución registrada en Mataró, la capital del Maresme, y las localidades más próximas a Barcelona (El Masnou, Montgat, Alella y Tiana). Se desmarcan las localidades más alejadas de Barcelona y al interior (Tordera-Sant Iscle Vallalta-Sant Cebria de Vallalta).

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 2.000 y 3.000 €/m², con una superficie en torno a los 85 m² y un programa funcional de dos o tres dormitorios y dos baños y calidades medias.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 3.000 y 4.000 €/m², en torno a 4.500 €/m², en tipología unifamiliar aislada, presenta superficies en torno a los 300 m² y un programa funcional de cuatro o cinco dormitorios y tres o cuatro baños, calidades medias.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000 €/m², en torno a 5.700 €/m², por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Mataró, Sant Vicenç de Montalt, Llavaneres y Caldes d'Estrac. Se trata de viviendas plurifamiliares con superficies en torno a 100 m² y programa funcional dos o tres dormitorios y dos baños.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 6.000 y 8.000 €/m², en torno a 6.500 €/m², por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en el Paseo de los Ingleses de Sant Vicenç de Montalt y Caldes d'Estrac. Se trata de viviendas con superficies en torno a 400 m² y programa funcional de cinco a seis dormitorios, en urbanizaciones y próximas al paseo marítimo.

Oferta

El producto vacacional es fundamentalmente de segunda mano y hay una misma tendencia en primera y en segunda residencia. La oferta de alquiler vacacional se mantiene sin cambios reseñables manteniendo precios en los últimos 12 meses. Se ha registrado un incremento generalizado en las compraventas de obra nueva y contracciones en vivienda usada. Finalmente, el nivel de stock resultado del ciclo anterior es bajo tras varios periodos de absorción lenta de un excedente que se consideraba difícil de digerir.

Actividad promotora

En prácticamente todas las localidades se han observado obras en curso, sobre todo en las zonas ubicadas más al sur. Se han iniciado nuevas promociones en general en todos los municipios de la comarca del Maresme y no se han aplazado o suspendido construcciones. Los plazos de venta se mantienen. Se han empezado varias promociones en Sant Andreu de Llavaneres (140 viviendas), pero la localidad con mayor actividad por encima de todas es Mataró (300 viviendas) si bien más orientadas a primera residencia. También en la localidad de Pineda (50 viviendas) y Masnou (200 viviendas). La tipología predominante de la obra nueva en construcción son viviendas plurifamiliares en torno a los 85 m². Construyen grandes promotores tradicionales.

Demanda

El comprador predominante es nacional, procedente de Barcelona ciudad y su área metropolitana, principalmente. El comprador español llevaba varios periodos ganado protagonismo y se ha incrementado en los últimos meses frente a los extranjeros. Entre los inversores internacionales destacan los británicos, rusos y franceses. Se ha identificado un cambio en las preferencias de la demanda hacia viviendas con amplias terrazas o patios.

ENTRE BADALONA Y GAVÁ (MAR)

Municipios que incluye

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

Situación general

El mercado ha mostrado una actividad similar y se está recuperando progresivamente. Destaca la elevada actividad promotora y la resistencia de precios frente a otras ubicaciones del litoral catalán.

Precios

El año 2020 ha interrumpido una tendencia alcista que moderaba los incrementos en periodo 2019 frente a los anteriores. Los precios han registrado una gran resistencia con caídas inferiores al 5%. Los precios de obra nueva, con gran peso en estas ubicaciones, están estabilizados, concentrándose los descensos en el producto de segunda mano. El alquiler ha reducido precios en los últimos 12 meses.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 6.500 y 7.500 €/m², con una superficie en torno a los 100 m² y un programa funcional de tres dormitorios y dos baños y calidades altas.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores por encima de los 4.000 €/m², en función de la superficie, siendo una tipología muy escasa.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 10.000 y 20.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Barcelona. con superficie media de 100 a 200 m², calidades muy altas, estado nuevo o seminuevo, antigüedad 5-10 años.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 8.000 y 10.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Gavá Mar, con superficie media de 250 a 350 m², tres y cuatro dormitorios, calidades muy altas, estado nuevo o seminuevo.

Oferta

La vivienda de obra nueva comparte protagonismo con la vivienda usada. El nivel de stock es inexistente y el alquiler ha reducido la oferta en los últimos 12 meses porque las viviendas se están ofertando como alquiler tradicional. La oferta es principalmente en bloque plurifamiliar de calidades medias altas, entre una y tres habitaciones.

Actividad

Destaca la elevada actividad promotora. Promociones en las zonas periféricas de Barcelona que estuvieron paralizadas durante la crisis comenzaron a reactivarse hace 2-3 años y ya están finalizadas. Se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional en Badalona y Barcelona. Se construye vivienda en bloques plurifamiliares y casas adosadas con zonas comunitarias ajardinadas y la mayoría con piscina, por parte de promotores nacionales. Los plazos de venta se mantienen. En Barcelona la escasez de suelo es notoria y en el resto de los municipios el suelo finalista se destina a vivienda de primera residencia.

Demanda

Predomina el comprador extranjero procedente de Alemania, Rusia, los países nórdicos y del este de Europa. Durante el periodo 2020 se ha incrementado el protagonismo del comprador nacional respecto al extranjero, aunque la demanda de producto vacacional, tanto nacional como extranjera, apenas se ha visto afectada.

COSTA DEL GARRAF · ENTRE CASTELLDEFELS Y CUBELLES

Municipios que incluye

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

Situación general

Se percibe en el último año una actividad similar 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. En municipios como Sitges o Castelldefels, con demanda de renta más alta, la afectación no se estima en una reducción tan acusada. En el resto de los municipios, excepto Cubelles, que sí tiene mucha vivienda vacacional, no existe mucha afectación, ya que corresponde a un porcentaje muy bajo respecto al total.

Precios

Los precios han mostrado una estabilización tanto en vivienda usada como en obra nueva con gran resistencia ante caídas. Con anterioridad, en 2019 se registraron las primeras señales de estabilización en precios tras varios periodos de tendencia alcista continuada. Destaca el incremento en precios en el municipio de Sitges, con un gran peso de vivienda vacacional, que funciona con parámetros más favorables y difiere del resto de localidades de su entorno. El producto vacacional en alquiler ha reducido precios torno al 15 %.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores medios entre 2.000 y 3.000 €/m², la banda de valores es muy amplia, desde los 6.000 €/m² de Sitges a los 1.500€/m² de Cubelles. La vivienda vacacional tipo presenta una superficie en torno a los 80m² con un programa funcional de dos dormitorios y dos baños y calidades medias.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m², en el entorno de los 1500 €/m², y presenta superficies en torno a los 250 m² con un programa funcional de cuatro dormitorios y dos baños y calidades medias.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 6.000 y 8.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Sitges, en la zona del paseo marítimo y Terramar. La demanda es muy superior a la oferta en primera línea de mar. Las tipologías son varias, desde apartamentos de dos dormitorios, hasta viviendas con superficies por encima de los 100m², programa funcional de cuatro dormitorios y antigüedad 20-30 años.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 6.000 y 8.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Sitges. Se trata de viviendas unifamiliares aisladas con superficies por encima de los 300 m².

Oferta

Predomina la segunda mano y las tendencias en primera y en segunda residencia son diferentes. El mercado de primera residencia ha mantenido cierta estabilidad frente a una reducida oferta de segunda residencia. Se desmarcan Sant Pere de Ribes (su término municipal limita con el frente marítimo, pero no presenta un porcentaje significativo de vivienda vacacional), así como Vilanova, que sí presenta vivienda vacacional, pero constituye un porcentaje pequeño respecto al total.

El producto vacacional consiste en viviendas en edificios plurifamiliares, con superficies de 75-90 m², dos o tres dormitorios y calidades medias altas. El nivel de stock heredado de la crisis de 2008 es bajo llegando a ser inexistente en ubicaciones como Sitges. Partiendo de niveles muy elevados ha sido absorbido prácticamente en su totalidad al cierre de este ciclo inmobiliario. El producto vacacional en alquiler ha disminuido porque las viviendas se están ofertando como alquiler tradicional. Las compraventas de vivienda vacacional han registrado caídas por encima del 10 %.

Actividad promotora

La actividad promotora se concentra en Vilanova i la Geltrú, Sitges, Castelldefels y Vilanova. Se registra una elevada actividad promotora de primera residencia no vacacional mientras los precios se mantienen. Las iniciativas de construcción provienen de promotores nacionales.

Demanda

La demanda es tanto nacional como internacional. El comprador nacional ha ganado protagonismo en el último año. Procede de la zona metropolitana de Barcelona, Aragón y resto de Cataluña. Sitges y Castelldefels tienen mayor porcentaje de comprador extranjero, procedente de Reino Unido, Alemania y Francia. Tanto comprador nacional como internacional han disminuido notablemente durante los últimos 12 meses con un repunte más rápido de la demanda nacional.

PRECIOS COSTA CATALANA	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Barcelona Provincia (costa e interior)	2.192	2.047	-6,6%	-37,6%
Barcelona, Capital	3.347	3.171	-5,2%	-28,3%
Castelldefels	3.062	3.007	-1,8%	-26,9%
Cubelles	1.691	1.655	-2,1%	-47,8%
Gavà	2.307	2.292	-0,7%	-37,4%
Mataró	1.878	1.805	-3,9%	-45,6%
Pineda de Mar	1.501	1.478	-1,5%	-51,5%
Premià de Mar	2.109	2.062	-2,2%	-37,4%
Badalona	N.D.	2.053	-	-40,1%
Viladecans	N.D.	2.032	-	-41,4%
El Prat de Llobregat	N.D.	2.296	-	-34,3%
Sitges	3.210	3.461	7,8%	-28,2%
Vilanova i la Geltrú	1.716	1.752	2,1%	-42,8%

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

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS COSTA CATALANA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Barcelona Provincia (costa e interior)	59.554	48.781	-18,1%	5.017	5.629	12,2%	54.537	43.152	-20,9%
Barcelona, Capital	14.880	11.236	-24,5%	741	768	3,6%	14.139	10.468	-26,0%
Castelldefels	775	559	-27,9%	23	11	-52,2%	752	548	-27,1%
Cubelles	351	324	-7,7%	58	71	22,4%	293	253	-13,7%
Gavà	494	400	-19,0%	34	44	29,4%	460	356	-22,6%
Mataró	1.398	1.102	-21,2%	165	158	-4,2%	1.233	944	-23,4%
Pineda de Mar	412	334	-18,9%	8	44	450,0%	404	290	-28,2%
Premià de Mar	292	222	-24,0%	5	6	20,0%	287	216	-24,7%
Badalona	2.478	2.343	-5,4%	278	758	172,7%	2.200	1.585	-28,0%
Viladecans	604	541	-10,4%	51	41	-19,6%	553	500	-9,6%
El Prat de Llobregat	527	610	15,7%	59	226	283,1%	468	384	-17,9%
Sitges	654	466	-28,7%	160	81	-49,4%	494	385	-22,1%
Vilanova i la Geltrú	922	716	-22,3%	183	66	-63,9%	739	650	-12,0%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA CATALANA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Barcelona Provincia (costa e interior)	11.300	8.468	-25,1%	1.223	1.157	-5,4%	10.077	7.311	-27,4%
Barcelona, Capital	2.140	1.762	-17,7%	57	21	-63,2%	2.083	1.741	-16,4%
Castelldefels	55	27	-50,9%	13	7	-46,2%	42	20	-52,4%
Cubelles	23	53	130,4%	3	2	-33,3%	20	51	155,0%
Gavà	82	0	-100,0%	9	0	-100,0%	73	0	-100,0%
Mataró	526	86	-83,7%	24	13	-45,8%	502	73	-85,5%
Pineda de Mar	88	11	-87,5%	3	8	166,7%	85	3	-96,5%
Premià de Mar	26	0	-100,0%	3	0	-100,0%	23	0	-100,0%
Badalona	827	375	-54,7%	9	14	55,6%	818	361	-55,9%
Viladecans	235	23	-90,2%	4	1	-75,0%	231	22	-90,5%
El Prat de Llobregat	79	57	-27,8%	3	5	66,7%	76	52	-31,6%
Sitges	134	208	55,2%	24	26	8,3%	110	182	65,5%
Vilanova i la Geltrú	306	132	-56,9%	14	7	-50,0%	292	125	-57,2%

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

Tarragona

ENTRE CUNIT Y ALTAFULLA

Municipios que incluye

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

Situación general

La situación general del mercado de vivienda vacacional en la zona es de estabilidad, con unos niveles de actividad sin descensos acentuados durante los últimos 12 meses y un ligero incremento de actividad en los primeros meses de 2021.

Precios

La zona experimentó una recuperación tardía en la fase expansiva previa, lastrado por la sobreoferta heredada de la crisis y con una escasez de producto de vivienda nueva a partir de 2017, especialmente en primera línea de playa. En 2018 se hizo patente una recuperación en precios. El último año los descensos en precios han sido por lo general muy moderados, con una estabilización tanto en segunda mano como en obra nueva, e incluso mostrando incrementos en ciertas ubicaciones. Los alquileres vacacionales han mantenido los precios en los últimos 12 meses.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1850 y 1950 €/m², con una superficie en torno a los 100 m² y un programa funcional de tres dormitorios y dos baños y calidades medias.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 3.000 y 4.000 €/m² y presenta superficies en torno a los 125 m² en tipología adosada y ubicadas en Roda de Berà y Torredembarra.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores en torno a los 3.000 €/m², por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza Calafell. Se trata de viviendas singulares con un programa funcional de 3 dormitorios y dos baños.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000 €/m². Ubicadas en Roda de Berà y Torredembarra con superficies de 250 m², programa funcional de 4 dormitorios y 2 o 3 baños, parcela 450 m², construidos en torno a 1995 y calidades medias.

Oferta

Se trata de un mercado donde predomina la segunda mano y presenta tendencias diferentes en primera y en segunda residencia. Los alquileres vacacionales han mantenido la oferta en los últimos 12 meses, sin mostrar cambios reseñables. No quedaría un excedente significativo del ciclo anterior. Finalmente, las compraventas de vivienda vacacional muestran un estancamiento, frente a cifras medias en los municipios incluidos con unas caídas muy moderadas e incrementos notables en el segmento de obra nueva, minoritario en el cómputo total.

Actividad promotora

No hay un volumen elevado de obra nueva en venta. No se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional, sólo en Calafell, pero sin demasiada relevancia. La tipología predominante en los nuevos proyectos es la vivienda plurifamiliar de 85-90 m², tres dormitorios y dos baños. Iniciativa a cargo de promotores nacionales. No ha habido modificaciones en los planeamientos generales.

Demanda

El comprador es fundamentalmente nacional. En los últimos dos periodos y especialmente en 2020, se ha incrementado su protagonismo, siendo su procedencia la conurbación de Barcelona. Entre los extranjeros, las procedencias más recurrentes son Francia, en menor medida, Bélgica, Holanda, Reino Unido y, perdiendo protagonismo, Rusia y Ucrania. La demanda extranjera se ha visto notablemente afectada durante el último año y hasta que no remitan los niveles de incertidumbre no se prevé una reactivación consistente. En paralelo, la demanda nacional ha aumentado.

ENTRE TARRAGONA Y L'HOSPITALET DEL L'INFANT

Municipios que incluye

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

Situación general

Durante el último año la actividad en la zona ha sido inferior apreciándose una recuperación en los primeros meses de 2021. Las restricciones de movimiento aplicadas en la Comunidad Autónoma han limitado intensamente el movimiento, no obstante, en el momento en el que el movimiento y la actividad han regresado gradualmente se ha identificado un claro interés de la demanda por segundas residencias, procedentes de otras comunidades autónomas e incluso de ciudades próximas a las zonas costeras, buscando un perfil de inmueble de segunda residencia de pequeño tamaño en la costa.

Precios

El valor en el inicio del ciclo inmobiliario postcrisis estuvo marcado por el gran volumen de inmuebles procedentes de bancos, influyendo considerablemente en un descenso de los precios y marcando un tope a la baja, repuntaron primero los inmuebles con ubicaciones más costeras, primeras líneas con acceso directo a la playa en 2016 y durante los periodos siguientes los precios mostraron una evolución favorable y continua, identificando una clara tendencia alcista en 2018 y localidades como Salou y Cambrils mostrando un mayor dinamismo en precios y localidades como Miami Playa con valores por debajo. En 2019 no se preveía mucho más recorrido al alza en los precios.

En 2020 los precios en el primer trimestre en la provincia han registrado caídas moderadas, afectando con diferente intensidad a los municipios y destacando Cambrils y Salou con los mayores descensos. Hay una clara divergencia entre los mercados de obra nueva y vivienda usada en cuanto al comportamiento de precios, con unos precios de obra nueva estabilizados y focalizándose los descensos en la vivienda usada. Así mismo los precios de alquiler se han mantenido.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 €/m² y 2.000 €/m² depende de la situación de la vivienda. Los de primera línea de mar se sitúan sobre los 2000 €/m² o superior si cuenta con vistas.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m². Con calidades altas llega a sobrepasar los 2.000 €/m².

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- El producto registra valores por debajo de 4.000 €/m², no llega a sobrepasar los 3.500-3.800 €/m².

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- El producto registra valores por debajo de 4.000 €/m², al igual que las de plurifamiliar, no llega a sobrepasar los 3.500 €/m² -3.800 €/m².

Oferta

Predomina la segunda mano con los mercados de Cambrils y Salou con mayor presencia de la obra nueva. Las compraventas han registrado caídas, a excepción de Cambrils. El nivel de stock actual es bajo, tras varios periodos de intensa absorción. De forma minoritaria, alguna vivienda de alquiler vacacional se ha traspasado al alquiler anual, pero las empresas gestoras de este tipo de inmuebles no han optado por este cambio, ya que en época estival o en semanas festivas en las que se ha permitido la movilidad, se ha reactivado la demanda con carácter turístico.

Actividad promotora

Cambrils y Salou han registrado un incremento en obra nueva y se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional. Durante el último periodo han seguido adelante sin suspensiones ni aplazamientos. El producto de nueva construcción se corresponde con apartamentos de dos o tres dormitorios, superficie entre 70-90m² y calidades medias. No hay nuevas normativas recientemente aprobadas. En los planeamientos no destaca ningún cambio importante que afecte a la actividad inmobiliaria.

Demanda

La demanda es nacional principalmente. Identificándose un incremento de procedencias como Lérida, Barcelona, de la franja y algunos de Andorra. De Zaragoza también ha comprado, pero en menor medida que en años anteriores. Han disminuido ligeramente las compraventas de extranjeros en el último año y hasta que no se recupere una normalidad en la movilidad no se estima que el comprador extranjero demande más que actualmente. Mientras que la nacional no se ha visto apenas afectada y se prevé que se mantenga. Se ha detentado un cambio en las preferencias, con una búsqueda de viviendas con terraza o jardín.

ENTRE L'AMETLLA DE MAR Y ALCANAR

Municipios que incluye

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

Situación general

El mercado partía de una situación estable con crecimientos muy moderados debido al elevado stock de la crisis anterior y a la ralentización de la actividad promotora. El nivel de actividad se ha mantenido estable el último año con una recuperación progresiva desde mitad de 2020.

Precios

La zona registró una evolución de precios a dos velocidades con subidas más tempranas en la zona norte y mayor ralentización en la zona sur, más acorde al comportamiento de la provincia vecina de Castellón, y desmarcándose las localidades de Deltebre y Sant Jaume d'Enveja de esta tendencia, al no ser tan atractivos turísticamente. Durante el último año los precios han mostrado una estabilización, con precios de segunda mano estabilizados y poca obra nueva

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m², en torno a 1.050 €/m², con una superficie en torno a los 100 m² y un programa funcional de tres dormitorios y dos baños y calidades medias.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores en torno a 1.200 €/m².

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores en torno a 1.800 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto consiste en vivienda construida en torno a 2005-2008, con un programa funcional de dos y tres dormitorios, calidades medias, y ubicada en la zona norte (L'Ametlla, L'Ampolla).

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores en torno a 1350 €/m², por una vivienda unifamiliar. Este producto se sitúa en la localidad de L'Ametlla. Vivienda de calidades medias-altas, tres dormitorios y con una superficie alrededor de 130 m².

Oferta

El mercado presenta un predominio de la segunda mano y una misma tendencia en primera y en segunda residencia. El nivel de stock heredado de la crisis anterior se considera medio. Es algo más reducido en la zona norte y más abundante en el sur. La modalidad de alquiler vacacional se mantiene sin cambios reseñables.

Actividad promotora

La actividad promotora es muy baja llegando a ser nula en ciertas ubicaciones. No había proyectos de construcción de nuevas viviendas vacacionales en marcha que se hayan paralizado. El producto de obra nueva se corresponde con viviendas plurifamiliares de dos dormitorios.

Demanda

Comprador fundamentalmente nacional, procedente en su mayoría de Aragón, País Vasco y Cataluña. Apenas un tercio es comprador extranjero, que se dirige a viviendas de mayor calidad y mejor ubicación. La demanda, tanto nacional como extranjera, se ha mantenido y no se estima que resulte afectada en los próximos meses. Se ha percibido un cambio de preferencias hacia la disposición de terrazas y zonas privativas.

PRECIOS COSTA CATALANA

	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Tarragona Provincia (costa e interior)	1.210	1.148	-5,1%	-51,2%
Calafell	1.425	1.422	-0,2%	-51,3%
Tarragona, Capital	1.253	1.303	4,0%	-48,8%
Cambrils	1.618	1.438	-11,1%	-49,0%
Cunit	1.392	1.400	0,6%	-51,0%
Salou	1.596	1.437	-10,0%	-50,9%
Torredembarra	1.317	1.406	6,8%	-48,7%
Vendrell (El)	1.284	1.305	1,6%	-49,4%

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

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS COSTA CATALANA

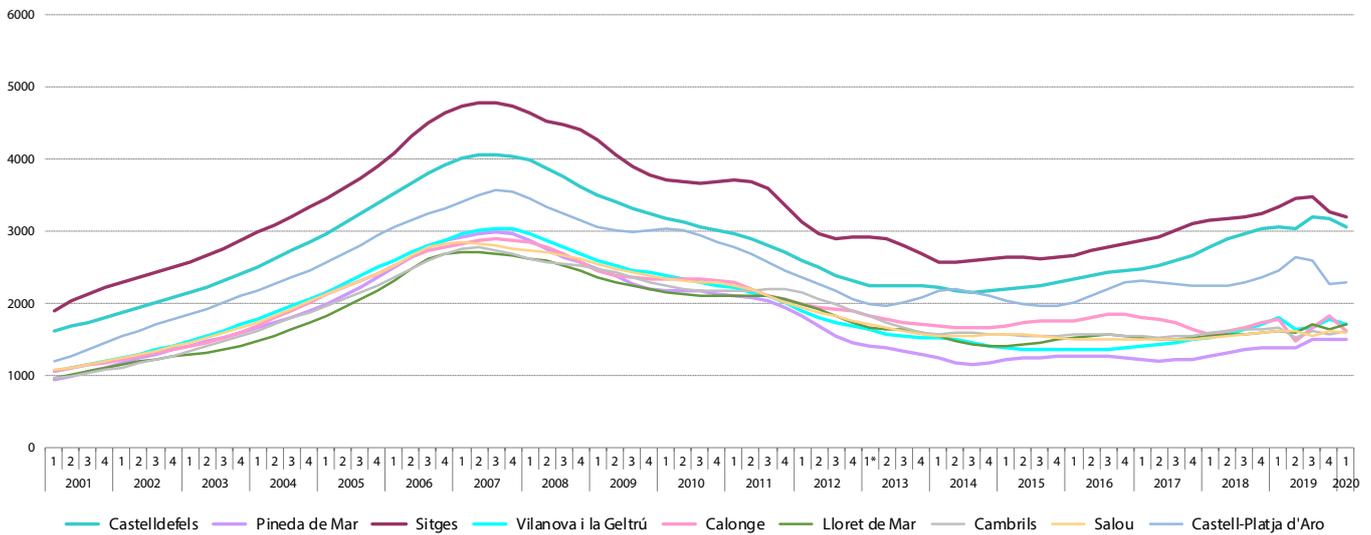
	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Tarragona Provincia (costa e interior)	12.737	11.044	-13,3%	561	583	3,9%	12.176	10.461	-14,1%
Calafell	737	696	-5,6%	17	47	176,5%	720	649	-9,9%
Tarragona, Capital	1.676	1.305	-22,1%	67	78	16,4%	1.609	1.227	-23,7%
Cambrils	687	742	8,0%	18	84	366,7%	669	658	-1,6%
Cunit	371	359	-3,2%	12	9	-25,0%	359	350	-2,5%
Salou	933	595	-36,2%	66	67	1,5%	867	528	-39,1%
Torredembarra	374	359	-4,0%	31	27	-12,9%	343	332	-3,2%
Vendrell (El)	785	681	-13,2%	20	32	60,0%	765	649	-15,2%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA CATALANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Tarragona Provincia (costa e interior)	588	531	-9,7%	257	269	4,7%	331	262	-20,8%
Calafell	22	5	-77,3%	6	5	-16,7%	16	0	-
Cambrils	75	72	-4,0%	35	12	-65,7%	40	60	50,0%
Cunit	3	3	0,0%	1	3	200,0%	2	0	-100,0%
Salou	4	2	-50,0%	4	2	-50,0%	0	0	-
Tarragona, Capital	96	99	3,1%	12	36	200,0%	84	63	-25,0%
Torredembarra	1	6	500,0%	1	2	100,0%	0	4	-
Vendrell (El)	19	15	-21,1%	16	15	-6,3%	3	0	-100,0%

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



| Mar Mediterráneo

Costa de la Comunidad Valenciana



Castellón (Costa del Azahar)

ENTRE VINARÒS Y CASTELLÓN DE LA PLANA

Municipios que incluye

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

Situación general

Tras un extenso periodo requerido para absorber el elevado stock heredado de 2008, y una ligera bajada en precios durante 2019, apuntando a una estabilización, la zona ha experimentado una paralización sin llegar a retomar la actividad en todos los municipios. Benicàssim y Oropesa del Mar se desmarcan mostrando cierta reactivación.

Precios

El mercado registra precios estables en 2021 en la oferta secundaria tras semestres de leves alzas interrumpidas en 2020 y prolongado estancamiento hasta 2019. Los precios de la obra nueva muestran un ligero ascenso, con precios por encima de la media y comercialización finalizada en señaladas promociones de alta calidad y primera línea de playa en promociones puntuales. Comportamiento análogo en los mercados de primera y segunda residencia. Los precios de los mercados en alquiler se mantienen estables

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- En los mercados de costa el precio depende de la proximidad al mar, la vista y la superficie; para los productos típicos de unos 90 m² sobre edificio plurifamiliar varía entre 1.200 a 2.000 €/m².

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- En función de la proximidad al mar, la tipología, el tamaño de parcela, la vista y la superficie, los precios de productos unifamiliares típicos de los mercados de costa, de unos 130 m², oscila entre 1.400 y 1.600 €/m².

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Se pueden localizar en Peñíscola, o en el Paseo Pilar Coloma, entre el Torreón y el Hotel Voramar de Benicàssim; son apartamentos de unos 40 a 50 años, con superficies en torno a los 100 m², 2 o 3 dormitorios, 1 o 2 baños, con precios entre 4.000 y 6.000 €/m²

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Son villas o palacetes de principio de siglo XX, situadas en el Paseo Pilar Coloma de Benicàssim, actualmente protegidas por el PGOU; las superficies varían de 200 m² a 400 m², y los precios de 10.000 a 20.000 €/m²

Oferta

Predomina la segunda mano y hay mayor interés por tipologías colectivas con o sin urbanización privada. El nivel de stock es medio, con un ritmo de absorción lento. En su mayoría se localiza sobre el área de Marina D'Or, en Oropesa. El mercado de alquiler vacacional se mantiene estable en los últimos 12 meses, sin trasvases ni retiradas significativas de oferta. Se ha incrementado el interés por el alquiler de vivienda unifamiliar y por el entorno rural.

Actividad promotora

La actividad, desarrollada por promotores locales, se mantiene estancada salvo en las áreas de Benicassim y Oropesa, únicas activas, desarrollando actualmente grandes bloques de en torno a 200 unidades, y nuevas promociones publicitadas. Se desarrollan habitualmente apartamentos y unifamiliares adosadas.

Demanda

La demanda de la vivienda vacacional en la zona es fundamentalmente nacional, procedente de Madrid, Aragón y País Vasco, y no ha mostrado apenas variación en los últimos 12 meses. La demanda extranjera, con presencia en las localidades de Peñíscola y Alcalá de Xivert, tiene escasa relevancia, y ha registrado una tendencia a la baja en los últimos meses. El número de compraventas se ha mantenido en los mercados activos, y se buscan viviendas que dispongan de espacios abiertos, terrazas y jardines.

ENTRE BORRIANA Y PLAYA DE ALMENARA

Municipios que incluye

Borriana/Burriana, Nules, Moncofa, Chilches/Xilxes, Llosa, la, Almenara, Sagunto/Sagunt

Situación general

El mercado llevaba varios periodos en un ascenso moderado, tras una intensa reducción del stock de viviendas de segunda mano y un ligero incremento de la demanda asociado a un contenido ascenso en precios. Tras la paralización de los meses centrales de 2020 y el levantamiento del cierre perimetral está reactivándose progresivamente y recuperando los niveles de actividad.

Precios

Los precios han registrado ligeros incrementos, con precios tanto de obra nueva como de segunda mano en ascenso, en línea con la tendencia alcista previa al periodo 2020.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m², en torno a 1.500 €/m², viviendas de 2 dormitorios y 2 baños con zonas comunes, calidades medias y antigüedad alrededor de los 15 años.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores en torno a 1.300 €/m².

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores de 1.800 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Burriana, con superficies en torno a los 90 m², en edificios de entre veinte y treinta años, pero estos últimos completamente reformados. Apartamentos con terraza de tres dormitorios y uno o dos baños.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores en torno a los 2.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Burriana; viviendas aisladas con una superficie entre 200 y 300 m², parcela entre 300 y 500 m², 4-5 dormitorios, dos baños, antigüedad de más de 50 años y con reforma parcial o total.

Oferta

En el mercado predomina la segunda mano y hay una misma tendencia en primera y en segunda residencia. Las compraventas de vivienda vacacional se han incrementado y el alquiler vacacional ha mantenido los precios en los últimos doce meses y se mantiene sin cambios reseñables. El nivel de stock es bajo tras una intensa absorción de varios periodos.

Actividad promotora

Tras un extenso periodo sin actividad promotora debido al excedente de la crisis del 2008, se han iniciado nuevos proyectos en Canet d'en Berenguer y tras la interrupción se han retomado obras paralizadas. Los plazos de comercialización se alargan porque son viviendas de lujo en un caso, y vivienda para alojamiento turístico en otro. Destaca por su actividad promotora la localidad de Sagunto, acometida en mayor medida por promotores nacionales. El producto inmobiliario consiste en vivienda plurifamiliar de 1 dormitorio a 4 con calidades altas y edificio de alojamiento turístico de 2 dormitorios con calidades medias. Así mismo, existe mucha autopromoción de vivienda unifamiliar en las localidades de Canet y Sagunto. En lo referente a actuaciones urbanísticas, se han iniciado las obras de conexión del tren Sagunto-Puerto Sagunto.

