

## Ibiza capital supera en casi un 20% su precio máximo de 2007

- El 61% de los 109 municipios analizados en el informe '**Vivienda en Costa 2020**' incrementó en tasa interanual el precio medio de la vivienda en el primer trimestre de 2020 (pre-covid-19)
  - Se prevé un daño intenso en la demanda extranjera debido a la pandemia, con una recuperación más tardía que la nacional, pero también más rápida una vez iniciada.
  - Málaga, Islas Baleares, Islas Canarias, Cádiz y Guipúzcoa destacan entre los mercados de costa más dinámicos, en contraposición a la costa del Garraf (Barcelona) y del Azahar (Castellón).
  - Estepona (Málaga) fue el municipio de costa donde más visados de obra nueva se aprobaron en 2019, sólo superado por las capitales Valencia y Barcelona.

Madrid, 28 de julio de 2020. – El mercado residencial en la costa española se caracterizó en 2019 por la estabilidad y una demanda activa, tanto nacional como extranjera, aunque ya se detectaban antes de la pandemia ciertos indicios de agotamiento en las zonas donde la recuperación se inició con anterioridad. Entre los mercados que no pierden dinamismo destaca Ibiza capital, donde el precio medio de la vivienda supera en un 19,8% el máximo de 2007, y continuó durante el año pasado el crecimiento de las compraventas y los visados de obra nueva. También Costa del Sol mantenía antes de la crisis del covid-19 una tendencia alcista en precios, aunque las compraventas se redujeron respecto a las de 2018.

Son algunos de los datos recogidos en el informe '**Vivienda en costa 2020**', elaborado por la empresa de valoración inmobiliaria Tinsa, donde se destaca que el mercado de vivienda vacacional en España se ha visto convulsionado por el covid-19 y que será en los próximos meses cuando se concreten los ajustes y nuevas tendencias. "Se espera que los mercados residenciales de costa queden especialmente expuestos por su dependencia de la demanda extranjera. La recuperación queda supeditada no sólo a la reactivación de la actividad, sino a la vuelta de cierta normalidad en cuanto a movilidad internacional y retorno de una confianza compradora e inversora adicional respecto a la estrictamente doméstica", afirma Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa.

‘**Vivienda en Costa 2020**’ analiza el mercado de vivienda vacacional en 24 franjas del litoral ubicadas en un total de 14 provincias españolas. A través de una encuesta a técnicos locales de Tinsa realizada durante las primeras semanas de junio coincidiendo con el fin del confinamiento, el estudio aporta información sobre la situación de la vivienda en la costa durante 2019 y principios de este año (pre-covid-19), así como las impresiones iniciales sobre la afectación que la pandemia puede tener en los diferentes mercados.

Junto a la opinión de expertos locales, el informe incluye información estadística de la evolución de precios (1T 2020) en 115 municipios del litoral, así como de las compraventas y el número de visados de obra nueva registrados en 2019 en municipios de costa de las 14 provincias analizadas.

El informe destaca que la paulatina minoración de las restricciones de movimiento, así como el sostenimiento de la demanda a través de medidas públicas orientadas a empresas y familias, serán factores clave a la hora de determinar el efecto que la crisis del coronavirus pueda tener en el mercado vacacional.

“Se prevé que la demanda foránea se vea especialmente afectada, con una recuperación que podría llegar más a largo plazo, aunque será más rápida que la nacional una vez que se normalice la movilidad internacional”, apunta Andrea de la Hoz, analista senior de Tinsa y coautora del informe.