Demanda

El comprador de vivienda vacacional en la zona es fundamentalmente nacional, procedente de Comunidad Valenciana, Aragón y Comunidad de Madrid, en un número más reducido, franceses. La demanda ha disminuido notablemente durante el 2020 con previsiones de afectación en los próximos meses, en especial sobre la extranjera. Se identifica un cambio de preferencias hacia viviendas con terrazas, zonas comunes generosas o jardín propio.

PRECIOS

COSTA C.VALENCIANA

	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Castellón Provincia (costa e interior)	923	892	-3,4%	-50,2%
Almazora/Almassora	772	695	-10,0%	-58,2%
Benicarló	867	808	-6,8%	-58,6%
Benicasim/Benicàssim	1.794	1.558	-13,2%	-41,8%
Castellón de la Plana	882	888	0,7%	-53,0%
Oropesa del Mar/Orpesa	1.142	1.204	5,4%	-55,6%
Borriana/Burriana	773	725	-6,2%	-55,5%
Peñíscola/Peñíscola	1.407	1.196	-15,0%	-53,5%
Vinaròs	999	894	-10,5%	-52,2%

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

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

COSTA C.VALENCIANA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Castellón Provincia (costa e interior)	9.257	8.087	-12,6%	550	580	5,5%	8.707	7.507	-13,8%
Almazora/Almassora	387	460	18,9%	36	44	22,2%	351	416	18,5%
Benicarló	363	310	-14,6%	15	55	266,7%	348	255	-26,7%
Benicasim/Benicàssim	429	371	-13,5%	14	17	21,4%	415	354	-14,7%
Castellón de la Plana	2.082	1.786	-14,2%	170	114	-32,9%	1.912	1.672	-12,6%
Oropesa del Mar/Orpesa	773	761	-1,6%	27	184	581,5%	746	577	-22,7%
Borriana/Burriana	528	417	-21,0%	56	11	-80,4%	472	406	-14,0%
Peñíscola/Peñíscola	387	327	-15,5%	16	13	-18,8%	371	314	-15,4%
Vinaròs	595	398	-33,1%	17	48	182,4%	578	350	-39,4%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA C.VALENCIANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Castellón Provincia (costa e interior)	833	702	-15,7%	210	172	-18,1%	623	530	-14,9%
Almazora/Almassora	11	14	27,3%	7	14	100,0%	4	0	-100,0%
Benicarló	18	6	-66,7%	8	4	-50,0%	10	2	-80,0%
Benicasim/Benicàssim	0	35	-	0	14	N.D.	0	21	-
Borriana/Burriana	21	32	52,4%	21	12	-42,9%	0	20	-
Castellón de la Plana/ Castelló de la Plana	270	242	-10,4%	25	13	-48,0%	245	229	-6,5%
Nules	2	2	0,0%	2	2	0,0%	0	0	-
Oropesa del Mar/Orpesa	135	2	-98,5%	5	2	-60,0%	130	0	-100,0%
Vinaròs	137	155	13,1%	7	7	0,0%	130	148	13,8%

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

Costa de Valencia

ENTRE CANET D'EN BERENGUER Y ALBORAIA

Municipios que incluye

Canet d'En Berenguer, Puçol, Puig de Santa Maria, el, Pobra de Farnals, la, Massamagrell, Valencia, Massalfassar, Albuixech, Albalat dels Sorells, Foios, Meliana, Alboraya

Situación general

La zona ha tenido tradicionalmente un mercado vacacional muy estable que ha evitado fuertes ajustes de precios a la baja durante los años previos. La actividad durante el último periodo ha sido inferior, pero se está empezando a recuperar de una manera paulatina en estos últimos meses.

Precios

Se han registrado caídas hasta el 15 %. La mayor parte de las poblaciones de la comarca de la L'Horta Nord han seguido la misma tendencia, a excepción de ubicaciones que han experimentado subidas de hasta el 5 %. Los precios obra nueva se encuentran estabilizados mientras que los precios segunda mano registran descensos. La ausencia de extranjeros ha lastrado la demanda y ha contraído los precios en la costa.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m², precio medio aproximado de 1.800 €/m², con una superficie en torno a los 70-90 m² y un programa funcional de dos dormitorios y dos baños, calidades medias y antigüedad 10-20 años.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m², precio medio aproximado de 1.650 €/m², consiste en viviendas adosadas, con superficies en torno a los 180-240 m², y un programa funcional de cuatro dormitorios y dos baños.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores en torno a 2.500 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en primera línea en la comarca del Camp de Morvedre, tratándose de pisos de superficie en torno a los 75-95 m², y programa funcional de dos dormitorios y dos baños.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores en torno a 2.500 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto consiste en viviendas aisladas en primera línea en la comarca del Camp de Morvedre, con superficies entre 220 y 300 m² y programa funcional de cuatro dormitorios y tres baños.

Oferta

El mercado presenta tendencias diferentes en primera y en segunda residencia y predomina la segunda mano. La demanda de obra nueva de 1ª residencia es mayor y más robusta que la de 2ª residencia en la mayor parte de las poblaciones de la comarca. El alquiler vacacional ha rebajado los precios en los últimos 12 meses, en cifras en torno a un 15 % y 20 %. Ha disminuido por una combinación de trasvase al segmento tradicional y de retirada del mercado. Hay un aumento significativo de las viviendas como alquiler tradicional, que en el actual contexto podría dilatarse en el tiempo. Las compraventas han experimentado fuerte caídas focalizadas en la segunda mano. Finalmente, el nivel de stock es medio, tras un extenso periodo de absorción tras la crisis del 2008.

Actividad promotora

Hay nuevos proyectos en curso y los plazos de comercialización de la obra nueva se mantienen. En la localidad de Canet de Berenguer hay dos promociones de obra nueva, Canet al Mar con 195 apartamentos turísticos y Gran Canet con 288 viviendas; y en el Puerto de Sagunto hay varias promociones cercanas a la zona marítima con un total de 55 unidades residenciales. Destacan por su actividad promotora las localidades de Sagunto y Canet de Berenguer. El producto inmobiliario consiste en vivienda plurifamiliar de 2-3 dormitorios con superficies entre 75 a 105 m² y buenas calidades constructivas, acometido por promotores nacionales. No existen nuevas normativas urbanísticas generales que puedan afectar a la actividad inmobiliaria actual.

Demanda

Los compradores son principalmente de procedencia nacional de Madrid y de Aragón. Los compradores extranjeros son principalmente ingleses. La demanda extranjera se ha paralizado y se prevé una afectación mayor en los próximos meses condicionada por las restricciones de movilidad, frente a una demanda nacional que ha disminuido notablemente, pero de la que se prevé una menor afectación en los meses más inmediatos.

ENTRE PLAYAS DE SUECA Y OLIVA

Municipios que incluye

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

Situación general

Se registra un claro incremento de la demanda de viviendas en la costa, aunque de forma desigual según playas. La evolución observada en la recuperación del mercado en estos últimos años se ha acentuado en los últimos meses en playas en las que predomina el comprador procedente del interior de la propia provincia. El crecimiento de este comprador local, frente al resto de procedencias, se presenta como consecuencia de las limitaciones al desplazamiento, existiendo cierto optimismo en cuanto a la recuperación total del mercado una vez se retome la movilidad. Las preferencias de los compradores en cuanto a tipología y características del producto se mantienen de forma generalizada.

Precios

La tendencia general de precios en vivienda secundaria es de estabilización. Se observa un ligero incremento de los precios medios en las playas de Cullera, debido a la dinámica del propio mercado que selecciona las viviendas con precios más ajustados. Los precios obra nueva se muestran estabilizados. La obra nueva ofertada en el último año es reducida, con promociones puntuales en Cullera, Gandia, Daimús, Piles y de forma más amplia en Oliva. Las promociones corresponden por lo general a suelo en stock de los promotores. Los precios segunda mano se muestran también estabilizados. Se observan unos precios ligeramente más elevados en la oferta actual de viviendas en Cullera, en comparación con años anteriores, consecuencia de la reducción de la oferta existente y el crecimiento actual de la demanda.

El alquiler vacacional presenta una clara recuperación en los meses recientes, manteniendo precios en los últimos 12 meses. Se espera alcanzar entre un 70 y un 100% del mercado previo al segundo trimestre de 2020, con precios estabilizados. Las playas del Perelló en Sueca y Cullera recuperan los niveles anteriores y la evolución es favorable en el mercado de alquiler en Gandia, Xeraco y Tavernes. Los precios están estabilizados en todos los casos.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m², con una superficie en torno a los 75-100 m² y un programa funcional de dos o tres dormitorios y dos baños, calidades medias y antigüedad 30 años.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m² y presenta superficies en torno a los 250 m², calidades medias y antigüedad 15 años.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 2.500 y 3.300 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en las playas de Cullera y Gandi, en primera línea de playa. Se trata de viviendas de 75-100 m², dos o tres dormitorios, calidades medias y antigüedad 30 años.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 2.000 y 3.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en la urbanización Cap Blanc y en las playas de su entorno en el municipio de Cullera. Se trata de viviendas unifamiliares aisladas en torno a 250 m², calidades medias, antigüedad en torno a 15 años.

Oferta

La evolución del mercado es claramente distinta, con tendencias diferentes en primera y en segunda residencia. La demanda de viviendas de primera residencia continúa siendo débil, estando incluso paralizada en municipios de tamaño reducido, mientras que el mercado de segunda vivienda, aunque de modo desigual, muestra una tendencia creciente. Las compraventas de vivienda secundaria han experimentado subidas hasta el 10%. Se desmarca la costa de Cullera, donde se observa en los últimos meses un crecimiento claro del número de ventas que podría ser superior al 10%, pro encima del registrado en los últimos años. No hay stock, tras un extenso periodo posterior a la crisis de 2008 absorbiendo excedente. Predomina la segunda mano, excepto en la playa de Oliva, donde la oferta de obra nueva es equiparable a la de segunda mano.

Actividad promotora

Los proyectos iniciados en los últimos doce meses se sitúan en las playas de Oliva, que destaca como ubicación con mayor actividad promotora. Los plazos de comercialización han mejorado ligeramente en los últimos meses. Se edifica tanto vivienda unifamiliar como plurifamiliar, estas últimas en apartamentos en bloque plurifamiliar de tipología abierta, de calidad media-alta, de una superficie media de 85 m² y de un programa funcional de dos y tres dormitorios con dos baños. La iniciativa de la construcción en la zona la desarrollan promotores locales.

En lo referente a nuevas normativas urbanísticas, el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana (PATIVEL), ha sido anulado por TSJCV dos años después de su aprobación. Este instrumento urbanístico incidía directamente sobre parte del suelo no desarrollado, ya que proponía la descalificación de suelo urbanizable no gestionado o dejaba en situación transitoria, estableciendo un límite temporal para su desarrollo en aquellos sectores ya programados, con amenaza de descalificación en caso de incumplimiento.

Demanda

El comprador de vivienda vacacional es en su mayoría nacional, procedente de la propia Comunidad Autónoma, la procedencia más habitual es de residentes en el interior de la provincia de Valencia, y del centro de la península. En menor proporción se sitúan los compradores procedentes de países centroeuropeos. Se ha observado en los últimos años un crecimiento del comprador de nacionalidad francesa. La demanda se ha mantenido y tanto la nacional como la extranjera no se ha visto apenas afectadas y se prevé que se mantengan en los próximos meses. Se observa un ligero incremento, poco relevante, de la demanda por vivienda unifamiliar. Este cambio de preferencias resulta más evidente en la zona de las playas de Oliva.

PRECIOS COSTA C.VALENCIANA	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Valencia Provincia (costa e interior)	1.078	997	-7,5%	-46,3%
Alboraya	1.470	1.252	-14,8%	-49,6%
Canet d'En Berenguer	1.160	1.233	6,3%	-52,7%
Pobla de Farnals (la)	1.222	1.291	5,6%	-50,1%
Gandia	968	849	-12,3%	-51,1%
Puçol	1.101	944	-14,3%	-54,2%
Oliva	N.D.	607	-	-64,5%
Cullera	1.214	1.188	-2,1%	-45,0%
Valencia, Capital	1.498	1.448	-3,3%	-39,7%

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

Fuente: Tinsa

**COMPRAVENTAS
COSTA C. VALENCIANA**

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Valencia Provincia (costa e interior)	33.062	28.830	-12,8%	1.916	2.609	36,2%	31.146	26.221	-15,8%
Alboraya	291	240	-17,5%	17	34	100,0%	274	206	-24,8%
Canet d'En Berenguer	273	156	-42,9%	4	5	25,0%	269	151	-43,9%
Pobla de Farnals (la)	208	158	-24,0%	7	4	-42,9%	201	154	-23,4%
Gandia	1.459	1.060	-27,3%	36	29	-19,4%	1.423	1.031	-27,5%
Cullera	687	537	-21,8%	6	9	50,0%	681	528	-22,5%
Puçol	278	314	12,9%	14	41	192,9%	264	273	3,4%
Oliva	551	481	-12,7%	44	60	36,4%	507	421	-17,0%
Valencia, Capital	10.216	7.972	-22,0%	696	1.008	44,8%	9.520	6.964	-26,8%

Fuente: Ministerio de Transportes

**VISADOS DE OBRA NUEVA
COSTA C. VALENCIANA**

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Valencia Provincia (costa e interior)	4.796	4.743	-1,1%	920	829	-9,9%	3.876	3.914	1,0%
Alboraya	48	1	-97,9%	3	1	-66,7%	45	0	-100%
Cullera	27	11	-59,3%	10	11	10,0%	17	0	-100%
Gandia	97	54	-44,3%	7	13	85,7%	90	41	-54,4%
Puçol	34	7	-79,4%	24	7	-70,8%	10	0	-100%
Oliva	67	206	207,5%	16	12	-25,0%	51	194	280,4%
Valencia, Capital	2.382	2.210	-7,2%	23	14	-39,1%	2.359	2.196	-6,9%

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

Alicante (Costa Blanca)

ENTRE DÉNIA Y BENISSA

Municipios que incluye

Dénia, Poblets, els, Jávea/Xàbia, Benitachell/Poble Nou de Benitatxell, el, Teulada, Benissa

Situación general

El mercado muestra una actividad inferior durante al último año. Si bien se está produciendo una recuperación más notable en los últimos meses, es necesaria la vuelta de la demanda extranjera con normalidad.

Precios

Los precios de vivienda secundaria partían de un contexto alcista continuado en los últimos periodos y actualmente, muestran una estabilización generalizada. Únicamente las mejores ubicaciones presentan una tendencia alcista, con precios de obra nueva en ascenso y precios de segunda mano estabilizados.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m², con una superficie en torno a los 60-80 m², un programa funcional de dos dormitorios, producto seminuevo.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m² y presenta superficies en torno a los 100-180 m² en tipología adosada o pareada.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en primera línea de mar, ubicados en Jávea. Se trata de viviendas de tres dormitorios, superficie en torno a 100 m², con urbanización comunitaria, en bloque abierto, calidades medias-altas y unos quince años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores por debajo de 4.000€/m², en torno a 3.200 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza con cercanía al mar, entre el Albir y Denia. Se trata de viviendas de superficie en torno a 300 m², calidades altas, de unos veinte años de antigüedad, reformadas, con unos 1.000 m² de parcela.

Oferta

El mercado presenta una misma tendencia en primera y en segunda residencia con predominio del producto de segunda mano. Las compraventas de vivienda secundaria han registrado subidas de hasta el 10 %. El nivel de stock es bajo, tras un periodo de absorción extenso desde 2008. El alquiler vacacional ha rebajado los precios en los últimos 12 meses en torno a un 10% y la oferta ha disminuido porque se ha producido un transvase de viviendas al alquiler tradicional.

Actividad promotora

Se han iniciado nuevos proyectos en el último periodo y los plazos de comercialización se mantienen. La localidad con más actividad promotora es Dénia. Las promociones suelen ofrecer producto de alta calidad con prevalencia de tipología plurifamiliar de dos o tres dormitorios, de 80 a 105 m², en urbanización comunitaria, bloque abierto y calidades medias-altas. Los promotores nacionales son los que principalmente tienen la iniciativa de la construcción de vivienda nueva en la zona. No hay nuevas normativas urbanísticas recientemente aprobadas, pero Denia y Benissa requieren de nuevos Planes Generales, siendo Denia el entorno donde más problemas existen por la ausencia de Plan General.

Demanda

El comprador de vivienda vacacional es tanto nacional como extranjero en proporciones similares. El comprador extranjero es mayoritariamente de Reino Unido y Norte de Europa y el nacional de Madrid y Norte de España. Jávea y Denia presentan predominio nacional, con presencia minoritaria de extranjeros. Calpe tiene ambos mercados. Benidorm y Altea tienen un mercado extranjero más amplio. La demanda tanto nacional como extranjera se ha mantenido sin afectación, situándose en niveles previos. Las previsiones son positivas, únicamente condicionadas por las limitaciones más estrictas de movilidad.

ENTRE CALPE Y VILLAJOYOSA

Municipios que incluye

Calp, Altea, Alfàs del Pi, l', Benidorm, Finestrat, Villajoyosa/Vila Joiosa

Situación general

El mercado llevaba varios periodos con evoluciones positivas, con incrementos en compraventas años tras año y gran absorción del stock pendiente de la crisis del 2008. El último periodo ha interrumpido esta tendencia provocando unos niveles de actividad inferior con una gran afectación debido a la ausencia de comprador extranjero.

Precios

Se han registrado caídas del 5% al 15% con una divergencia entre unos precios obra nueva estabilizados y unos precios de segunda mano en descenso.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m², con una superficie en torno a los 70 m² y un programa funcional de dos dormitorios y dos baños, calidades medias y antigüedad 10 años.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores de entre 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en primera línea de mar, ubicados en Benidorm, tratándose de pisos de superficie en torno a los 100 m², dos dormitorios, calidades altas y antigüedad por encima de los 10 años.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 2.000 y 3.000 €/m², viviendas de tres o cuatro dormitorios, calidades medias-altas, ubicadas en Benidorm.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Altea y Benidorm. Se trata de viviendas con superficies en torno a los 250-300 m², tres o cuatro dormitorios, calidades medias-altas y antigüedad por encima de los 20 años.

Oferta

Tendencias diferentes en primera y en segunda residencia con una mayor bajada en segunda residencia. Predomina el producto de segunda mano y el stock es medio tras muchos periodos de absorción a buen ritmo. Las compraventas han experimentado fuertes caídas en la totalidad de los municipios de la zona. El alquiler vacacional ha rebajado precios en los últimos 12 meses, superando las reducciones del 5%, y se ha producido transvase al alquiler tradicional, siendo un movimiento relevante en el mercado.

Actividad promotora

Los plazos de comercialización han empeorado notablemente en los últimos meses y se ha suspendido el inicio de nuevas promociones. Benidorm es la localidad que concentra un mayor nivel de actividad promotora. En cifras estimadas, Benidorm en el año 2020 ha tenido un número de visados de 6 para 288 viviendas nuevas. Calpe ha tenido 32 nuevos visados para 315 viviendas. Villajoyosa ha tenido en 2020 7 visados para 54 viviendas. Altea (en 2020) ha tenido 25 visados para 48 viviendas. La tipología más habitual es la plurifamiliar en bloque abierto con zonas comunitarias, superficies en torno a los 80 m², dos dormitorios y calidades medias. Los impulsores suelen ser promotores nacionales. La situación de estancamiento debida al planeamiento urbanístico es significativa en varios municipios. Esta situación desfavorable abarca desde carencia de suelo finalista y problemas administrativos y jurídicos a falta de gestión de suelos urbanizables.

Demanda

Pradores españoles y extranjeros se reparten el protagonismo en el mercado de vivienda vacacional. Los extranjeros provienen mayoritariamente de Reino Unido, seguidos de procedencias como Bélgica, Suecia, Francia, Alemania, Rusia, Noruega y Países Bajos. Destacando Reino Unido y Europa central. Tanto la demanda nacional como la extranjera se han visto afectadas en el último periodo y se prevé que continúe disminuyendo en los próximos meses sin una reactivación inmediata.

ENTRE CAMPELLO Y SANTA POLA

Municipios que incluye

Campello, el, Alicante/Alacant, Elche/Elx, Santa Pola

Situación general

El mercado registra unos niveles de actividad inferior y un marcado empeoramiento. Las localidades de la zona llevaban varios periodos registrando tendencias positivas en ventas, con promociones con buena acogida, nuevos visados y precios, que se ha visto interrumpida.

Precios

Los precios de vivienda vacacional han registrado caídas en torno al 5-10% desmarcándose la localidad de Elche que se ha mantenido prácticamente estable. Los precios de obra nueva se mantienen estabilizados mientras la segunda mano registra descensos. Se ha interrumpido la tendencia alcista de forma generalizada, tras varios periodos de mejora continuada. El alquiler vacacional ha rebajado precios en los últimos 12 meses, superando las reducciones del 5%.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m², con una superficie en torno a los 80 m² y un programa funcional de dos dormitorios, calidades medias y antigüedad de unos 10 años.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 2.000 y 3.000 €/m², viviendas de tres o cuatro dormitorios y calidades altas.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en primera línea de playa, ubicados en Alicante, se trata de viviendas en bloque abierto en altura de 100-180 m², de dos a cuatro dormitorios y calidades altas.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 8.000 y 10.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en primera línea de playa, en Alicante. Se trata de viviendas con superficies en torno a los 250-300 m², cuatro dormitorios, calidades altas y más de 10 años de antigüedad.

Oferta

Se observan tendencias diferentes en primera y en segunda residencia con una mayor reducción en segunda residencia. En el mercado predomina la segunda mano y el stock heredado de 2008 es medio tras un extenso periodo de absorción a buen ritmo. Las compraventas han registrado caídas intensas generalizadas, en un rango del 15 al 25 %, y en el alquiler se ha producido transvase al alquiler tradicional, siendo un movimiento relevante en el mercado.

Actividad promotora

Los plazos de comercialización han empeorado notablemente en un marco en el que continúan llevándose a cabo nuevos proyectos. Alicante en 2020 ha tenido 52 nuevos visados para 762 viviendas; Elche ha tenido 50 nuevos visados para 296 viviendas; Campello 17 visados para 210 viviendas; Santa pola 16 nuevos visados para 322 viviendas. La población con más actividad promotora de vivienda vacacional en la zona es Alicante, también con mayor peso de la primera residencia, llevada a cabo por promotores nacionales. La tipología predominante de vivienda vacacional en construcción son pisos en bloques abiertos, con dos o tres dormitorios, entre 80 y 105 m² construidos, en urbanización comunitaria y calidades medias altas.

Demanda

El perfil de comprador se reparte entre nacional y extranjero, con algo más de peso del comprador nacional. Los extranjeros provienen de Reino Unido, Bélgica, Suecia, Francia, Alemania, Rusia, Noruega y Países Bajos. El comprador nacional suele ser de Madrid, Barcelona, Murcia o Valencia. Destaca la procedencia de Reino Unido. Tanto la demanda nacional como la extranjera se han visto afectadas en el último periodo y se prevé que continúe disminuyendo en los próximos meses sin una vuelta inmediata a niveles previos.

ENTRE GUARDAMAR DEL SEGURA Y PILAR DE LA HORADADA

Municipios que incluye

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

Situación general

Los primeros meses del año en curso atenúan en parte la aguda contracción registrada en 2020. Se interrumpen cinco años de progreso creciente en un mercado caracterizado por una demanda internacional relevante.

Precios

Los precios registran por un lado descensos, así como ciertas localidades sostienen valores. Orihuela se desmarca con subidas de precios. Los precios de obra nueva se mantienen estables por el momento, pese a la retirada forzosa de compradores. Los precios de los alquileres han descendido al menos un 5% en los últimos 12 meses.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Precio medio de entre 1.000 y 2.000 €/m² según localización de edificio, superficies y calidades de producto. 1.400 €/m² para viviendas de superficie entre 70 m² y 115 m², con 2 o 3 dormitorios y 1 o 2 baños, calidades medias y

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Precio medio de entre 2.000 y 3.000 €/m² conforme a localización y definición de producto. 2.300 €/m² en Ciudad Quesada, término municipal de Rojales, segundo escalón de costa, para unifamiliar de 2 o 3 dormitorios con 2 o 3 baños, calidades elevadas y antigüedad entre 5 y 10 años.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Precio medio inferior a 4.000 €/m². Con un valor de 3.150 €/m² para vivienda de 2 o 3 dormitorios con 2 baños, calidades altas en urbanización con piscina comunitaria de Guardamar del Segura.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Precio medio de entre 4.000 y 6.000 €/m². Con un valor en torno a 4.200 €/m². para unifamiliares de gran superficie, con más de 4 dormitorios y 4 baños en primera línea de Orihuela Costa, urbanizaciones de Campoamor, Cabo Roig o Dehesa de Campoamor.

Oferta

Tendencias homogéneas en los mercados de primera y segunda residencia de la zona. Bajo nivel de stock de obra nueva y extensa oferta secundaria sobre los municipios del área, estancadas en los últimos 12 meses. Se ha identificado una ligera disminución del alquiler vacacional en los últimos 12 meses, con derivación de oferta al mercado de primera residencia. Se observa también un severo deterioro del volumen global de transacciones y notable incremento de los plazos de venta en las escasas nuevas promociones, localizadas en Torrevieja y Orihuela Costa. En el resto de los mercados se registran aplazamientos o cancelaciones en el inicio de obra nueva vacacional.

Actividad promotora

Las nuevas promociones, a cargo de operadores locales, se centran en tipología unifamiliar adosada de calidad media y unos 100 m². Tradicionalmente, se desarrollan apartamentos y unifamiliares adosadas.

Demanda

La demanda es mayoritariamente internacional, con origen sueco, noruego, finlandés, islandés o belga y en mucho menor medida, británico, ruso o alemán. Ha experimentado una fuerte retracción en los últimos 12 meses y la recuperación se prevé supeditada a la reapertura de fronteras y el restablecimiento de la movilidad. La recesión y la inestabilidad en el empleo restringen a corto y medio plazo la demanda doméstica, minoritaria. No se han detectado cambios significativos en las preferencias de los compradores.

PRECIOS COSTA C.VALENCIANA	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	%Variación 1trim.2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Alicante Provincia (costa e interior)	1.196	1.123	-6,1%	-43,2%
Alfàs del Pi (I')	1.531	1.475	-3,7%	-42,2%
Alicante, Capital	1.311	1.371	4,6%	-30,0%
Altea	1.718	1.648	-4,1%	-33,2%
Benidorm	1.757	1.620	-7,8%	-43,9%
Calpe/Calp	1.706	1.529	-10,4%	-38,9%
Campello (el)	1.411	1.292	-8,4%	-39,1%
Dénia	1.800	1.792	-0,4%	-29,7%
Elche/Elx	918	912	-0,6%	-48,1%
Guardamar del Segura	1.161	1.163	0,2%	-46,8%
Jávea/Xàbia	1.872	1.877	0,3%	-28,5%
Pilar de la Horadada	1.492	1.460	-2,1%	-35,1%
Santa Pola	1.415	1.252	-11,5%	-43,6%
Torrevieja	1.317	1.233	-6,4%	-44,7%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	1.202	1.051	-12,6%	-55,7%
Orihuela (Costa)	1.229	1.334	8,5%	-39,1%

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

Fuente: Tinsa

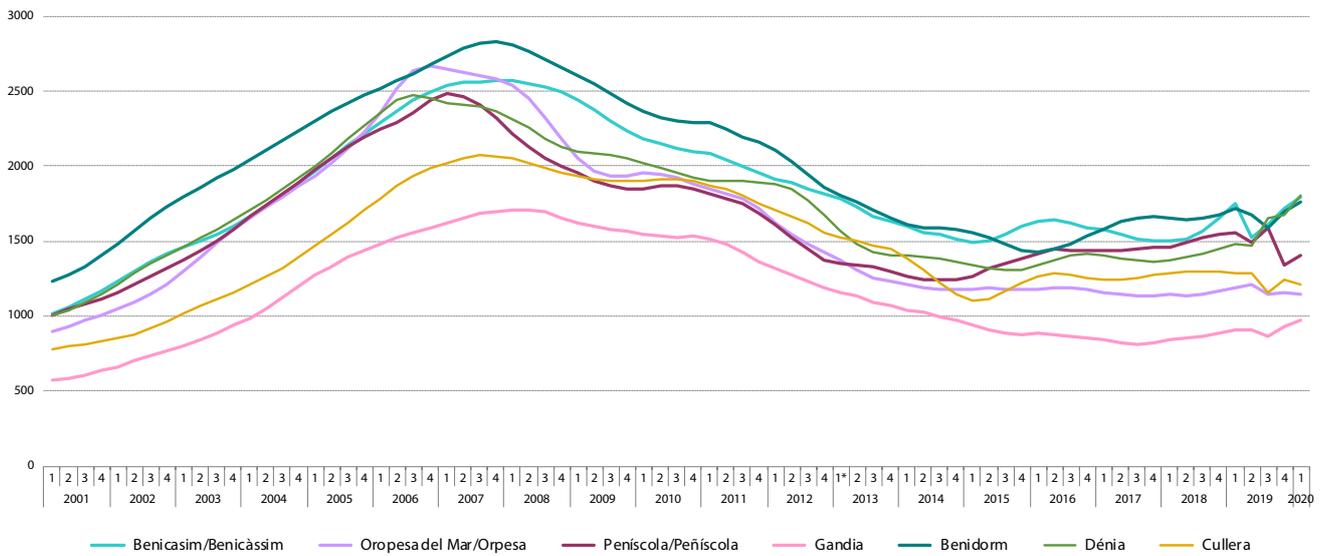
COMPRVENTAS COSTA C.VALENCIANA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Alicante Provincia (costa e interior)	42.418	32.826	-22,6%	5.456	4.597	-15,7%	36.962	28.229	-23,6%
Alfàs del Pi (I')	425	297	-30,1%	18	5	-72,2%	407	292	-28,3%
Alicante, Capital	6.561	4.724	-28,0%	644	559	-13,2%	5.917	4.165	-29,6%
Altea	595	395	-33,6%	40	29	-27,5%	555	366	-34,1%
Benidorm	1.744	1.093	-37,3%	85	114	34,1%	1.659	979	-41,0%
Calpe/Calp	1.030	719	-30,2%	178	131	-26,4%	852	588	-31,0%
Campello (el)	751	624	-16,9%	88	72	-18,2%	663	552	-16,7%
Dénia	1.536	1.335	-13,1%	150	235	56,7%	1.386	1.100	-20,6%
Elche/Elx	2.819	2.358	-16,4%	303	318	5,0%	2.516	2.040	-18,9%
Guardamar del Segura	888	645	-27,4%	282	197	-30,1%	606	448	-26,1%
Jávea/Xàbia	926	683	-26,2%	65	33	-49,2%	861	650	-24,5%
Pilar de la Horadada	1.066	830	-22,1%	490	337	-31,2%	576	493	-14,4%
Santa Pola	1.485	1.089	-26,7%	212	132	-37,7%	1.273	957	-24,8%
Torrevieja	5.282	3.428	-35,1%	797	426	-46,5%	4.485	3.002	-33,1%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	747	597	-20,1%	54	141	161,1%	693	456	-34,2%
Orihuela	3.767	2.841	-24,6%	872	687	-21,2%	2.895	2.154	-25,6%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA C.VALENCIANA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Alicante Provincia (costa e interior)	5.696	4.890	-14,2%	1.447	1.138	-21,4%	4.249	3.752	-11,7%
Alfàs del Pi (l')	22	6	-72,7%	10	2	-80,0%	12	4	-66,7%
Alicante, Capital	781	685	-12,3%	36	82	127,8%	745	603	-19,1%
Altea	63	50	-20,6%	28	25	-10,7%	35	25	-28,6%
Benidorm	69	287	315,9%	2	7	250,0%	67	280	317,9%
Calpe/Calp	118	316	167,8%	33	24	-27,3%	85	292	243,5%
Campello (el)	207	197	-4,8%	23	6	-73,9%	184	191	3,8%
Dénia	71	71	0,0%	47	33	-29,8%	24	38	58,3%
Elche/Elx	334	252	-24,6%	35	27	-22,9%	299	225	-24,7%
Guardamar del Segura	223	39	-82,5%	16	8	-50,0%	207	31	-85,0%
Jávea/Xàbia	115	158	37,4%	70	52	-25,7%	45	106	135,6%
Orihuela	865	629	-27,3%	214	76	-64,5%	651	553	-15,1%
Pilar de la Horadada	233	98	-57,9%	13	18	38,5%	220	80	-63,6%
Santa Pola	79	326	312,7%	5	5	0,0%	74	321	333,8%
Torrevieja	477	306	-35,8%	36	97	169,4%	441	209	-52,6%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	169	55	-67,5%	1	10	900,0%	168	45	-73,2%

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



| Mar Mediterráneo

Costa de Murcia (Costa Cálida)



Murcia

MANGA DEL MAR MENOR

Municipios que incluye

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

Situación general

El mercado ha experimentado un paréntesis de estabilidad durante el periodo 2020, iniciando en los primeros meses de 2021 una ligera recuperación. La zona, una delgada línea de costa de casi 22 km es claramente vacacional, donde un elevado porcentaje es vivienda de segunda residencia, sobre todo en los extremos de La Manga. Tras un periodo 2020 en que ha interrumpido a la tendencia de crecimiento retomada desde 2015, la reactivación se localizada preferentemente en los extremos de la línea de costa.

Precios

Los precios de la amplia oferta de vivienda vacacional han mostrado cierta estabilidad en 2021 tras los meses de 2020. La obra nueva muestra un ligero ascenso, muy limitada, al inicio de La Manga. Los mercados de primera y segunda residencia registran patrones de funcionamiento diferenciados; crece el empadronamiento para uso de vivienda principal.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m², en torno a los 1500 €/m², con una superficie en torno a los 80 m² y un programa funcional de dos dormitorios y un baño, calidades medias y 25 años.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m², en torno a los 1500 €/m², se trata de tipología unifamiliar adosada y presenta superficies en torno a los 150 m², programa funcional de cuatro dormitorios y dos baños, calidades medias y 25 años de antigüedad.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La ubicación un más cara registraba valores de 1.800 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en el tramo inicial de La Manga, tratándose de apartamentos de superficie en torno a los 80 m², programa funcional de dos dormitorios y un baño, calidades medias y 25 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- El producto tipo registra valores en torno a los 1.800 €/m². Este producto se localiza en el tramo inicial de La Manga, se trata de tipología unifamiliar adosada y presenta superficies en torno a los 150 m², programa funcional de cuatro dormitorios y dos baños, calidades medias y 25 años de antigüedad.

Oferta

El stock de vivienda vacacional de obra nueva heredado de la crisis es bajo, con una gran absorción de producto en 2019. Por el contrario, en los últimos 12 meses el ritmo de absorción ha disminuido salvo en los primeros kilómetros de La Manga, que se ha reactivado. La oferta de vivienda nueva y usada convive al 50%. La Unión no es zona vacacional y en Cartagena predomina la segunda mano. El mercado presenta un predominio de la vivienda usada sobre tipologías colectivas. La tipología que mejor salida tiene en alquiler vacacional son viviendas en bloque, primera o segunda línea de playa, de dos o tres dormitorios, alrededor de 80 m² y veinticinco años de antigüedad. Los plazos de venta de obra nueva se han mantenido sin variaciones, así como el mercado de alquiler vacacional se ha mantenido estable en los últimos 12 meses.

Actividad promotora

La iniciativa de construcción corresponde a promotores locales con recursos propios, con muy escaso volumen salvo en las áreas de Playa Honda y Cabo de Palos. En tipología plurifamiliar, las nuevas construcciones se corresponden con bloques abiertos en primera y segunda línea de mar, 80 m² de superficie aproximada, calidades medias y dos o tres dormitorios.

Demanda

La demanda es mayoritariamente nacional, con origen en Madrid y Región de Murcia, creciendo en los últimos 12 meses hasta aproximarse a niveles previos al confinamiento. La demanda internacional no alcanza el 30%, y por el momento se mantiene retraída. El número de operaciones ha progresado en los mercados activos, y se prefieren viviendas con terraza o jardín.

ENTRE MAZARRÓN Y ÁGUILAS

Municipios que incluye

Mazarrón, Lorca y Águilas

Situación general

Ligera recuperación tras la significativa retracción de 2020, que interrumpió la tendencia favorable y sostenida iniciada en 2015. El mercado apunta a una consolidación.

Precios

La vivienda vacacional muestra un crecimiento de precios en el segmento de la obra nueva y una estabilización en segunda mano, tras un 2019 y 2020 con precios medios estabilizados.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m², con una superficie en torno a los 120 m² y un programa funcional de 3/4 dormitorios y 2/3 baños, calidades medias-altas y menos de 10 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m², con una superficie en torno a los 140 m² y un programa funcional de 3/4 dormitorios y 2/3 baños, calidades medias-altas y menos de 10 años de antigüedad.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- En Águilas y Mazarrón el precio de los productos superiores alcanza 2.500-3.000 €/m².

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- El producto registra valores entre 2.500 y 3.000 €/m² c. para las mejores viviendas.

Oferta

El stock heredado de la crisis anterior es prácticamente inexistente salvo en Mazarrón y Águilas, que se absorbe a ritmo creciente en los últimos 12 meses. En el mercado hay un predominio de la vivienda usada en tipologías colectivas mientras que la obra nueva en curso ha mejorado sus plazos de venta. El mercado de alquiler vacacional se ha mostrado estable en los últimos 12 meses, tras los incrementos registrados en el periodo 2019.

Actividad

La iniciativa de construcción corresponde a promotores locales con recursos propios, con muy escaso volumen salvo en Mazarrón y Águilas, ubicaciones donde están en marcha promociones de 80 y 70 viviendas respectivamente. No se ha detectado aplazamiento ni cancelación de proyectos. Se desarrollan mayoritariamente promociones de unifamiliares adosadas.

Demanda

La demanda, tanto nacional como internacional, apenas se ha visto afectada, incrementándose paulatinamente en los 12 últimos meses. Entre las procedencias nacionales destacan Madrid y región de Murcia, entre las procedencias internacionales, destaca centro-Europa y Reino Unido, con protagonismo equivalente. Se ha percibido un cambio en las preferencias orientándose a viviendas unifamiliares con jardín o colectivas con terraza y zonas comunes.

PRECIOS COSTA DE MURCIA	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim.2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Murcia Provincia (costa e interior)	978	935	-4,4%	-46,4%
Águilas	803	882	9,8%	-52,1%
Cartagena	1.015	1.031	1,5%	-49,4%
La Unión	777	742	-4,5%	-59,9%
Lorca	860	905	5,3%	-38,6%
Los Alcázares	1.150	1.125	-2,2%	-56,6%
Mazarrón	1.046	1.034	-1,1%	-52,0%
San Javier	1.138	1.154	1,4%	-48,0%
San Pedro del Pinatar	994	922	-7,2%	-55,2%

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

Fuente: Tinsa

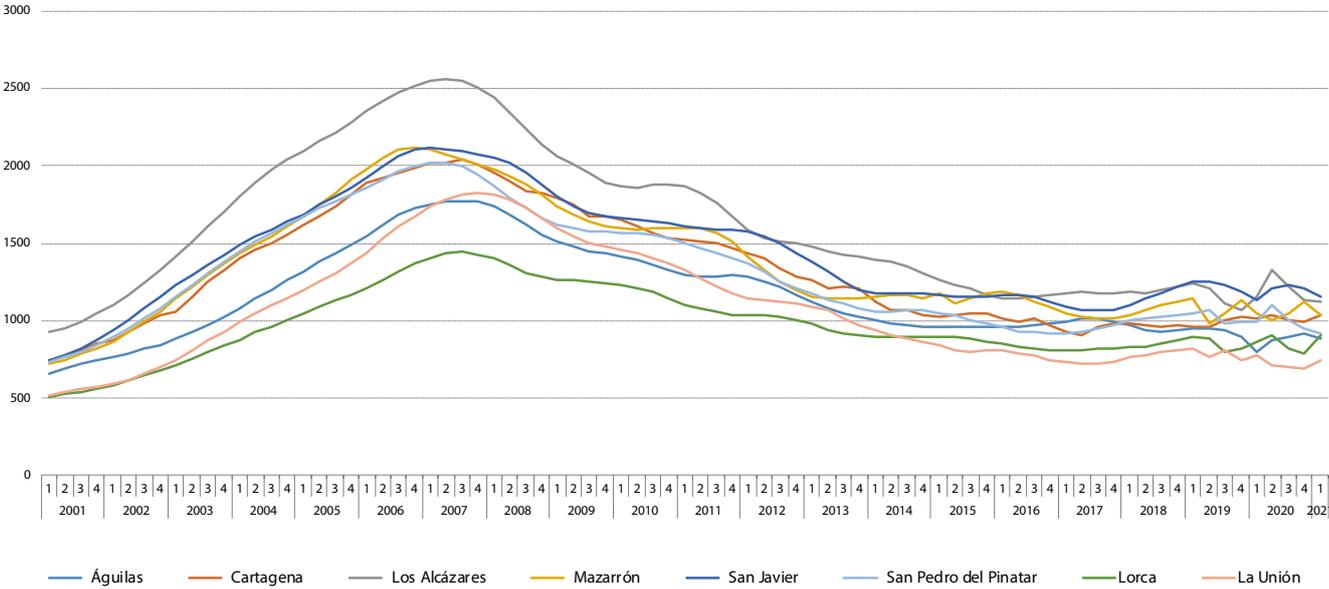
COMPRAVENTAS COSTA DE MURCIA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Murcia Provincia (costa e interior)	19.296	16.931	-12,3%	1.573	1.542	-2,0%	17.723	15.389	-13,2%
Águilas	696	725	4,2%	74	81	9,5%	622	644	3,5%
Cartagena	2.817	2.519	-10,6%	140	201	43,6%	2.677	2.318	-13,4%
La Unión	214	218	1,9%	10	12	20,0%	204	206	1,0%
Lorca	705	614	-12,9%	98	53	-45,9%	607	561	-7,6%
Los Alcázares	541	342	-36,8%	105	53	-49,5%	436	289	-33,7%
Mazarrón	1.139	825	-27,6%	141	72	-48,9%	998	753	-24,5%
San Javier	1.092	1.017	-6,9%	78	156	100,0%	1.014	861	-15,1%
San Pedro del Pinatar	695	493	-29,1%	130	87	-33,1%	565	406	-28,1%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA DE MURCIA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Murcia Provincia (costa e interior)	1.995	1.597	-19,9%	522	640	22,6%	1.473	957	-35,0%
Águilas	223	31	-86,1%	23	29	26,1%	200	2	-99,0%
Cartagena	232	255	9,9%	37	40	8,1%	195	215	10,3%
La Unión	3	1	-66,7%	3	1	-66,7%	0	0	-
Lorca	3	42	1300,0%	3	32	966,7%	0	10	-
Los Alcázares	29	4	-86,2%	10	4	-60,0%	19	0	-100,0%
Mazarrón	19	42	121,1%	7	11	57,1%	12	31	158,3%
San Javier	82	107	30,5%	39	54	38,5%	43	53	23,3%
San Pedro del Pinatar	103	106	2,9%	15	27	80,0%	88	79	-10,2%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Transportes.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Mar Mediterráneo

Islas Baleares



Mallorca

Municipios que incluye

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

Situación general.

El mercado vacacional de Mallorca va unido a un mercado extranjero de alto poder adquisitivo. El periodo 2020 se ha caracterizado por un nivel de actividad inferior, seguida de una reactivación en los primeros meses del 2021. El mercado partía de un escenario en el que, tras varios años de presión de precios al alza y escasez de nueva promoción, durante el periodo de 2019 se registró un aumento de la actividad promotora. Se aprecia un incremento en el interés del comprador extranjero por adquirir vivienda vacacional.

Precios

Los precios registran una tendencia general de estabilización, no se aprecian caídas en la vivienda secundaria ni en obra nueva ni en segunda mano, y algunas localidades han registrado incrementos en sus valores medios totales. En general, estabilización de los precios, sin ajustes ni incrementos sensibles. El alquiler vacacional ha rebajado los precios en los últimos 12 meses, en torno al 10-15 %.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 3.000 y 4.000 €/m². Con un precio medio no inferior a 3.500 €/m², con superficies de 80 a 120 m² y un programa funcional de dos o tres dormitorios y dos baños, calidades medias y antigüedad máxima de 5 años.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores en torno a los 11.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza Portixol-Molinar (Palma), tratándose de pisos de superficie en torno a los 110m², 3 dormitorios y 2 baños, calidades altas y antigüedad 2008.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores de 10.000 €/m² y presenta superficies en torno a los 400 m² con parcelas de 1000 m², piscina, 4 dormitorios y 4 baños, calidades medias-altas y de nueva construcción.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores en torno a 22.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en primera línea de mar, con excelentes vistas y en fincas bien situadas en Portals Nous y Bendinat (Calvià). Se trata de viviendas muy singulares con superficies por encima de los 400 m², 5 dormitorios y 5 baños, piscina, altas calidades.

Oferta

El mercado presenta tendencias diferentes en primera y en segunda residencia, diferenciándose claramente ambos mercados. La segunda residencia se caracteriza generalmente por comprador extranjero de alto poder adquisitivo. Predomina la vivienda de segunda mano. Las compraventas han experimentado fuertes contracciones, con una reducción notable en el número de ventas a extranjeros. El stock heredado del 2008 es residual, sin destacar ninguna zona en particular. La demanda ha disminuido notablemente y las viviendas se están ofertando como alquiler tradicional. En determinadas zonas este hecho es relevante, principalmente motivado por impuestos altos y menor rentabilidad que la esperada.

Actividad promotora

La actividad promotora en la zona llevaba varios periodos de crecimiento y durante I 2020 se ha visto ralentizada, empeorado ligeramente. Se están llevando a cabo nuevos proyectos en Santa Ponsa, Cala Vinyas (Calvià), Puerto Andratx, Lluçmajor, Palma, Costa de los Pinos, Canyamel, Sa Ràpita, Deià, Colonia de Sant Jordi, Cala Millor (Sant Llorenç), Porto Colom. Entre todos, destacan por su actividad promotora Palma, Calvià y Andratx. La tipología predominante en las nuevas construcciones son apartamentos de superficies entre 100 y 150 m², con calidades altas. La iniciativa promotora corresponde principalmente a grandes promotores tradicionales.

En lo referente a nuevas normativas urbanísticas cabe destacar el Decreto Ley 9/2020 de Medidas Urgentes de Protección del Territorio, cuyo objetivo es incrementar la protección del suelo rústico de las Islas, así como contener el desarrollo urbanístico. Así mismo, está previsto una revisión del Plan Territorial Insular con objeto de revisar todo el suelo de desarrollo urbano y urbanizable desde una visión global.

Demanda

El comprador es fundamentalmente extranjero, procedente de Alemania, Inglaterra y países del norte de Europa; la nacionalidad rusa, que hace unos años crecía con fuerza, prácticamente ha desaparecido. Se desmarca Port de Pollença, con predominio de comprador nacional. La demanda internacional se ha disminuido ligeramente, pero mostrando una reactivación prácticamente inmediata en cuanto las restricciones de movilidad han sido revertidas. Las agencias que trabajan con extranjeros registran una actividad creciente, con visitas en Palma ciudad, Part Forana, inmuebles de tipologías de fincas, villas y pisos. Por el contrario, la demanda nacional ha disminuido notablemente y se prevé que tarde más tiempo en tomar el impulso de la demanda extranjera.

PRECIOS ISLAS BALEARES	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Mallorca Isla (costa e interior)	2.135	2.044	-4,2%	-23,4%
Calvià	2.889	2.754	-4,7%	-20,4%
Lluçmajor	1.856	1.915	3,2%	-27,3%
Manacor	1.518	1.726	13,7%	-24,4%
Capdepera	1.725	2.556	48,2%	8,8%
Palma de Mallorca	2.257	2.153	-4,6%	-19,4%
Santa Margalida	1.512	1.639	8,4%	-31,6%
Sóller	2.505	1.909	-23,8%	-31,5%

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

Fuente: Tinsa

COMPRARENTAS ISLAS BALEARES	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Mallorca Isla (costa e interior)	15.692	11.539	-26,5%	1.304	1.188	-8,9%	14.388	10.351	-28,1%
Calvià	1.286	897	-30,2%	73	86	17,8%	1.213	811	-33,1%
Lluçmajor	593	433	-27,0%	19	21	10,5%	574	412	-28,2%
Manacor	577	417	-27,7%	45	19	-57,8%	532	398	-25,2%
Capdepera	319	179	-43,9%	71	41	-42,3%	248	138	-44,4%
Palma de Mallorca	4.786	3.666	-23,4%	398	513	28,9%	4.388	3.153	-28,1%
Santa Margalida	158	110	-30,4%	2	5	150,0%	156	105	-32,7%
Alcudia	345	216	-37,4%	11	52	372,7%	334	164	-50,9%
Andratx	382	241	-36,9%	50	18	-64,0%	332	223	-32,8%
Santanyí	411	223	-45,7%	107	9	-91,6%	304	214	-29,6%
Son Servera	215	128	-40,5%	32	19	-40,6%	183	109	-40,4%
Sóller	137	116	-15,3%	2	1	-50,0%	135	115	-14,8%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS BALEARES

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Mallorca Isla (costa e interior)									
Alcúdia	42	26	-38,1%	28	21	-25,0%	14	5	-64,3%
Andratx	63	77	22,2%	26	45	73,1%	37	32	-13,5%
Calvià	256	0	-100,0%	110	0	-100,0%	146	0	-100,0%
Capdepera	92	15	-83,7%	6	11	83,3%	86	4	-95,3%
Llucmajor	76	99	30,3%	46	68	47,8%	30	31	3,3%
Manacor	202	31	-84,7%	189	23	-87,8%	13	8	-38,5%
Palma de Mallorca	942	999	6,1%	121	98	-19,0%	821	901	9,7%
Santa Margalida	15	30	100,0%	14	16	14,3%	1	14	1300,0%
Santanyí	216	116	-46,3%	53	43	-18,9%	163	73	-55,2%
Sóller	10	5	-50,0%	3	5	66,7%	7	0	-100,0%
Son Servera	44	55	25,0%	6	6	0,0%	38	49	28,9%

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

Menorca

Municipios que incluye

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

Situación general

El mercado registra un nivel de actividad similar y se ha recuperado progresivamente a un ritmo muy moderado desde el verano pasado. Con anterioridad, el escenario del mercado en 2019, era de una evolución lenta, con subidas de precios moderadas.

Precios

Los precios del producto vacacional registran ligeros incrementos, mostrando un claro gradiente, a mayores cualidades o mejor ubicación de las viviendas, mayores incrementos, mientras que las viviendas con desventaja no presentan subidas e incluso se dan bajadas de precios. Los precios obra nueva se encuentran estabilizados mientras que los precios de segunda mano registran ascensos.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 2.000 y 3.000 €/m². No hay características determinadas. Difiere ampliamente según la ubicación y no influyen en exceso las calidades ni la antigüedad porque se asume la inclusión de reformas.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 2.000 y 3.000 €/m² y al igual que sucede con la tipología plurifamiliar, no hay características determinadas. Difiere ampliamente según la ubicación y no influyen en exceso las calidades ni la antigüedad porque se asume la inclusión de reformas.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Zonas próximas a la playa, calidades medias, dos dormitorios y un baño, antigüedad superior a los 15 años (no están permitidas nuevas edificaciones plurifamiliares en zonas costera desde 2003)

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. En primeras líneas de mar o de playa. Viviendas con calidad alta, tres dormitorios, tres baños, y una antigüedad entre 10 y 15 años.

Oferta

El mercado presenta la misma tendencia en primera y en segunda residencia y la oferta es fundamentalmente de segunda mano, ya que prácticamente no hay obra nueva. Los alquileres vacacionales han mantenido los precios en los últimos 12 meses y las compraventas de vivienda vacacional han experimentado subidas estimadas en torno a un 10 %. El stock es bajo, tras varios periodos de absorción.

Actividad promotora

La actividad promotora es muy reducida y no se han iniciado nuevas promociones en el último año. No está permitida la nueva construcción plurifamiliar en la costa. Prácticamente no hay obra nueva en venta, la reducida obra nueva se corresponde normalmente con la modalidad de autopromoción. En lo referente a normativas urbanísticas que afecten a la actividad promotora, se ha efectuado la aprobación inicial de la revisión del Plan Territorial existente. No hay grandes diferencias con el anterior, marcado por un carácter de protección del medio natural, con un aumento de las restricciones en general.

Demanda

La demanda internacional tiene una presencia mayoritaria, principalmente procedente de Francia; mientras que la demanda nacional, minoritaria, procede de Madrid y País Vasco. Ambas demandas han aumentado en los últimos meses sin resultar apenas afectadas y con previsiones de continuar evolucionando positivamente.

PRECIOS

ISLAS BALEARES

	Valor €/m ² 1 trim. 2020	Valor €/m ² 1 trim. 2021	% Variación 1 trim 2020 - 1 trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Menorca Isla (costa e interior)	1.784	1.771	-0,8%	-33,1%
Ciudadella de Menorca	1.915	1.883	-1,7%	-32,2%
Castell (Es)	1.850	N.D.	-	-
Maó	1.673	1.565	-6,5%	-37,0%
Alaior	1.762	1.945	10,4%	-25,7%
Sant Lluís	2.496	1.770	-29,1%	-40,1%

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

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

ISLAS BALEARES

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Menorca Isla (costa e interior)									
Ciudadella de Menorca	471	411	-12,7%	42	36	-14,3%	429	375	-12,6%
Castell (Es)	118	70	-40,7%	4	2	-50,0%	114	68	-40,4%
Maó	423	321	-24,1%	30	21	-30,0%	393	300	-23,7%
Alaior	182	162	-11,0%	5	2	-60,0%	177	160	-9,6%
Sant Lluís	148	114	-23,0%	13	3	-76,9%	135	111	-17,8%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA

ISLAS BALEARES

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Menorca Isla									
Ciudadella de Menorca	45	24	-46,7%	32	22	-31,3%	13	2	-84,6%
Maó	134	18	-86,6%	21	18	-14,3%	113	0	-100,0%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Transportes.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Ibiza y Formentera

Municipios que incluye

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

Situación general

La actividad se ha mantenido. El mercado ha presentado diferente comportamiento según segmentos. La vivienda aislada en venta o alquiler de larga duración ha visto incrementada su demanda, el alquiler vacacional ha descendido al no poder desplazarse los turistas, y la vivienda vacacional en bloque o en adosado ha experimentado una paralización de ventas atribuible a las restricciones operativas en general y de movilidad, con la expectativa de una recuperación en los próximos meses.

Precios

Se han registrado ligeros incrementos, más acusados en las viviendas aisladas que en las promociones. Los precios de obra nueva registran ascensos y los de segunda mano de vivienda vacacional se encuentran estabilizados. Las tendencias son diferentes en primera y en segunda residencia. La primera residencia nueva ha moderado los precios en los últimos tres años y en el último año no los ha modificado. Los descensos moderados de precios se registran en la vivienda de segunda mano de primera residencia, en función de la calidad y antigüedad. La vivienda vacacional en alquiler ha rebajado los precios en los últimos 12 meses, en torno a un 10 %.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 3.000 y 4.000 €/m², con una superficie desde los 50 m² hasta los 140 m² y un programa funcional de uno a tres dormitorios. Existen viviendas por encima de los 30 años de antigüedad con calidades originales muy sencillas, otras reformadas; así como viviendas de nueva planta con calidades elevadas con costes de construcción por encima de los 1.800 €/m².

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre los 6.000 y los 7.000 €/m².

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 10.000 y 20.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en el paseo marítimo de Ibiza en primera línea del puerto deportivo. Viviendas de 100 a 200 m², de 2 a 4 dormitorios, llegando al máximo en áticos con terrazas y vistas que se ofertan por encima de los 4.000.000€

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 12.000 y 15.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en la costa oeste de la isla de Ibiza en el municipio de Sant Josep y alrededores de Ibiza en el municipio vecino de Santa Eulalia. Superficies en torno a los 400-500 m², vivienda nueva o recientemente renovada de calidades excelentes con costes de construcción por encima de 3.000 €/m².

Oferta

Predomina el producto de segunda mano y las compraventas han presentado un estancamiento, con dos comportamientos diferenciados según tipología. Las viviendas unifamiliares se han seguido vendiendo, pero las promociones han registrado una ralentización de ventas. La vivienda vacacional en alquiler ha disminuido su oferta porque las viviendas se están retirando del mercado. Se aprecia un número significativo de viviendas que se encuentran vacías y en oferta, a la espera de que se reanuden los viajes y vuelvan los clientes. El stock existente es muy reducido, concentrado en la Bahía de San Antonio.

Actividad promotora

Se están llevando a cabo nuevos proyectos en los siguientes volúmenes. Ibiza 100-150 viviendas, Santa Eulalia 100-150 viviendas, San Antonio 50-100 viviendas, Portinatx, Sant Joan 40-50 viviendas y se registran menores cifras en otras ubicaciones. Por otra parte, se ha llevado a cabo la suspensión de promociones en Ibiza y alrededores, como la zona de San Antonio y bahía, y Santa Eulalia del Río, a la espera de un regreso de la confianza inversora. El producto de obra nueva predominante consiste en vivienda aislada de alta calidad, 2-3 dormitorios y rango de superficies 80-120 m².

La iniciativa de la construcción corresponde a promotores locales y se constata que aumenta progresivamente la presencia de promotores nacionales. El planeamiento urbanístico se encuentra paralizado. Se espera la aprobación en un año de la normativa urbanística de dos de los seis municipios ámbito y, a medio plazo, de un tercero.

Demanda

El comprador de vivienda vacacional en la isla es fundamentalmente extranjero. Los más habituales son británicos, italianos y centroeuropeos (Francia-Bélgica-Holanda-Alemania). Los compradores nacionales, minoritarios proceden de Madrid, Barcelona y Valencia. Las preferencias se mantienen sin cambios, con aceptación del producto existente. Ambas demandas han disminuido ligeramente durante los últimos meses aún con una recuperación durante 2021. Se dan casos de promociones que notifican una notable actividad de interesados vía web que aplazan la decisión de compra hasta poder venir a las islas y ver el producto.

PRECIOS ISLAS BALEARES	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Ibiza y Formentera Islas (costa e interior)	3.938	3.972	0,9%	16,5%
Eivissa	3.728	3.430	-8,0%	10,2%

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

Fuente: Tinsa

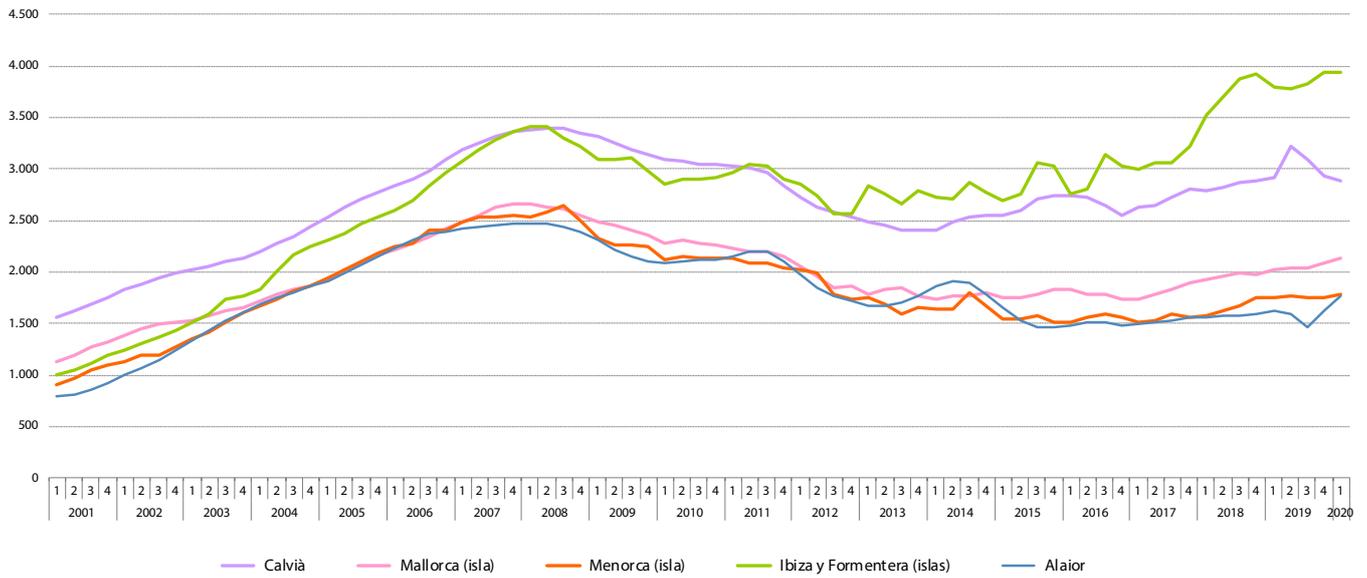
COMPRAVENTAS ISLAS BALEARES	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Ibiza y Formentera Islas (costa e interior)									
Eivissa	487	348	-28,5%	51	16	-68,6%	436	332	-23,9%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS BALEARES	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Ibiza y Formentera Islas (costa e interior)									
Eivissa	444	236	-46,8%	13	16	23,1%	431	220	-49,0%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Transportes.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Mar Mediterráneo

Andalucía mediterránea



Costa de Almería

ENTRE PULPÍ Y CUEVAS DEL ALMANZORA

Municipios que incluye

Pulpí, Cuevas del Almanzora.

Situación general

El mercado muestra unos niveles de actividad inferiores, sosteniendo la ralentización experimentada en 2020 que interrumpió el ciclo alcista iniciado en 2015. La zona presenta expectativas de crecimiento a medio plazo con la puesta en marcha de promociones asequibles que atraen a un segmento de demanda joven de primera vivienda.