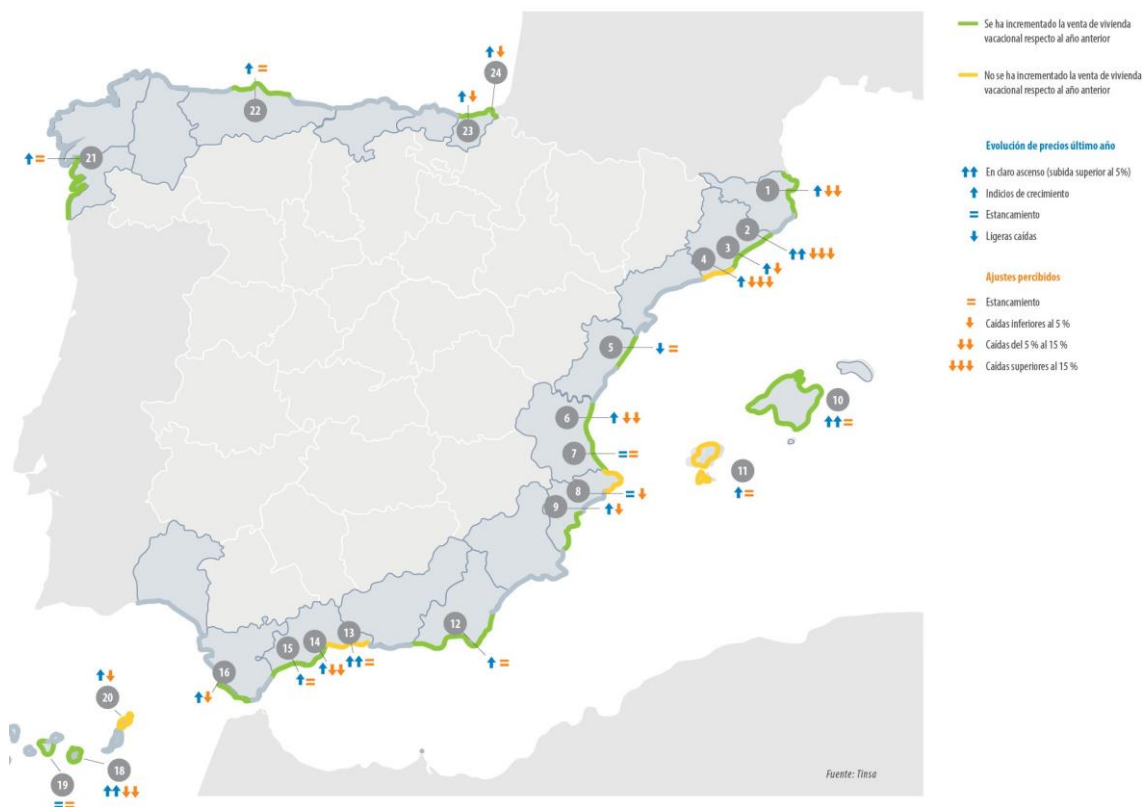
La previsión para el mercado de vivienda vacacional es que se produzca “un ajuste retardado y de intensidad moderada, pero con gran diferencia de descuentos en precio por zonas, según las necesidades de liquidez de los propietarios, sean estos particulares o grandes tenedores, y la afectación de la crisis al perfil de demanda al que está dirigido el inmueble”, apunta de la Hoz. En su opinión, “las reducciones tardarán en reflejarse en las estadísticas por realizarse mayoritariamente bajo la forma de negociaciones sobre los precios de oferta fijados con anterioridad al covid-19”.

## SITUACIÓN GENERAL

La vivienda en la costa española experimentó en 2019 una situación saludable. En el 91,7 % de las zonas analizadas en el informe, los técnicos describieron que el mercado presentaba indicios de recuperación o una clara recuperación, en alusión a las compraventas, reducción de plazos de venta o incrementos en precio.

Málaga, Islas Baleares, Islas Canarias, Cádiz y Guipúzcoa son zonas del litoral que se encuadrarían claramente en este escenario. Entre las que, por el contrario, todavía no habrían finalizado la fase de ajuste destaca la costa de Garraf en Barcelona. También en descenso, aunque ya próxima al suelo, se encontraría la Costa del Azahar, en Castellón.

### Situación del mercado de vivienda vacacional en la costa española



El nuevo contexto creado por la pandemia anticipa una mayor preferencia por viviendas unifamiliares (en compra y en alquiler vacacional) y una pérdida de atractivo del pequeño apartamento e incluso un trasvase de demanda vacacional de zonas de costa a ubicaciones rurales con menor afluencia.

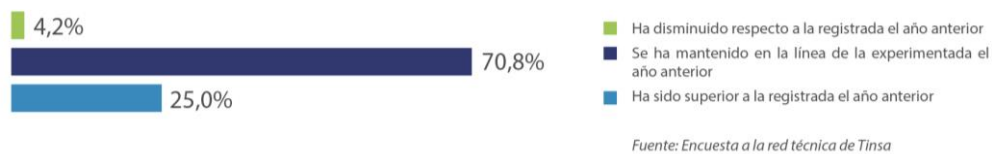
De acuerdo con la información aportada por los técnicos de Tinsa, Islas Canarias, Baleares y Castellón se han visto especialmente afectadas en un primer momento por una paralización completa de la actividad de vivienda vacacional. La caída habría sido significativa en las provincias de Málaga, Alicante, Valencia, Cádiz y Barcelona, mientras que el efecto habría sido más leve en las costas de Guipúzcoa.

### PRECIOS

El ejercicio 2019 se caracterizó por una tendencia alcista de precios de intensidad moderada en la mayoría de las 24 franjas del litoral analizadas en el informe. En un 25% de ellas, la evolución al alza de los precios fue más intensa que la experimentada en 2018, mientras que en un 70% se mantuvo en una línea similar.

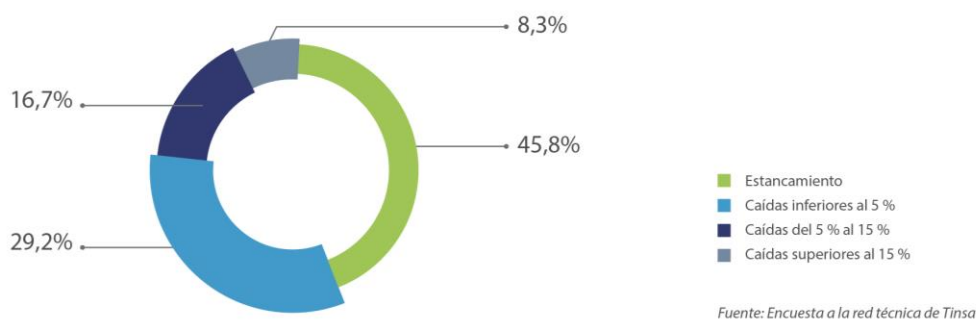
Descendiendo a ubicaciones concretas, en el 61% de los 109 municipios con estadística de precios recogidos en el informe el valor medio de la vivienda se encareció en tasa interanual en el primer trimestre de 2020 (pre-covid-19). Entre las zonas con tendencia alcista destaca la Costa del Sol, donde los 13 municipios analizados se encarecieron respecto al 1T 2019, a excepción de Mijas y Fuengirola. También en el archipiélago canario la tendencia predominante fue de incremento de valores en el último año. El comportamiento fue más desigual según las ubicaciones en el litoral alicantino y valenciano, mientras que en la provincia de Barcelona predominaron los ligeros ajustes en los precios a la baja en el último año.

Gráfico 5. Evolución de los precios de la vivienda vacacional



En las primeras impresiones tras el fin del desconfinamiento, la información trasladada por los técnicos se dividía a partes iguales entre quienes apuntaban que los precios mostraban estancamiento y caídas contenidas (45,8% de las zonas) y quienes referían a caídas inferiores al 15% (45,9%).

Gráfico 4. Reacción de los precios en las principales localidades debido a la situación provocada por el covid-19



Los municipios de costa (excluyendo capitales de provincia) con los valores medios de vivienda más altos entre las más de 100 localidades analizadas en el informe fueron Ibiza (3.728 €/m<sup>2</sup>), Sitges (3.210 €/m<sup>2</sup>) y Castelldefels (3.062 €/m<sup>2</sup>), según las tasaciones de Tinsa realizadas en el primer trimestre de 2020. Ibiza es el único municipio donde el valor medio está por encima de los máximos alcanzados en 2007, concretamente un 19,8% por encima. Las capitales de provincias de costa más caras son San Sebastián (3.602 €/m<sup>2</sup>) y Barcelona (3.347 €/m<sup>2</sup>).

En términos relativos, municipios como Sant Feliu de Guíxols (Girona), Dènia (Alicante), Casares (Málaga), Vilagarcía de Arousa (Pontevedra), Palamós (Girona), Puerto de la Cruz (Tenerife) o Tarifa (Cádiz) registraron aumentos interanuales de precio superiores al 15% en el primer trimestre de 2020. En el extremo contrario, la estadística muestra descensos de precio de doble dígito en Teguiise (Lanzarote), Sanxenxo (Pontevedra), El Campello (Alicante) o Llanes (Asturias).