Precios

Los precios de la vivienda de segunda mano muestran estabilidad en 2021, manteniendo el comportamiento de 2020. Los precios de obra nueva registran un ligero ascenso, por otra parte, muy escasa. Los mercados de primera y segunda residencia registran un funcionamiento análogo. Los alquileres vacacionales han reducido precios en los últimos meses en torno a un 15-20 %.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Conforme con ubicación y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 1.100 y 1.800 €/m². Con un valor de 1.200-1.500 €/m² para apartamentos en bloque abierto de 2 dormitorios y calidades confortables, con zonas verdes y piscina comunitaria.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Dependiendo de localización, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 1.300 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.500-1.800 €/m² para unifamiliar adosada de entre 120 y 150 m², 3 dormitorios, 2 baños y calidades confortables.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Se localizan en primera línea, con un valor de 3.000 €/m² para apartamentos de 70 m², 2 dormitorios.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Con un valor de 2.500-2.800 €/m² para unifamiliares adosadas de entre 150 y 180 m², 4 dormitorios, 2 baños, calidades confortables.

Oferta

El nivel de stock es medio y el ritmo de absorción lento en los últimos 12 meses. Predomina la vivienda usada en tipologías colectivas. Los plazos de venta de la escasa obra nueva no presentan variaciones. El mercado de alquiler vacacional se mantiene estable en los últimos 12 meses, con limitada demanda y sin trasvases al mercado tradicional.

Actividad promotora

La actividad promotora es llevada a cabo por operadores nacionales, con muy escaso volumen salvo en las áreas de playa. La tipología edificatoria es la misma que en años anteriores, aunque las nuevas promociones también tienen atractivo para parejas jóvenes que se encuentran asentadas y que buscan la primera residencia. El producto habitual consiste en bloques de apartamentos de entre 50 y 70 m², con calidades medias.

Demanda

El comprador de vivienda vacacional en la zona es principalmente nacional, procedente Madrid, de las provincias limítrofes y de las localidades próximas que carecen de playas. No se ha visto apenas afectada en los últimos meses. La demanda extranjera, con menor peso, ha disminuido ligeramente por las restricciones de movilidad y se mantiene una afectación moderada pero más duradera. No se detectan cambios en las preferencias.

ENTRE VERA PLAYA Y CARBONERAS

Municipios que incluye

Verra, Garrucha, Mójacar, Carboneras.

Situación general

Se mantiene la ralentización sobrevenida en 2020, que diluyó el ciclo alcista lentamente recuperado a partir de 2015. La zona presenta expectativas de crecimiento a medio plazo, con Vera y Mójacar aventajados. Las promociones asequibles atraen a un público alternativo de jóvenes a la busca de su primera vivienda en propiedad.

Precios

Se mantienen estables en 2021 los de la amplia oferta secundaria, manteniendo el comportamiento de 2020. En ligero ascenso los de obra nueva, muy escasa. Los mercados de primera y segunda residencia registran un funcionamiento análogo. Precios de alquiler a la baja entre un 15% y un 20% en los últimos 12 meses por falta de demanda.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Conforme con ubicación y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 1.100 y 1.800 €/m². Con un valor de 1.200-1.500 €/m² para apartamentos en bloque abierto de 2 dormitorios y calidades confortables, con zonas verdes y piscina comunitaria.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Dependiendo de localización, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 1.300 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.500-1.800 €/m² para unifamiliar adosada de entre 120 y 150 m², 3 dormitorios, 2 baños y calidades confortables.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Se localizan en primera línea de Vera y Mójacar. Con un valor de 3.000 €/m² para apartamentos de 70 m², 2 dormitorios.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Con un valor de 2.500-2.800 €/m² para unifamiliares adosadas de entre 150 y 180 m², 4 dormitorios, 2 baños, calidades confortables en Vera y Mójacar.

Oferta

El nivel de stock es medio y el ritmo de absorción lento en los últimos 12 meses salvo en la zona de costa de Vera, más activa. Hay un predominio de la vivienda usada en tipologías colectivas. Los plazos de venta de la escasa obra nueva no presentan variaciones. El mercado de alquiler vacacional se mantiene estable en los últimos 12 meses, con limitada demanda.

Actividad promotora

Desarrollada por operadores nacionales, con muy escaso volumen salvo en las áreas de playa de Vera y Mójacar. Son habituales los bloques de apartamentos de entre 50 y 70 m² con calidades medias.

Demanda

La demanda es mayoritariamente nacional, con origen en Madrid y su periferia y ha resultado ralentizada en los últimos 12 meses. El volumen se ha mantenido en los mercados activos y se prefieren viviendas con terraza o jardín.

ENTRE NÍJAR Y AGUADULCE (ROQUETAS DE MAR)

Municipios que incluye

Níjar, Almería, Enix, Roquetas de mar.

Situación general

El área mantiene en la práctica el leve impulso recuperado en 2018, más perceptible en sus mercados de vivienda principal, que se alternan con la vacacional. Se analizan, por el momento sin iniciar, promociones de segunda residencia en la urbanización Retamar.

Precios

Los precios se mantienen estables en 2021 en la oferta vacacional primaria y secundaria, con volúmenes reducidos, replicando el comportamiento de 2020. Los mercados de primera residencia registran un crecimiento de operaciones y precios, con aceptable demanda. La segunda residencia permanece inactiva. Precios de los alquileres estables en los últimos 12 meses.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Precios en función de la localización y la superficie; productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.400-1.600 €/m² para viviendas de segunda mano con dos dormitorios, superficie en torno a 80 - 90 m², calidades medias.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Dependiendo de ubicación, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.200 €/m² para unifamiliar adosada de unos 200 m² con sótano-garaje y dos plantas, 4 dormitorios, 2 baños, calidades medias.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Se localizan en el paseo marítimo de Almería. Con un valor de 2.700 €/m² para una vivienda usada de 100 m², mayoritariamente de 3 dormitorios, 2 baños, con calidades confortables.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- No existen unifamiliares en primera línea de playa sobre el área.

Oferta

El nivel de stock es prácticamente nulo y el ritmo de absorción ha sido lento en los últimos diez años, en que no se han iniciado promociones. Hay un predominio de la vivienda usada en tipologías colectivas. Comercialización de obra nueva inexistente. El mercado de alquiler vacacional muestra un decrecimiento en los últimos 12 meses por trasvase a arrendamiento tradicional.

Actividad promotora

Desarrollada por promotores nacionales, con muy escaso volumen salvo en las urbanizaciones Retamar y El Toyo. Se encuentran en construcción bloques de apartamentos, mayoritariamente de unos 70 m² y 2 dormitorios.

Demanda

La demanda es principalmente nacional, procedente de Madrid y provincias interiores de Andalucía, y se ha mantenido con dificultad en los últimos 12 meses. La demanda extranjera no alcanza el 30%, y por el momento se mantiene retraída. El número de operaciones se mantiene muy reducido, y no se aprecian cambios en las preferencias.

ENTRE ROQUETAS DE MAR Y ADRA

Municipios que incluye

Ejido, El, Berja, Adra

Situación general

Los mercados mantienen el tono débil recuperado a partir de 2015, tras ocho años de inactividad. Se comercializan a ritmos muy moderados promociones finalizadas años atrás, destinadas a compradores locales o de la comunidad autónoma.

Precios

Se registran ascensos muy moderados en los precios de la oferta vacacional primaria y secundaria, con volúmenes reducidos. Se ha producido una mejora respecto a 2000 pero con recuperación pendiente. Los precios de primera residencia se mantienen estables. Precios de los alquileres estables en los últimos 12 meses.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Precios en función de la localización y la superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.400 - 1.600 €/m² para viviendas de segunda mano de 1, 2 o 3 dormitorios, con calidades medias.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Dependiendo de ubicación, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.400 €/m² para unifamiliar adosada de 3 dormitorios, 2 baños, calidades confortables, zona ajardinada y piscina.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Con un valor de 2.400 €/m² para viviendas de segunda mano sobre primeras líneas de playa, de 1, 2 o 3 dormitorios, con calidades confortables y menos de 10 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Viviendas unifamiliares en primera línea de playa prácticamente inexistentes. Con un valor de 2.200 €/m² para adosadas de unos 140 m², 3 dormitorios, 2 baños y menos de 10 años de antigüedad.

Oferta

El nivel de stock es medio, con un ritmo de absorción lento a partir de 2015, tras ocho años en que no se han iniciado promociones. Hay un predominio de la vivienda usada sobre tipologías colectivas. La comercialización y los plazos de la obra nueva se dinamiza muy gradualmente. El mercado de alquiler vacacional se ha mantenido estable en los últimos 12 meses.

Actividad promotora

Desarrollada por promotores locales, con volumen muy limitado salvo en Roquetas de Mar, Aguadulce y Almerimar. Se encuentran en construcción, en localizaciones destacadas, bloques de apartamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, con calidades medias.

Demanda

La demanda es mayoritariamente nacional, con origen en Andalucía, y mostrando un incremento moderado en los últimos 12 meses. La demanda extranjera es prácticamente inexistente. El número de operaciones se mantiene muy reducido, y las preferencias sin cambios.

PRECIOS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Almería Provincia (costa e interior)	996	876	-12,0%	-54,2%
Almería, Capital	1.153	1.063	-7,8%	-49,9%
Ejido (El)	935	833	-10,9%	-56,5%
Mojácar	1.556	1.364	-12,3%	-50,1%
Roquetas de Mar	1.021	949	-7,1%	-56,4%
Vera	1.097	1.080	-1,5%	-56,6%

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

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Almería Provincia (costa e interior)	12.008	10.073	-16,1%	1.474	852	-42,2%	10.534	9.221	-12,5%
Almería, Capital	2.859	2.221	-22,3%	428	196	-54,2%	2.431	2.025	-16,7%
Ejido (El)	1.499	1.143	-23,7%	294	114	-61,2%	1.205	1.029	-14,6%
Mojácar	507	343	-32,3%	163	55	-66,3%	344	288	-16,3%
Roquetas de Mar	2.127	1.664	-21,8%	207	94	-54,6%	1.920	1.570	-18,2%
Vera	775	685	-11,6%	32	58	81,3%	743	627	-15,6%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE NUEVA OBRA ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Almería Provincia (costa e interior)	1.971	1.547	-21,5%	421	424	0,7%	1.550	1.123	-27,5%
Almería, Capital	743	725	-2,4%	62	68	9,7%	681	657	-3,5%
Ejido (El)	237	185	-21,9%	98	109	11,2%	139	76	-45,3%
Roquetas de Mar	108	87	-19,4%	40	33	-17,5%	68	54	-20,6%
Vera	27	37	37,0%	22	37	68,2%	5	0	-100,0%

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

Granada (Costa tropical)

ALBUÑOL – ALMUÑÉCAR

Municipios que incluye

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

Situación general

Indicios de reactivación de la demanda vacacional extranjera y nacional tras la abrupta interrupción por el confinamiento de la recuperación iniciada en 2017.

Precios

Ligeramente a la baja en 2021 los de la oferta secundaria tras descensos del 5% en 2020. Estables los de la muy limitada obra nueva. Comportamiento análogo en los mercados de primera y segunda residencia. Los precios de los mercados en alquiler han descendido en torno a un 10%.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Precios en función de la proximidad al mar, la vista y la superficie; varían entre 1.000 y 2.000 €/m². Para los productos típicos sobre edificio plurifamiliar, unos 1.400 €/m², con importantes diferencias por municipio y núcleo urbano. Viviendas de dos o tres dormitorios, superficies medias entre 80 y 100 m², mercado secundario.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Se pueden localizar en La Herradura, Almuñécar. Con un valor de 3500 €/m² para áticos, con calidades medias-altas y programa funcional de tres dormitorios, con antigüedad variable; puntualmente, en promociones de obra nueva.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Unos 2400 €/m² para vivienda unifamiliar aislada, con disponibilidad de parcela con orientación y vistas favorables, calidades medias-altas. Antigüedad variable por estar fundamentalmente vinculado este tipo de mercado a vivienda usada y, puntualmente, a autopromoción o promociones de reducido tamaño.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- No existe oferta significativa de vivienda unifamiliar en primera línea de playa, dado que estas ubicaciones quedan mayoritariamente destinadas a tipología plurifamiliar.

Oferta

El nivel de stock es bajo, concentrado fundamentalmente en los municipios de menor entidad, Albuñol, Polopos y Gualchos. Predomina la segunda mano de todo origen, tipologías colectivas con o sin jardines o piscina. Los plazos de venta de obra nueva se extienden moderadamente. El mercado de alquiler vacacional se mantiene en los últimos 12 meses, sin trasvases ni retiradas significativas de oferta.

Actividad promotora

La actividad, desarrollada por promotores locales, se mantiene débil salvo en las áreas de Motril y Almuñécar, más activas. Se desarrollan bloques abiertos, conjuntos residenciales con zonas comunes ajardinadas y deportivas, superficie media de 100 m², programa funcional de dos o tres dormitorios, localizaciones atractivas por su proximidad a campo de golf o a la zona de litoral.

Demanda

La demanda es principalmente nacional, procedente de Madrid, Granada, Jaén o Córdoba sin apenas variación en los últimos 12 meses. Minoritaria la extranjera, en torno a un tercio del total, salvo en Almuñécar, donde alcanza la mitad. Las procedencias incluyen británicos, franceses, alemanes, suecos y belgas, a la baja en el contexto presente. El número de compraventas se ha mantenido en los mercados activos, y se buscan viviendas que dispongan de espacios abiertos y jardines. Las viviendas con terraza amplia siguen siendo las más apreciadas, más tras los periodos de confinamiento que acrecientan el interés por las zonas de esparcimiento privadas.

PRECIOS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Granada Provincia (costa e interior)	1.040	981	-5,7%	-37,6%
Almuñécar	1.492	1.409	-5,6%	-42,3%
Motril	973	1.065	9,5%	-42,7%
Salobreña	1.083	1.255	15,9%	-42,0%

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

Fuente: Tinsa

COMPRARENTAS ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Granada Provincia (costa e interior)	12.075	10.037	-16,9%	705	550	-22,0%	11.370	9.487	-16,6%
Almuñécar	920	690	-25,0%	144	37	-74,3%	776	653	-15,9%
Motril	981	674	-31,3%	184	85	-53,8%	797	589	-26,1%
Salobreña	274	249	-9,1%	47	58	23,4%	227	191	-15,9%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE NUEVA OBRA ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Granada Provincia (costa e interior)	1.719	1.867	8,6%	552	436	-21,0%	1.167	1.431	22,6%
Almuñécar	10	7	-30,0%	10	4	-60,0%	0	3	-
Motril	265	399	50,6%	21	7	-66,7%	244	392	60,7%
Salobreña	9	37	311,1%	9	2	-77,8%	0	35	-

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

Málaga (Costa del Sol)

LA AXARQUÍA: ENTRE NERJA Y RINCÓN DE LA VICTORIA

Municipios que incluye

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

Situación general

El mercado ha experimentado una reactivación progresiva, superando los periodos más inactivos del 2020. La tendencia de este año respecto del año anterior es ligeramente favorable, con un aumento de la demanda de segunda residencia. Ésta es mayor en aquellos municipios con mejores características turísticas como Nerja, Rincón de la Victoria y Torre del Mar y algo inferior en el resto de los municipios. La tendencia muestra incrementos positivos, aunque de forma moderada.

Precios

Los precios se mantienen estables en los segmentos de obra nueva y vivienda usada. Comportamiento análogo en los mercados de primera y segunda residencia. El alquiler vacacional ha reducido precios en los últimos meses.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 3.000 y 4.000 €/m². En la primera línea de playa de los principales municipios turísticos (Nerja, Torre del Mar, Rincón de la Victoria), se trata de pisos de cierta antigüedad (dada la escasez de oferta de obra nueva) de dos y tres dormitorios y superficies medias entre 80-100 m².

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 2.000 y 3.000 €/m². Con un valor de 2.700 €/m² se trata de viviendas unifamiliares con parcelas propias entre 450-600 m² y superficie construida en torno a los 200 m².

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en primera línea de las playas de Nerja (Burriana, El Parador y zona del Balcón de Europa), y se trata de pisos de cierta antigüedad (dada la escasez de oferta de obra nueva) de dos y tres dormitorios y superficies medias entre 80-100 m².

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Nerja (zona de Punta Lara, Burriana, Parador) así como en el Rincón de la Victoria (zona El Cantal y Torre Benagalbón), con unas superficies entre 200-250 m², 4-6 dormitorios, de cierta antigüedad y amplias parcelas. Aunque es un producto muy escaso y debido a esto los precios pueden ser muy diferentes en los dos sentidos y dependiendo del producto inmobiliario final.

Oferta

El nivel de stock es nulo. Predomina la vivienda de segunda mano frente a la obra nueva. Las compraventas han experimentado incrementos significativos en torno al 10 % y los plazos de venta se han reducido ligeramente. El mercado de alquiler vacacional se mantiene en los últimos 12 meses, sin trasvases ni retiradas significativas de oferta.

Actividad promota

La actividad es desarrollada por promotores nacionales se mantiene activa. Destacan Torrox con 200 viviendas en marcha y Torre del Mar con 100 viviendas en curso. El producto consiste principalmente en plurifamiliares de 2 dormitorios y superficies entre 70-90 m².

Demanda

En municipios próximos a la capital la cuota de demanda nacional es superior y en los municipios más retirados de la capital la cuota de extranjeros es superior. Siendo así, en los municipios ubicados en la zona oriental de la Axarquía, como Nerja y Torrox, el comprador predominante es de nacionalidad extranjera, siendo más nacional en los municipios como Rincón de la Victoria y Torre del Mar, variando los porcentajes de los compradores por zonas (considerando casi al 50% cada uno de ellos, o incluso el comprador extranjero algo superior). Destacan los países escandinavos (noruegos, daneses) y resto de europeos (alemanes, belgas) como los países con mayor número de demandantes. En cuanto a la demanda nacional, suelen ser principalmente de Andalucía (Córdoba y Granada) y Madrid. Ambas demandas han recuperado los niveles previos. No se ha identificado cambios en las preferencias.

ENTRE TORREMOLINOS Y MIJAS

Municipios que incluye

Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas.

Situación general

El mercado mantiene niveles de actividad inferiores a pesar de la ligera reactivación de los últimos meses. La contracción de la demanda fue muy acusada en el 2020 y comenzó a recuperarse en el verano de 2020 y principios del 2021. Aún se aprecia una falta de actividad en las ventas por las consultas a diferentes promotoras, estando la mayor parte de ellas pendiente del levantamiento de restricciones, principalmente al mercado británico.

Precios

Los precios de obra nueva se muestran estables frente a unos precios de vivienda usada en descenso. Precios segunda mano en descenso. Hay zonas determinadas puntuales que no han experimentado estas bajadas, pero no localidades completas. Misma tendencia en primera y en segunda residencia. El alquiler vacacional ha reducido precios en los últimos meses en torno a un 10-15 %.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.800 y 2.500 €/m². Para la vivienda de obra nueva vacacional el producto consiste en apartamento de dos dormitorios, con dos baños, con garaje y trasteros vinculados, con calidades variables en función de zonas, pero habitualmente de tipo medio y medio-alto, superficies entre 80 - 100 m² con precios de venta en torno a 2.450 €/m². Para la vivienda de segunda mano precios unitarios medios en torno a 1.800 €/m².

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 2.000 y 3.000 €/m². Hay zonas de adosados con dos y tres dormitorios, así como grandes urbanizaciones de unifamiliares aisladas.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en primera línea de mar, en toda la zona litoral, habitualmente apartamento de dos dormitorios frontales al mar.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 4.000 y 6.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Es un producto muy escaso y habitualmente lo reducido que sale a la venta en la zona de Mijas costa.

Oferta

El nivel de stock es nulo. Predomina la segunda mano entre las distintas tipologías colectivas con o sin jardines o piscina. Los plazos de venta de obra nueva han empeorado notablemente. La oferta de alquiler vacacional ha disminuido por una combinación de trasvase al segmento tradicional y de retirada del mercado estimada en torno a un 20%. Las compraventas han experimentado caídas en torno al 10 %.

Actividad promotora

La actividad, desarrollada por promotores nacionales, sostiene la actividad destacando las localidades de Benalmádena y Mijas. Se han iniciado nuevos proyectos de vivienda vacacional. El producto consiste en apartamentos de 2 ó 3 dormitorios, con superficies entre 80 - 110 m², con altas calidades constructivas y destinados al mercado foráneo. En lo referente a planeamiento urbanístico que pueda afectar a corto y medio plazo al desarrollo de la actividad promotora, el PGOU de Torremolinos está recibiendo continuas modificaciones y paralizaciones.

Demanda

La demanda extranjera es mayoritaria a excepción de Fuengirola, donde del mercado tradicional tiene mayor presencia nacional. Los extranjeros copan más de 70% de las operaciones. En los extremos se sitúan Mijas, donde el comprador extranjero es claramente mayoritario, y Fuengirola, donde es principalmente nacional. Entre las procedencias destacan ingleses, en menor medida alemanes y, entre los españoles, madrileños e interior de Andalucía. Ambas demandas se han visto afectadas notablemente por la incertidumbre y las restricciones y se prevé que la demanda extranjera requiera de más tiempo para recuperar tendencias previas. Las preferencias de la demanda internacional, especialmente británicos, se orienta hacia segundas residencias en urbanizaciones asiladas.

ENTRE MARBELLA Y MANILVA

Municipios que incluye

Marbella, Estepona, Casares, Manilva.

Situación general

El mercado muestra unos niveles de actividad crecientes tras la notable recuperación enmarcada en los primeros meses del 2021.

Precios

Los precios se encuentran estabilizados en los segmentos de obra nueva y vivienda usada. Las tendencias son diferentes en primera y en segunda residencia. El mercado de segunda residencia es predominante y presenta mayor actividad. El alquiler vacacional ha mantenido precios en los últimos meses sin trasvases significativos al mercado tradicional.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 2.000 y 3.000 €/m², con una superficie en torno a los 100 m² y un programa funcional de dos dormitorios y calidades medias altas.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 3.000 y 4.000 €/m², valores medios de 3.500 €/m² y presenta superficies en torno a los 300 m² y calidades medias-altas.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores entre 8.000 y 10.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en urbanizaciones en núcleo urbano, Puerto Banús, en la Milla de Oro de Marbella. Se trata de viviendas de superficies de 100 m², dos dormitorios, calidades elevadas y antigüedad máxima 20 años.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores en torno a 12.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Villas en Milla de Oro, Zagaleta, Monteros Playa y Puerto Banús. Se trata de viviendas unifamiliares de superficies comprendidas entre 400 y 600 m², cuatro o cinco dormitorios, calidades elevadas y antigüedad entre 5 y 10 años.

Oferta

El nivel de stock es bajo. Predomina la vivienda de segunda mano frente a la obra nueva. Las compraventas han experimentado subidas en torno al 10 % y los plazos de comercialización se mantienen. El mercado de alquiler vacacional se mantiene en los últimos 12 meses, sin trasvases ni retiradas significativas de oferta.

Actividad promotora

La actividad es desarrollada por promotores nacionales, con cifras de actividad y destacando las ubicaciones de Estepona, Marbella y Benahavis. Están en marcha nuevos proyectos en Marbella: La Fuente (15 villas de Lujo), Soul Marbella (34 apartamentos y adosados de lujo), Benalús (28 apartamentos de Lujo), Le Blanc (22 pareados de lujo). Hay también nuevos proyectos en Estepona, Le Mirage 3 (66 apartamentos), Benahavis Real de la Quinta (80 viviendas). El producto habitual consiste en viviendas de 100 m² y 2 dormitorios con calidades altas.

En lo referente a normativas urbanísticas que puedan afectar a la actividad promotora en el medio plazo, se está tramitando la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, con un largo historial. Marbella ha tenido dificultades para sacar un nuevo planeamiento urbanístico tras la anulación del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella en noviembre de 2015, inicialmente aprobado en 2010. Así como la anulación del Texto Refundido del Plan anterior de 1986, en febrero de 2020, inicialmente aprobado en 2017. Esta situación de incertidumbre urbanística desplaza la inversión promotora hacia municipios colindantes.

Demanda

El protagonismo de la demanda extranjera supera a la nacional. Aunque en enclaves puntuales, como Marbella, los extranjeros tienen mayor presencia que los compradores españoles. Las procedencias más habituales son Reino Unido, Irlanda, Francia, Bélgica, Suiza, Suecia, Noruega y Emiratos Árabes. Entre los compradores españoles destacan los procedentes de Madrid y País Vasco. La demanda no se ha visto apenas afectada y se prevé que mantenga la tendencia actual. Las compraventas de vivienda vacacional han aumentado significativamente. Se ha identificado un cambio en las preferencias hacia viviendas con terrazas.

PRECIOS

ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Málaga Provincia (costa e interior)	1.684	1.589	-5,6%	-37,3%
Benalmádena	1.959	1.927	-1,6%	-33,6%
Casares	1.894	1.988	5,0%	-32,2%
Estepona	1.783	1.699	-4,7%	-38,7%
Fuengirola	1.901	1.959	3,1%	-29,0%
Málaga, Capital	1.739	1.698	-2,3%	-29,5%
Manilva	1.477	1.406	-4,8%	-45,2%
Marbella	2.388	2.141	-10,3%	-29,0%
Mijas	1.712	1.727	0,8%	-34,7%
Nerja	2.250	2.009	-10,7%	-25,7%
Rincón de la Victoria	1.762	1.697	-3,7%	-31,7%
Torremolinos	1.945	1.880	-3,3%	-32,7%
Torrox	1.664	1.600	-3,8%	-40,0%
Vélez-Málaga	1.386	1.312	-5,3%	-40,8%

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

Fuente: Tinsa

COMPRARENTAS

ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

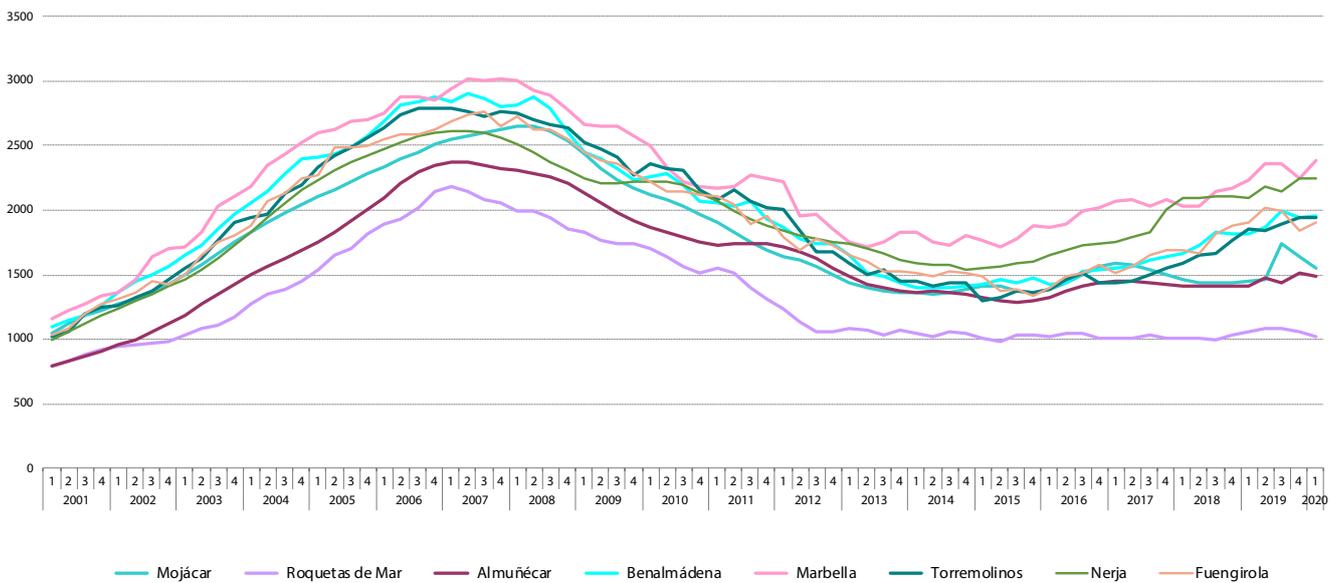
	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Málaga Provincia (costa e interior)	30.876	25.040	-18,9%	3.657	5.220	42,7%	27.219	19.820	-27,2%
Benalmádena	1.988	1.544	-22,3%	105	284	170,5%	1.883	1.260	-33,1%
Casares	395	372	-5,8%	64	150	134,4%	331	222	-32,9%
Estepona	2.344	2.524	7,7%	371	976	163,1%	1.973	1.548	-21,5%
Fuengirola	1.672	1.267	-24,2%	192	255	32,8%	1.480	1.012	-31,6%
Málaga, Capital	6.752	5.882	-12,9%	1.008	1.531	51,9%	5.744	4.351	-24,3%
Manilva	981	710	-27,6%	256	92	-64,1%	725	618	-14,8%
Marbella	3.681	2.568	-30,2%	332	323	-2,7%	3.349	2.245	-33,0%
Mijas	2.832	2.294	-19,0%	330	407	23,3%	2.502	1.887	-24,6%
Nerja	486	279	-42,6%	21	12	-42,9%	465	267	-42,6%
Rincón de la Victoria	819	695	-15,1%	145	166	14,5%	674	529	-21,5%
Torremolinos	1.747	1.060	-39,3%	108	97	-10,2%	1.639	963	-41,2%
Torrox	654	587	-10,2%	49	128	161,2%	605	459	-24,1%
Vélez-Málaga	1.391	1.131	-18,7%	122	264	116,4%	1.269	867	-31,7%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE NUEVA OBRA ANDALUCÍA MEDITERRÁNEA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Málaga Provincia (costa e interior)	6.941	4.281	-38,3%	996	786	-21,1%	5.945	3.495	-41,2%
Benalmádena	520	87	-83,3%	47	22	-53,2%	473	65	-86,3%
Estepona	1.670	469	-71,9%	132	53	-59,8%	1.538	416	-73,0%
Fuengirola	632	229	-63,8%	16	15	-6,3%	616	214	-65,3%
Málaga, Capital	1.006	1.590	58,1%	81	98	21,0%	925	1.492	61,3%
Manilva	156	10	-93,6%	65	10	-84,6%	91	0	-100,0%
Marbella	551	596	8,2%	160	123	-23,1%	391	473	21,0%
Mijas	422	343	-18,7%	78	78	0,0%	344	265	-23,0%
Nerja	39	15	-61,5%	20	9	-55,0%	19	6	-68,4%
Rincón de la Victoria	163	50	-69,3%	11	9	-18,2%	152	41	-73,0%
Torremolinos	141	47	-66,7%	2	24	1100,0%	139	23	-83,5%
Torrox	85	89	4,7%	11	9	-18,2%	74	80	8,1%
Vélez-Málaga	472	268	-43,2%	52	74	42,3%	420	194	-53,8%

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



| Océano Atlántico

Andalucía atlántica (Costa de la luz)



Cádiz

SOTOGRADE Y SAN ROQUE

Municipios que incluye

San Roque, Los Barrios

Situación general

El mercado mantiene niveles de actividad inferiores a pesar de la ligera reactivación de los últimos meses. Se ha recuperado leve y progresivamente, las preferencias son con más espacios exteriores y el comprador extranjero se ha visto afectado por culpa de la pandemia.

Precios

Los precios se encuentran estabilizados en la vivienda usada y registran ascensos moderados en la obra nueva. La tendencia es análoga en primera y en segunda residencia. El alquiler vacacional ha mantenido precios en los últimos meses.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 2.000 y 3.000 €/m², con un valor medio de 2.500 €/m², con una superficie en torno a los 120 m² y un programa funcional de dos o tres dormitorios, calidades altas y antigüedad 15 años.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m², con un valor medio de 1.600 €/m² y presenta superficies en torno a los 250 m², cuatro dormitorios y antigüedad 20 años.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores de 4.200 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en la playa de Sotogrande, tratándose de pisos de superficie en torno a los 200 m², tres dormitorios, calidades altas y antigüedad 25 años.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores de 4.500 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en la zona Los Lacasitos Sotogrande. Se trata de viviendas muy singulares con superficies por encima de los 200 m², cuatro dormitorios, calidades altas y 30 años de antigüedad.

Oferta

El nivel de stock es bajo. Hay un predominio de la vivienda usada sobre la obra nueva. Las compraventas han experimentado un estancamiento y los plazos de comercialización de la obra nueva se mantienen. El mercado de alquiler vacacional se mantiene en los últimos 12 meses, sin trasvases ni retiradas significativas de oferta.

Actividad promotora

Desarrollada por promotores nacionales. Se han iniciado nuevos proyectos y destaca por su actividad promotora la localidad de Sotogrande. El producto habitual consiste en viviendas en tipologías unifamiliares y plurifamiliares, superficies entre 120 y 200 m² y calidades altas.

Demanda

Predomina la demanda nacional. Las procedencias más habituales son Madrid y Sevilla. La demanda extranjera, con un peso menor, ha perdido fuerza durante el último año y las compraventas prácticamente se han paralizado. Mientras la demanda nacional, también afectada, ha disminuido en menor medida. Ambas con previsiones de una recuperación a niveles previos no inmediata. Se identifica un cambio en las preferencias con mayores requisitos de espacios exteriores.

ALGECIRAS

Municipios que incluye

Algeciras

Situación general

El mercado muestra unos niveles de actividad muy reducidos sin recuperación. Algeciras tiene un índice bajo de mercado vacacional y con las restricciones se ha paralizado.

Precios

Los precios registran caídas por debajo del 5 % con descensos en los segmentos de obra nueva y segunda mano. Hay un único mercado de primera y segunda residencia. El alquiler vacacional ha mantenido precios en los últimos meses.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores de 1.400 €/m², con una superficie en torno a los 80-110 m², dos y tres dormitorios, calidades medias y una antigüedad de 15 años.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores de 1.600 €/m² y presenta superficies en torno a los 100-130 m², tres y cuatro dormitorios; calidades medias y antigüedad de 15 años

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores de 1.600 €/m² por una vivienda plurifamiliar. En Playa del Rinconcillo y Playa de Getares. Superficies entre 80 y 110 m², dos y tres dormitorios, calidades medias y una antigüedad de 15 años.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores de 1.750 €/m² por una vivienda unifamiliar. En Playa del Rinconcillo y Playa de Getares. Superficies entre 100 y 130 m², tres y cuatro dormitorios; calidades medias y antigüedad de 15 años

Oferta

El nivel de stock es bajo. Predomina la vivienda de segunda mano frente a la obra nueva. Las compraventas han experimentado un estancamiento y los plazos de comercialización de la obra nueva se han extendido ligeramente. El mercado de alquiler vacacional ha reducido su oferta en los últimos meses. Se ha producido un transvase al mercado tradicional.

Actividad promotora

La actividad promotora es muy reducida, sin nuevos proyectos de vivienda vacacional en marcha. La zona de playa está colmatada y la renovación es baja.

Demanda

Demanda local. El 90% procede de distintas zonas de Andalucía y de la propia ciudad de Algeciras. No hay comprador extranjero en la zona. La demanda nacional ha resultado afectada. Se identifica un cambio de preferencias hacia viviendas con terrazas y jardines.

LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

Municipios que incluye

La Línea de la Concepción

Situación general

El mercado muestra unos niveles de actividad inferiores y no registra una recuperación significativa.

Precios

Los precios se encuentran estabilizados en los segmentos de obra nueva y vivienda usada. Las tendencias son diferentes en primera y en segunda residencia. El mercado de segunda residencia ha presentado una menor actividad. El alquiler vacacional ha mantenido precios en los últimos meses.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m², valor medio de 1.300 €/m², con una superficie en torno a los 110 m² y un programa funcional de dos dormitorios y dos baños y calidades medias-altas.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores de 2.200 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Alcaidesa, tratándose de pisos de superficie en torno a los 120 m², calidades medias-altas y antigüedad 20 años.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.000 y 2.000 €/m², valor medio de 1.800 €/m², presenta superficies en torno a los 200 m², tres dormitorios, calidades medias-latas y antigüedad 20 años.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores de 2.200 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Loma del Rey. Se trata de viviendas con superficies de 200 m², tres dormitorios, calidades medias y antigüedad 30 años.

Oferta

El nivel de stock es medio. Predomina la vivienda de segunda mano frente a la obra nueva. Las compraventas han experimentado un estancamiento y los plazos de comercialización de la obra nueva se mantienen. El mercado de alquiler vacacional se mantiene en los últimos 12 meses, sin trasvases ni retiradas significativas de oferta.

Actividad promotora

Desarrollada por promotores locales y con nuevos proyectos en curso en La Línea. Destaca por su actividad promotora la zona de Torrenueva. El producto de obra nueva consiste en viviendas en tipología plurifamiliar, superficie en torno a 120 m² y calidades medias-altas. En lo referente a normativas urbanísticas que afecten a la actividad promotora en el medio plazo se ha llevado a cabo, en enero de 2021, la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana.

Demanda

La demanda es mayoritariamente nacional. Procedente de Sevilla y Córdoba. Ka demanda extranjera ha perdido peso y las compraventas prácticamente se han paralizado. Mientras la demanda nacional ha disminuido en menor medida. La previsión para ambas es de una recuperación no inmediata. Se identifica un cambio en las preferencias con requisitos de más superficies destinadas a terrazas en los inmuebles.

ENTRE TARIFA Y CONIL

Municipios que incluye

Tarifa, Barbate, Vejer de la Frontera, Conil de la Frontera.

Situación general

El mercado mantiene niveles de actividad similares tras la ligera reactivación de los últimos meses apoyada principalmente en el comprador nacional.

Precios

Los precios se encuentran estabilizados en los segmentos de obra nueva y vivienda usada. La tendencia es análoga en primera y en segunda residencia. El alquiler vacacional ha incrementado precios en los últimos meses.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 2.000 y 3.000 €/m², con una superficie en torno a los 60-70 m² y un programa funcional de dos dormitorios y un baño, calidades medias y antigüedad 15-20 años.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores de 3.500 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Tarifa y Zahara de los Atunes, tratándose de apartamentos en urbanización con piscina, de superficie en torno a los 60 m², dos dormitorios y calidades medias.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 2.000 y 3.000 €/m² y consiste en viviendas pareadas con superficies en torno a los 90-120 m², calidades medias. Zona de Tarifa y Atlanterra.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores de 2.500 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Zahara de los Atunes y Atlanterra, hay viviendas unifamiliares de unos 150 m², con calidades medias, 3 dormitorios y 3 baños, antigüedad 15 años.

Oferta

El nivel de stock es prácticamente nulo. El protagonismo se reparte a partes iguales entre la obra nueva y la vivienda usada. Las compraventas han experimentado subidas en torno al 10 % y los plazos de comercialización de la obra nueva se mantienen. El mercado de alquiler vacacional mantiene su oferta en los últimos 12 meses, sin trasvases ni retiradas significativas de oferta.

Actividad

Desarrollada por promotores locales. Se han iniciado nuevas construcciones de vivienda vacacional en Tarifa (50-200 unidades), zona de Atlanterra (50-60), Zahara de los atunes (20-30) y algo menos en Conil. (20-30). Destaca Tarifa por su actividad promotora. El producto habitual consiste en viviendas en tipología plurifamiliar de 2 dormitorios y unos 60 m².

Demanda

Principalmente nacional, de Sevilla, Madrid y País Vasco. En la urbanización Atlanterra cuenta con una mayor presencia de extranjeros, mayoritariamente de procedencia alemana y también inglesa. Ambas demandas han sostenido niveles, pero se prevé una afectación sobre la demanda extranjera. Se identifica un cambio de preferencias hacia viviendas más amplias, con patios y terrazas.

CHICLANA, SAN FERNANDO, CADIZ Y PUERTO REAL

Municipios que incluye

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

Situación general

El mercado muestra una reactivación. Se está recuperando progresivamente desde los últimos meses. Ha subido la demanda de viviendas independientes en contra de residenciales y hoteles. El comprador extranjero se encuentra en espera de mejora de las perspectivas.

Precios

Los precios de la vivienda vacacional han registrado ligeros incrementos. Con tendencias diferentes, San Fernando y Puerto Real no son zonas de costa preferidas por playas no tan cercanas como Cádiz y Chiclana, la demanda es inferior y los precios no mejoran como en Cádiz y Chiclana. Los precios obra nueva se sitúan en ascenso. Las zonas de San Fernando y Puerto Real no presentan obra nueva vacacional. Los precios segunda mano registran ascensos en ciertas ubicaciones. Cádiz y Chiclana en ascenso, Puerto Real estable y San Fernando ligeros descensos. Hay un único mercado de primera y segunda residencia. El alquiler vacacional ha incrementado significativamente los precios en los últimos meses, en torno a un 20 %. Se desmarcan San Fernando y Puerto Real con muy limitados o ausencia de incrementos.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 2.000 y 3.000 €/m², apartamentos con 2 o 3 dormitorios, calidades medias y antigüedad 15 años.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 2.000 y 3.000 €/m². Hay viviendas unifamiliares en Chiclana. Cádiz no tiene unifamiliar. San Fernando y Puerto Real presentan valores máximos de 2000 €/m².

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores por debajo de 4.000 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto presenta valores de 3.000-3.700 €/m² Cádiz, 2.400-2.600 €/m² Chiclana, 2.000 €/m² San Fernando y Puerto Real.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores por debajo de 4.000 €/m² por una vivienda unifamiliar. Hay viviendas unifamiliares en Chiclana.

Oferta

El nivel de stock es prácticamente nulo. Predomina la vivienda de segunda mano frente a la obra nueva. Las compraventas han experimentado subidas por encima del 10 % y los plazos de comercialización de la obra nueva han mejorado ligeramente. El mercado de alquiler vacacional mantiene su oferta en los últimos 12 meses, sin trasvases ni retiradas significativas de oferta.

Actividad promotora

Desarrollada por promotores locales. Hay actividad, pero no hay en marcha nuevas promociones destinadas a vivienda vacacional. Las calidades medias finales van aumentando en las nuevas promociones de obra nueva. En lo referente a normativas urbanísticas que afecten a la actividad promotora en el medio plazo, se espera la sentencia firme de anulación del PGOU de Chiclana.

Demanda

Fundamentalmente nacional de Madrid, Sevilla, País Vasco y Córdoba. La demanda extranjera, minoritaria, ha disminuido notablemente frente a una demanda nacional que ha aumentado. Se ha identificado un cambio en las preferencias hacia casa independiente con piscina particular o jardín

ROTA, CHIPIONA Y SANLÚCAR DE BARRAMEDA

Municipios que incluye

Rota, Chipiona, Sanlúcar de Barrameda.

Situación general

El mercado mantiene niveles de actividad similares, con una limitada afectación y mostrando una estabilización

Precios

Los precios se encuentran estabilizados en los segmentos de obra nueva y vivienda usada. Las tendencias en primera y en segunda residencia son análogas. El alquiler vacacional ha mantenido precios en los últimos meses.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores entre 1.900 y 2.000 €/m², con una superficie en torno a los 60-80 m² y un programa funcional de dos dormitorios, calidades medias.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores de 2.400 €/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en Rota. Con una superficie en torno a los 60-80 m², un programa funcional de dos dormitorios, calidades medias, obra nueva y segunda mano de unos 10-15 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores de 2.200 €/m² y presenta superficies en torno a los 120 m², calidades medias-altas y antigüedad 10-15 años.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores de 3.500 €/m² por una vivienda unifamiliar. Este producto se localiza en Chipiona y Rota. Se trata de viviendas con calidades altas, superficie en torno a los 80m² en Chipiona y 100-140 m² en Rota, dos o tres dormitorios. Obra nueva y segunda mano de antigüedad 10-15 años

Oferta

El nivel de stock es prácticamente nulo. Predomina la vivienda de segunda mano frente a la obra nueva en Sanlúcar de Barrameda y Chipiona, mientras que en Rota se reparte el protagonismo entre segunda mano y obra nueva. Las compraventas han experimentado un estancamiento y los plazos de comercialización de la obra nueva se mantienen. El mercado de alquiler vacacional mantiene su oferta en los últimos 12 meses, sin trasvases ni retiradas significativas de oferta.

Actividad promotora

Desarrollada por tanto por promotores locales y nacionales. Se han iniciado nuevos proyectos y destaca Rota con 80 viviendas en curso. El producto habitual consiste en viviendas en tipología plurifamiliar en urbanización privada con zonas verdes y piscina, con 1,2 y 3 dormitorios y calidades medias-altas.

Demanda

Principalmente nacional, procedente de Sevilla, Córdoba y País Vasco. El demandante extranjero representa un porcentaje mínimo y suele provenir de Reino Unido. Ambas demandas han sostenido niveles. Se ha identificado un cambio de preferencias hacia viviendas con terraza o patios.

EL PUERTO DE SANTAMARÍA

Municipios que incluye

El Puerto de Santamaría

Situación general

El mercado mantiene niveles de actividad similares tras la ligera reactivación de los últimos meses. Se ha incrementado notablemente la demanda protagonizada por el comprador nacional de localidades limítrofes en su mayoría.

Precios

Los precios de la vivienda vacacional muestra ligeros incrementos en los segmentos de obra nueva y vivienda usada. Las tendencias en primera y en segunda residencia son análogas. El mercado de segunda residencia es predominante y presenta mayor actividad. El alquiler vacacional ha mantenido precios en los últimos.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores de 1.800 €/m², con una superficie en torno a los 100 m² y un programa funcional de dos dormitorios y calidades medias.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- La localidad más cara registraba valores de 5.000€/m² por una vivienda plurifamiliar. Este producto se localiza en primera línea de mar, tratándose de pisos de superficie en torno a los 100m² un programa funcional de tres dormitorios y dos baños.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores de 1.900 €/m² y presenta superficies en torno a los 150 m² y un programa funcional de tres o cuatro dormitorios y dos baños.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- No existe oferta de vivienda vacacional unifamiliar en esta zona
Obra nueva y segunda mano de antigüedad 10-15 años

Oferta

El nivel de stock es bajo. Predomina la vivienda de segunda mano frente a la obra nueva. Las compraventas han experimentado subidas en torno al 10 % y los plazos de comercialización de la obra nueva han mejorado ligeramente. El mercado de alquiler vacacional mantiene la oferta en los últimos 12 meses, sin trasvases ni retiradas significativas de oferta.

Actividad promotora

Desarrollada por promotores nacionales. Se han iniciado nuevos proyectos en El Puerto Santa María. El producto habitual consiste en viviendas en tipología plurifamiliar con superficies en torno a los 80/100 m² y calidades medio-altas.

Demanda

La demanda es nacional, no hay comprador extranjero en la zona y ha registrado un aumento en los últimos meses sin verse afectada. No se ha identificado cambio en las preferencias que se reparten indistintamente entre plurifamiliares y unifamiliares.

PRECIOS

COSTA DE LA LUZ

	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Cádiz Provincia (costa e interior)	1.334	1.235	-7,4%	-40,5%
Algeciras	1.038	992	-4,5%	-45,4%
Barbate	1.512	1.305	-13,7%	-43,7%
Cádiz, Capital	2.013	1.963	-2,5%	-34,4%
Conil de la Frontera	1.919	1.785	-7,0%	-32,3%
Chiclana de la Frontera	1.305	1.359	4,1%	-49,5%
Chipiona	1.529	1.545	1,0%	-45,3%
Línea de la Concepción (La)	1.019	1.065	4,5%	-49,6%
Puerto de Santa María	1.404	1.343	-4,3%	-43,3%
Rota	1.579	1.580	0,1%	-46,6%
San Fernando	1.112	1.141	2,6%	-49,4%
San Roque	1.282	1.385	8,0%	-43,0%
Sanlúcar de Barrameda	1.213	1.116	-8,0%	-49,4%
Tarifa	2.554	2.155	-15,6%	-21,3%
Vejer de la Frontera	1.317	1.122	-14,8%	-44,0%

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

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

COSTA DE LA LUZ

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Cádiz Provincia (costa e interior)	14.897	12.532	-15,9%	1.251	1.314	5,0%	13.646	11.218	-17,8%
Algeciras	1.749	1.157	-33,8%	371	96	-74,1%	1.378	1.061	-23,0%
Barbate	308	220	-28,6%	24	5	-79,2%	284	215	-24,3%
Cádiz, Capital	1.359	950	-30,1%	157	99	-36,9%	1.202	851	-29,2%
Conil de la Frontera	256	254	-0,8%	23	62	169,6%	233	192	-17,6%
Chiclana de la Frontera	1.318	1.113	-15,6%	71	25	-64,8%	1.247	1.088	-12,8%
Chipiona	405	359	-11,4%	14	57	307,1%	391	302	-22,8%
Línea de la Concepción (La)	744	557	-25,1%	16	5	-68,8%	728	552	-24,2%
Puerto de Santa María	1.063	952	-10,4%	31	32	3,2%	1.032	920	-10,9%
Rota	632	650	2,8%	48	160	233,3%	584	490	-16,1%
San Fernando	848	799	-5,8%	17	97	470,6%	831	702	-15,5%
San Roque	552	514	-6,9%	20	56	180,0%	532	458	-13,9%
Sanlúcar de Barrameda	802	688	-14,2%	13	27	107,7%	789	661	-16,2%
Tarifa	366	327	-10,7%	108	144	33,3%	258	183	-29,1%
Vejer de la Frontera	166	116	-30,1%	21	6	-71,4%	145	110	-24,1%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA DE LA LUZ

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Cádiz Provincia (costa e interior)	1.915	1.122	-41,4%	700	547	-21,9%	1.215	575	-52,7%
Algeciras	98	44	-55,1%	61	44	-27,9%	37	0	-100%
Barbate	19	8	-57,9%	7	8	14,3%	12	0	-100%
Cádiz, Capital*	207	187	-9,7%	125	53	-57,6%	82	134	63,4%
Conil de la Frontera	99	37	-62,6%	74	31	-58,1%	25	6	-76,0%
Chiclana de la Frontera	59	61	3,4%	59	53	-10,2%	0	8	-
Chipiona	233	10	-95,7%	6	6	0,0%	227	4	-98,2%
Línea de la Concepción (La)	39	54	38,5%	10	8	-20,0%	29	46	58,6%
Puerto de Santa María	55	116	110,9%	34	62	82,4%	21	54	157,1%
Rota	208	56	-73,1%	27	18	-33,3%	181	38	-79,0%
San Fernando	58	53	-8,6%	17	14	-17,6%	41	39	-4,9%
San Roque	43	30	-30,2%	43	27	-37,2%	0	3	-
Sanlúcar de Barrameda	0	82	-	0	48	-	0	34	-
Tarifa	254	84	-66,9%	3	39	1200,0%	251	45	-82,1%
Vejer de la Frontera	5	0	-100,0%	5	0	-100,0%	0	0	-

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Transportes.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Huelva

ENTRE MAZAGÓN E ISLANTILLA

Municipios que incluye

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

Situación general

Mercados recuperando gradualmente el pulso tras los trimestres de estancamiento en 2020. Se aproximan a niveles cercanos a los registrados a partir de 2017. Crece la demanda de viviendas con zonas comunes y las próximas al mar o a entornos naturales.

Precios

Los precios se encuentran estabilizados en cifras inferiores a las de hace 12 meses para viviendas nuevas y usadas. Los mercados de primera y segunda residencia mantienen dinámicas diferenciadas. Señaladamente los de Punta Umbría, cuya actividad de vivienda habitual se centra en tipologías protegidas. Alquileres estables en los últimos 12 meses, tradicionalmente demandados por extranjeros.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- En función de ubicación y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.600-1.800 €/m² para apartamentos de 2 dormitorios y 2 baños, superficies entre 80-90 m², calidades medias y unos 25-35 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Conforme con localización, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.700-1.900 €/m² para unifamiliares adosadas de 3 dormitorios y 2 baños, superficies entre 90-110 m², calidades medias, zonas comunes (jardines, piscina y zonas deportivas) y unos 20-30 años de antigüedad.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Primeras líneas de playa, señaladamente Islantilla, bloques abiertos con amplias zonas comunes y de calidad, con acceso directo al paseo marítimo. Con un valor de 2.600-2.800 €/m² para los mejores apartamentos de 2 dormitorios y 2 baños, superficies entre 80-90 m², calidades confortables y unos 20-30 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Con un valor de 2.500-2.600 €/m² para las mejores unifamiliares aisladas, de 3-4 dormitorios y 2 baños, superficies en torno a 200 m², sobre parcela de unos 750-1.000 m² afectadas por el deslinde de costas, quedando la mayoritariamente dentro de la zona de servidumbre, con calidades confortables y unos 45 años de antigüedad.

Oferta

El nivel de stock es prácticamente nulo, con escasez de obra nueva en los últimos 12 meses. Hay un predominio de vivienda usada con unos ritmos de absorción estable. No existe obra nueva vacacional en curso ni prácticamente proyectos, salvo en El Rompido. Se edifica sobre tipologías unifamiliares adosada y pareada.

Actividad promotora

Muy limitada la de profesionales. Se da la modalidad de autopromoción de viviendas unifamiliares de superficie y calidades medias.

Demanda

Es mayoritariamente nacional, originaria de las provincias colindantes, Sevilla y Badajoz. En menor medida de otras provincias de andaluzas, como Córdoba, y de otras comunidades, principalmente Madrid y País Vasco. Esta demanda ha experimentado una contracción en los últimos 12 meses por la movilidad reducida, con perspectiva de reactivación progresiva. La demanda internacional se decanta por el alquiler. Se identifica una preferencia creciente por viviendas unifamiliares con zonas comunes y por las próximas al mar o a entornos naturales en los últimos meses.

PLAYAS DE ISLA CRISTINA Y AYAMONTE

Municipios que incluye

Isla Cristina, Ayamonte, Almonte y Lucena del puerto.

Situación general

Recuperación clara asociada a la mejora de la movilidad tras los contratiempos de 2020, retomando el ciclo de actividad creciente iniciado en 2017.

Precios

Ligeros incrementos para los precios de la oferta primaria y secundaria sobre las cifras de cierre de 2020. Los mercados de primera y segunda residencia sostienen un mismo comportamiento.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Según localizaciones y superficies, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.100-1.200 €/m² para apartamentos de 2-3 dormitorios y 1-2 baños, superficies entre 80-90 m², calidades medias y unos 20-30 años de antigüedad.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Primeras líneas de playa de Lepe, Isla Cristina o Isla Canela (Ayamonte), bloques abiertos con zonas comunes. Con un valor de 1.700-1.900 €/m² para los mejores apartamentos de 2-3 dormitorios y 2 baños, superficies entre 80-100 m², calidades confortables y menos de 10 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Conforme con localización, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.400-1.500 €/m² para unifamiliares adosadas de 3 dormitorios y 2 baños, superficies entre 100-120 m², calidades medias y unos 20-30 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Con un valor de 2.500-2.600 €/m² para las mejores unifamiliares adosadas de Lepe, Isla Cristina o Isla Canela (Ayamonte), de 3-4 dormitorios y 2 baños, superficies en torno a 150 m², calidades confortables y menos de años de antigüedad.

Oferta

El nivel de stock es prácticamente nulo, con escasez de obra nueva en los últimos 12 meses. Hay un predominio de vivienda usada, con ritmos de absorción creciente. No existe obra nueva vacacional en curso ni prácticamente proyectos. Se finalizan promociones iniciadas más de un año atrás salvo en Isla Canela (Ayamonte). Se edifican bloques de apartamentos de 70-100 m² de calidad superior a la oferta precedente. El mercado de alquiler vacacional ha mantenido precios en los últimos 12 meses.

Actividad promotora

Desarrollada por promotores locales, muy limitada. Se registra una sucesión de pequeñas actuaciones puntuales sobre los municipios exceptuando Ayamonte, que presenta una mayor actividad.

Demanda

Mayoritariamente nacional, proveniente de Sevilla, Extremadura o Madrid y País Vasco. Se ha mantenido en los últimos 12 meses pese a las restricciones de movimiento, con expectativas en progreso. La demanda extranjera ha desaparecido prácticamente en los últimos tiempos. Las preferencias no presentan cambios por el momento.

PRECIOS

COSTA DE LA LUZ

	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim. 2020 - 1trim. 2021	Variación desde máximos de la década pasada
Huelva Provincia (costa e interior)	1.123	1.070	-4,7%	-49,6%
Ayamonte	1.056	952	-9,8%	-63,9%
Almonte	1.482	1.246	-15,9%	-48,0%
Cartaya	1.260	1.260	0,0%	-48,0%
Huelva, Capital	1.102	1.051	-4,6%	-48,9%
Isla Cristina	1.289	1.123	-12,9%	-53,7%
Lepe	1.288	1.238	-3,9%	-47,6%
Punta Umbria	1.527	1.525	-0,1%	-47,6%

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

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

COSTA DE LA LUZ

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Huelva Provincia (costa e interior)	6.178	5.846	-5,4%	337	567	68,2%	5.841	5.279	-9,6%
Ayamonte	583	588	0,9%	58	29	-50,0%	525	559	6,5%
Almonte	395	472	19,5%	6	148	2366,7%	389	324	-16,7%
Cartaya	370	308	-16,8%	18	27	50,0%	352	281	-20,2%
Huelva, Capital	1.732	1.466	-15,4%	137	187	36,5%	1.595	1.279	-19,8%
Isla Cristina	437	394	-9,8%	20	21	5,0%	417	373	-10,6%
Lepe	428	378	-11,7%	13	9	-30,8%	415	369	-11,1%
Punta Umbria	387	317	-18,1%	10	12	20,0%	377	305	-19,1%

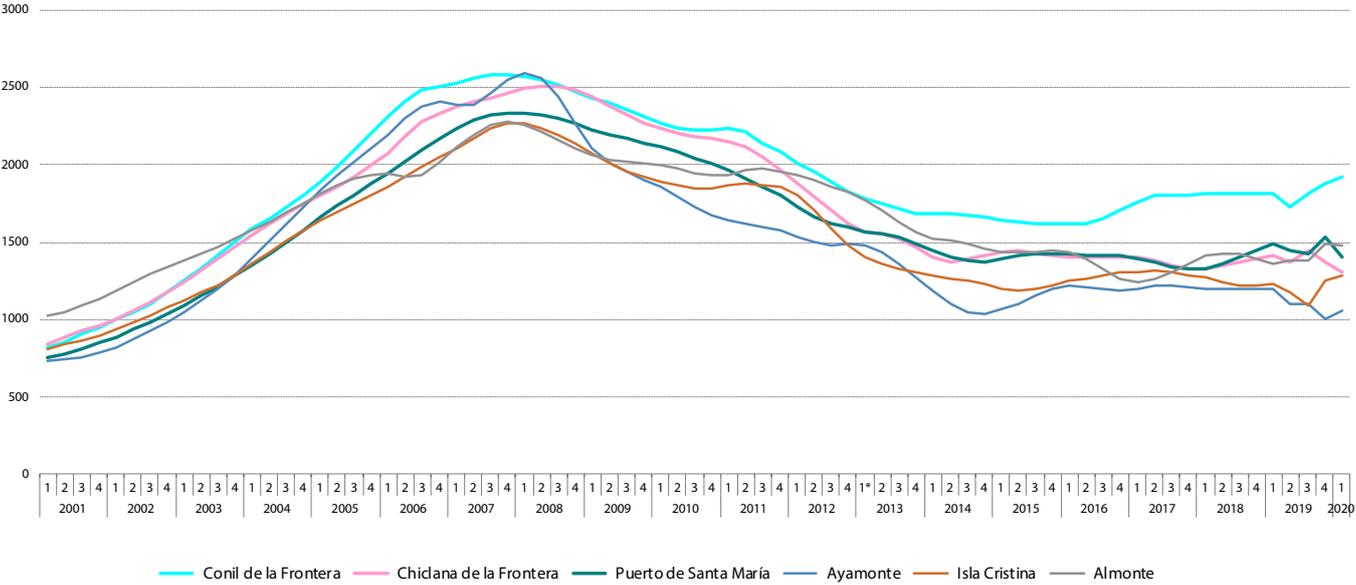
Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA DE LA LUZ

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Huelva Provincia (costa e interior)	469	308	-34,3%	175	207	18,3%	294	101	-65,6%
Almonte	6	4	-33,3%	4	4	0,0%	2	0	-100,0%
Ayamonte	204	16	-92,2%	12	16	33,3%	192	0	-100,0%
Cartaya	15	9	-40,0%	5	7	40,0%	10	2	-80,0%
Huelva, Capital	76	100	31,6%	38	62	63,2%	38	38	0,0%
Isla Cristina	7	2	-71,4%	7	2	-71,4%	0	0	-
Lepe	25	20	-20,0%	9	20	122,2%	16	-	-100,0%
Punta Umbria	4	11	175,0%	4	1	-75,0%	0	10	-

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



| Océano Atlántico

Islas Canarias



Gran Canaria

GRAN CANARIA I

Municipios que incluye

Telde, Ingenio, Agüimes, Santa Lucía de Tirajana, Arucas, Las Palmas de Gran Canaria.

Situación general

Los mercados vacacionales se encuentran en una situación estacionaria pendientes de recobrar el dinamismo iniciado en 2017 impulsado por la demanda exterior y paralizado en gran medida durante 2020. Adicionalmente, se identifica un mayor interés por espacios abiertos, terrazas y jardines o balcones.

Precios

Los precios se encuentran estabilizados tanto en la oferta primaria como en la secundaria. Los mercados de primera y segunda residencia mantienen tendencias diferenciadas. Se absorbe con ritmo suficiente la vivienda habitual, en tanto que el mantenimiento del nivel de precios retrae la demanda vacacional, mayoritariamente extranjera. Mercado de alquiler vacacional inexistente sobre el área.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Dependiendo de localización y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 2.000 y 3.000 €/m². Los valores se sitúan entre 2.600-2.800 €/m² para apartamentos entre 40 y 70 m², calidades medias-altas y menos de 10 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- No existe oferta de tipologías unifamiliares.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Primeras líneas, señaladamente Playa de las Canteras, con acceso directo al paseo marítimo. Los valores se sitúan en torno a 5.000 €/m² para los mejores apartamentos entre 40 y 70 m², calidades medias-altas y entre 30 y 50 años de antigüedad. No existe obra reciente.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Sin oferta de viviendas unifamiliares.