Pese a la paulatina recuperación del mercado, el precio medio de la vivienda en algunas zonas de costa no es ni siquiera la mitad del que era en 2007. Es, por ejemplo, el caso de Oropesa del Mar, en Castellón, donde la caída acumulada es todavía del 57,9% respecto a los máximos alcanzados hace 13 años. En Vera (Almería), Benicarló (Castellón) y Canet d'en Berenguer (Valencia), el ajuste supera el 55%, y en Almazora (Castellón) y Roquetas de Mar (Almería) está por encima del 53%. Situaciones muy diferentes a las de la ya mencionada ciudad de Ibiza, que ha superado los máximos de entonces, o a las de la Tarifa (Cádiz), donde el precio es un 6,7% inferior al de 2007, y a las de Sóller (Mallorca) y Adeje (Tenerife), donde la caída acumulada desde entonces es inferior al 11%.

Según apuntan los técnicos, el valor medio de la vivienda plurifamiliar en primera línea de playa se sitúa entre 4.000 y 6.000 €/m<sup>2</sup> en el 37,5% de las zonas analizadas, y entre 2.000 y 4.000 €/m<sup>2</sup> en otro 29%. En Ibiza, Marbella, Costa del Garraf y San Sebastián, los pisos en las mejores ubicaciones sobrepasan los 8.000 €/m<sup>2</sup>.

En vivienda unifamiliar, Mallorca y Costa Brava se unen al listado anterior de ubicaciones con los valores medios más elevados, llegando a superar los 10.000 €/m<sup>2</sup>. El tramo de valor más habitual en vivienda unifamiliar de costa, en un 25% de las zonas analizadas, se sitúa entre 2.000 y 4.000 €/m<sup>2</sup>.

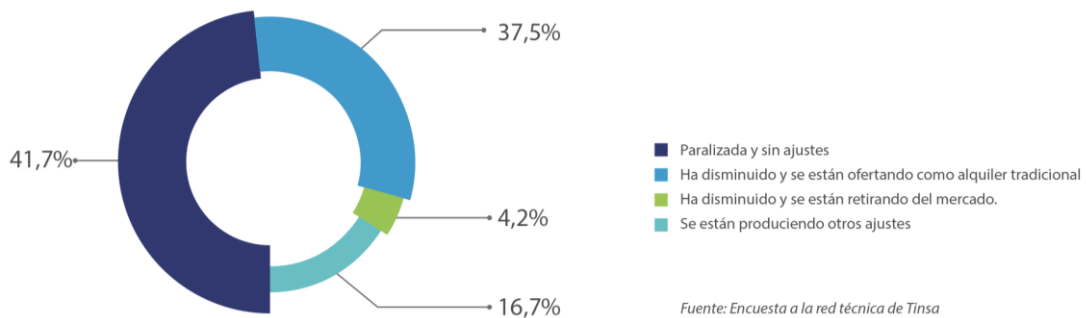
## OFERTA

El stock heredado de la crisis anterior se ha ido drenando paulatinamente durante los últimos años. En un 25% de las zonas analizadas, la red técnica apunta que ya no hay stock de obra nueva pendiente de venta, mientras que en otro 58% de las zonas el stock se define como “reducido”. Los excedentes más notorios se localizan en ubicaciones de las provincias de Castellón, Alicante y Valencia.

Atendiendo a la facilidad de reducción del stock pendiente de venta, en el 58% de las zonas se ha mantenido un ritmo de absorción medio durante 2019; en otro 25% ha sido rápido y en un 16,7% de las zonas el stock presentaría dificultades para ser absorbido, según los técnicos. Baleares, Canarias y Málaga destacan entre las ubicaciones con mayor ritmo de reducción del excedente de vivienda vacacional.

Respecto al mercado de alquiler vacacional, en más de un tercio de las zonas analizadas (37,5%) la irrupción del covid-19 ha provocado un trasvase de oferta al alquiler tradicional. Este efecto se está produciendo en zonas como Barcelona, Valencia, Cádiz e Islas Canarias.

Gráfico 12. Afectación de la situación provocada por el covid-19 a la oferta del mercado de los alquileres vacacionales



## ACTIVIDAD PROMOTORA

El ejercicio 2019 ha sido el tercero consecutivo de incremento de la actividad promotora en las zonas de costa españolas. En casi un 80% de las zonas analizadas, la red técnica confirma que existe actividad promotora, con una intensidad y un perfil empresarial muy heterogéneo dependiendo de la ubicación.