Oferta

El nivel de stock es muy reducido, sin promociones en los últimos 12 meses. Hay un equilibrio entre oferta de vivienda vacacional nueva y usada y en el último periodo el ritmo de absorción ha sido bajo. No existe obra nueva vacacional en curso ni prácticamente proyectos, salvo en Las Palmas de Gran Canaria, barrio Guanarteme o entorno de la Playa de Las Canteras. Los alquileres vacacionales apuntan a un descenso a causa del trasvase al mercado tradicional.

Actividad promotora

Las promociones de obra nueva están orientadas actualmente a primera residencia, con una oferta vacacional muy limitada. La iniciativa es acometida por promotores nacionales. El producto desarrollado consiste en plurifamiliares de 1 o 2 dormitorios, superficies entre 40 y 70 m² y con calidades medias-altas.

Demanda

Tradicionalmente, existía una presencia equilibrada de demanda nacional y extranjera. En Las Palmas de Gran Canaria el mercado es mayoritariamente nacional y en el sur de la isla hay un protagonismo similar entre nacional y extranjero. Los lugares de procedencia son principalmente países nórdicos, Alemania e Italia. Este año la demanda local ha cobrado protagonismo, con limitada presencia de otras comunidades y de extranjeros, y un mercado mayoritariamente en propiedad. La demanda internacional, restringida, opta por el alquiler. Se ha apreciado una preferencia por viviendas con espacios abiertos, terrazas y jardines o balcones en los últimos tiempos, que ha pasado a ser un requisito en muchos casos. Finalmente, el aumento de la presión migratoria puede afectar a la demanda en la zona.

GRAN CANARIA II

Municipios que incluye

Agaete, Gáldar, Santa María de Guía de Gran Canaria, Moya

Situación general

Los mercados muestran mejoras a partir del último trimestre de 2020 tras el bloqueo y las restricciones, si bien muy alejados de niveles conocidos a partir de 2016. Crece la demanda de unifamiliares con jardín y plurifamiliares con terraza.

Precios

Los precios se muestran estabilizados los de obra nueva y creciendo ligeramente los de vivienda usada tras descensos de entre el 5% y el 15% en 2020. Los mercados de primera y segunda residencia mantienen dinámicas diferentes, los precios de vivienda habitual han decrecido moderadamente. Alquileres claramente al alza en los últimos 12 meses, precios entre un 10% y un 20% superiores.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- En función de ubicación y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 1.000 y 2.000 €/m².
- 1.300-1.800 €/m² para apartamentos de 2-3 dormitorios y 1-2 baños, superficies entre 70-90 m², calidades medias, espacios abiertos y unos 20-30 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Conforme con localización, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 1.000 y 2.000 €/m². 1.500-1.800 €/m² c. para unifamiliares adosadas de 2-3 dormitorios y 2 baños, superficies entre 90-110 m², calidades medias, con vistas y jardín y unos 20-30 años de antigüedad.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Primeras líneas de playa, señaladamente en la costa de Moya y Agaete. 2.000-2.500 €/m² para los mejores apartamentos de 1 a 3 dormitorios con 1 o 2 baños, superficies entre 50 y 100 m², calidades confortables, más de 20 años de antigüedad, reformados.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Valor entre 1.500-2.500 €/m² para las mejores unifamiliares adosadas de la costa de Moya y Agaete, de 2-3 dormitorios y 2 baños, superficies entre 80 y 150 m², con vistas y jardín, calidades confortables, más de 20 años de antigüedad, reformadas.

Oferta

El nivel de stock es bajo, con escasez de obra nueva. Hay un predominio de vivienda vacacional usada, con ritmos de absorción reducidos. El volumen se sitúa en torno a un 10% por debajo en los últimos 12 meses. No existe obra nueva vacacional en curso ni prácticamente proyectos. Se ha producido una disminución de la oferta en alquiler por derivación al mercado convencional. Siendo una tendencia generalizada en las zonas no turística de las islas, resultado de la reducida demanda de turistas extranjeros en contraposición al mercado local que busca viviendas con espacio abiertos y espacio libre de parcela.

Actividad promotora

La actividad promotora está muy orientada a la autopromoción, con reducida presencia de promotores profesionales. Se da la autopromoción de viviendas unifamiliares de superficie y calidades medias. La exigencia de accesos independientes para primera y segunda residencia provocará previsiblemente un aumento de promociones plurifamiliares específicas a medio plazo.

Demanda

La demanda es mayoritariamente nacional, con actividad de inversores locales. La demanda internacional ha experimentado una fuerte retracción. Se identifica una preferencia por lugares seguros sanitariamente, traducido en una mayor demanda de espacios privados y espacios abiertos, que son frecuentes en el área.

GRAN CANARIA III

Municipios que incluye

San Bartolomé de Tirajana, Mogán, Aldea de San Nicolás

Situación general

El mercado ha registrado una significativa paralización desde 2020 que ha interrumpido el ciclo de crecimiento iniciado en 2016 impulsado por la demanda extranjera.

Precios

Se registran descensos para los segmentos de obra nueva y vivienda usada tras bajadas de entre el 5% y el 15% en 2020. Los mercados de primera y segunda residencia mantienen una dinámica similar. Alquileres a la baja en los últimos 12 meses, precios entre un 5% y un 10% inferiores.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

Ubicación y superficie determinantes, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 2.000 y 3.000 €/m². Con un valor de 2.700-3.000 €/m² para apartamentos de 1 dormitorio, superficies entre 35-55 m², calidades medias y unos 20-30 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Según localización, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 2.000 y 3.000 €/m². Con un valor de 2.500-3.000 €/m² para bungalós de 1 dormitorio, superficies entre 25-50 m², calidades medias, con jardín y unos 20-30 años de antigüedad.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Primeras líneas de costa de San Bartolomé de Tirajana o Mogán. Con un valor de 6.000-8.000 €/m² para los mejores apartamentos de 1 dormitorio, superficies entre 35-55 m², calidades confortables, espacios abiertos, piscina y unos 20-30 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- 6.000-8.000 €/m² para las mejores unifamiliares de primera línea de costa en San Bartolomé de Tirajana o Mogán, de 2-3 dormitorios y 2 baños, superficies entre 90 y 150 m², con vistas y jardín, calidades confortables, más de 20 años de antigüedad.

Oferta

El nivel de stock es bajo y hay escasez de obra nueva. Predomina la vivienda vacacional usada, y ha presentado una absorción débil. Las compraventas se han contraído con volúmenes en torno al 10% inferior en los últimos 12 meses. No existe obra nueva vacacional en curso ni prácticamente proyectos, salvo casos puntuales en Las Palmas de Gran Canaria, en el entorno de la Playa de Las Canteras. El producto consiste en viviendas plurifamiliares de uno o dos dormitorios para primera o segunda residencia. Los dos municipios turísticos más importantes de la isla, San Bartolomé de Tirajana y Mogán, presentan una actividad reducida. Mientras, la oferta en alquiler se ha mantenido, con un volumen de operaciones reducido en torno a un 10%.

Actividad promotora

La actividad promotora a cargo de promotores profesionales es muy limitada. Predomina la autopromoción ocasional de viviendas unifamiliares.

Demanda

La demanda es mayoritariamente nacional, procedente de la propia comunidad autónoma canaria. Tan solo en Mogán, el comprador extranjero tiene un mayor protagonismo que el nacional, con presencia de ingleses, alemanes, italianos, suecos, y noruegos. Se aprecia una tendencia a disminuir en tanto la incertidumbre persista. Las preferencias respecto a la características de las viviendas se mantienen sin variación por el momento.

PRECIOS

ISLAS CANARIAS

	Valor €/m ² 1 trim. 2020	Valor €/m ² 1 trim. 2021	% Variación 1 trim 2020 - 1 trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Gran Canaria Isla (costa e interior)	1.314	1.275	-3,0%	-34,2%
Arucas	1.064	963	-9,5%	-40,7%
Las Palmas de Gran Canaria	1.483	1.475	-0,6%	-28,4%
Mogán	2.260	N.D.	-	-
San Bartolomé de Tirajana	1.912	1.537	-19,6%	-46,1%
Telde	1.130	1.055	-6,6%	-42,4%

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

Fuente: Tinsa

COMPRARENTAS

ISLAS CANARIAS

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Gran Canaria Isla (costa e interior)									
Arucas	281	245	-12,8%	25	5	-80,0%	256	240	-6,3%
Las Palmas de Gran Canaria	3.508	2.656	-24,3%	350	278	-20,6%	3.158	2.378	-24,7%
Mogán	581	416	-28,4%	29	16	-44,8%	552	400	-27,5%
San Bartolomé de Tirajana	1.227	887	-27,7%	13	8	-38,5%	1.214	879	-27,6%
Telde	733	518	-29,3%	58	28	-51,7%	675	490	-27,4%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA

ISLAS CANARIAS

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Gran Canaria Isla (costa e interior)									
Arucas	37	37	0,0%	25	31	24,0%	12	6	-50%
Las Palmas de Gran Canaria	1.061	624	-41,2%	32	22	-31,3%	1.029	602	-41,5%
Mogán	200	36	-82,0%	11	3	-72,7%	189	33	-82,5%
San Bartolomé de Tiajana	34	98	188,2%	30	72	140,0%	4	26	550,0%
Telde	53	236	345,3%	30	24	-20,0%	23	212	821,7%

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

Tenerife

TENERIFE NORTE

Municipios que incluye

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

Situación general

Mercados vacacionales notablemente paralizados, con muy leves señales de revitalización por el momento. Los compradores extranjeros se mantienen a la espera de ajustes para tomar decisiones de compra.

Precios

Los precios muestran estabilizada en la obra nueva y leves descensos en la segunda mano tras descensos inferiores al 5% durante el 2020. Los mercados de primera y segunda residencia se comportan dispartemente; el de primera residencia se mantiene, la zona metropolitana mantiene precios, incluso sube; el de segunda residencia, en ligero descenso. Alquileres a la baja en los últimos 12 meses, entre un 5% y un 10%.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Según localización y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 2.000 y 3.000 €/m². Con un valor de 2.200-2.400 €/m² para apartamentos de 2 dormitorios y 2 baños, superficies entre 60-80 m², calidades medias y unos 20 años de antigüedad.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Primeras líneas de costa, particularmente sobre el entorno del Puerto de la Cruz. 3.000-3.500 €/m² para los mejores apartamentos de 1-2 dormitorios con 1 o 2 baños, superficies entre 60 y 80 m², calidades confortables y unos 20 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Dependiendo de ubicación, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 2.000 y 3.000 €/m². Con un valor de 2.300-2.400 €/m² para unifamiliares adosadas, primeras residencias destinadas a alquiler vacacional, de 3 dormitorios y 2 baños, superficies entre 90-120 m², calidades medias, con jardín y unos 20 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- 2.500-2.900 €/m² para las mejores unifamiliares adosadas de la costa, de 2-3 dormitorios y 2 baños, superficies entre 100 y 150 m², con jardín, calidades confortables y unos 20 años de antigüedad.

Oferta

El nivel de stock es prácticamente nulo, y hay escasez de obra nueva. Predomina la vivienda vacacional usada, que ha experimentado un estancamiento en las compraventas. No existe obra nueva vacacional en curso ni prácticamente proyectos, salvo en El Puerto de la Cruz, que presenta una actividad residual por el momento. Los plazos de venta de obra nueva se han extendido notablemente, al mismo tiempo que se ha producido una disminución de la oferta en alquiler por trasvase al mercado tradicional.

Actividad promotora

La actividad promotora es llevada a cabo por operadores locales. Se promueven viviendas de 1 o 2 dormitorios y superficies comprendidas entre 55 y 65 m² con calidades medias.

Demanda

La demanda es mayoritariamente internacional, alemanes e italianos a la expectativa de mejoras en precio. El Puerto es un mercado que, tradicionalmente, lo acapara principalmente el turista alemán que establece su segunda residencia en el municipio para temporadas que oscilan entre los 3-6 meses de invierno. Por el lado de los compradores locales, que presentan una proporción más reducida, existen viviendas destinadas a segundas residencias de habitantes de la isla que tienen en el Puerto de la Cruz su descanso vacacional. Las preferencias se han mantenido sin cambios por el momento.

TENERIFE SUR

Municipios que incluye

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

Situación general

Los mercados locales muestran un progreso contenido a partir del último trimestre de 2020 tras el confinamiento y las limitaciones. Por el momento, se mantienen alejados de la actividad creciente registrada a partir de 2016 y muy afectados por la dificultad de acceso del comprador extranjero no residente en la isla.

Precios

Los precios se encuentran estabilizados en la vivienda nueva y usada tras descensos contenidos en 2020. Los mercados de primera y segunda residencia difieren en su comportamiento. La vivienda habitual mantiene los precios en el centro de los municipios, mientras que la vivienda vacacional acusa el impacto de las restricciones de actividad. Alquileres decrecientes en los últimos 12 meses, entre un 5% y un 10%.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Conforme con localización y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 2.000 y 3.000 €/m². Con un valor de 2.300-2.600 €/m² para apartamentos de 2 dormitorios y 2 baños, superficies entre 60-80 m², calidades medias, zonas comunes y menos de 20 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Según ubicación, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 2.000 y 3.000 €/m². Con un valor de 2.700-2.900 €/m² para unifamiliares adosadas de 3 dormitorios y 2 baños, superficies entre 90-120 m², calidades medias, con jardín y menos de 20 años de antigüedad.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Primeras líneas de costa, particularmente sobre el entorno del Puerto de la Cruz. Con un valor de 2.700-3.000 €/m² para los mejores apartamentos de 1-2 dormitorios con 1 o 2 baños, superficies entre 60 y 80 m², calidades confortables, con jardín y piscina y menos de 20 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Con un valor de 3.600-3.800 €/m² para las mejores unifamiliares adosadas de la costa, de 2-3 dormitorios y 2 baños, superficies entre 100 y 150 m², con jardín, calidades confortables y menos de 20 años de antigüedad.

Oferta

El nivel de stock es reducido con escasez de obra nueva. Hay un predominio de vivienda vacacional usada, que ha experimentado fuertes reducciones en el volumen de compraventas en los últimos 12 meses. Salvo en Adeje y Arona, únicas ubicaciones con actividad, no existe obra nueva vacacional en curso ni prácticamente proyectos. Los plazos de venta de obra nueva ligeramente se han visto prolongados. Se ha producido una disminución de la oferta en alquiler por derivación al mercado de vivienda habitual.

Actividad promotora

Desarrollada por operadores locales. El producto edificado consiste en viviendas plurifamiliares de 1 o 2 dormitorios y unifamiliares adosadas con terrazas y jardines exteriores.

Demanda

El comprador extranjero tiene un mayor protagonismo en la isla que el nacional, destacando los belgas, rusos y resto de países nórdicos. En Adeje y Arona el comprador es mayoritariamente extranjero. Se mantienen expectantes a posibles ajustes de precios. Las preferencias se mantienen sin cambios por el momento.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim. 2020 - 1trim. 2021	Variación desde máximos de la década pasada
Tenerife Isla (costa e interior)	1.343	1.322	-1,6%	-24,7%
Adeje	1.974	1.844	-6,6%	-14,7%
Arona	1.614	1.647	2,0%	-13,2%
Candelaria	1.481	1.796	21,3%	-5,6%
Puerto de La Cruz	1.847	1.623	-12,1%	-27,0%
San Cristóbal de La Laguna	1.162	1.209	4,1%	-28,2%
Santa Cruz de Tenerife	1.322	1.330	0,6%	-23,5%
Granadilla de Abona	N.D.	1.336	-	-24,3%
La Orotava	N.D.	1.056	-	-34,1%
Tacoronte	1.274	1.208	-5,2%	-33,1%

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

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS ISLAS CANARIAS	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Tenerife Isla (costa e interior)									
Adeje	1.741	709	-59,3%	154	22	-85,7%	1.587	687	-56,7%
Arona	1.607	1.155	-28,1%	90	97	7,8%	1.517	1.058	-30,3%
Candelaria	256	198	-22,7%	4	4	0,0%	252	194	-23,0%
Puerto de La Cruz	646	450	-30,3%	17	10	-41,2%	629	440	-30,0%
San Cristóbal de La Laguna	1.127	1.022	-9,3%	42	47	11,9%	1.085	975	-10,1%
Santa Cruz de Tenerife	2.129	1.304	-38,8%	95	56	-41,1%	2.034	1.248	-38,6%
Granadilla de Abona	677	382	-43,6%	174	61	-64,9%	503	321	-36,2%
La Orotava	246	188	-23,6%	5	8	60,0%	241	180	-25,3%
Tacoronte	198	162	-18,2%	8	9	12,5%	190	153	-19,5%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS CANARIAS

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Tenerife Isla (costa e interior)									
Adeje	246	52	-78,9%	110	29	-73,6%	136	23	-83,1%
Arona	252	440	74,6%	10	23	130,0%	242	417	72,3%
Candelaria	24	23	-4,2%	5	20	300,0%	19	3	-84,2%
Puerto de La Cruz	22	9	-59,1%	5	2	-60,0%	17	7	-58,8%
San Cristóbal de La Laguna	122	186	52,5%	19	29	52,6%	103	157	52,4%
Santa Cruz de Tenerife	179	178	-0,6%	9	24	166,7%	170	154	-9,4%
Granadilla de Abona	195	117	-40,0%	12	10	-16,7%	183	107	-41,5%
La Orotava	24	4	-83,3%	8	4	-50,0%	16	0	-100,0%
Tacoronte	12	13	8,3%	12	9	-25,0%	0	4	-

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

Fuerteventura

Municipios que incluye

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

Situación general

La actividad se ha dinamizado a partir de febrero de 2021 tras la parálisis de 2020 con una demanda internacional prácticamente bloqueada. Se reduce muy lentamente la diferencia respecto a los niveles conocidos desde 2016.

Precios

Los precios de vivienda nueva muestran estabilidad, mientras mantienen las reducciones los de segunda mano tras descensos inferiores al 5% en 2020. Los mercados de primera y segunda residencia presentan un funcionamiento unificado. Descenso de precios de alquiler en los últimos 12 meses, entre un 5% y un 10%.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Según ubicación y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 1.000 y 2.000 €/m², dependiendo de la entidad turística de cada población de costa. Con un valor de 1.600-1.800 €/m² para apartamentos de 1 o 2 dormitorios y 1 o 2 baños, superficies entre 60-80 m², calidades medias y unos de 15 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Mercado significativo inexistente sobre tipologías unifamiliares.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Primeras líneas de playa. Con un valor de 2.200-2.500 €/m² para los mejores apartamentos de 3 dormitorios con 2 baños, superficies entre 100 y 135 m², calidades confortables y menos de 15 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Valor de 3.300-3.800 €/m² para las mejores unifamiliares adosadas de Corralejo, de 3 dormitorios y 2 baños, superficies entre 100 y 135 m², con jardín, calidades confortables y menos de 15 años de antigüedad.

Oferta

El nivel de stock es prácticamente nulo, con escasez de obra nueva. Hay un predominio de vivienda vacacional usada, y se ha registrado una contracción en las compraventas con volúmenes por encima del 10% en los últimos 12 meses. No existe obra nueva vacacional en curso ni prácticamente proyectos, que han resultado aplazados por el momento. Se ha producido una disminución de la oferta en alquiler por trasvase al mercado de vivienda habitual o retirada al menos temporal.

Actividad promotora

Inexistente por el momento, salvo sucesivas autopromociones puntuales.

Demanda

La demanda es mayoritariamente internacional, con origen en Italia, Bélgica y Gran Bretaña, y se mantiene cautelosa por el momento. Las preferencias sobre las características de los inmuebles continúan sin variación.

PRECIOS ISLAS CANARIAS

	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Fuerteventura Isla (costa e interior)				
	1.373	1.339	-2,5%	-38,1%
Antigua	1.263	1.246	-1,3%	-49,8%
Pájara	1.531	1.413	-7,7%	-40,1%
Puerto del Rosario	1.085	1.043	-3,9%	-45,7%
Tuineje	1.295	N.D.	-	-

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

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS ISLAS CANARIAS

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Fuerteventura Isla (costa e interior)									
Antigua	946	310	-67,2%	16	71	343,8%	930	239	-74,3%
Pájara	322	197	-38,8%	21	1	-95,2%	301	196	-34,9%
Puerto del Rosario	360	289	-19,7%	30	29	-3,3%	330	260	-21,2%
Tuineje	110	84	-23,6%	20	22	10,0%	90	62	-31,1%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA ISLAS CANARIAS

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Fuerteventura Isla (costa e interior)									
Antigua	104	25	-76,0%	6	1	-83,3%	98	24	-75,5%
Pájara	3	0	-100,0%	3	0	-100,0%	0	0	N.D.
Puerto del Rosario	19	14	-26,3%	13	14	7,7%	6	0	-100,0%
Tuineje	33	18	-45,5%	21	14	-33,3%	12	4	-66,7%

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

Lanzarote

Municipios que incluye

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

Situación general

Los mercados vacacionales han experimentado una ralentización durante el 2020 con un estancamiento de la demanda. El comprador se decanta por pequeños apartamentos o villas en entornos costeros. Apenas ha variado el perfil de comprador y el extranjero sigue apostando por la isla, aunque moderadamente en estos momentos.

Precios

Se muestran estables los precios de vivienda nueva, decreciendo los de segunda mano tras descensos inferiores al 5% en 2020. La evolución de los precios es muy similar en los principales núcleos de donde se concentra la mayor oferta de vivienda vacacional. Los mercados de primera y segunda residencia presentan comportamiento análogo. Precios de alquiler disparmente a la baja en los últimos 12 meses, entre un 15% y un 20%. Precios de alquiler disparmente a la baja en los últimos 12 meses, entre un 15% y un 20%.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Localización y superficie determinantes, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 2.000 y 3.000 €/m². Con un valor de 2.400-2.600 €/m² para apartamentos de 1 o 2 dormitorios y 1 o 2 baños, superficies entre 60-80 m², calidades medias-altas y unos 15-20 años de antigüedad, reformados.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Conforme con ubicación, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas en torno a 3.000 €/m². Con un valor de 3.000 €/m² para vivienda unifamiliar adosada con 3 dormitorios, 2 baños, zonas ajardinadas, piscina y terrazas, calidades medias-altas y antigüedad media en torno a 15 años.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Primeras líneas de playa en la zona costera de Puerto del Carmen. Con un valor de 4.000-6.000 €/m² para los mejores apartamentos de 2-3 dormitorios con 2 baños, superficies entre 90 y 130 m², calidades confortables y unos de 15-20 años de antigüedad, reformados.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Valor de 4.000-5.000 €/m² para las mejores unifamiliares adosadas de Puerto del Carmen, de 3 dormitorios y 2 baños, superficies en torno a 200 m², con jardín, calidades confortables y menos de 15 años de antigüedad.

Oferta

El nivel de stock es prácticamente nulo y hay escasez de obra nueva. Predomina la vivienda vacacional usada, salvo en Playa Blanca, que se da un equilibrio entre ambas. Las compraventas se han contraído fuertemente con volúmenes hasta un 10% inferior en los últimos 12 meses. Los plazos de venta de obra nueva se han extendido. Los municipios de la zona no cuentan con obra nueva vacacional en curso ni proyectos. Se está construyendo primera residencia en la zona de Costa Tegüise y algunas de las viviendas de primera residencia son posteriormente destinadas a vacacional. Se ha identificado una disminución de la oferta en alquiler por trasvase al mercado de primera vivienda o retirada.

Actividad promotora

Muy limitada por el momento, a cargo de promotores locales. El producto habitual consiste en villas turísticas de dos o tres dormitorios, con jardín privado, piscina y terrazas y calidades medias-altas.

Demanda

El comprador extranjero tiene un protagonismo similar al nacional, con un equilibrio entre nacional y extranjera. Entre los extranjeros predomina el comprador del Reino Unido, seguido de Francia e Italia. Entre los compradores nacionales destacan los del norte de la península: País Vasco, Cataluña y Galicia, entre otras regiones. En estos momentos se nota un incremento de compradores de nacionalidad francesa y se mantiene la proporción de la demanda de italianos y nacionales, con volumen mínimo. Las preferencias de apartamentos y viviendas unifamiliares no presentan variaciones relevantes.

PRECIOS

ISLAS CANARIAS

	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Lanzarote Isla (costa e interior)	1.691	1.730	2,3%	-29,4%
Arrecife	1.311	1.360	3,7%	-32,8%
Teguise	1.630	1.883	15,5%	-19,7%
Tías	2.386	2.328	-2,4%	-23,0%

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

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS

ISLAS CANARIAS

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Lanzarote Isla (costa e interior)									
Arrecife	470	387	-17,7%	28	33	17,9%	442	354	-19,9%
Teguise	337	255	-24,3%	7	18	157,1%	330	237	-28,2%
Tías	378	319	-15,6%	2	5	150,0%	376	314	-16,5%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA

ISLAS CANARIAS

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Lanzarote Isla (costa e interior)									
Arrecife	86	139	61,6%	3	3	0,0%	83	136	63,9%
Teguise	81	36	-55,6%	24	34	41,7%	57	2	-96,5%
Tías	30	38	26,7%	21	34	61,9%	9	4	-55,6%

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

La Gomera

Municipios que incluye

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

Situación general

El mercado presenta una actividad significativamente paralizada desde 2020, con un deterioro progresivo por la incertidumbre del momento y las limitaciones de los desplazamientos.

Precios

Descendiendo los de obra nueva, estabilizados los de segunda mano tras caídas inferiores al 5% en 2020 en prácticamente todos los mercados. Los mercados de primera y segunda residencia registran un mismo funcionamiento. Precios de alquiler al alza en los últimos 12 meses, en torno a un 10%, por disminución de oferta.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- En función de ubicación y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 1.000 y 2.000 €/m². 1.300-1.500 €/m² para apartamentos de 1 dormitorio, superficies entre 40-60 m² c., calidades medias y unos 15 años de antigüedad

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Primeras líneas de playa en la zona costera de Valle Gran Rey. Con un valor de 1.600 €/m² para los mejores apartamentos de 2 dormitorios con 2 baños, superficies entre 70 y 100 m², calidades confortables, zonas comunes, jardín, piscina y unos de 10 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Dependiendo de localización, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.300-1.400 €/m² para vivienda unifamiliar adosada con 2 dormitorios, 2 baños, calidades medias y antigüedad en torno a 15 años.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Valor de 1.500 €/m² para las mejores unifamiliares adosadas de Valle Gran Rey, de 2-3 dormitorios y 2 baños, superficies en torno a 150 m², con jardín, calidades confortables y unos de 10 años de antigüedad.

Oferta

El nivel de stock es medio, con mayor presencia en la zona de Valle Gran Rey. La absorción ha sido decreciente. En el mercado predomina la vivienda vacacional usada y no hay obra nueva vacacional en curso ni proyectos. El producto se corresponde principalmente de viviendas en el entorno de Valle Gran Rey, entre uno o dos dormitorios con baño en complejos con piscina comunitaria y antigüedades que oscilan entre los 15-20 años. Se ha identificado una disminución de la oferta en alquiler por derivación al mercado tradicional o retirada.

Actividad

Inexistente por el momento, salvo autopromoción.

Demanda

La demanda se reparte entre españoles y extranjeros, principalmente alemana y británica. Ha presentado un volumen reducido desde 2020. Las preferencias se han orientado en los últimos tiempos hacia unifamiliares aisladas, por su idoneidad sanitaria.

La Palma

Municipios que incluye

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

Situación general

Se ha producido una ligera reactivación tras el aislamiento de 2020, pendiente de retomar el ciclo de crecimiento iniciado en 2018. Una afluencia y ocupación menores han propiciado una caída de precios para recuperar ventas.

Precios

Descendiendo los de vivienda usada, estabilizados los de obra nueva mano tras caídas inferiores al 5% en 2020. Los mercados de primera y segunda residencia replican comportamiento uniforme. Precios de alquiler con descensos de entre el 5% y el 20% en los últimos 12 meses, según mercados.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

Localización y superficie definitorios, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.500 €/m² para apartamentos de 2-3 dormitorios, superficies entre 80 y 120 m², calidades medias y más de 15 años de antigüedad.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Primeras líneas de playa en la zona costera de Puerto Naos, Puerto de Tazacorte o Los Cancajos. Con un valor de 2.000 €/m² para los mejores apartamentos de 2-3 dormitorios con 2 baños, superficies entre 90 y 120 m², calidades confortables, zonas comunes, jardín, piscina y unos de 10 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Según ubicación, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas en torno a 2.000 €/m². Con un valor de 2.000 €/m² para vivienda unifamiliar adosada de 3-4 dormitorios, 2 baños, calidades medias y más de 15 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- No existen unifamiliares en primera línea de costa.

Oferta

El nivel de stock es prácticamente inexistente. Predomina la vivienda vacacional usada y se ha experimentado un volumen decreciente en las compraventas, reduciéndose en más de un 10% en 2020. No hay obra nueva vacacional en curso ni proyectos, salvo en Puerto Naos, en los Llanos de Aridane, y pequeñas promociones con un producto que consiste en apartamentos de hasta 60 m². Se ha identificado una disminución de la oferta en alquiler por trasvase al mercado convencional o retirada.

Actividad promotora

Muy reducida por el momento, a cargo de promotores locales.

Demanda

La demanda nacional ha ganado protagonismo. Durante el último periodo ha sido mayoritariamente local, de la propia isla de La Palma o insulares. En menor medida, alemanes, ingleses o nórdicos sobre enclaves puntuales. Las preferencias respecto a las características de las viviendas se mantienen sin cambios hasta el momento.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
La Palma Isla (costa e interior)	1.179	1.140	-3,4%	-21,6%

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

Fuente: Tinsa

El Hierro

Municipios que incluye

Valverde, El Pinar de El Hierro, Frontera

Situación general

El mercado ha registrado una actividad similar teniendo en cuenta que el dinamismo de periodos anteriores era bajo. Se ha mantenido sin acusar cambios significativos.

Precios

Los precios se encuentran estabilizados tanto en obra nueva como en vivienda usada sin registrar ajustes. Los mercados de primera y segunda residencia mantienen una dinámica similar.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores con precio medio de 1.100-1.200 €/m², viviendas de 1 o 2 dormitorios, calidades medias y 20-30 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- El producto tipo registra valores con precio medio de 1.100-1.500 €/m², viviendas de 2 o 3 dormitorios, calidades medias y 20-30 años de antigüedad.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- El producto tipo registra valores con precio medio de 1.200€/m², viviendas de 1 o 3 dormitorios, calidades medias y 20-30 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- El producto tipo registra valores con precio medio de 1.500€/m², viviendas de 2 o 3 dormitorios, calidades medias y 20-30 años de antigüedad.

Oferta

Se observa una misma tendencia en primera y en segunda residencia y el alquiler vacacional ha mantenido los precios en los últimos 12 meses. Predomina la vivienda de segunda mano y la oferta de alquiler vacacional se mantiene sin cambios reseñables. Las compraventas han experimentado subidas en torno al 10 %.

Actividad promotora

No hay actividad promotora destacable.