El conjunto de los municipios de más de 10.000 habitantes ubicados en las 24 zonas reflejadas en el informe (un total de 120 localidades) incrementaron un 11,1% el número total de visados

de obra nueva aprobados en 2019 respecto al año anterior, hasta 26.752 visados, según datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda urbana.

Excluyendo las capitales, los cinco municipios de costa que registraron un mayor número de visados de obra nueva en 2019, según datos del ministerio, fueron Estepona (1.670 visados, +300% interanual), Orihuela (865 visados, un 33,3% más que en 2018), Badalona (827 visados, +83% interanual), Fuengirola (632 licencias, +69%) y Marbella (551 visados, +96%).

## MERCADO DE SUELO

Los expertos de Tinsa apuntan que el mercado de suelo se encontraba en 2019 en una situación de actividad regular en un 37,5% de las zonas analizadas. La materia prima se encareció en un tercio de las áreas objeto de estudio en el informe y se apunta una tendencia hacia la estabilización de valores en la costa catalana, en la Comunidad Valenciana y en las Islas Canarias.

Un 17 % de las zonas estudiadas presenta aprobaciones urbanísticas recientes que afectan a corto o medio plazo a la actividad inmobiliaria.

## DEMANDA

La presión al alza en los precios, combinada con las señales y expectativas de ralentización económica, se tradujo en una progresiva estabilización de las compraventas en las zonas más consolidadas del mercado de costa durante el pasado ejercicio.

El informe recoge datos de 127 municipios de costa que registraron conjuntamente un total de 157.891 compraventas de viviendas en 2019, un 5,9% menos que el año anterior, según datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda urbana. El segmento de obra nueva evolucionó algo mejor, con un crecimiento del 2,6% en 2019, hasta un total de 16.157 compraventas en el conjunto de esos 127 municipios recogidos en el informe.

Los 13 municipios destacados de la Costa del Sol redujeron el número de compraventas de vivienda en 2019, según los datos oficiales del ministerio, con descensos que oscilaron entre el 32% interanual de Casares y Nerja, y el 6% de Estepona o Fuengirola. En Mallorca, los municipios de Santanyí y Son Servera fueron los únicos de entre los 11 analizados en la isla que transaccionaron más viviendas en 2019 que el año anterior. También en 13 de los 15

enclaves de la costa de Alicante se redujo el número de transacciones totales en 2019, según datos del ministerio.

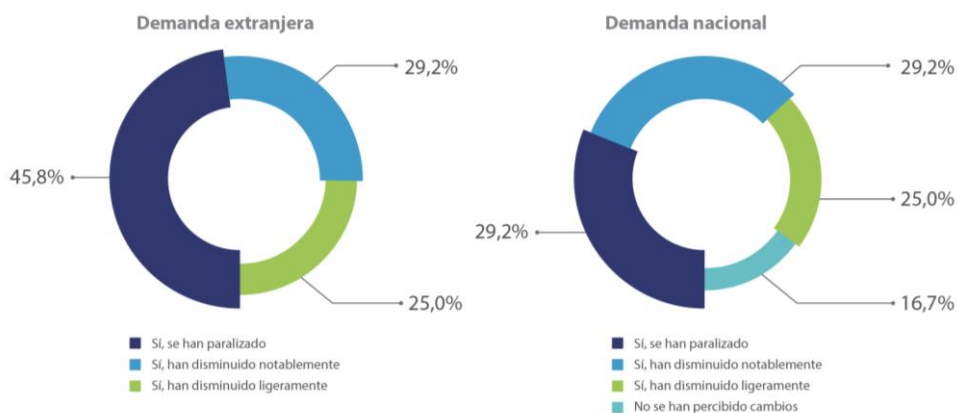
Entre las zonas donde se incrementaron las compraventas en 2019 destacan las costas de Cádiz, Almería, Pontevedra y la isla de Tenerife.

Cuatro de los diez municipios de costa donde más transacciones se realizaron en 2019 no son capitales de provincia: Torrevieja (5.282 viviendas, +0,4% interanual), Orihuela (3.767 unidades, -0,7%), Marbella (3.681 viviendas, -9,7%) y Gijón (2.953 unidades, -2,9%). Completan el top 10 las capitales de Barcelona, Valencia, Málaga, Alicante, Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canaria.

En el mercado específicamente de obra nueva, los municipios con mayor número de unidades vendidas fueron Orihuela (872 viviendas, -3,4% interanual) y Torrevieja (797 unidades, +27%), solo superados en volumen por Málaga capital (1.008 viviendas, +21%), según datos del ministerio.

Los técnicos de Tinsa apuntan que la irrupción del covid-19 provocó en casi un 46% de las zonas analizadas que la compraventa por parte de extranjeros quedara paralizada en las primeras semanas tras el desconfiamiento y que en otro 29% disminuyera notablemente. En el caso del comprador nacional, las compraventas se encontraban paralizadas de un 29% de las zonas, aunque en otro 16% (Asturias, Costa del Sol, Lanzarote y alrededores de Barcelona) los técnicos apuntaron que no se detectaban grandes cambios en la demanda.

Gráfico 24. Cambios de tendencia en compradores extranjeros y nacionales debido al covid-19

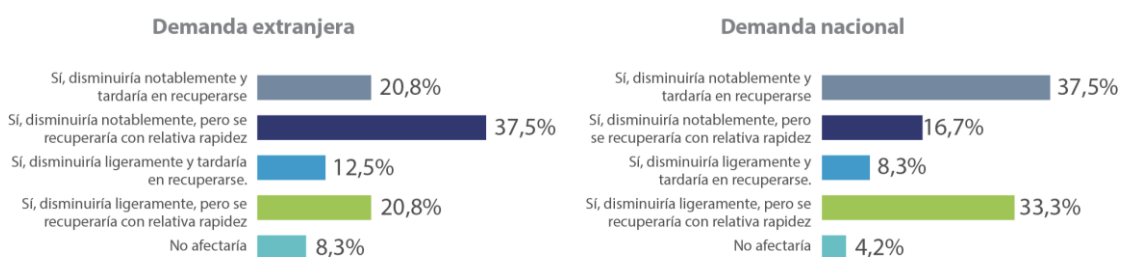


Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa



Las expectativas para los próximos meses son algo más pesimistas para la demanda extranjera en lo referente a la intensidad del freno en compraventas, aunque, una vez iniciada la recuperación, se espera que ésta sea más rápida que en el caso de la demanda nacional. En Ibiza y Formentera no se prevé que la pandemia vaya a provocar cambios relevantes en la demanda ni nacional ni extranjera de vivienda vacacional.

Gráfico 25. Expectativas de afectación a la demanda extranjera y nacional en los próximos meses debido al covid-19



Fuente: Encuesta red técnica de Tinsa

El informe completo “Vivienda en costa 2020” en PDF (58 páginas) puede descargarse en <https://www.tinsa.es/wp-content/uploads/informes/2020/Costa2020.pdf>

### Acerca de ‘Vivienda en costa 2020’

El informe “Vivienda en Costa 2020” es un análisis de los principales 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 las zonas seleccionadas.

Este estudio incluye un análisis macroeconómico de la situación actual en España y previsiones, así como una amplia descripción cualitativa sobre el mercado de vivienda vacacional a partir de una encuesta entre técnicos locales a los que se les pide información sobre evolución de precios, oferta, niveles de stock, actividad y demanda durante el periodo 2019 así como durante el primer trimestre del 2020, inicio de la crisis del covid-19. La visión técnica se complementa con los siguientes datos estadísticos:

- Valor €/m<sup>2</sup> en los municipios costeros, variación interanual y desde máximos. 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 del 2020 reflejados en este informe tienen carácter provisional hasta que puedan darse por consolidados pasados dos trimestres. (Fuente: Tinsa)
- Gráfico de evolución de precios desde 2001 hasta primer trimestre de 2020 en los municipios más relevantes. (Fuente: Estadística Tinsa IMIE Mercados Locales)
- Compraventas en cada localidad. Años 2018-2019. (Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)



- Visados de obra nueva en municipios costeros de más de 10.000 habitantes. Años 2018-2019. (Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana).

#### Contacto para medios de comunicación

#### **Susana de la Riva**

Directora de Marketing y Comunicación

[susana.delariva@tinsa.com](mailto:susana.delariva@tinsa.com) / 91 3727769 / 629426603