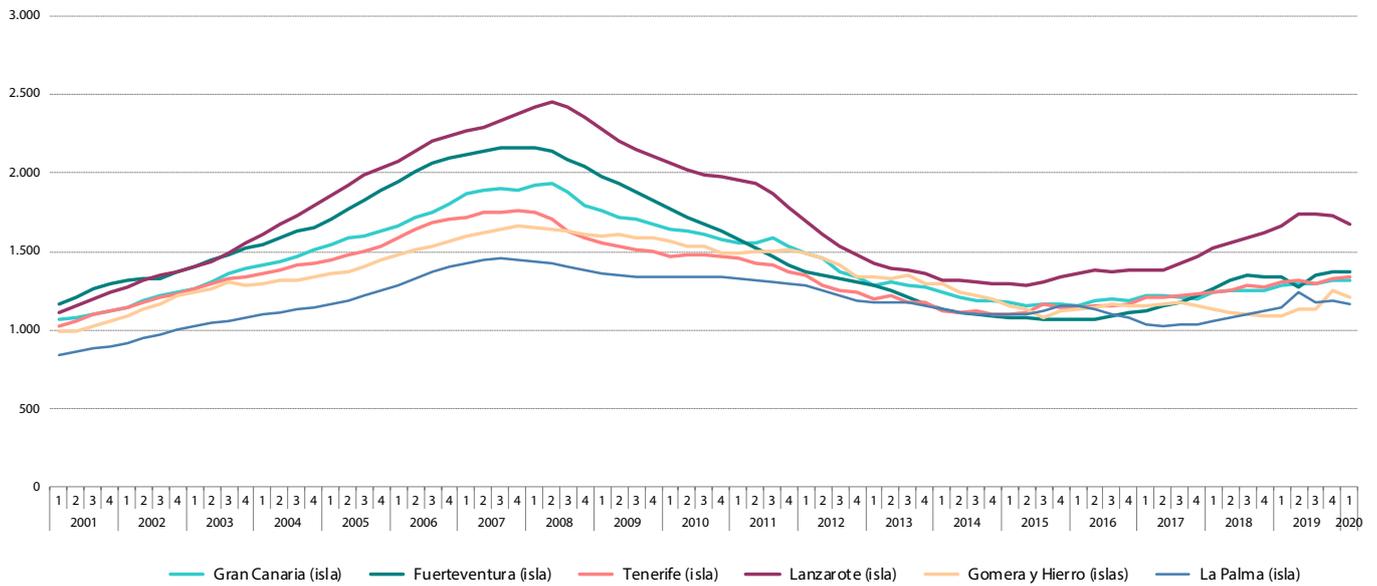
Demanda

La demanda se reparte entre nacional y extranjero. Ambas han mantenido el nivel de compraventas y no hay previsiones de que se vea afectada en los próximos meses.

PRECIOS ISLAS CANARIAS	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Gomería y Hierro Islas (costa e interior)	1.214	N.D.	-	-

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

Fuente: Tinsa



| Océano Atlántico

Costa Gallega



Pontevedra (Rías Baixas)

DE A GUARDA A BAIONA

Municipios que incluye

A Guarda, O Rosal, Oia, Baiona, Nigrán

Situación general

Notable recuperación del ciclo iniciado en 2017 tras las dificultades de 2020, en la atractiva y demandada costa de Baiona y Nigrán. En la zona de A Guarda se detecta por el momento algún indicio, tardará más tiempo en recuperarse a pesar de unos precios bastante ajustados respecto a los máximos. Las preferencias están encaminadas a viviendas más amplias destacando las unifamiliares. No se detectan variaciones relevantes en cuanto a los clientes extranjeros.

Precios

En ascenso los de vivienda nueva y usada sobre los ligeros incrementos de fines de 2020, especialmente en Baiona y Nigrán, próximas al área de influencia de Vigo. Los mercados de primera y segunda residencia registran un funcionamiento análogo. Los precios de los alquileres con aumento de hasta el 10% los últimos 12 meses. Baiona y Nigrán mantienen el atractivo de alquiler en época de verano, situándose en la banda alta de los valores de la provincia y la comunidad autónoma.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

Conforme con ubicación y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 2.000 y 3.000 €/m².
Con un valor de 2.250 €/m² para apartamentos de Baiona y Nigrán y Playa América, 85-90m², 2 dormitorios, 2 baños, con plaza de garaje y trastero, calidad media-alta y antigüedad hasta 10 años.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Dependiendo de localización, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 2.000 y 3.000 €/m². Con un valor de 2.000 €/m² para vivienda unifamiliar aislada de 4 dormitorios con 4 baños, 350 m², con parcela entre 750 y 1.250 m², calidad media/alta y entre 0 y 10 años de antigüedad.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Se localizan en primera línea de Baiona y Nigrán y Playa América. Con un valor de 3.500 €/m² para los mejores apartamentos de 85-90m², 2 dormitorios, 2 baños, con plaza de garaje y trastero, calidad media-alta y antigüedad entre 0 y 10 años.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Valor de 3.000€/m² para vivienda unifamiliar aislada de 4 dormitorios con 4 baños, 350 m², con parcela entre 750 y 1.250 m², calidad media/alta y entre 0 y 10 años de antigüedad.

Oferta

Nivel de stock decreciendo gradualmente en los últimos 12 meses, fundamentalmente por la venta de viviendas propiedad de entidades financieras. Predomina la vivienda usada en tipologías colectivas y los plazos de venta de la escasa obra nueva mejorando ligeramente. La oferta del mercado de alquiler vacacional estable en los últimos 12 meses, sin trasvases significativos.

La tipología más habitual en el mercado de alquiler es la de apartamento de dos dormitorios con baño y aseo, con plaza de garaje y superficie aproximada 75 m². Adicionalmente, existe cierta demanda de pisos de tres dormitorios con dos baños y plaza de garaje, con unos 100 m². En el caso de vivienda unifamiliar la superficie se sitúa en torno a 250-350 m², habitualmente aislada con parcela entre 500 y 1.000 m². La mayor demanda se concentra en la primera línea de playa, destacando zonas de veraneo de poder adquisitivo medio/alto, sobre todo en la zona de Nigrán (Playa América) y Baiona (Playa Ladeira / Santa Marta).

Actividad promotora

Desarrollada por operadores locales, con muy escaso volumen. Se ha detectado la reactivación de varias obras que estaban paradas en Baiona. Así mismo, están en proyecto algunas obras nuevas un número inferior a las 10/15 viviendas. Recientemente, no se han producido cambios relevantes en el planeamiento urbanístico, a excepción de la Modificación Puntual nº25 en Nigrán, que permite desbloquear obras de rehabilitación y reforma fundamentalmente.

Demanda

En la zona predominan los compradores procedentes de Madrid, Cataluña, y del País Vasco. La demanda extranjera está encabezada por Portugal y Alemania. La demanda es mayoritariamente nacional, con origen en Orense, Madrid, León y se ha mantenido en los últimos 12 meses. El peso de los compradores extranjeros en la zona no es significativo situándose en torno al 10% y no se detectan variaciones relevantes. En cuanto a las preferencias, se demandan superficies mayores, con más espacios libres. Aumenta la demanda de vivienda unifamiliar por disponer de parcela propia de terreno.

RÍA DE VIGO Y RÍA DE PONTEVEDRA

Municipios que incluye

Vigo, Redondela, Soutomaior, Pontevedra, Vilaboa, Moaña, Gangas, Bueu, Marín, Poio.

Situación general

En toda la zona se ha identificado una ligera y generalizada reactivación tras la paralización de 2020, del suave crecimiento retomado en 2018, con repuntes localizados. Así mismo se ha detectado un desplazamiento de las preferencias hacia tipologías más independientes y espaciales.

Precios

Los precios de obra nueva se mantienen estables, mientras que los de vivienda usada se sitúan en ligero ascenso sobre las leves subidas de finales de 2020. Los mercados de primera y segunda residencia replican tendencias. Alquileres creciendo hasta el 10-15 % en los últimos 12 meses por aumento de demanda de proximidad de viviendas mayores y más confortables.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

Según localización y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 2.000 y 3.000 €/m². Con un valor de 2.500 €/m² para apartamentos de 2 dormitorios, 2 baños, con anejos, calidad media/alta y antigüedad inferior a 15 años.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- *Primeras líneas de costa en Vigo, Cangas y Sanxenxo. Con un valor de 3.300 €/m² para los mejores apartamentos de 2-3 dormitorios, 2 baños, con anejos, calidad media/alta y antigüedad inferior a 15 años.*

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- *Dependiendo de localización, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 3.000 y 4.000 €/m². Con un valor de 3.200 €/m² para vivienda unifamiliar aislada con jardín y piscina, de 3-4 dormitorios con 3 baños y menos de 15 años de antigüedad.*

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- *Valor de 3.700€/m² para vivienda unifamiliar aislada con jardín y piscina, de 3-4 dormitorios con 3 baños y menos de 15 años de antigüedad en Vigo y Sanxenxo, inferior en Cangas.*

Oferta

El nivel de stock es medio en los últimos 12 meses, con una mayor estimación de stock en Vigo y Sanxenxo. Hay un predominio de la vivienda usada en las tipologías colectivas. Los plazos de venta de la escasa obra nueva se mantienen sin variaciones significativas. El mercado de alquiler vacacional se ha mostrado estable en los últimos 12 meses, con tendencia al incremento de hasta el 10% sobre zonas del casco histórico de Vigo y Pontevedra por cercanía a costas y tránsito del Camino de Santiago. La oferta de obra nueva puede considerarse casi inapreciable y persisten promociones sin terminar. Las obras terminadas sí tienen demanda, pero no se inician nuevas.

Actividad promotora

Casi nula, desarrollada por operadores locales. Se promueven tradicionalmente plurifamiliares y unifamiliares adosados.

Demanda

La demanda es mayoritariamente nacional, procedente de Madrid, País Vasco y Galicia, en concreto de las provincias de Orense y Lugo. Esta demanda se ha mantenido en los últimos 12 meses. La demanda extranjera es mínima. Las preferencias se orientan en los últimos tiempos hacia vivienda aislada con jardines o plurifamiliares con terrazas.

ENTRE O GROVE Y VILLAGARCÍA DE AROUSA

Municipios que incluye

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

Situación general

Ligera recuperación del ciclo iniciado en 2017 tras las dificultades de 2020, con unos niveles de actividad similares a los de un año previo. Se aprecian algunos síntomas de recuperación del mercado de vivienda nueva en general, no especialmente para vivienda vacacional, salvo en el caso de Sanxenxo. No se detectan variaciones relevantes en cuanto a cambio de preferencias.

Precios

En ascenso los de vivienda nueva y estabilizados los de segunda mano. La obra nueva acentúa subidas especialmente en Vilagarcía. La localidad de Meaño, se presenta sin apenas oferta de vivienda colectiva. Los mercados de primera y segunda residencia registran un funcionamiento análogo. Los precios de los alquileres se han mantenido durante los últimos 12 meses.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

Según localización y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.200 €/m² para viviendas de 115 m², de 3 dormitorios, calidad media y antigüedad superior a 15 años.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Dependiendo de localización, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas por debajo de los 1.000 €/m² en vivienda unifamiliar de 250 m², de 3-4 dormitorios, buenas calidades y más de 15 años de antigüedad.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Ubicado en la Isla de la Toja. Con un valor de 3.500 €/m² para los mejores apartamentos de 3 dormitorios, calidad media y antigüedad superior a 15 años.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Valores de 3.000€/m² para viviendas ubicadas en la Isla de la Toja, superficies de 500 m², con 5 dormitorios más de 15 años de antigüedad.

Oferta

El nivel de stock es prácticamente nulo. Predomina la vivienda usada en tipologías colectivas y la oferta del mercado de alquiler vacacional estable en los últimos 12 meses, sin trasvases significativos. Las compraventas han experimentado un estancamiento. No hay obra nueva en venta. En la zona no había proyectos de construcción de nuevas viviendas vacacionales y no se construye vivienda nueva para uso exclusivamente vacacional.

Actividad promotora

La limitada actividad promotora es desarrollada por promotores locales. Destaca la localidad de Vilagarcía de Arousa con un volumen en torno a las 50 viviendas. En lo referente a planeamiento urbanístico no hay aprobaciones recientes que afecten a la actividad edificatoria.

Demanda

En la zona predominan los compradores procedentes de Madrid, Cataluña, y del País Vasco y se ha mantenido durante los últimos meses. No hay presencia relevante de compradores extranjeros en la zona. No se ha identificado un cambio en las preferencias de la demanda.

PRECIOS COSTA GALLEGA	Valor €/m ² 1trím. 2020	Valor €/m ² 1trím. 2021	% Variación 1trím 2020 - 1trím.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Pontevedra Provincia (costa e interior)	1.161	1.113	-4,1%	-33,0%
Pontevedra, Capital	1.222	1.161	-5,0%	-33,4%
Sanxenxo	1.290	1.363	5,7%	-35,6%
Baiona	N.D.	N.D.	-	-
Moaña	1.097	900	-18,0%	-37,8%
Vilagarcía de Arousa	971	875	-9,9%	-29,8%
Vigo	1.399	1.396	-0,2%	-32,9%

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

Fuente: Tinsa

COMPRARENTAS COSTA GALLEGA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Pontevedra Provincia (costa e interior)	6.554	6.142	-6,3%	529	449	-15,1%	6.025	5.693	-5,5%
Pontevedra, Capital	695	544	-21,7%	79	85	7,6%	616	459	-25,5%
Sanxenxo	314	259	-17,5%	61	33	-45,9%	253	226	-10,7%
Baiona	122	126	3,3%	4	1	-75,0%	118	125	5,9%
Moaña	82	94	14,6%	5	6	20,0%	77	88	14,3%
Vilagarcía de Arousa	342	303	-11,4%	46	12	-73,9%	296	291	-1,7%
Vigo	2.373	1.968	-17,1%	130	114	-12,3%	2.243	1.854	-17,3%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA GALLEGA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Pontevedra Provincia (costa e interior)	1.120	1.327	18,5%	503	566	12,5%	617	761	23,3%
Baiona	16	20	25,0%	16	20	25,0%	0	0	-
Moaña	12	34	183,3%	12	8	-33,3%	0	26	-
Nigrán	62	50	-19,4%	9	46	411,1%	53	4	-92,5%
Pontevedra, Capital	157	149	-5,1%	20	26	30,0%	137	123	-10,2%
Sanxenxo	40	59	47,5%	19	59	210,5%	21	0	-100,0%
Vigo	341	507	48,7%	70	76	8,6%	271	431	59,0%
Vilagarcía de Arousa	57	62	8,8%	19	13	-31,6%	38	49	28,9%

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

A Coruña

MUNICIPIOS DE COSTA DE A CORUÑA

Municipios que incluye

Boiro, Rianxo, Pobra do Caramiñal, A, Ribeira, Porto do Son, Noia, Outes, Muros, Carnota, Dumbría, Cee, Corcubión, Fisterra, Muxía, Camariñas, Vimianzo, Laxe, Cabana de Bergantiños, Ponteceso, Malpica de Bergantiños, Carballo, Laracha, A, Arteixo, Coruña, A, Oleiros, Sada, Bergondo, Paderne, Miño, Pontedeume, Cabanas, Fene, Ares, Mugaros, Neda, Narón, Ferrol, Valdoviño, Cedeira, Cariño, Ortigueira, Mañón

Situación general

Actividad inferior registrando una ligera recuperación respecto a meses precedentes. En la zona se identifica un moderado incremento de la demanda de viviendas en zonas rurales, habiéndose vendido muchas viviendas que anteriormente no tenían salida.

Precios

Se registran incrementos moderados para los precios de las escasas viviendas nuevas y estabilización en los precios de vivienda usada. Los mercados de primera y segunda residencia presentan un funcionamiento análogo. El alquiler vacacional ha aumentado los precios en los últimos 12 meses en torno a un 5 %.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Dependiendo de localización, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 1.000 y 1.300 €/m², superficies de 90-110 m², de 2-3 dormitorios y 2 baños, calidades medias y entre 10- 15 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Valores entre 1.200 y 1.400 €/m² para viviendas unifamiliares con superficies en torno a los 300 m², 4 dormitorios y 3 baños y calidades medias.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- En la zona no existe un mercado diferenciado de vivienda vacacional.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- En la zona no existe un mercado diferenciado de vivienda vacacional.

Oferta

El nivel de stock es bajo. Hay un equilibrio entre las modalidades de vivienda nueva y usada y las compraventas han experimentado un estancamiento durante los últimos meses. La oferta de alquiler vacacional se mantiene si cambios reseñables. Se desmarca la zona de Coruña y alrededores donde no existe un mercado de vivienda vacacional.

Actividad promotora

La actividad promotora es llevada a cabo por promotores nacionales, pero es limitada destacando la localidad de Oleiros. No hay obra nueva en venta y no existe mercado de vivienda vacacional diferenciado.

Demanda

La demanda es fundamentalmente nacional y no vacacional. Se ha mantenido sin resultar apenas afectadas durante los últimos meses. En la zona no existe una demanda significativa de compradores extranjeros.

PRECIOS

COSTA GALLEGA

	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
A Coruña Provincia (costa e interior)	1.089	1.087	-0,2%	-33,1%
Coruña (A), Capital	1.611	1.644	2,1%	-27,3%
Sada	958	929	-3,0%	-45,1%
Boiro	N.D.	N.D.	-	-
Arteixo	N.D.	N.D.	-	-

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

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

COSTA GALLEGA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
A Coruña Provincia (costa e interior)	9.002	8.561	-4,9%	767	896	16,8%	8.235	7.665	-6,9%
Coruña (A), Capital	2.548	2.117	-16,9%	219	156	-28,8%	2.329	1.961	-15,8%
Sada	0	1	-	11	6	-45,5%	0	1	-
Boiro	124	116	-6,5%	15	8	-46,7%	109	108	-0,9%
Arteixo	242	242	0,0%	11	60	445,5%	231	182	-21,2%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA GALLEGA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
A Coruña Provincia (costa e interior)	1.827	1.210	-33,8%	720	735	2,1%	1.107	475	-57,1%
Arteixo	22	96	336,4%	22	21	-4,5%	0	75	-
Boiro	9	9	0,0%	9	3	-66,7%	0	6	-
Coruña (A), Capital	329	176	-46,5%	9	5	-44,4%	320	171	-46,6%
Sada	16	39	143,8%	13	30	130,8%	3	9	200,0%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Transportes.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Lugo

MUNICIPIOS DE COSTA DE LUGO (MARIÑA LUCENSE)

Municipios que incluye

Vicedo, O, Viveiro, Xove, Cervo, Burela, Foz, Barreiros, Ribadeo.

Situación general

Ligera recuperación superado 2020, dinamizada por la puesta en venta de pisos y apartamentos procedentes de bancos a precios menores que en la etapa de crecimiento iniciada en 2018 tras diez años sin actividad.

Precios

Los precios muestran cierta estabilidad tanto en la obra nueva como en la escasa vivienda usada. En los meses precedentes las caídas se han situado en un nivel entre un 5% y un 15%. Los mercados de primera y segunda residencia muestran similar comportamiento. Alquileres estables en los últimos 12 meses.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Conforme con ubicación y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.200 €/m² para apartamentos de 2-3 dormitorios, 2 baños, con anejos, calidad media/alta y antigüedad de unos 10-15 años.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- En función de ubicación, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.400-1.500 €/m² para vivienda unifamiliar aislada o adosada, 150-200 m², de 3 dormitorios y 10-15 años de antigüedad.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Primeras líneas de costa en Viveiro, Foz y Ribadeo. Con un valor de 1.500-1.600 €/m² para los mejores apartamentos de 2-3 dormitorios, 2 baños, con anejos, calidad media/alta y antigüedad de unos 10-15 años.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Valores de 1.600-1.800 €/m² en Viveiro, Foz y Ribadeo para vivienda unifamiliar aislada o adosada, 180-240 m², de 3-4 dormitorios y 10-15 años de antigüedad.

Oferta

El nivel de stock es medio en los últimos 12 meses, mayor en Foz y Ribadeo. Hay un predominio de la obra nueva terminada en tipologías colectivas, pendiente de comercialización. No existe obra nueva en curso, si bien se retoman promociones que estaban paralizadas desde hace un tiempo. En Foz hay en torno a 100 viviendas. En Ribadeo dos edificios para unas 40 viviendas. El mercado de alquiler vacacional se ha mantenido estable en los últimos 12 meses.

Actividad

La actividad promotora es mu y limitada, casi nula salvo en Foz y Ribadeo, y desarrollada por operadores locales. Se edifican tradicionalmente plurifamiliares y unifamiliares adosados. Actualmente no hay nuevos proyectos, salvo autopromociones. El ayuntamiento de Viveiro tiene el planeamiento suspendido y se aplica una normativa denominada provisional hasta que se apruebe el Plan General.

Demanda

La demanda es fundamentalmente nacional, con origen en Madrid, Castilla-León, Orense y Lugo. Se ha sostenido en los últimos 12 meses. La zona no cuenta con demanda extranjera. La situación sanitaria y las dificultades de desplazamiento han afectado al normal desarrollo de la actividad. Las preferencias se desplazan en los últimos tiempos hacia vivienda unifamiliar o plurifamiliares con terrazas o zonas comunes. Se están vendiendo viviendas tipo dúplex para uso vacacional, aunque no en grandes volúmenes.

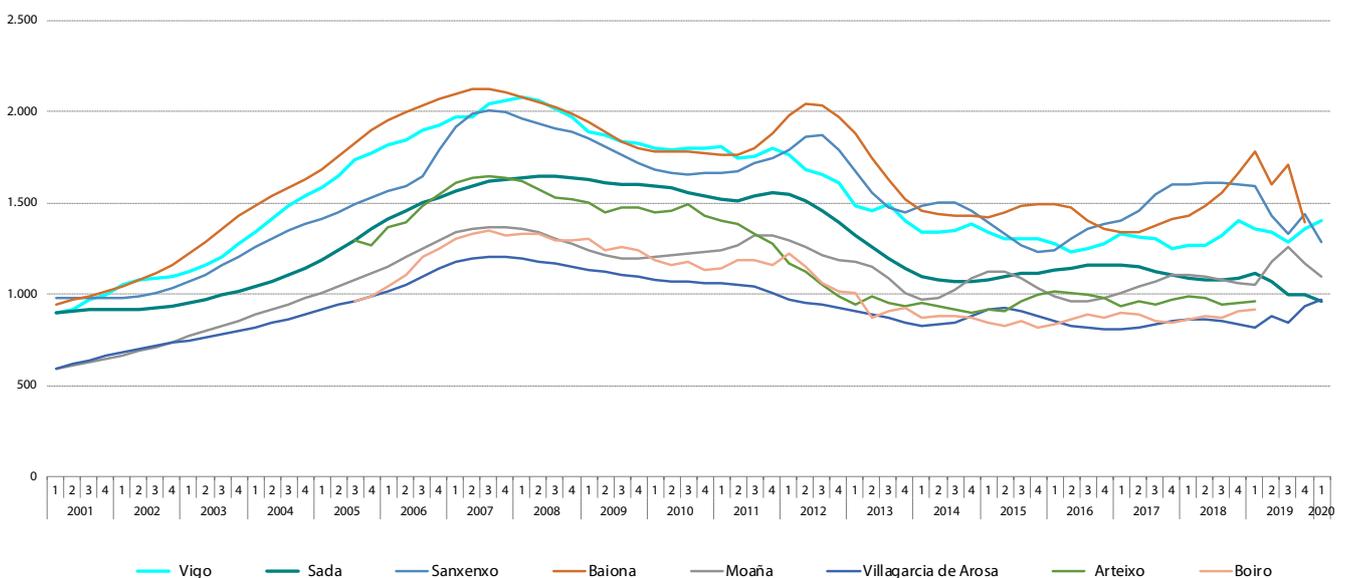
PRECIOS COSTA GALLEGA	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim. 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Lugo Provincia (costa e interior)	734	674	-8,2%	-42,6%

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

Fuente: Tinsa

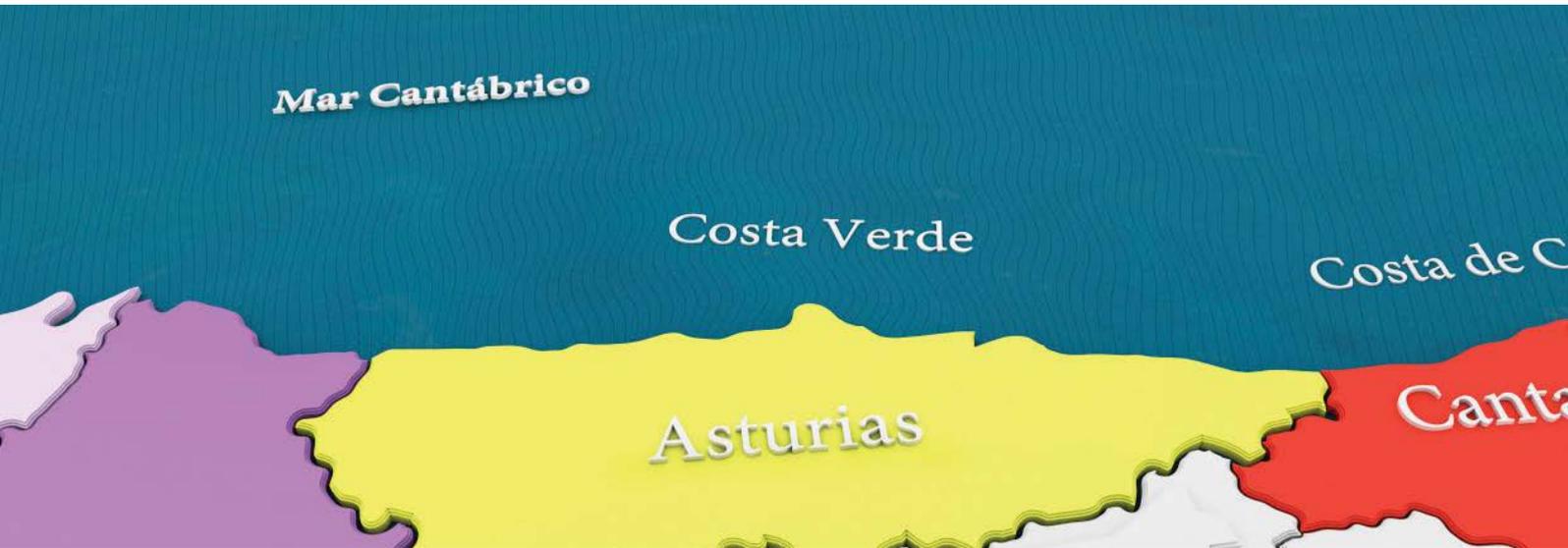
VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA GALLEGA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Lugo Provincia (costa e interior)	389	455	17,0%	101	85	-15,8%	288	370	28,5%

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



| Mar Cantábrico

Costa de Asturias (Costa Verde)



ENTRE CASTROPOL Y CUDILLERO

Municipios que incluye

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

Situación general

Hay una reactivación patente con un mercado de vivienda vacacional impulsado en los últimos meses por la demanda nacional de vivienda en zonas rurales. El turismo no es la actividad económica principal del área.

Precios

Se registran incrementos para los precios de las escasas viviendas nuevas y usadas por el momento, sobre los leves ascensos al remate de 2020. Los mercados de primera y segunda residencia presentan un funcionamiento análogo. Alquileres estables en los últimos 12 meses.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Dependiendo de localización y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.500 €/m² para apartamentos de 2 dormitorios, calidades confortables y unos 10 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Según ubicación, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.500 €/m² para vivienda unifamiliar aislada de 3 dormitorios y unos 10 años de antigüedad.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Primeras líneas de playa. Con un valor de 1.500 €/m² para los mejores apartamentos de 2-3 dormitorios, calidades confortables y unos 10 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Con un valor de 2.000 €/m² para las mejores localizaciones de unifamiliares aisladas de 3-4 dormitorios y unos 10 años de antigüedad.

Oferta

El nivel de stock es prácticamente nulo y hay un equilibrio de obra nueva y usada, con un predominio de la autopromoción de unifamiliares. No existe obra nueva vacacional en curso. El mercado de alquiler vacacional muestra precios al alza en los últimos 12 meses con trasvase de oferta al segmento tradicional y retirada de unidades.

Actividad promotora

No se da actividad promotora acometida por profesionales. Se trata de una zona predominante de autopromoción, semejante en todas las poblaciones costeras. Se edifican viviendas unifamiliares de unos 200 m² y calidades medias.

Demanda

La demanda es principalmente nacional, procedente de Madrid, creciente en los últimos 12 meses. Sin demanda extranjera. Se identifica una mayor preferencia por viviendas unifamiliares con parcela en los últimos meses.

ENTRE MUROS DEL NALÓN Y VILLAVICIOSA

Municipios que incluye

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

Situación general

Recuperación perceptible tras 2020. Crece la construcción y rehabilitación de viviendas unifamiliares para primera y segunda residencia. Desde 2019 se consolida la franja costera de Asturias como destino de segunda vivienda y retiro. Se prevé que esta tendencia se refuerce.

Precios

Ligeros incrementos para los precios de viviendas usadas y estabilidad para los de obra nueva por el momento. Cierre favorable de 2020. Ha aumentado la demanda, pero los precios permanecen estables, salvo emplazamientos singulares por vistas al mar o el centro urbano de Gijón. El mercado de primera y segunda es muy similar, hay un único mercado. Las zonas rurales costeras están cerca de los núcleos urbanos importantes y las viviendas se venden indistintamente para primera y segunda residencia. No suelen existir productos específicos para residencia vacacional como ocurre en otras zonas costeras. Alquileres estables en los últimos 12 meses.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Según ubicación y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 2.000 y 3.000 €/m². Con un valor de 2.500 €/m² para viviendas de 2-3 dormitorios, de 85-110 m², calidades medias-altas y menos de 10 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Conforme con localización, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.500 €/m² para vivienda unifamiliar aislada de 3-4 dormitorios 200 m² c. Valores más habituales por debajo de 300.000 €.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Precio entre 4.000 y 6.000 €/m² en primeras líneas de playa. El precio más caro se localiza en Gijón, en la Playa de San Lorenzo, viviendas de 3 dormitorios, 115m² útiles, y de 4 dormitorios con 130m².

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Promoción en construcción en Luanco, viviendas unifamiliares en urbanización privada, 3-4 dormitorios, en torno a 700.000 euros.

Oferta

El nivel de stock es prácticamente nulo. Hay un predominio de la vivienda usada y no existe obra nueva vacacional en curso.

El mercado de alquiler vacacional muestra precios al alza en los últimos 12 meses por inclinación de la demanda hacia localizaciones tranquilas y proximidad a la naturaleza.

Actividad promotora

A cargo de promotores locales. No hay desarrollos nuevos sino goteo constante de pequeñas promociones. Se edifican viviendas unifamiliares de unos 200 m² o plurifamiliares entre 100 m² c. y 150 m², con calidades medias. La autopromoción es reducida.

Demanda

Mayoritariamente nacional, con origen en Madrid, Castilla-León o Asturias, creciente en los últimos 12 meses. Sin demanda extranjera. Sin modificación de preferencias relevante, salvo por crecimiento de la vivienda unifamiliar aislada.

ENTRE COLUNGA Y RIBADEDEBA

Municipios que incluye

Colunga, Caravia, Ribadesella, Llanes, Ribadedeva

Situación general

Recuperación ligera superado 2020. La pandemia ha incrementado el interés de la demanda por el entorno natural, las localizaciones saludables y las tipologías presentes en el área.

Precios

Ligeros incrementos para los precios de vivienda nuevas, mayores con el tamaño de los municipios, frente a estabilidad para los precios de las viviendas usadas hasta el momento, tendencia positiva al cierre de 2020. Comportamientos análogos para los mercados de primera y segunda residencia. Alquileres estables en los últimos 12 meses.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- En función de localización y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.500 €/m² para viviendas de 2 y 3 dormitorios, con plaza de aparcamiento, preferible con antigüedad inferior a 20 años.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Según ubicación, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.000-1.200 €/m² para vivienda unifamiliar aislada o adosada de 3-4 dormitorios.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Precio inferior a 4.000 €/m² en primeras líneas de playa. Con un valor de 3.000-3.300 €/m² para las mejores localizaciones de viviendas de 2 y 3 dormitorios, con plaza de aparcamiento, preferible con antigüedad inferior a 20 años.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Precio inferior a 4.000 €/m². Viviendas aisladas, de lujo, 3-4 dormitorios, con parcela.

Oferta

El nivel de stock es prácticamente nulo y hay un equilibrio de vivienda usada y obra nueva. No hay obra nueva en curso salvo en Llanes, Ribadesella, Caravia y Colunga. El mercado de alquiler vacacional se mantiene estable en los últimos 12 meses pese al aumento de la demanda, limitada por las restricciones de movimientos.

Actividad promotora

A cargo de promotores locales. Se edifican por el momento plurifamiliares de 2 y 3 dormitorios, con calidades medias.

El Plan de Llanes está paralizado, traduciéndose en una dificultad en la obtención de licencias. La modalidad en autopromoción es reducida.

Demanda

La demanda es principalmente nacional, procedente de Madrid y País Vasco. Se ha mostrado creciente en los últimos 12 meses, prácticamente en niveles de 2019, con una afectación mínima. La zona no cuenta con demanda internacional. Las preferencias se mueven hacia viviendas con terrazas y espacios libres.

PRECIOS COSTA DE ASTURIAS	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Asturias Provincia (costa e interior)	1.176	1.142	-2,9%	-36,0%
Gijón	1.392	1.372	-1,4%	-37,6%
Llanes	1.237	1.360	9,9%	-42,1%

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

Fuente: Tinsa

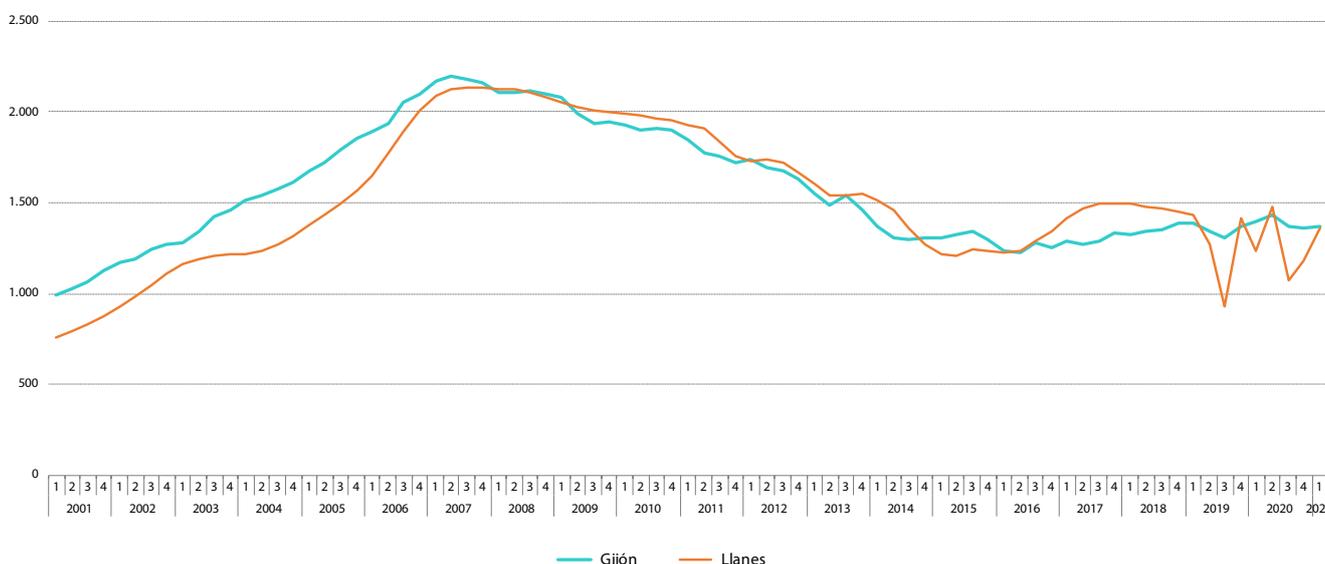
COMPRVENTAS COSTA DE ASTURIAS	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Asturias Provincia (costa e interior)	10.120	10.210	0,9%	787	1.273	61,8%	9.333	8.937	-4,2%
Gijón	2.953	2.747	-7,0%	246	418	69,9%	2.707	2.329	-14,0%
Llanes	252	296	17,5%	6	17	183,3%	246	279	13,4%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA DE ASTURIAS	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Asturias Provincia (costa e interior)	1.507	1.646	9,2%	394	395	0,3%	1.113	1.251	12,4%
Gijón	441	580	31,5%	30	68	126,7%	411	512	24,6%
Llanes	32	81	153,1%	4	14	250,0%	28	67	139,3%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Transportes.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Mar Cantábrico

Costa de Cantabria



ENTRE VAL DE SAN VICENTE Y CASTRO-URDIALES

Municipios que incluye

Val de San Vicente, San Vicente de la Barquera, Valdáliga, Comillas, Ruiloba, Alfoz de Lloredo, Santillana del Mar, Suances, Miengo, Piélagos, Santa Cruz de Bezana, Santander, Camargo, Astillero, El, Marina de Cudeyo, Ribamontán al Mar, Bareyo, Arnuelo, Noja, Santoña, Escalante, Laredo, Liendo, Castro-Urdiales

Situación general

Reactivación ligera tras el confinamiento. Se aprecia mayor demanda de comprador nacional y crece el interés por las viviendas unifamiliares y plantas bajas con jardín.

Precios

Los precios se encuentran estabilizados ligeramente por encima de mínimos los de viviendas nuevas y usadas, manteniendo el pulso de 2020. Los mercados de primera y segunda residencia mantienen comportamientos semejantes. Alquileres estables en los últimos 12 meses, circunscritos a julio, agosto y Semana Santa.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- En función de ubicación y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.300 €/m² para apartamentos de 2-3 dormitorios, superficies entre 75-90 m², calidades medias y unos 15-20 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Conforme con localización, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.300 €/m² para unifamiliares aisladas o adosadas de 3-4 dormitorios, superficies entre 150-200 m², calidades medias y unos 15-20 años de antigüedad.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Primeras líneas de playa, señaladamente Castro Urdiales. Con un valor de 1.800 €/m² para los mejores apartamentos de 2-3 dormitorios, superficies entre 75-90 m², calidades confortables y unos 15-20 años de antigüedad.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Con un valor de 1.600 €/m² para las mejores unifamiliares aisladas o adosadas de Castro Urdiales, de 3-4 dormitorios, superficies entre 150-200 m², calidades confortables y unos 15-20 años de antigüedad.

Oferta

El nivel de stock se considera medio con un ritmo de absorción lenta. Hay un predominio de vivienda usada, escasez de obra nueva y la autopromoción de unifamiliares es habitual. No existe obra nueva vacacional en curso ni prácticamente proyectos, salvo en Santander, donde se combina con la residencia habitual. El mercado de alquiler vacacional ha mantenido precios en los últimos 12 meses.

Actividad promotora

Muy limitada la de profesionales. La autopromoción es frecuente en el litoral, en tipologías de viviendas unifamiliares de pequeña o mediana superficie y calidades medias.

Demanda

La demanda es mayoritariamente nacional, con origen en Madrid y Castilla-León para la costa occidental, y en el País Vasco para la oriental. Ha experimentado una fuerte retracción en los últimos 12 meses por las limitaciones a la movilidad, con expectativas de recuperación progresiva. La zona no presenta demanda extranjera. Se identifica una mayor preferencia por viviendas unifamiliares con parcela en los últimos meses.

PRECIOS

COSTA DE CANTABRIA

	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Cantabria Provincia (costa e interior)	1.293	1.174	-9,2%	-43,8%
Piélagos	1.255	1.042	-16,9%	-45,5%
Santa Cruz de Bezana	1.676	1.418	-15,4%	-36,1%
Santander	1.670	1.623	-2,8%	-38,0%
Suances	1.442	1.353	-6,2%	-39,6%

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

Fuente: Tinsa

COMPRVENTAS

COSTA DE CANTABRIA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Cantabria Provincia (costa e interior)	7.250	6.899	-4,8%	815	784	-3,8%	6.435	6.115	-5,0%
Piélagos	263	265	0,8%	12	27	125,0%	251	238	-5,2%
Santa Cruz de Bezana	133	193	45,1%	27	64	137,0%	106	129	21,7%
Santander	2.016	1.714	-15,0%	119	204	71,4%	1.897	1.510	-20,4%
Suances	149	142	-4,7%	27	17	-37,0%	122	125	2,5%

Fuente: Ministerio de Transportes

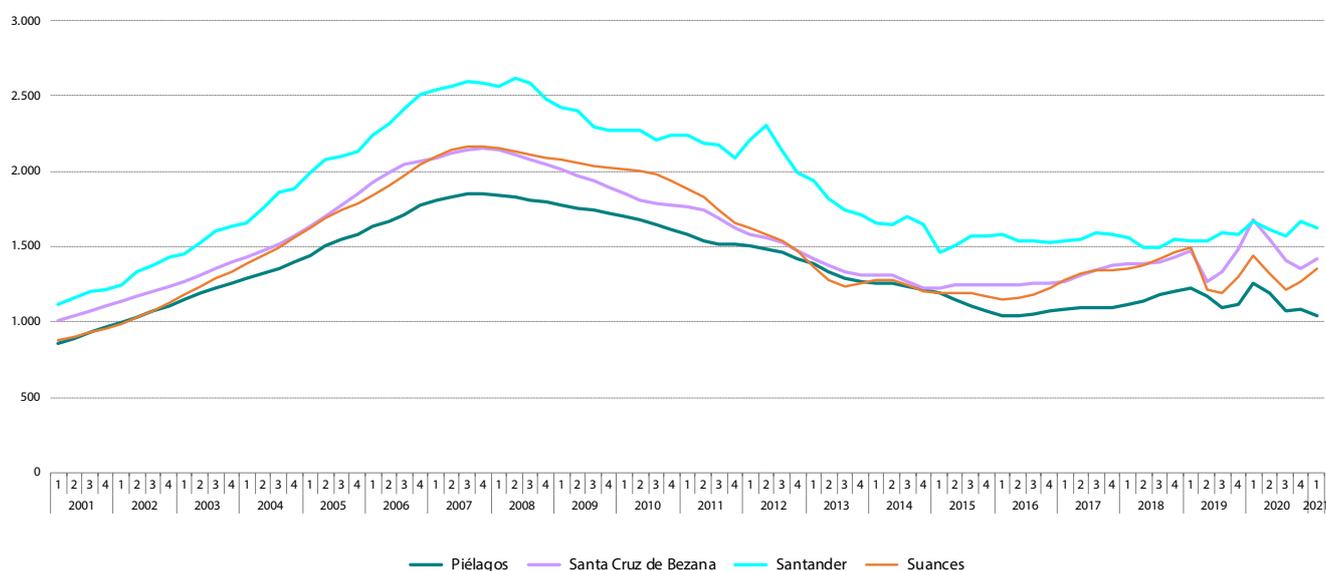
VISADOS DE OBRA NUEVA

COSTA DE CANTABRIA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Cantabria Provincia (costa e interior)	1.028	611	-40,6%	296	275	-7,1%	732	336	-54,1%
Piélagos	47	18	-61,7%	21	18	-14,3%	26	0	-100,0%
Santa Cruz de Bezana	106	84	-20,8%	8	36	350,0%	98	48	-51,0%
Santander	298	246	-17,4%	15	16	6,7%	283	230	-18,7%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Transportes.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.



| Mar Cantábrico

Costa Vasca



Vizcaya

ENTRE MUSKIZ Y GETXO

Municipios que incluye

Muskiz, Zierbena, Santurtzi, Portugalete, Getxo.

Situación general

Se ha registrado una notable recuperación alcanzando los niveles de actividad previos. La situación de la vivienda vacacional se sitúa ligeramente por encima que el año anterior. La actividad se ha retomado conforme las restricciones remitan. El mercado se ha recuperado motivado por la búsqueda de vivienda cerca de la playa y de otros espacios naturales. Las principales zonas vacacionales se encuentran en la zona de Getxo y entre el municipio de Zierbena y Muskiz.

Precios

Los precios muestran incrementos en ambos segmentos de obra nueva y vivienda usada. El municipio de Getxo sigue una pauta diferente al resto, ya que su tendencia sigue en la misma línea de los últimos años. Los mercados de primera y segunda residencia presentan un comportamiento diferenciado.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- En función de localización y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar para primera y segunda residencia entre 2.000 y 3.000 €/m². El precio medio aproximado puede situarse en torno a los 2.500 €/m² salvo en el municipio de Getxo, que sobrepasa los 4.000 €/m². La superficie se encuentra entre 70-90 m², con unas calidades medias, con 3 dormitorios y uno-dos baños, con una antigüedad no superior a 20 años.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- En torno a 2.500€/m² con superficies de 70-90 m², con calidades medias, 3 dormitorios, 1-2 baños y una antigüedad de 20-30 años.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- En el municipio de Getxo, con valores por encima de 4.000 €/m², en inmuebles con superficies superiores a 90 m², con 3 dormitorios, dos baños y una antigüedad media de 20-30 años.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Valores entre 6.000 y 8.000 €/m². En el municipio de Getxo, con superficies superiores a 200 m², con 3-4 dormitorios y 2 baños con una antigüedad en torno a 20 años.

Oferta

El nivel de stock es nulo. Predomina la obra nueva en la oferta vacacional de la zona. Los plazos de comercialización de las nuevas construcciones han mejorado y se han iniciado nuevos proyectos en los últimos meses. Se están realizando una serie de promociones de nueva construcción en el municipio de Getxo, donde la venta es casi del 100%. En el mercado de segunda mano, sigue la misma tendencia.

Actividad promotora

Desarrollada principalmente en modalidad autopromoción o cooperativas de particulares. Destaca el municipio de Getxo donde se están llevando a cabo promociones tanto de vivienda plurifamiliar como de vivienda unifamiliar. El producto plurifamiliar consiste en viviendas de 3 dormitorios, 2 baños, con superficies entre 70 m²-90 m² y calidades medias-altas.

Demanda

Comprador nacional, procedente de la propia provincia, de las provincias limítrofes (Cantabria, Guipúzcoa) y también de Madrid. Se ha sostenido sin gran afectación y las transacciones han aumentado significativamente en los últimos meses.

ENTRE SOPELANA Y LEMOIZ

Municipios que incluye

Sopelana, Barrika, Plentzia, Gorliz, Lemoiz.

Situación general

Recuperación notable. La crisis sanitaria ha multiplicado la demanda de vivienda próxima a la playa y a otros espacios naturales considerados saludables. Se trata de mercados con limitada relevancia vacacional en la actualidad, desplazados hacia primera residencia desde los periodos 2017 y 2018.

Precios

Los precios se encuentran estabilizados tanto en las escasas viviendas nuevas como en las viviendas usadas por el momento, orientadas a residencia habitual. Se da una continuidad sobre 2020. Los mercados de primera y segunda residencia presentan un comportamiento único. No se ofertan viviendas vacacionales en alquiler, la opción casi única es la propiedad. Muy recientemente surge el alquiler en régimen de alojamiento turístico, solución muy puntual.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- En función de localización y superficie, productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar para primera y segunda residencia entre 2.000 y 3.000 €/m². Con un valor de 2.400 €/m² para viviendas generalmente grandes, de 3 dormitorios y 2 baños, con vocación de vivienda principal.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Primeras líneas de playa, señaladamente Plentzia. Con un valor de 3.500 €/m² para las mejores para viviendas grandes, de 3 dormitorios y 2 baños, orientadas a vivienda habitual.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Según ubicación, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas en torno a 2.000 €/m². Con un valor de 1.900 €/m² para vivienda unifamiliares de gran superficie, de 4 dormitorios.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- No existe vivienda unifamiliar a pie de playa, salvo en primera línea de Sopelana y Barrika, unifamiliares aisladas de 300 m², por encima de 4.500 €/m².

Oferta

El nivel de stock pueden considerarse bajo. Hay un predominio de vivienda usada, salvo en Urduliz y Sopelana donde es más abundante la obra nueva dirigida a primera residencia. En el resto de los municipios apenas hay obra nueva. No existe obra nueva vacacional en curso, ni proyectos por el momento. El mercado de alquiler prácticamente inexistente.

Actividad promotora

A cargo de operadores nacionales o cooperativas centrados en vivienda habitual. Se edifica unifamiliar de baja densidad con jardín o bloque de planta baja y ático, en ventaja las promociones con piscina y zonas comunes.

Demanda

La demanda es principalmente nacional, de la propia provincia, fundamentalmente del Gran Bilbao y ha mostrado una tendencia creciente en los últimos 12 meses hasta recuperar niveles precrisis. La zona no cuenta con demanda extranjera. Se identifica una mayor preferencia por vivienda unifamiliar con jardín o bloques bajos sin locales comerciales en los últimos meses.

BAKIO, BERMEO Y LA RIA DE MUNDAKA

Municipios que incluye

Bakio, Bermeo, Mundaka

Situación general

Los mercados mantienen un nivel de actividad similar, sin grandes cambios durante el 2020. La zona no presenta vivienda de segunda residencia representativa, situándose esta en Mundaka.

Precios

Se mantienen estables los precios de la oferta vacacional secundaria, con volúmenes limitados. La oferta de segunda residencia es prácticamente inexistente. Los mercados de primera y segunda residencia presentan un funcionamiento unificado manteniéndose alineados y con una reducida afectación. Los precios de alquiler vacacional no presentan cambios.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Precios en función de la localización y la superficie; productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 2.000 y 3.000 €/m². Con un valor de 2.300 €/m² para viviendas unos 120 m², 3 dormitorios y dos baños, calidades medias y antigüedad años 70 y 80s.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Dependiendo de ubicación, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 2.000 y 3.000 €/m². Con un valor de 2.700 €/m² para unifamiliares de segunda mano de 300 m², 4 dormitorios y 3 baños, antigüedad el año 2.000 en adelante o anteriores reformados, con parcelas en torno a los 1.000 m². En la zona de Bakio.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Con un valor entre 3.800 y 4.200 €/m² para las mejores viviendas de unos 120-130 m², 3 dormitorios y dos baños, antigüedad años 80s y completamente reformadas.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Con un valor entre los 2.500 y 3.500 €/m² para las mejores viviendas de unos 400 m² con parcelas por encima de los 1.000 m². Se valoran ante todo las vistas. En las zonas de Bakio, y Mundaka.

Oferta

El nivel de stock vacacional es nulo. Hay un predominio de la vivienda usada en tipologías colectivas, con muy reducida presencia de tipologías unifamiliares en torno a la zona de Bakio. La zona presenta volúmenes muy limitados de obra nueva y actualmente no hay nuevas construcciones en comercialización. La oferta de vivienda vacacional en alquiler se mantiene sin transvases al mercado tradicional.

Actividad promotora

Desarrollada por promotores locales. Muy limitada en la actualidad.

Demanda

La demanda es mayoritariamente nacional, procedente de la propia provincia y se ha mantenido durante los últimos 12 meses. Es habitual la demanda procedente de Bilbao que permanece durante los periodos vacacionales. La demanda extranjera es prácticamente inexistente. El número de transacciones se mantiene reducido y las preferencias sin cambios.

ENTRE ELANTXOBA Y ONDARROA

Municipios que incluye

Sukarrieta, Busturia, Murueta, Gautegiz Arteaga, Ibarangelu, Elantxobe, Ea, Ispaster, Lekeitio, Mendexa, Berriatua, Ondarroa.

Situación general

La actividad se mantiene estable, sin variaciones acentuadas durante el 2020. La zona no cuenta con una presencia significativa de vivienda de segunda residencia.

Precios

Los precios se mantienen estables y con unos volúmenes muy reducidos de oferta vacacional secundaria. Los mercados de primera y segunda residencia presentan un funcionamiento análogo manteniéndose alineados y con una reducida afectación. Los precios de alquiler vacacional no presentan cambios.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Precios en función de la localización y la superficie; productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 2.000 y 3.000 €/m². Con un valor de 2.300 €/m² para viviendas unos 120 m², 3 dormitorios y dos baños, calidades medias y antigüedad años 70 y 80s.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Dependiendo de ubicación, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 2.000 y 3.000 €/m². Con un valor de 2.700 €/m² para unifamiliares de segunda mano de 300 m², 4 dormitorios y 3 baños, antigüedad el año 2000 en adelante o anteriores reformados, con parcelas en torno a los 1000 m².

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Con un valor entre 3.800 y 4.200 €/m² para las mejores viviendas de unos 120-130 m², 3 dormitorios y dos baños, antigüedad años 80s y completamente reformadas.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Con un valor entre los 2.500 y 3.500 €/m² para las mejores viviendas de unos 400 m² con parcelas por encima de los 1.000 m². Se valoran ante todo las vistas.

Oferta

El nivel de stock vacacional es nulo. Predomina la vivienda usada en tipologías colectivas, con muy reducida presencia de tipologías unifamiliares. La zona presenta volúmenes muy limitados de obra nueva y actualmente no hay nuevas construcciones en comercialización. La oferta de vivienda vacacional en alquiler se mantiene sin transvases al mercado tradicional.

Actividad promotora

Prácticamente inexistente. Desarrollada por promotores locales.

Demanda

Principalmente nacional, procedente de la propia provincia y se ha mantenido durante los últimos 12 meses. Es habitual la demanda procedente de Bilbao que permanece durante los periodos vacacionales. La demanda extranjera es prácticamente inexistente. El número de transacciones se mantiene reducido y las preferencias sin cambios.

PRECIOS COSTA VASCA	Valor €/m ² 1 trim. 2020	Valor €/m ² 1 trim. 2021	% Variación 1 trim 2020 - 1 trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Vizcaya Provincia (costa e interior)	2.047	2.183	6,6%	-34,5%
Getxo	2.802	2.918	4,1%	-34,9%
Portugalete	1.884	2.042	8,4%	-43,2%

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

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS COSTA VASCA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Vizcaya Provincia (costa e interior)	12.135	10.763	-11,3%	1.586	1.677	5,7%	10.549	9.086	-13,9%
Portugalete	409	389	-4,9%	18	50	177,8%	391	339	-13,3%
Getxo	856	769	-10,2%	91	193	112,1%	765	576	-24,7%
Sopelana	178	149	-16,3%	39	41	5,1%	139	108	-22,3%
Bakio	61	67	9,8%	1	0	-100,0%	60	67	11,7%
Ondarroa	41	59	43,9%	0	1	-	41	58	41,5%
Bermeo	204	155	-24,0%	5	2	-60,0%	199	153	-23,1%
Santurtzi	581	408	-29,8%	161	50	-68,9%	420	358	-14,8%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA VASCA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Vizcaya Provincia (costa e interior)	3.904	3.365	-13,8%	106	165	55,7%	3.798	3.200	-15,7%
Sopelana	133	202	51,9%	25	20	-20,0%	108	182	68,5%
Bermeo	0	30	-	0	1	-	0	29	-
Getxo	380	111	-70,8%	0	7	-	380	104	-72,6%
Portugalete	30	54	80,0%	0	0	-	30	54	80,0%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Transportes.

* Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes.

Guipúzcoa

COSTA DE MUTRIKU HASTA ORIO

Municipios que incluye

Mutriku, Deba, Zumaia, Getaria, Zarautz, Aia, Orio.

Situación general

Los mercados mantienen el ritmo atenuado de 2020, tras cuatro años de clara reactivación a partir de 2016. Se registran señales de mejora.

Precios

Se mantienen estables los precios de la oferta vacacional secundaria, con volúmenes limitados. La oferta de primera residencia es prácticamente inexistente. Los mercados de primera y segunda residencia presentan un funcionamiento unificado manteniéndose alineados.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Precios en función de la localización y la superficie; productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar con un valor de 2.000 €/m² para viviendas de segunda mano de unos 40 años, 85 m², 2 dormitorios, calidades medias.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Dependiendo de ubicación, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.500 €/m² para unifamiliares de segunda mano de unos 40 años, 300 m², 4 dormitorios, calidades medias.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Con un valor de 6.500 €/m² c. para las mejores viviendas de segunda mano de unos 40 años, primera línea de playa de Zarautz, 3 dormitorios, calidades confortables.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Viviendas unifamiliares en primera línea de playa prácticamente inexistentes.

Oferta

El nivel de stock vacacional es prácticamente nulo. Hay un predominio de la vivienda usada en tipologías colectivas y la zona no presenta obra nueva en venta ni en construcción por el momento. No se oferta vivienda vacacional en alquiler.

Actividad promotora

Desarrollada por promotores locales, con volumen muy limitado salvo en Getaria, con una promoción en curso, si bien de primera residencia. Se edifican muy puntualmente conjuntos de alta calidad.

Demanda

La demanda es mayoritariamente nacional, procedente de Madrid, mantenida en los últimos 12 meses. La demanda extranjera es prácticamente inexistente. El número de transacciones se mantiene reducido y las preferencias sin cambios.

ENTRE SAN SEBASTIÁN Y HONDARRIBIA

Municipios que incluye

Donostia/San Sebastián, Pasaia, Hondarribia.

Situación general

Persiste el tono debilitado de 2020 tras ciclo de recuperación neta iniciado en 2017. La situación apunta indicios de normalización. Los mercados con vivienda vacacional tienen una presencia minoritaria.

Precios

Se mantienen estables los precios de la oferta vacacional secundaria, con volúmenes limitados. La oferta primaria es prácticamente inexistente. Los mercados de primera y segunda residencia se encuentran identificados, con funcionamientos análogos.

Vivienda vacacional plurifamiliar habitual:

- Precios en función de la localización y la superficie; productos típicos disponibles sobre edificio plurifamiliar entre 2.000 y 3.000 €/m². Con un valor de 2.500 €/m² para viviendas de segunda mano de unos 45 años, 85 m², 2 dormitorios, calidades medias.

Vivienda vacacional plurifamiliar más cara:

- Con un valor entre 8.000 y 10.000 €/m² para las mejores viviendas de segunda mano de San Sebastián, Miraconcha, de unos 50 años, primera línea, 3 dormitorios, calidades altas.

Vivienda vacacional unifamiliar habitual:

- Dependiendo de ubicación, tipología, tamaño de parcela, vistas y superficie, precios de unifamiliares típicas entre 1.000 y 2.000 €/m². Con un valor de 1.750 €/m² para unifamiliares de segunda mano de unos 45 años, 300 m², 4 dormitorios, calidades medias.

Vivienda vacacional unifamiliar más cara:

- Viviendas unifamiliares en primera línea de playa prácticamente inexistentes.

Oferta

El nivel de stock vacacional es prácticamente nulo. Hay un predominio de la vivienda usada en tipologías colectivas. La zona no presenta obra nueva en venta ni en construcción por el momento. No se oferta vivienda vacacional en alquiler.

Actividad promotora

Desarrollada por promotores locales, con volumen muy limitado salvo en San Sebastián, más orientado a primera residencia. Se edifican muy puntualmente conjuntos de alta calidad con ritmos de venta favorables, mantenidos en los últimos 12 meses.

Demanda

La demanda es principalmente nacional, con origen en Madrid, y se ha mantenido estable en los últimos 12 meses. La demanda internacional es mínima. Volumen y preferencias sin variación.

PRECIOS COSTA VASCA	Valor €/m ² 1trim. 2020	Valor €/m ² 1trim. 2021	% Variación 1trim 2020 - 1trim.2021	Variación desde máximos de la década pasada
Guipúzcoa Provincia (costa e interior)	2.453	2.428	-1,0%	-28,1%
Donostia-San Sebastián	3.602	3.637	1,0%	-25,7%

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

Fuente: Tinsa

COMPRARENTAS COSTA VASCA

	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	NUEVA 2019	NUEVA 2020	Variación	USADA 2019	USADA 2020	Variación
Guipúzcoa Provincia (costa e interior)	7.989	6.615	-17,2%	1.776	1.548	-12,8%	6.213	5.067	-18,4%
Donostia-San Sebastián	2.560	1.991	-22,2%	727	621	-14,6%	1.833	1.370	-25,3%
Hondarribia	230	222	-3,5%	56	74	32,1%	174	148	-14,9%
Orio	46	48	4,3%	1	3	200,0%	45	45	0,0%
Mutriku	43	49	14,0%	2	5	150,0%	41	44	7,3%
Irun	675	669	-0,9%	113	146	29,2%	562	523	-6,9%
Pasaia	183	135	-26,2%	4	3	-25,0%	179	132	-26,3%
Zarauz	164	148	-9,8%	10	18	80,0%	154	130	-15,6%

Fuente: Ministerio de Transportes

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA VASCA

	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2019	TOTAL 2020	Variación	UNIF 2019	UNIF 2020	Variación	PLURI 2019	PLURI 2020	Variación
Guipúzcoa Provincia (costa e interior)	1.245	844	-32,2%	50	36	-28,0%	1.195	808	-32,4%
Donostia-San Sebastián	364	348	-4,4%	25	12	-52,0%	339	336	-0,9%
Hondarribia	21	19	-9,5%	2	4	100,0%	19	15	-21,1%
Zarauz	1	6	500,0%	1	0	-100%	0	6	-

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

AGRADECIMIENTOS

Aitor Ubiria Manzarraga, Alfredo Rojas Temprado, Ana Nieto, Ander Gordo Pérez, Andrea Pérez González, Aníbal Martín-Aragón Morón, Antonio Montoya Jiménez, Antonio Rodríguez Fernández-Pousa, Artur Carlos Aznárez Varela, Carlos Alberto Castellano Díaz, Carlos Santamaría, Eduardo Martínez Hernández, Fernando Santamaría Meseguer, Francisco Luis Cintas Haro, Frederic Porta, Guillermo Flethes Rengifo, Isabel Lores Suárez, Javier Landa Aguirre, José Antonio Parra Jiménez, José Chaler López, José Miguel Daza Reyes, José Ramón Martínez Botella, Josep María Escarré Aroca, Juan Rodríguez Jiménez, Leandro Martínez Gómez, Luis del Río, M^a Eugenia Morenatti Tocón, Miguel Ángel Medina González, Pablo Urios Durá, Pamela Pérez Brooks, Paula Vázquez Prieto, Rafael Perera, Ramón Juan Ortiz, Raúl Molina Aguilar, Salvador Ribes Pizarro, Serafín Balaguer Valdivia.

tinsa

serviciodeestudios@tinsa.es

José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 91 336 43 36